

Bản án số: 02/2020/DS-ST

Ngày 17 tháng 9 năm 2020

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ CÙ, TỈNH HUNG YÊN
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tô Sỹ Thái và ông Bùi Đăng Ban.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng-Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh H tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền-Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐXX-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Doãn Trung S, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957-Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn ĐC, xã Đ, huyện P, tỉnh H.

2. Bị đơn: Ông Doãn Kim C, sinh năm 1941-Có mặt.

Địa chỉ: Thôn ĐC, xã Đ, huyện P, tỉnh H.

Người đại diện cho bị đơn theo ủy quyền: ông Doãn Trung T, sinh năm 1956-Có mặt.

Địa chỉ: Số 26 phố PM, phường P, quận Đ, thành phố H.

(Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình điều tra nguyên đơn trình bày:

Năm 1985, ông Doãn Trung S, bà Nguyễn Thị T mua diện tích đất đang sử dụng và có tranh chấp với ông Doãn Kim C của vợ chồng ông bà HC. Khi chuyển nhượng không có giấy tờ gì, hiện trạng khi được chuyển nhượng trên đất có 03 gian nhà tranh, 01 gian bếp nhỏ ngoài ra trên đất không còn công trình hay cây cối

gì khác. Đến năm 1987, ông S, bà T làm lại nhà đã phá 03 gian nhà tranh và gian bếp đi và sử dụng đất từ đó cho đến nay. Ranh giới đất của ông S, bà T giáp với đất của ông C đang sử dụng ở phía giáp nhà ông L là 01 cây chuối, hiện nay cây chuối đã chết nhưng vẫn còn gốc. Mốc giới giáp ranh giữa hai nhà ở phía đường đi không có tranh chấp gì. Đến năm 2012, diện tích đất này của ông S, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cạnh giáp ranh giữa ông S, bà T và đất ông C dài là 25,68 mét và là một đường thẳng.

Năm 1998 đến 2002, ông S, bà T đi làm ăn không có nhà thì ông C có xây khoảng 02 mét tường lấn sang đất của ông S, bà T. Cuối năm 2003, khi ông S, bà T về phát hiện ông C xây tường sang đất của ông S, bà T nhưng do nghĩ đất đai không quan trọng gì nên ông S, bà T không nói gì. Đến tháng 11 năm 2019, ông C lại tiếp tục dựng 01 cột bê tông để trồng cây lấn sang đất của ông S, bà T do cũng nghĩ đất đai không quan trọng nên ông S, bà T cũng không nói gì. Cuối năm 2019, ông C lại tiếp tục xây nhà vệ sinh lấn sang đất của ông S, bà T. Do ông C cứ cố tình lấn đất lại còn xây cả nhà vệ sinh nên ông S, bà T đã đề nghị ông C không được xây nữa nhưng ông C vẫn cứ xây. Vì vậy ông S, bà T đã đề nghị UBND xã Đ, huyện P, tỉnh H giải quyết. Khi UBND xã giải quyết, ông C cho rằng đất ông C xây tường, dựng cột và làm nhà vệ sinh là đất của ông C nên ông S, bà T không đồng ý. Kết quả hòa giải ở xã không thành. Căn cứ vào hiện trạng đất, hồ sơ đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, ông S, bà T khẳng định ông C đã lấn chiếm đất của ông S, bà T để dựng hai cột bê tông, xây một phần nhà vệ sinh khoảng 2,1 m². Còn khu vực cái bếp đã bị sập của ông C thì diện tích bếp này không lấn sang đất của ông S, bà T. Vì vậy ông S, bà T khởi kiện yêu cầu ông C tháo dỡ công trình trên đất đã lấn chiếm để trả lại diện tích đất ông C đã lấn chiếm, ông S, bà T không xác định được chính xác diện tích ông C lấn là bao nhiêu m².

Nguyên đơn đã được Tòa án cho xem:

Biên bản xác định mốc giới thửa đất của nguyên đơn ngày 17/6/1999, nguyên đơn khẳng định chữ ký, chữ viết ở phần chủ sử dụng đất đúng là chữ ký, chữ viết của bố ông S là cụ Doãn Trung H.

