

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN NGHI LỘC  
TỈNH NGHỆ AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2022/DS-ST

Ngày: 22 - 9 - 2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHI LỘC – TỈNH NGHỆ AN  
*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lưu Thị Hồng Thê - Thẩm phán

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Xuân Vinh.
2. Ông Lê Quang Hòa

*Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc – tỉnh Nghệ An.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc – tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 23/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2022/QĐXX-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Nguyễn Duy C - sinh năm 1984 và chị Nguyễn Thị Xuân Ph – sinh năm 1989 – đều có mặt; Nơi cư trú: xóm 6, xã P, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Tiền D – sinh năm 1980 và anh Thái Khắc Ch – sinh năm 1977 – đều vắng mặt; Nơi cư trú: xóm 3, xã P, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Trong Đơn khởi kiện đề ngày 27/3/2022, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/5/2022, lời khai quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Duy C và chị Nguyễn Thị Xuân Ph trình bày: năm 2019, anh chị đã mua lại thửa đất số 598, tờ bản đồ số 12, diện tích 247m<sup>2</sup> tại xóm 3 xã P, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An từ ông Đinh Văn Tuấn – bà Nguyễn Thị Hiền và đến ngày 30/12/2019 thì được UBND huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CS811898 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Duy C – Nguyễn Thị Xuân Ph. Sau khi mua đất, do chưa có tiền nên anh chị vẫn chưa xây nhà. Đến ngày 13/01/2022, vợ chồng đồ gạch xây bờ rào để chuẩn bị xây nhà ở thì bị hộ sử dụng đất liền kề là vợ chồng chị Nguyễn Thị Tiền D và anh Thái Khắc Ch ra ngăn cản đồng thời anh Ch chị D còn trồng cây vôi, xây chuồng gà tạm lên trên đất nên anh C chị Ph không thể sử dụng đất của mình được. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất mà anh Ch chị D đang tranh chấp với anh chị là 61,4m<sup>2</sup> và có một phần rất nhỏ tường nhà cũ của chị D anh Ch nằm trên đất thuộc quyền sử dụng của anh C – chị Ph. Vì vậy, để bảo toàn ngôi nhà cũ của bị đơn, anh C chị Ph chỉ yêu cầu Toà án buộc anh Ch – chị D trả lại 52,6m<sup>2</sup> đất đồng thời tháo dỡ phần chuồng gà, di dời cây cối để trả lại đất cho anh chị. Phần diện tích 8,8m<sup>2</sup> giáp với thửa đất số 657 thì nguyên đơn đề nghị Toà án giao cho anh Ch chị D sử dụng mà không yêu cầu bồi hoàn trị giá và cũng không đồng ý bồi hoàn trị giá chuồng gà + di dời cây cho bị đơn.

Nguyên đơn chấp nhận chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu toà án giải quyết.

- *Tại phiên toà bị đơn anh Thái Khắc Ch và chị Nguyễn Thị Tiền D vắng mặt nhưng quá trình chuẩn bị xét xử có trình bày:* năm 2009, anh chị kết hôn và chung sống với mẹ chị D là bà Nguyễn Thị Thịnh đến năm 2015 thì bà chết. Năm 2009, được sự nhất trí của cả gia đình, bà Thịnh và các anh trai của chị D đã bán 500m<sup>2</sup> đất cho ông Nguyễn Khắc Dục; có đóng mốc nhưng sau này bị máy cày hỏng mốc nên gia đình trồng cây vôi làm mốc giới. Năm 2010, chị D anh Ch có dựng thêm 01 chuồng gà để chăn nuôi trên phần đất của cha mẹ (thửa đất số 92). Năm 2016, bà Thịnh chết. Năm 2018, gia đình thống nhất phân chia cho vợ chồng chị D anh Ch thửa đất 657, trên đất còn có ngôi nhà cũ của ông bà Thịnh. Nay anh C – chị Ph mua đất mà không ra thực địa và cho rằng anh chị lấn đất của họ thì anh chị không nhất trí vì đó là đất mà gia đình đã giao cho anh chị sử dụng và được UBND huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2018.

