

Bản án số: 09/2021/DS-ST
Ngày 18/01/2021.
V/v: “Đòi lại đất lấn chiếm”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẬU LỘC, TỈNH THANH HÓA

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Nga.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thư.
Ông Trịnh Tiến Thanh.
Thư ký phiên tòa: Bà Trương Mỹ Dung - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hậu Lộc tham gia phiên tòa:
Ông Ngô Tiến Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2020/TLST-DS ngày 06/02/2020 về việc “Đòi lại đất lấn chiếm” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2020/QĐXXST-DS ngày 31/12/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Kiều Văn B, sinh năm 1933. Có mặt.

Bà Phạm Thị K, sinh năm 1938. Có mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Thanh Hóa

Bị đơn: Ông Phạm Duyên H, sinh năm 1930. Có mặt.

Bà Kiều Thị T, sinh năm 1938. Có mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn ông Kiều Văn B, bà Phạm Thị K trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất của gia đình tôi đang ở có từ xa xưa do bố mẹ tôi để lại, khi đó bố mẹ tôi có bán cho ông Kiều Văn Th (bà K gọi ông Th là cậu ruột và hiện nay ông Th đã chết) 01 thước đất khoảng bao nhiêu mét vuông chúng tôi không biết, nhưng trước năm 1984 thì tôi có chuộc lại phần diện tích đất này và năm 1984 thì ông bà chúng tôi xây 04 gian nhà

hướng đông, trước khi xây nhà chúng tôi có sang nhà ông H để xin một ít đất để làm 01 cái móng nhà, ông H đồng ý cho nên chúng tôi đã xây dựng nhà từ năm 1984 ở từ đó đến nay không ai có ý kiến gì, cho đến năm 2003 gia đình ông H làm 02 gian nhà hướng nam chúng tôi đã có ý kiến với gia đình ông H là đừng xây sát vào tường nhà tôi nhưng ông H vẫn cứ xây, sau đó gia đình tôi cũng không có kiện gì đến UBND xã là do chúng tôi không muốn làm mất tình nghĩa hàng xóm, nay chúng tôi mới kiện là do ông bà chúng tôi còn một ít đất phía sau nhà chúng tôi muốn xây tường rào bịt kín lại nhưng gia đình ông H không cho xây, ông bà chúng tôi trồng một số cây dọc mùng, cây trầu lốt nhưng gia đình ông H sang phá, ném đất đá vào cửa sổ của nhà tôi, chúng tôi bức súc nên mới khởi kiện. Yêu cầu ông H phải trả lại phần đất phía Tây nhà tôi và là phía Bắc sau nhà của ông H mà lâu nay ông H đang chiếm giữ không cho chúng tôi xây tường rào và một phần đất mà năm 2003 ông H đã xây nhà lấn sang đất nhà tôi. Nếu ông H vẫn để cho chúng tôi xây tường rào bịt kín lại thì chúng tôi cũng không đòi lại phần diện tích đất mà trước đây ông H đã lấn để xây nhà, còn đối với phần đất mà năm 1984 gia đình tôi đã xin để xây khoảng một cái móng nhà là $6m^2$, khi đó ông H đã đồng ý cho và chúng tôi đã xây nhà ở từ năm 1984 nên nay chúng tôi không đồng ý trả lại. Thửa đất của gia đình chúng tôi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào năm 2010 với diện tích là $165m^2$ (diện tích đất thực tế nhiều hơn GCNQSDĐ là do trong đó có một phần diện tích đất của ông Th nhưng khi nhà nước đo đạc thì chưa đưa vào để cấp GCNQSDĐ) tại thửa số 464, tờ bản đồ số 13 do UBND huyện Hậu Lộc cấp ngày 09/9/2010 cho ông bà chúng tôi là Kiều Văn B và Phạm Thị K ở thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Thanh Hóa. Từ khi nhà nước cấp GCNQSDĐ đến nay chúng tôi vẫn sử dụng ổn định diện tích đất nói trên, gia đình tôi không lấn chiếm của ai.

Nay tôi đề nghị Tòa án buộc ông H, bà T phải trả lại là $3,4m^2$ đất còn lại phía sau nhà 4 gian của gia đình tôi và phần diện tích đất ông H đã xây dựng nhà là $4,85m^2$.