Tại Biên bản xác định mốc giới thửa đất của ông C ngày 16/6/1999, nguyên đơn khẳng định chữ ký, chữ viết ở phần các chủ sử dụng đất tiếp giáp chữ “KT H” và chữ “bố” đúng là chữ ký, chữ viết của cụ Doãn Trung H.

Cụ Doãn Trung H đã mất năm 2012.

Chữ ký ở phần Người sử dụng đất trong Kết quả đo đạc địa chính thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29 ngày 26/10/2012 đúng là chữ ký của ông Doãn Trung S.

Nguyên đơn đã được Tòa án cho xem sơ đồ đo đạc hiện trạng do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường-Sở tài nguyên môi trường tỉnh H đo đạc về các vị trí công trình, đất, hiện trạng đất và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, nguyên đơn nhất trí không thắc mắc gì. Về mốc giới giữa nhà nguyên đơn và ông C ở giáp đường đi, nguyên đơn cho rằng là vị trí ranh giới cách mép tường nhà nguyên đơn là 20 cm như vị trí đánh dấu là 20 cm và được đánh

dầu là 0,2 trên sơ đồ hiện trạng và biên bản thẩm định, chứ không phải sát mép tường nhà nguyên đơn, kể từ khi nguyên đơn xây nhà cho đến nay không tranh chấp gì với ông C.

Nguyên đơn đã được Tòa án thông báo về kết quả định giá, nguyên đơn nhất trí về kết quả định giá không thắc mắc gì.

Về chi phí thẩm định, định giá, nguyên đơn đề nghị nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì ông C phải hoàn trả cho nguyên đơn chi phí định giá, thẩm định.

Bị đơn, ông Doãn Kim C trình bày:

Nguồn gốc đất ông C đang sử dụng là đất do các cụ để lại. Hiện nay đất do ông C đang sử dụng. Kể từ trước cho đến nay ông C vẫn sử dụng đất như hiện trạng hiện nay hai nhà không có tranh chấp gì. Ông S, bà T xây nhà, xây bếp, khu chăn nuôi và các công trình của ông S, bà T là đã hết đất của ông S. Kể từ khi ông S xây nhà, xây công trình trên đất cho đến nay giữa hai nhà không có tranh chấp gì. Về mốc giới đất theo ông C là theo như hiện trạng sử dụng hiện nay chứ không phải kéo thẳng. Quá trình sử dụng đất, năm 1945, ông C xây khu bếp hiện nay đã bị sập, đến khoảng năm 1960, xây một đoạn tường hiện nay có hai cột bê tông và cái nhà tắm đã cũ. Khi ông C xây bếp, tường, hai cột bê tông và nhà tắm cũ thì ông S vẫn chưa mua đất mà đất vẫn thuộc chủ cũ, chủ đất cũ không có ý kiến gì, ông S mua đất về đây ở cũng không có ý kiến gì. Năm 2018, khi ông C xây khu nhà vệ sinh, nhà tắm thì ông S, bà T cho rằng ông C đã lấn vào đất của ông S, bà T nên ông S, bà T đã khởi kiện cho rằng ông C lấn đất của ông S, bà T. Cho đến nay ông C vẫn chưa biết đất của ông C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Ông C cũng không nhớ được việc đo đạc, lập bản đồ đất ở từng thời kỳ là như thế nào, số tờ, số thửa bản đồ các giai đoạn là bao nhiêu.

Về việc đo đạc đất, ông C không nhớ chính xác là bao nhiêu lần nhưng xã có về đo đất của ông C nhiều lần, ông C có ký vào các văn bản đo đạc nhưng cụ thể là văn bản gì thì ông C không nhớ. Ông C đã được Tòa án cho xem: Biên bản xác định mốc giới thửa đất của ông S ngày 17/6/1999, ông C khẳng định chữ ký, chữ viết ở phần các chủ sử dụng đất tiếp giáp Doãn Kim C và chữ ký ở phần ký xác nhận đúng là chữ ký, chữ viết của ông C.

Tại Biên bản xác định mốc giới thửa đất của ông C ngày 16/6/1999, ông C khẳng định chữ ký, chữ viết ở phần chủ sử dụng đất đúng là chữ ký, chữ viết của ông C.