- *Người làm chứng anh Nguyễn Hữu Hướng trình bày:* cha mẹ anh (ông Nguyễn Xuân Thịnh, bà Nguyễn Thị Thịnh) sinh được 8 người con. Cha mất năm 2005. Năm 2009, gia đình thống nhất giao cho bà Thịnh bán 500m<sup>2</sup> tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 3 thuộc xóm 3 xã P cho ông Nguyễn Khắc Dục, lúc đó chỉ đóng cọc mốc bằng tre. Một thời gian sau, ông Dục xây 4 mốc đá nhưng do bị máy cày làm hỏng nên gia đình anh đã trồng cây vôi làm mốc. Kể từ sau khi mua đất, người mua cũng không lai vãng. Năm 2016, bà Thịnh chết. Đến tháng 9/2018, anh chị em trong nhà thống nhất phân chia 1 phần đất còn lại và ngôi nhà cũ của cha mẹ cho vợ chồng em út là chị D anh Ch vì họ đã ở cùng bà Thịnh từ năm 2009. Nay anh C chị Ph mua lại đất từ chủ cũ, khởi kiện yêu cầu anh Ch chị D trả lại đất do lấn chiếm thì anh Hướng đề nghị Toà án căn cứ vào mốc giới là cây vôi để bảo vệ quyền lợi cho anh Ch chị D.

- *Người làm chứng ông Đinh Văn Tuấn trình bày:* năm 2009, ông và ông Nguyễn Khắc Dục rủ nhau mua 500m<sup>2</sup> đất của gia đình bà Thịnh; phần đất ông

mua giáp với đất và nhà bà Thịnh, kích thước mỗi cạnh là  $8,5m \times 29,5m = 250m^2$ ; đo đạc và cắm mốc bằng cọc tre nhưng không nhớ vị trí cắm cọc; hồ sơ chuyển nhượng đều do bà Thịnh ký vào. Việc gia đình bà Thịnh trồng cây với khi nào thì ông không rõ. Năm 2019, ông đã bán thửa đất trên cho anh C chị Ph nên nay ông không liên quan gì nữa.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Khắc Dục trình bày:* năm 2009, ông và ông Tuấn cùng nhau mua  $500m^2$  đất của bà Thịnh. Quá trình mua bán có cắm mốc trên thực địa bằng cọc tre chứ không có cây cối hay gì khác. Phần đất của ông thì sau này ông đã bán cho người khác; ông không biết rõ mốc giới đất của ông Tuấn (sau này chuyển nhượng cho anh C chị Ph).

**Tại phiên tòa,** đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc phát biểu ý kiến theo quy định tại điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 235; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai, Điều 164 của Bộ luật Dân sự để xử theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm, tháo dỡ các tài sản gắn liền trên phần đất lấn chiếm. Về án phí: Đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1]. Về tố tụng:**

Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất tại xóm 3 xã P, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An nên Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Căn cứ vào tài liệu thu thập được tại hồ sơ vụ án thì có cơ sở để khẳng định: thửa đất số 598, tờ bản đồ số 12 tại xóm 3 xã P, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 92, tờ bản đồ số 3 (là tài sản chung của vợ chồng ông bà Nguyễn Xuân Thịnh – Nguyễn Thị Thịnh). Năm 2005, ông Thịnh chết. Năm 2009, được sự thống nhất của gia đình, bà Thịnh đã bán  $500m^2$  cho ông Nguyễn Khắc Dục và ông Đinh Văn Tuấn (ngoài ra, bà Thịnh còn bán cho các cá nhân khác nữa). Ngày 04/6/2009, vợ chồng ông Đinh Văn Tuấn – bà Nguyễn Thị Hiền đã được UBND huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 898134, đất được ghi nhận tại số thửa 92, tờ bản đồ số 3, diện tích  $250m^2$  (nằm giữa phần đất còn lại của bà Thịnh và phần đất ông Dục mua), kích thước chiều dài

là 29,5m và chiều rộng 8,5m. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Tuấn chưa sử dụng đất vào mục đích gì.

Ngày 11/9/2015, bà Nguyễn Thị Thịnh được UBND huyện Nghi Lộc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 385083 đổi với thửa đất có số hiệu là 398, tờ bản đồ số 12 diện tích 549m<sup>2</sup>. Thời điểm này, Giấy chứng nhận đã có sơ đồ thửa đất trong đó cạnh phía Đông Bắc giáp thửa 578 (là thửa đất của ông Tuấn, bà Hiền, sau đổi thành 598) kích thước 8,51m và 29,5m. Từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, vào ngày 15/9/2018, các đồng thừa kế của bà Thịnh đã họp bàn và phân chia cho chị D anh Ch 191m<sup>2</sup>, chia cho anh Dương chị Nhung 358m<sup>2</sup>; ngày 06/12/2018 thì họ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ranh giới phía Đông Bắc hoàn toàn giữ nguyên như Giấy cấp đổi cho bà Thịnh năm 2015 mà không có chủ sử dụng nào (thuộc gia đình bà Thịnh) khiếu nại gì về ranh giới, mốc giới đất được cấp lại sau khi chuyển nhượng. Như vậy có cơ sở để khẳng định, các thành viên của gia đình bà Thịnh đã tự nguyện chấp nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Tuấn, ông Dục theo kích thước đất và ranh giới xác định trên Bản đồ địa chính.