2. Tại biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Duyên H, bà Kiều Thị T trình bày:

Gia đình chúng tôi có thửa đất từ xa xưa do ông bà để lại, chúng tôi sống trên thửa đất này từ trước năm 1984, cũng trong năm 1984 gia đình ông B làm nhà, do gia đình ông B lúc đó khó khăn và hai gia đình đang đi lại hòa thuận với nhau nên gia đình tôi có cho khoảng $10m^2$ đất để gia đình ông B làm 01 gian buồng, gia đình tôi đã cho không có tranh chấp hay đòi lại gì nhưng năm 1985 gia đình ông B làm tiếp nối gian buồng và lấn thêm vào đất của gia đình tôi khoảng $6m^2$ đất nữa và làm cửa sổ mở sang nhà tôi, các tài sản nhà tôi bị mất nên hai bên cãi nhau, gia đình ông B lúc đó có hứa trả lại diện tích đất mà trước đây gia đình tôi đã cho xây nhà và lấn thêm nhưng đến nay vẫn không trả, nay lại đi kiện chúng tôi lấn đất nhà ông B là không đúng. Vì ông B đang lấn đất sang nhà tôi và có hứa trả cho chúng tôi nhưng đến nay vẫn không trả. Nay nếu ông B kiện cho rằng phần đất còn lại phía Bắc và phía Đông

sau nhà 02 gian nhà tôi và là phía Tây nhà ông B là của ông B, chúng tôi thừa nhận phần đất này thuộc đất của ông B theo bản đồ địa chính năm 2004, nhưng do năm 1984 gia đình tôi đã cho ông B mượn đất để xây khoảng một cái móng nhà hướng Đông và lấn thêm đất của tôi nữa, sau đó ông B có nói dối cho tôi phần diện tích đất này nên phần đất này là của gia đình tôi, tôi không đồng ý trả cho ông Bính. Năm 2003 chúng tôi làm nhà thì làm trên đất của gia đình tôi, tôi không có lấn sang đất nhà ông B, khi xây dựng thì cũng không ai có ý kiến gì, cho đến năm 2019 chúng tôi phá 02 gian nhà cũ này để xây 02 gian nhà mới hiện nay và chúng tôi cũng xây trên nền móng cũ trước đây, do ông B chở gạch đá đến xây bít tường phần đất phía sau nhà tôi trong lúc tôi đi vắng mà không nói gì với tôi, hơn nữa phần đất này tôi cho rằng ông B đã dối cho tôi nên tôi mới không cho xây lại vì thế ông B kiện tôi, còn tôi không có kiện ông B.

Đối với diện tích đất nhà tôi theo bản đồ năm 1998 ngày 15/3/1999 thửa đất 484, tờ bản đồ số 13 có diện tích đất là 870m². Ngày 09/9/2010 nhà nước làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông bà tôi với diện tích đất là 868m² cũng theo bản đồ 1998 ngày 15/3/1998 thì diện tích đất của gia đình ông B là 162m² (trong đó có cả diện tích đất của gia đình tôi trước đây đã cho và lấn thêm khoảng 16m² của gia đình tôi nên gia đình ông B mới có 162m²) nhưng năm 2010 Nhà nước lại cấp GCNQSDĐ cho ông B là 165m² (tăng 3m²) so với bản đồ 1998, việc tôi biết diện tích đất nhà ông B tăng là do trước đây tôi làm ở thôn, nhưng tôi cũng không có ý kiến gì. Đối với phần diện tích đất của nhà tôi thì hiện nay tôi đã bán bớt cho ông Kiều Văn B1 153m², bán cho ông H 178m² và một phần ngõ đi (Bán cho ông B1 đã làm thủ tục chuyển nhượng, còn ông H thì chưa làm giấy tờ).

Nay ông B khởi kiện yêu cầu tôi trả lại diện tích đất còn lại phía sau nhà tôi là 3,4m², tôi không đồng ý trả lại cho ông B. Nếu ông B phá nhà trả lại diện tích đất khoảng 16m² mà năm 1984 tôi đã cho mượn và lấn sang gia đình tôi thì tôi sẽ trả lại phần diện tích đất này cho ông B.