Tại kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 26/10/2012, đối với thửa đất 23, tờ bản đồ số 29 ở Thôn ĐC, xã Đ, huyện P, tỉnh H, ông C khẳng định chữ ký, chữ viết ở phần người sử dụng đất đúng là chữ ký, chữ viết của ông C.

Ông C không có ý kiến thắc mắc gì đối với các văn bản này.

Về việc ông S, bà T kiện, ông C có quan điểm như sau: Theo nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của ông C thì ông C cho rằng không lấn đất của ông S, bà T. Còn theo các văn bản xác định mốc giới, kết quả đo đạc mà ông C đã ký ở trên thì ông C đã sai khi ký các văn bản này và ông S, bà T đã dựa vào các văn bản này

và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà T để cho rằng ông C lấn. Ông C đề nghị Tòa án tôn trọng hiện trạng sử dụng đất hiện nay của hai gia đình để giải quyết cho hợp lý. Ông C đã được Tòa án cho xem sơ đồ đo đạc hiện trạng do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường-Sở tài nguyên môi trường tỉnh H đo đạc về các vị trí công trình, đất, hiện trạng đất, ông C nhất trí. Ông C chỉ thắc mắc là về số liệu khi ông S, bà T khởi kiện chỉ đòi có 2,1 m² ở khu nhà vệ sinh, nhà tắm ông C xây năm 2018 nhưng Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường-Sở tài nguyên môi trường tỉnh H đo đạc lại nhiều hơn. Về kết quả định giá, ông C nhất trí không thắc mắc gì. Về chi phí thẩm định, định giá, theo ông C, ông S yêu cầu thì ông S, bà T phải chịu.

Nguyên đơn, bị đơn đã được Tòa án giải thích về việc hòa giải nhưng nguyên đơn, bị đơn đều đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vì hai bên không thể nói chuyện với nhau được nữa.

Ngoài ra nguyên đơn, bị đơn không còn yêu cầu nào khác.

UBND xã Đ, huyện P, tỉnh H cung cấp:

Về nguồn gốc đất: Đất của ông Doãn Kim C và của ông Doãn Trung S đều là đất sử dụng ổn định từ trước ngày 18/10/1982, loại đất là đất thổ cư.

Theo bản đồ 299 tham khảo của UBND xã Đ, đất của ông C thể hiện tại thửa số 225, tờ bản đồ số diện tích là 705 m². Đất ông S thể hiện tại thửa số 246, tờ bản đồ số diện tích là 319 m². Theo bản đồ thời kỳ này thì ranh giới đất giữa ông C và ông S đã là một đường thẳng.

Số liệu đo đạc năm 1999, tại Biên bản xác định mốc giới thửa đất đo đạc ngày 17/6/1999, đất của ông S thể hiện tại thửa số 220, tờ bản đồ số 24, diện tích là 346 m². Cạnh tiếp giáp với đất ông C là một đường thẳng dài 25,4 m. Ông C là chủ sử dụng đất tiếp giáp với ông S đã ký xác nhận trong biên bản này.

Tại Biên bản xác định mốc giới thửa đất đo đạc ngày 16/6/1999, đất của ông C thể hiện tại thửa số 193, tờ bản đồ số 24, diện tích là 697 m². Cạnh tiếp giáp với đất ông S là một đường thẳng dài 25,4 m. Đại diện hộ ông S là chủ sử dụng đất tiếp giáp với ông C đã ký xác nhận trong biên bản này.

Số liệu đo đạc năm 2012, tại kết quả đo đạc địa chính thửa đất của ông S ngày 26/10/2012 thể hiện: thửa đất số 31, tờ bản đồ 29, diện tích 346 m². Cạnh đất giáp với ông C là một đường thẳng dài 25,68 m. Ông S là người ký ở phần người sử dụng đất.

Tại kết quả đo đạc địa chính thửa đất của ông C ngày 26/10/2012 thể hiện: thửa đất số 23, tờ bản đồ 29, diện tích 696,6 m². Cạnh đất giáp với ông S là một đường thẳng dài 25,68 m. Ông C là người ký ở phần người sử dụng đất.

Đất của ông S và ông C đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/12/2006 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/10/2013. Trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND xã đã thực hiện đúng

các quy định của pháp luật về đất đai về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông S, ông C cũng không có tranh chấp gì.