Năm 2019, vợ chồng ông Tuấn bán thửa đất 598 cho anh C chị Ph. Mặc dù so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009, thửa đất 598 bị giảm 3m<sup>2</sup> theo Bản đồ địa chính nhưng ông Tuấn – bà Hiền và anh C – chị Ph vẫn chấp nhận với diện tích thiếu hụt và tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng. Do đó, đến ngày 30/12/2019, anh C chị Ph đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ranh giới phía Bắc, phía Tây Nam giáp đất anh Ch chị D, anh Dương chị Nhung và trùng khớp với sơ đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên, với Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất. Như vậy, anh C chị Ph được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng theo các ranh giới mốc giới mà phía chuyển nhượng ban đầu (gia đình bà Thịnh) đã thỏa thuận và thừa nhận.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, trên khu vực phía Bắc + Tây Bắc thửa đất 598 có một phần tường ngôi nhà xây năm 2005 của bị đơn; một phần chuồng gà tạm diện tích 4,8m<sup>2</sup> bằng cọc bê tông, lợp và che thung bằng proximang và gạch taplo + lưới thép B40; 01 cây vối. Trên thực địa không còn cọc tre và người nhận chuyển nhượng đầu tiên (ông Tuấn) cũng không xác định được vị trí đóng cọc ban đầu. Việc bị đơn và người làm chứng cho rằng, cây vối là điểm mốc ranh giới của 2 thửa đất nhưng nguyên đơn và ông Tuấn không thừa nhận; bị đơn cũng không có căn cứ gì để chứng minh cây vối là mốc giới mà bà Thịnh và ông Tuấn đã thỏa thuận từ năm 2009; do đó, không có cơ sở để chấp nhận về mốc giới như đề xuất của bị đơn. Thời điểm dựng chuồng gà là vào năm 2010, lúc này đất đã thuộc quyền sử dụng của ông Tuấn (là chủ đất cũ) vì vậy việc bị đơn tạo dựng tài sản, trồng cây và sử dụng đất mà không được sự cho phép của ông Tuấn bà Hiền là không có căn cứ pháp luật.

Đôi chiếu giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn và hiện trạng sử dụng đất thì bị đơn đang sử dụng 61,4m<sup>2</sup> đất tại thửa 598 mà không được sự cho phép của nguyên đơn. Theo quy định tại Điều 166 của Luật

Đất đai, Điều 164 của Bộ luật Dân sự, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ các tài sản và trả lại 61,4m<sup>2</sup> đất là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên toà, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 52,6m<sup>2</sup> đất (trong đó có 4,6m<sup>2</sup> chuồng gà) và đề nghị Toà án chấp nhận giao cho bị đơn sử dụng 8,8m<sup>2</sup> đất về phía Tây để bảo toàn trị giá của ngôi nhà cũ cho bị đơn là phù hợp với đạo đức xã hội, thể hiện hành động có ý nghĩa nhân văn trong cuộc sống nên Hội đồng xét xử chấp nhận như đề nghị của nguyên đơn. Đối với việc tháo dỡ 4,6m<sup>2</sup> chuồng gà (là công trình tạm) và di dời cây cối không ảnh hưởng đến trị giá sử dụng của tài sản; bị đơn cũng đã được nguyên đơn cho sử dụng thêm 8,8m<sup>2</sup>; do vậy, Hội đồng xét xử không buộc nguyên đơn phải bồi hoàn trị giá tài sản cho bị đơn là phù hợp.

**[3]. Về chi phí tố tụng:** nguyên đơn đồng ý chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

**[4]. Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho bị đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng:

Điều 26; Điều 35; Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 235; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 164 của Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 166 Luật Đất đai 2013;

Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Xử:**

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[1.1]. Buộc anh Thái Khắc Ch và chị Nguyễn Thị Tiên D trả lại 52,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 598, tờ bản đồ số 12 tại xóm 3 xã P, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 811898 do UBND huyện Nghi Lộc cấp ngày 30/12/2019 cho chủ sử dụng Nguyễn Duy C và Nguyễn Thị Xuân Ph. Phần đất trả lại có giới cận như sau:

Phía Bắc giáp thửa đất số 656 kích thước 8,21m;

Phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa 598 kích thước 26,08m+6,11m; giáp thửa số 597 kích thước 3,14m.