Tại biên bản xem xét, thẩm định, định giá ngày 26/6/2020 thể hiện:

1. Thửa đất số 464 của hộ ông Kiều Văn B, bà Phạm Thị K:

a. Về đất ở: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC038040, vào sổ cấp GCN số CH01831 ngày 09/9/2010 có diện tích đất ở là 165m² tại thửa số 464, tờ bản đồ số 13 ở thôn N, xã T Lộc đã được UBND huyện Hậu Lộc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Kiều Văn B và Phạm Thị K. Qua đo đạc, kiểm tra hiện trạng cụ thể mốc giới như sau: Phía Đông giáp đường giao thông có chiều rộng là 14,5m; phía Tây giáp hộ ông Phạm Duyên H và hộ ông Lê Văn H có các cạnh là 4,37m + 1,1m + 4,17m = 9,64m; phía Nam giáp hộ ông Phạm Duyên H có chiều rộng 16,4m + 0,5m (vị trí tranh chấp); phía Bắc giáp hộ ông Lê Văn H, có các cạnh 6,4m + 5,8m + 10,4m. Tổng diện tích đất là 194m² trị giá 300.000 đồng/m² = 58.200.000 đồng.

b. *Tài sản trên đất*: 01 nhà cấp bốn 04 gian hướng Đông và 01 nhà cấp bốn 02 gian hướng Bắc (Không có tranh chấp nên không định giá).

2. Thửa đất số 484 của hộ ông Phạm Duyên H và bà Kiều Thị T:

a. *Về đất ở*: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC038039, vào sổ cấp GCN số CH01830 ngày 09/9/2010 có diện tích đất ở là 868m^2 (Trong đó: Đất ở 680m^2 , đất trồng cây lâu năm 188m^2) tại thửa số 484, tờ bản đồ số 13 ở thôn N, xã T đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Phạm Duyên H và bà Kiều Thị T. (Thửa đất này năm 2015 ông H đã bán cho ông Kiều Văn B1 diện tích đất 153m^2). Qua đo đạc, kiểm tra hiện trạng cụ thể mốc giới như sau: Phía Đông giáp đường giao thông và giáp đất của ông Kiều Văn B có các cạnh là $16,2\text{m} + 9\text{m} + 17,4\text{m}$; phía Tây giáp ngõ hẻm có các cạnh $15,7\text{m} + 1,6\text{m} + 12\text{m} + 9,92\text{m} + 3,2\text{m} + 9,2\text{m}$; phía Nam giáp ngõ hẻm dài $12,8\text{m}$; phía Bắc giáp hộ ông Lê Văn T có các cạnh $13,1\text{m} + 4,1\text{m} + 1,17\text{m} + 0,5\text{m} + 16,4\text{m}$. Tổng diện tích là 688m^2 trị giá $300.000 \text{ đồng/m}^2 = 206.400.000 \text{ đồng}$.

b. *Tài sản trên đất*: 01 nhà cấp bốn 04 gian hướng Đông (Không có tranh chấp nên không định giá); 01 nhà cấp bốn 02 gian hướng Nam xây dựng trên nền móng cũ, mái lợp ngói, tường xây gạch 110, xây dựng năm 2019 có diện tích 20m^2 trị giá $2.209.000 \text{ đồng/m}^2 = 44.180.000 \text{ đồng}$.

3. Phân diện tích đất tranh chấp ở 3 vị trí như sau:

Vị trí 1: Phần đất còn lại phía Tây sau nhà cấp 4 của hộ ông Kiều Văn B đồng thời là phía Bắc sau nhà 02 gian cấp 4 của hộ ông Phạm Duyên H có hình tam giác vuông có các cạnh phía Tây giáp nhà ông Lê Văn H có chiều dài $4,3\text{m}$; phía Đông giáp nhà ông Kiều Văn B có chiều dài $4,5\text{m}$; phía Nam giáp nhà ông Phạm Duyên H có chiều rộng $1,1\text{m} = 2,4\text{m}^2$, trị giá $2,4\text{m}^2 \times 300.000 \text{ đ/m}^2 = 720.000 \text{ đồng}$.