Cạnh giáp ranh đất của ông S và ông C trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hai hộ là một đường thẳng dài 25,68 m. Việc số liệu có sự thay đổi trong từng thời kỳ là do sai số trong quá trình đo đạc.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S, ông C đều đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp, khiếu nại gì.

Đến năm 2019, ông S cho rằng ông C lấn đất của ông S nên yêu cầu UBND xã xem xét giải quyết. UBND xã đã làm việc với các bên. Căn cứ vào hồ sơ địa chính đất của hai hộ, kết quả xác minh tại vị trí đất ông S cho rằng ông C đã lấn chiếm, thì có căn cứ xác định ông C đã lấn đất của ông S. UBND xã đã vẽ sơ đồ diện tích đất lấn chiếm, hòa giải giữa các bên nhưng ông C không nhất trí mốc giới như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S, không thiện chí hòa giải vì vậy UBND xã đã hướng dẫn các đương sự khởi kiện đồng thời cung cấp hồ sơ UBND xã giải quyết tranh chấp cho đương sự để đương sự nộp theo đơn khởi kiện.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 13/8/2020, Hội đồng định giá đã quyết định: Chỉ định giá đất trong diện tích đất ông S cho rằng ông C lấn đo đạc thực tế là 3,7 m², một phần nhà vệ sinh ông C xây năm 2018, diện tích là 2,5 m² và một phần sân của nhà vệ sinh diện tích là 1,2 m² trên diện tích đất 3,7 m², 02 cột bê tông dựng từ năm 1990.

Số liệu đo đạc lấy theo số liệu đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường-Sở tài nguyên môi trường tỉnh H cung cấp và đo đạc thẩm định.

Hội đồng định giá biểu quyết 3/3 = 100% như sau:

Giá đất là 900.000 đồng/m², tổng giá trị là 3,7 m² x 900.000 đồng/m² = 3.330.000 đồng.

Nhà vệ sinh có giá trị là 3.035.000 đồng/ m² x diện tích 2,5 m² = 7.587.500 đồng.

Xây dựng năm 2018, tính khấu hao 15 năm là 505.833 đồng.

Giá trị còn lại: 6.070.000 đồng.

Sân nhà vệ sinh bê tông có giá trị 98.600 đồng/ m² x diện tích 1,2 m² = 118.320 đồng. Trừ khấu hao 7.888 đồng. Giá trị còn lại : 110.432 đồng.

Hai cột bê tông đã hết khấu hao, không còn giá trị nên Hội đồng định giá không định giá.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp là: 9.510.432 đồng.

Về chi phí thẩm định, định giá ông S đã phải chi phí:

Chi phí đo đạc, thẩm định là 7.723.798 đồng.

Chi phí định bồi dưỡng thẩm định, định giá là: 1.100.000 đồng.

Tổng số là: 8.823.798 đồng.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu ông C phải trả lại diện tích đất đã lấn của nguyên đơn như kết quả đo đạc thẩm định là 23 m2 và phải trả nguyên đơn số tiền chi phí thẩm định, định giá là 8.823.798 đồng.

Bị đơn cho rằng theo hiện trạng sử dụng đất thì bị đơn không lấn, bị đơn đã sai khi ký các giấy tờ, biên bản đo đạc của xã nên đề nghị nguyên đơn tôn trọng hiện trạng sử dụng đất, bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn tiền đất của 23 m2 và tiền án phí, còn chi phí thẩm định, định giá nguyên đơn yêu cầu thì nguyên đơn phải chịu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh H phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ trong quá trình giải quyết vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng các Điều 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự ; Luật đất đai; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 3; 6; Điều 26; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng tuyên giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất. Giao cho ông C được sử dụng diện tích đất là 23 m2.

Buộc ông C phải trả tiền đất và tiền chi phí thẩm định, định giá cho ông S, bà T.

Về án phí: Ông C phải chịu án phí dân sự.