Phía Tây giáp phần đất giao cho anh Ch chị D sử dụng kích thước 29,5m.

Sau khi được trả lại đất, anh C và chị Ph được quyền sử dụng hợp pháp đối với 238,2m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 598, tờ bản đồ số 12 tại xóm 3 xã P, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An, có giới cận được điều chỉnh lại như sau:

Phía Đông giáp thửa 597, kích thước 29,5m;

Phía Bắc giáp thửa đất số 656, kích thước 8,21m;

Phía Nam giáp đường kích thước 8,2m;

Phía Tây giáp thửa đất số 657, kích thước 29,5m.

Anh C, chị Ph có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Anh Ch và chị D có nghĩa vụ tháo dỡ 4,6m<sup>2</sup> chuồng gà và di dời cây cối để trả lại đất cho chị Ph, anh C.

[1.3]. Giao cho anh Ch, chị D được sử dụng 8,8m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 598, tờ bản đồ số 12 tại xóm 3 xã P, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An có giới cận được định vị như sau:

Phía Đông giáp thửa 598, kích thước 29,5m;

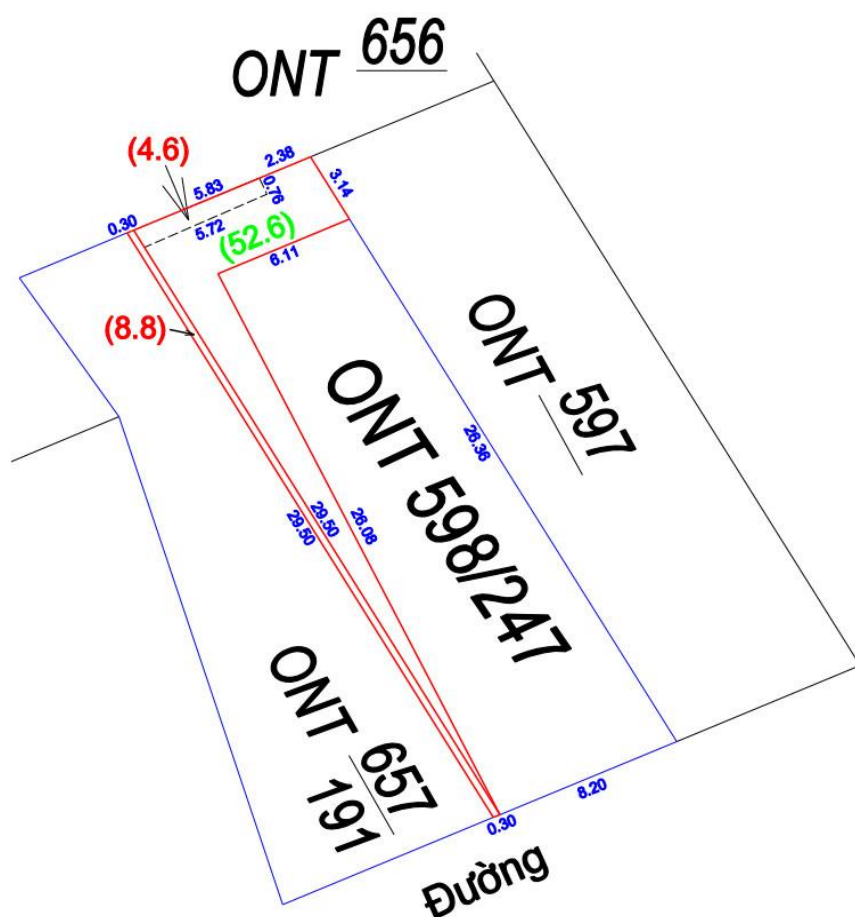
Phía Bắc giáp thửa đất số 656, kích thước 0,3m;

Phía Nam giáp đường kích thước 0,3m;

Phía Tây giáp thửa đất số 657, kích thước 29,5m.

Anh Ch chị D có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhập phần đất được giao vào thửa đất 657 theo quy định của pháp luật.

***Sơ đồ điều chỉnh quyền sử dụng đất được thể hiện như sau:***



[2]. Về chi phí tố tụng: không giải quyết.

[3]. Về án phí: Trả lại cho anh Nguyễn Duy C và chị Nguyễn Thị Xuân Ph 300.000 đồng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005219 ngày 06/4/2022 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Nghi Lộc phát hành.

Buộc anh Thái Khắc Ch và chị Nguyễn Thị Tiền D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án này 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, 7a 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND H. Nghi Lộc;
- Chi cục THADS H. Nghi Lộc;
- Lưu Hồ sơ, VP.

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

LUU THỊ HỒNG THỂ