Vị trí 2: Phần đất còn lại phía Tây sau nhà cấp 4 của hộ ông Kiều Văn B đồng thời là phía Đông nhà 02 gian cấp bốn của hộ ông Phạm Duyên H có hình tam giác có các cạnh phía Tây giáp hộ ông Phạm Duyên H có chiều dài $4,1\text{m}$; phía Đông giáp hộ ông Kiều Văn B có chiều dài $4,11\text{m}$; phía Nam giáp hộ ông Phạm Duyên H có chiều rộng $0,5\text{m} = 1\text{m}^2$, trị giá $1\text{m}^2 \times 300.000 \text{ đ/m}^2 = 300.000 \text{ đồng}$

Vị trí 3: Phần diện tích đất ông H đã xây dựng nhà 02 gian hướng Nam năm 2003, năm 2019 phá đi xây lại nhà 02 gian hướng Nam trên nền móng cũ năm 2003 mà ông Bính cho rằng khi ông H xây dựng nhà đã lấn sang diện tích đất của nhà ông B để xây dựng khoảng một cái móng nhà. Qua đo đạc cụ thể có cạnh Đông giáp đất tranh chấp dài $4,1\text{m}$; cạnh Tây giáp đất ông H dài $4,1\text{m}$; cạnh Nam giáp đất ông H dài $1,17\text{m}$; cạnh Bắc giáp đất tranh chấp dài $1,1\text{m} = 4,85\text{m}^2$, trị giá $300.000 \text{ đ/m}^2 = 1.455.000 \text{ đồng}$. Giá trị diện tích nhà ông H xây

dựng trên phần diện tích đất mà ông B cho rằng đã lấn chiếm là $4,85\text{m}^2 \times 2.209.000 \text{ đồng/m}^2$ nhà = 10.713.000 đồng.

Tại công văn trả lời số 40/CV ngày 24/8/2020 và biên bản xác minh tại UBND xã T ngày 10/9/2020 thể hiện:

1. Đối với thửa đất của gia đình ông Kiều Văn B và bà Phạm Thị K: Nguồn gốc thửa đất số 464 tờ bản đồ địa chính số 13 là đất thổ cư.

+ Theo hồ sơ 299/TTg năm 1985 có thửa số 423, tờ bản đồ số 8, diện tích đất là 153m^2 .

+ Theo bản đồ dân cư năm 1998 ngày 20/3/1998 thửa số 489, tờ bản đồ số 3 có diện tích đất là 162m^2 , đứng tên ông Kiều Văn B và bà Phạm Thị K.

+ Theo bản đồ địa chính năm 2004 ngày 15/10/2004 đã được Sở TN&MT Thanh Hóa phê duyệt, thửa số 464, tờ bản đồ số 13 có diện tích đất là 165m^2 , đứng tên ông Kiều Văn B và bà Phạm Thị K.

Năm 2010 UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho ông Kiều Văn B và bà Phạm Thị K với diện tích đất là 165m^2 tại thửa số 464, tờ bản đồ số 13 bản đồ địa chính xã Tiến Lộc. Giấy chứng nhận có số BC038040, số vào sổ cấp GCN: CH01831, cấp ngày 09/9/2010 (Khi cấp đất theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2004).

Qua đo đạc thực tế của Phòng TN&MT huyện L thì diện tích đất của ông Kiều Văn B và bà Phạm Thị K với diện tích đất là 194m^2 (Tăng 29m^2), phần diện tích đất tăng này là do đo một phần đất của thửa 422, tờ bản đồ số 8, bản đồ 299 diện tích 65m^2 . Diện tích thửa đất này thuộc đất vườn trong sổ mục kê là của ông Kiều Văn Th do ông B mua lại từ thời điểm trước năm 1993, do đó khi nhà nước đo đạc để cấp GCNQSDĐ thì thửa đất này thuộc vào thửa đất hộ ông B và được UBND huyện cấp GCNQSDĐ năm 2010.

Phần diện tích đất còn lại phía sau nhà ông B (Phía Tây) và phía sau nhà ông H (phía Bắc và phía Đông) là $2,4\text{m}^2$ và 01m^2 theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2004 và GCNQSDĐ thì phần diện tích đất này thuộc đất của ông B.

2. Đối với thửa đất của gia đình Phạm Duyên H và bà Kiều Thị T: Nguồn gốc thửa đất số 484 bản đồ địa chính số 13 là đất thổ cư.

+ Theo hồ sơ 299/TTg năm 1985 có thửa số 424, tờ bản đồ số 8, diện tích đất là 680m^2 .

+ Theo bản đồ dân cư năm 1998 ngày 20/3/1998 thửa số 491, tờ bản đồ số 3 có diện tích đất là 870m^2 , đứng tên ông Phạm Duyên H và bà Kiều Thị T.

+ Theo bản đồ địa chính năm 2004 ngày 15/10/2004 đã được Sở TN&MT Thanh Hóa phê duyệt, thửa số 491, tờ bản đồ số 3 có diện tích đất là 868m^2 , đứng tên ông Phạm Duyên H và bà Kiều Thị T.