Hoàn trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất bị đơn đã lấn của bị đơn. Bị đơn trình bày các công trình, vật kiến trúc nguyên đơn cho rằng bị đơn xây dựng lấn sang đất của nguyên đơn là của bị đơn, hiện bị đơn đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng, bị đơn cho rằng không lấn đất của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn tôn trọng hiện trạng sử dụng đất và trả tiền diện tích đất nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn. Do vậy, căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của bị đơn và các chứng cứ khác, căn cứ các quy định tại các Điều 26, 68 của Bộ luật tố tụng dân sự thì xác định đây là quan hệ pháp luật: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” mà người khởi kiện là ông S, bà T, người bị kiện là ông C.

[2]. Căn cứ các chứng cứ đã thu thập, Hội đồng xét xử nhận định: Đất của ông Doãn Kim C và của ông Doãn Trung S đều là đất sử dụng ổn định từ trước ngày 18/10/1982. Hồ sơ quản lý đất đai đối với các thửa đất này thể hiện:

Theo bản đồ 299 tham khảo của UBND xã Đ, đất của ông C thể hiện tại thửa số 225, tờ bản đồ số diện tích là 705 m². Đất ông S thể hiện tại thửa số 246, tờ bản đồ số diện tích là 319 m². Theo bản đồ thời kỳ này thì ranh giới đất giữa ông C và ông S đã là một đường thẳng.

Số liệu đo đạc năm 1999, tại Biên bản xác định mốc giới thửa đất đo đạc ngày 17/6/1999, đất của ông S thể hiện tại thửa số 220, tờ bản đồ số 24, diện tích là 346 m². Cạnh tiếp giáp với đất ông C là một đường thẳng dài 25,4 m. Ông C là chủ sử dụng đất tiếp giáp với ông S đã ký xác nhận trong biên bản này.

Tại Biên bản xác định mốc giới thửa đất đo đạc ngày 16/6/1999, đất của ông C thể hiện tại thửa số 193, tờ bản đồ số 24, diện tích là 697 m². Cạnh tiếp giáp với đất ông S là một đường thẳng dài 25,4 m. Đại diện hộ ông S là chủ sử dụng đất tiếp giáp với ông C đã ký xác nhận trong biên bản này.

Số liệu đo đạc năm 2012, tại kết quả đo đạc địa chính thửa đất của ông S ngày 26/10/2012 thể hiện: thửa đất số 31, tờ bản đồ 29, diện tích 346 m². Cạnh đất giáp với ông C là một đường thẳng dài 25,68 m. Ông S là người ký ở phần người sử dụng đất.

Tại kết quả đo đạc địa chính thửa đất của ông C ngày 26/10/2012 thể hiện: thửa đất số 23, tờ bản đồ 29, diện tích 696,6 m². Cạnh đất giáp với ông S là một đường thẳng dài 25,68 m. Ông C là người ký ở phần người sử dụng đất.

Đất của ông S, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/12/2006 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/10/2013.

Căn cứ các chứng cứ đã thu thập như, bản đồ 299 tham khảo của UBND xã Đ, các biên bản xác định mốc giới thửa đất đo đạc ngày 17/6/1999, đất của ông S, biên bản xác định mốc giới thửa đất đo đạc ngày 16/6/1999, đất của ông C, kết quả đo đạc địa chính thửa đất của ông S ngày 26/10/2012, kết quả đo đạc địa chính thửa đất của ông C ngày 26/10/2012. Ông S, ông C đã ký xác nhận chủ sử dụng đất, giáp ranh chủ sử dụng đất của nhau. Nguyên đơn, bị đơn đều đã thừa nhận ranh giới đất giữa hai bên và không có tranh chấp gì. Do vậy, theo các văn bản này thì ranh giới đất giữa ông S, bà T và ông C là một đường thẳng dài 25,68 m. Các vị trí đo đạc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S, bà T được thể hiện cả tọa độ số hiệu đỉnh thửa. Sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 04/8/2020 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H thực hiện đo đạc đã xác định hiện trạng các vị trí đất của cả hai bên, xác định diện tích, các vị trí đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà T và đất của ông C đã xác định hiện trạng sử dụng đất của ông S, bà T diện tích còn lại là 318,2m² so với diện tích 346 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S, bà T. Đất của ông C hiện trạng sử dụng là 717,7m² so với 696,6 m² theo kết quả đo đạc địa chính thửa đất của ông C ngày 26/10/2012. Cũng theo hiện trạng thì ông C đang có công trình như tường xây, cột bê tông, nhà tắm cũ, nhà vệ sinh và vườn nằm trên diện tích đất của ông S, bà T là $(8,2 + 2,8 + 3,8 + 1,2 + 2,5 + 4,5) \text{ m}^2 = 23 \text{ m}^2$.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

Nguyên đơn không xác định được cụ thể diện tích đất bị lấn là bao nhiêu

nhưng nguyên đơn yêu cầu xác định lại ranh giới và diện tích cụ thể bị đơn đã lấn của nguyên đơn. Nguyên đơn chấp nhận kết quả đo đạc thẩm định và yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích này, đồng thời yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí thẩm định, định giá. Tại phiên tòa, bị đơn đề nghị nguyên đơn tôn trọng hiện trạng sử dụng đất, bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn tiền đất của 23 m² và tiền án phí, còn chi phí thẩm định, định giá nguyên đơn yêu cầu thì nguyên đơn phải chịu. Về mốc giới giữa nhà nguyên đơn và ông C ở giáp đường đi, nguyên đơn, ông C đều xác định đây là điểm ranh giới giữa hai nhà, kể từ khi nguyên đơn xây nhà cho đến nay hai bên không tranh chấp gì, điểm ranh giới này cách mép tường nhà nguyên đơn là 20 cm như vị trí đánh dấu là 0,2 trên sơ đồ hiện trạng nên cần tôn trọng điểm ranh giới này giữa hai bên. Căn cứ các chứng cứ đã được phân tích nêu trên, thì có căn cứ xác định ông C đang có công trình như tường xây, cột bê tông, nhà tắm cũ, nhà vệ sinh và vườn nằm trên diện tích đất của ông S, bà T là 23 m². Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên xét quá trình sử dụng đất của hai bên thấy rằng: Kể từ khi ông C xây nhà tắm, dựng cột bê tông, xây tường dù đã biết ông C lấn sang đất của mình nhưng nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Năm 2019, ông C xây nhà vệ sinh kiên cố, một phần diện tích này đã lấn sang đất của nguyên đơn thì nguyên đơn mới có ý kiến. Hai gia đình có quan hệ họ mạc gần gũi với nhau, diện tích đất ông C đã xây công trình ở phía sau nhà, các công trình của nguyên đơn và cũng không ảnh hưởng nhiều đến việc khai thác sử dụng đất của nguyên đơn. Do vậy để ổn định việc sử dụng đất, các công trình trên đất của cả hai bên sẽ buộc ông C phải trả tiền đất đối với diện tích đất ông C đang sử dụng của nguyên đơn là 23 m² theo giá kết luận của Hội đồng định giá là 900.000 đồng/m²=20.700.000 đồng và số tiền thẩm định, định giá là 8.823.798 đồng, tổng số là 29.523.798 đồng.

[4]. Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Các vấn đề khác Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 164, 165, 357, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 170 của Luật đất đai; Điều 26, 68, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 3, 6, Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Doãn Trung S và bà Nguyễn Thị T.

Xác định Ông Doãn Kim C đã lấn của ông Doãn Trung S, bà Nguyễn Thị T diện tích đất là 23 m² tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29 ở Thôn ĐC, xã Đ, huyện P, tỉnh H, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/10/2013.

Giao cho Ông Doãn Kim C được sử dụng 23 m² tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29 ở Thôn ĐC, xã Đ, huyện P, tỉnh H, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/10/2013. Diện tích đất này thể hiện tại hình nối giữa các điểm BCDEFGH.

Ranh giới giữa đất Ông Doãn Kim C và ông Doãn Trung S, bà Nguyễn Thị T sau khi giao đất cho ông C là các đoạn nối giữa các điểm A, B, C, D, E, F, G, H, I. (Có sơ đồ kèm theo).

Buộc Ông Doãn Kim C phải trả cho ông Doãn Trung S, bà Nguyễn Thị T số tiền gồm tiền đất, tiền chi phí định giá, thẩm định là 29.523.798 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các vấn đề khác Hội đồng xét xử không xét.

Về án phí: Ông Doãn Kim C phải chịu 1.035.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại ông S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 005852 ngày 13/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự;
- UBND xã, thị trấn;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Văn Tuấn