Năm 2003 ông H xây dựng nhà ở 02 gian, năm 2004 nhà nước mới đo đạc lại bản đồ địa chính. Năm 2010 UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Duyên H và bà Kiều Thị T với diện tích đất là 868m^2 (Trong đó đất ở 680m^2 , đất vườn 188m^2) tại thửa số 484, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã T. Giấy chứng nhận có số BC038039, số vào sổ cấp GCN: CH01830, cấp ngày 09/9/2010 (Khi cấp đất theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2004). Ngày 30/10/2015 ông Phạm Duyên H và bà Kiều Thị T bán cho ông Kiều Văn B1 và bà Nguyễn Thị N diện tích đất là 153m^2 , do đó diện tích đất còn lại trong GCNQSDĐ của ông Phạm Duyên H và bà Kiều Thị T là 715m^2 .

Qua đo đạc thực tế của Phòng TN&MT huyện Hậu Lộc thì diện tích đất của ông Phạm Duyên H và bà Kiều Thị T là 688m^2 (Giảm 27m^2), phần diện tích đất giảm này là do sai số khi đo đạc thực tế giảm so với diện tích ghi trên bản đồ địa chính đo đạc năm 2004.

Việc hai bên xảy ra tranh chấp là do gia đình ông B muốn xây tường bít kín phần đất còn lại phía sau nhà ông B nhưng gia đình ông H không cho xây nên mới xảy ra tranh chấp. UBND xã đã tổ chức hòa giải yêu cầu ông H để cho ông B xây lại tường nhưng ông H vẫn không đồng ý cho xây và cho rằng đó là phần đất của ông H. Hiện trạng phần đất còn lại giáp ranh giữa hai hộ gia đình mà hiện nay đang tranh chấp theo bản đồ địa chính năm 2004 thì phần diện tích đất này thuộc gia đình ông B ($2,4\text{m}^2$ và 01m^2). Đối với phần móng nhà 02 gian của ông H xây dựng năm 2003 phía Tây hộ ông B mà ông B cho rằng ông H xây dựng lên phần đất của ông B là 12m^2 (Qua đo đạc thực tế là $4,8\text{m}^2$) theo bản đồ địa chính năm 2004 và GCNQSDĐ đất đã cấp cho hộ ông H thì phần đất này là của hộ ông H.

Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Hậu Lộc cung cấp:

Hộ ông Kiều Văn B và ông Phạm Duyên H sử dụng đất trước ngày 01/7/2004, đã được đo đạc, đăng ký hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ tháng 9/2010. Từ thời điểm sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ đến nay các hộ sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Đối với thửa đất 464, tờ bản đồ số 13 có diện tích 165m^2 của hộ ông B. Qua kiểm tra hiện trạng diện tích đất là 194m^2 (Tăng 29m^2), phần diện tích đất tăng này là do đo một phần đất của thửa 422 tờ bản đồ số 8, bản đồ 299 diện tích 65m^2 (Diện tích thửa đất này thuộc đất vườn trong sổ mục kê là của ông Kiều Văn Th do ông B mua lại từ thời điểm trước năm 1993) do đó khi nhà nước đo đạc để cấp GCNQSDĐ thì thửa đất này thuộc vào thửa đất hộ ông B và được UBND huyện cấp GCNQSDĐ năm 2010.

Phần diện tích đất đang tranh chấp phía sau nhà ông B tại hai vị trí là $2,4\text{m}^2$ và 01m^2 theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2004 và GCNQSDĐ thì phần diện tích đất này thuộc đất của ông B.

Đối với thửa đất số 484 bản đồ số 13 của hộ ông H diện tích 688m^2 (Giảm 27m^2), phần diện tích đất giảm này là do sai số khi đo đạc. Như vậy qua sự biến động về diện tích đất như

trên thì hộ ông B tăng 29m² là do mua lại một phần của thửa đất 422, tờ bản đồ số 8, bản đồ 299. Hộ ông H giảm diện tích là do sai số khi đo đạc, các hộ không có dấu hiệu lấn chiếm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hậu Lộc tham gia phiên tòa sơ thẩm phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Nguyên đơn, bị đơn được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào các Điều 166, 169, 175 và 176 của Bộ luật Dân sự. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện đòi lại đất lấn chiếm của ông Kiều Văn B, bà Phạm Thị K. Buộc ông Phạm Duyên H, bà Kiều Thị T phải trả lại tổng diện tích 3,4m² đất phía Tây của gia đình ông B, bà K mà ông H, bà T đang chiếm giữ. Chấm dứt mọi hành vi cản trở gia đình ông B, bà K xây tường rào và quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Không chấp nhận phần đơn khởi kiện đòi lại đất lấn chiếm của ông Kiều Văn B, bà Phạm Thị K về yêu cầu ông Phạm Duyên H, bà Kiều Thị T phá toàn bộ phần móng nhà của ông Hồng đã xây để trả lại đất cho gia đình ông bà.

Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Kiều Văn B, bà Phạm Thị khởi kiện ông Phạm Duyên H, bà Kiều Thị T ở thôn N, xã T, huyện L lấn chiếm đất. Đây là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 9 Điều 26 và theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Về đối tượng tranh chấp: Đối tượng tranh chấp trong vụ án là 8,5m² đất ở (2,4m² + 01m² + 4,85m²) thuộc phần đất giáp phía Tây thửa đất hộ ông Kiều Văn B, bà Phạm Thị K. Phần diện tích đất 2,4m² và 01m² hiện nay gia đình ông Phạm Duyên H tuy không sử dụng nhưng đang chiếm giữ không cho ông B xây tường ngăn cách, còn phần diện tích 4,85m² ông H đã xây dựng nhà 02 gian từ năm 2003 đến năm 2019 phá dỡ xây lại nhà 02 gian trên nền móng cũ của năm 2003.

[2.2]. Về biến động diện tích thửa đất của hai gia đình:

Theo kết quả xem xét, thẩm định và định giá ngày 26/6/2020, diện tích đất hộ ông B là 194m², tăng 29m² so với GCNQSDĐ, phần diện tích đất tăng này là do ông B mua lại một phần của thửa 422 tờ bản đồ số 8, bản đồ 299 diện tích 65m². Diện tích thửa đất này thuộc đất vườn trong sổ mục kê là của ông Kiều Văn Th do ông B mua lại từ thời điểm trước năm 1993 nhưng chưa làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Đối với phần diện tích đất của hộ ông H là 688m² giảm 27m², phần diện tích đất giảm này là do sai số khi đo đạc. Có sự biến động diện tích đất của hai hộ gia đình là do ông B mua lại một phần thửa đất của ông Th, phần diện tích đất của ông H giảm là do sai số khi đo đạc.

Hiện tại, phần diện tích đất còn lại phía Tây hộ ông B đồng thời là phía Bắc và phía Đông hộ ông H là 2,4m² và 01m². Phần diện tích đất này hiện nay ông B cho rằng đây là phần diện tích đất còn lại của gia đình ông, ông H cũng thừa nhận phần diện tích đất còn lại 3,4m² ở hai vị trí này là đất của ông B nhưng trước đây ông B có nói đổi cho ông nên phần diện tích đất này thuộc đất gia đình ông.

Theo bản đồ địa chính năm 2004, xác minh tại UBND xã Tiến Lộc và Công văn trả lời của Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện L thì phần diện tích đất này thuộc hộ ông Kiều Văn B, hơn nữa tại phiên tòa ông H cũng thừa nhận phần diện tích đất 3,4m² này là của ông B và ông cho rằng ông B đã đổi cho ông nhưng ông cũng không có tài liệu gì chứng minh việc ông và ông B đổi đất cho nhau. Do đó buộc ông H, bà T trả lại cho ông B, bà K diện tích đất 3,4m².

[2.3]. Đối với phần diện tích đất 4,85m² mà ông Phạm Duyên H đã xây dựng nhà hai gian năm 2003, ông B cho rằng đây là phần diện tích đất của gia đình ông mà ông H đã lấn chiếm để xây dựng nhà từ năm 2003. Ông H xây dựng nhà năm 2003 trước khi Nhà nước đo đạc theo bản đồ địa chính năm 2004 và GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông H và theo Công văn số 40/CV ngày 24/8/2020 thì phần đất này là của ông H. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của ông B.

[2.4]. Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu ông B trả lại 16m² đất mà năm 1984 ông đã cho ông B mượn xây dựng nhà và năm 1985 lấn thêm vào diện tích đất của gia đình ông.

Xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận năm 1984 gia đình ông H cho gia đình ông B một phần đất khoảng 10m² để xây dựng khoảng một gian buồng và ông B xây dựng nhà ở từ năm 1984 đến nay ở ổn định, ông H cũng thừa nhận đã cho ông B phần diện tích đất này để xây dựng nhà nếu ông B không khởi kiện thì ông H cũng không đòi lại diện tích đất đã cho. Việc ông H cho ông B diện tích đất trên là hoàn toàn tự nguyện, ranh giới giữa hai hộ cũng đã tồn tại trên 30 năm từ đó đến nay không ai có tranh chấp gì. Năm 2010 nhà nước đo đạc cấp GCNQSDĐ cho hai hộ gia đình nhưng cũng không có ai tranh chấp về ranh giới đất, hơn nữa trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo để ông làm đơn yêu cầu phản tố và nộp các tài liệu, chứng cứ về đòi lại diện tích đất mà

năm 1984 ông đã cho ông B, nhưng ông cũng không có yêu cầu gì. Do đó hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của ông H buộc ông B trả lại 16m² đất mà năm 1984 ông đã cho ông B xây dựng khoảng một cái móng nhà.

Vì vậy, chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Kiều Văn B, bà Phạm Thị K, buộc ông Phạm Duyên H, bà Kiều Thị T phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của ông B, bà K có diện tích là 3,4m². Cụ thể:

Vị trí 1: Phía Tây giáp hộ ông Lê Văn H chiều dài 4,3m; phía Đông giáp hộ ông Kiều Văn B chiều dài 4,5m; phía Nam giáp hộ ông Phạm Duyên H chiều rộng 1,1m, có hình tam giác vuông, diện tích 2,4m² trị giá 720.000 đồng (Bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Vị trí 2: Phía Tây giáp hộ ông Phạm Duyên H chiều dài 4,1m; phía Đông giáp hộ ông Kiều Văn B chiều dài 4,11; phía Nam giáp hộ ông Phạm Duyên H chiều rộng 0,5m, có hình tam giác, diện tích 01m², trị giá 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Không chấp nhận phần đơn khởi kiện của ông B, bà K buộc ông H, bà T phải tháo dỡ nhà để trả lại phần diện tích đất là 4,85 m² mà ông H, bà T đã xây nhà năm 2003.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định: Toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn ông Kiều Văn B tự nguyện chịu và không có ý kiến gì nên miễn xét.

[4] Án phí: Ông Kiều Văn B, bà Phạm Thị K, ông Phạm Duyên H, bà Kiều Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 166; Điều 169; Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự;

Khoản 1 Điều 12; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Kiều Văn B và bà Phạm Thị K về đòi lại đất lấn chiếm.

2. Buộc ông Phạm Duyên H, bà Kiều Thị T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 3,4m² cho ông Kiều Văn B, bà Phạm Thị K (ở vị trí 1 và vị trí 2 sơ đồ kèm theo bản án trang 11) Cụ thể:

Vị trí 1: Phía Tây giáp hộ ông Lê Văn H chiều dài 4,3m; phía Đông giáp hộ ông Kiều Văn B chiều dài 4,5m; phía Nam giáp hộ ông Phạm Duyên H chiều rộng 1,1m, có hình tam giác vuông, diện tích $2,4m^2$ trị giá 720.000 đồng (Bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Vị trí 2: Phía Tây giáp hộ ông Phạm Duyên H chiều dài 4,1m; phía Đông giáp hộ ông Kiều Văn B chiều dài 4,11; phía Nam giáp hộ ông Phạm Duyên H chiều rộng 0,5m, có hình tam giác, diện tích $01m^2$, trị giá 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Chấm dứt mọi hành vi cản trở gia đình ông Kiều Văn B, bà Phạm Thị K xây tường rào và quản lý, sử dụng đất.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Kiều Văn B, bà Phạm Thị K buộc ông Phạm Duyên H, bà Kiều Thị T phải tháo dỡ nhà để trả lại phần diện tích đất là $4,85 m^2$ (vị trí 3 sơ đồ) mà ông H, bà T đã xây nhà năm 2003.

Các bên có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án.

(Có sơ đồ kèm theo và sơ đồ này là phần không thể tách rời của bản án).

4. Về án phí: Nguyên đơn ông Kiều Văn B, bà Phạm Thị K; bị đơn ông Phạm Duyên H, bà Kiều Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án 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 có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND huyện Hậu Lộc;
- Chi cục THADS huyện Hậu Lộc;
- UBND xã T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Cao Thị Nga