

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 11/2020/DS-ST

Ngày: 18/9/2020

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nhàn

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Dương Đức Bản

2. Bà: Dương Thị Hồng Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thế Hòa - kiểm sát viên

Trong ngày 18/9/2020 tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2019/TLST-DS ngày 16/01/2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2020/QĐXX-ST ngày 26/8/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963 và ông Nguyễn Công N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số nhà 18 đường NVC, phường NL, TP. ĐH, tỉnh Quảng Bình, ông bà đều có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Châu T, sinh năm 1965 và bà Lê Thị Mai D, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Ngõ 02 đường NCT, TDP9, phường NL, TP. ĐH, tỉnh Quảng Bình, ông bà đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Công N trong đơn khởi kiện ngày 01/01/2019, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trình bày: Vợ chồng ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 225, tờ bản đồ số 32, diện tích 148m² tại TDP 9, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, theo giấy CNQSDĐ số BH 577037 do UBND thành phố Đồng Hới cấp ngày 18 tháng 11 năm 2011. Thửa đất này gia đình ông bà mua đã từ lâu nhưng chưa sử dụng nên không để ý về mốc giới lô đất. Năm 2017, khi phát hiện gia đình ông Lê Châu T xây dựng nhà ở có lấn sang diện tích đất của gia đình ông bà. Sự việc đã được UBND phường xem xét giải quyết vào ngày 18/5/2017 với kết quả: ông T cho rằng phần đất phía Nam nhà ông T có thể sử dụng lần

sang phần đất nhà ông bà, sau khi đo đạc lại sẽ trả cho gia đình ông bà. Còn ranh giới sử dụng về cạnh phía Đông nhà ông T giáp với thửa đất phía Tây của gia đình nguyên đơn thì ông T không thừa nhận có lấn chiếm. Do đó buổi hòa giải không thành, từ đó đến nay hai bên gia đình cũng không tiến hành hòa giải, không giải quyết được tranh chấp. Nay để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình, ông N, bà T làm đơn đề nghị Tòa án buộc ông T bà D phải trả lại cho gia đình phần đất lấn chiếm, theo đơn khởi kiện yêu cầu diện tích đất lấn chiếm $14m^2$, cụ thể: Cạnh phía Nam của đất ông T lấn sang: 2m; chiều dài cạnh phía Đông của đất ông T lấn sang khoảng 7m nhưng sau khi có kết quả đo máy thì xác định phần đất bị lấn chiếm là $8,5m^2$, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại đất lấn chiếm.

Đối với vấn đề chi phí định giá đất, nguyên đơn có ý kiến trình bày: Bà Nguyễn Thị T đã nộp tiền tạm ứng chi phí định giá 2.000.000đ theo quy định. Nguyên đơn đề nghị chi phí định giá do bên nào sai thì bên đó phải chịu nộp. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu định giá lại hay định giá thêm gì nữa.

- Bị đơn Ông Lê Châu T, bà Lê Thị Mai D tại đơn đề nghị, biên bản hoà giải, cũng như tại phiên tòa trình bày: Ông bà có mua 01 lô đất của bà Nguyễn Thị D với diện tích đất vườn trong giấy chứng nhận QSDĐ trong đó phía bắc giáp đường giao thông, phía đông giáp đất bà D, phía Tây giáp đất ông Ô và phía Nam giáp đất ông Nguyễn Hữu Tu. Căn cứ vị trí đất giáp các phía thì diện tích đất vườn cấp cho ông bà khi chưa chuyển đổi mục đích sử dụng là $22,5m \times 5,2m = 117m^2$. Nhưng khi làm giấy chuyển đổi từ đất vườn sang đất ở để làm nhà kiên cố chỉ với diện tích $20m \times 5,2m = 104m^2$. Như vậy đất của ông còn thiếu nhưng ông đã đồng ý ký tên vào Biên bản thẩm định chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2002 nên không có ý kiến gì về diện tích trong giấy chứng nhận. Ông bà không đồng tình với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì cho rằng ông bà đã xây dựng nhà đúng với diện tích và hiện trạng đất đã được cấp giấy. Khi ông bà nhận chuyển nhượng có hai hộ liền kề xác nhận mốc giới theo giấy chuyển nhượng. Đất của ông bà được cấp trước, đất bà T nhận chuyển nhượng sau, nên đề nghị lưu ý đất bà T được cấp sau phải đo đạc cụ thể hiện trạng trước lúc cấp. Ngày 30/6/2020 ông T, bà D cung cấp giấy xác nhận đo thực tế đất ở của gia đình ông với công cụ đo thước dây, cụ thể: phía đông: 19,95m; phía tây: 19,9m; phía nam: 5,2m; phía bắc: 5,2m; Về ngôi nhà được xây với diện tích: phía đông 16,2m; phía tây 16,2m; phía nam: 5,15m; phía bắc 5,15m. Thể hiện đất gia đình ông bà đang sử dụng thực tế theo hình bình hành. Và ông bà cũng xác nhận phần mái tôn trước đây có sử dụng qua phần đất của đất bà T, ông N thì nay đã tháo dỡ trả lại mặt bằng cho chủ đất đúng diện tích từ mép tường rào vào gia đình đang sử dụng hướng nam 2,5m.

- Ngày 12/12/2019 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đại thành phố Đồng Hới đã trả kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất và bổ sung Bảng kê tọa độ các điểm cơ bản theo GCNQSDĐ và theo hiện trạng sử dụng đất xác định được phần diện tích ngôi nhà hai tầng xây kiên cố của gia đình ông T, bà D đặt sai vị trí tọa độ, chồng lấn phần diện tích đất của gia đình bà T, ông N với tổng diện tích $8,5m^2$. Và xác định một phần diện tích trong giấy CNQSDĐ được cấp cho bà T ông N hiện đang nằm ở phần đất tính từ mép tường rào xây dựng kiên cố (phía Tây – giáp đất ông Ôn) của

gia đình ông T, bà T là 5,0m², cụ thể: phía bắc có KT: 2,05m; phía Nam có KT: 1,96m²; phía Tây có KT: 2,50m; phía Đông KT: 2,50m.

Ngày 08 tháng 01 năm 2020 Hội đồng định giá đã tiến hành định giá đất ở và đất vườn theo quy định đối với các thửa đất đang tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn, đảm bảo đúng theo Điều 104 BLTTDS.

Đại diện Viện kiểm sát đã phát biểu ý kiến: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, HTND đã được thực hiện theo đúng quy định của BLTTDS. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền lợi và nghĩa vụ của mình. Căn cứ vào quá trình giải quyết vụ án, tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX áp dụng Điều 26, 35, 39 BLTTDS; Điều 115, 175, 176, 579 BLDS; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Châu T, bà Lê Thị Mai D trả lại cho ông Nguyễn Công N và bà Nguyễn Thị T diện tích 8,5 m² đất ở do nhà chồng lấn tính ra giá trị bằng tiền để trả. Buộc tháo dỡ phần tường rào phía tây để trả lại phần diện tích đất 5m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp phát sinh từ quan hệ đất đai bị lấn chiếm giữa các bên đã được hòa giải tại cơ sở theo quy định nhưng không có kết quả, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nơi có tài sản xảy ra tranh chấp giải quyết phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS. Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xem xét các chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện đã đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 186 BLTTDS nên đã thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ra thông báo thụ lý, tiến hành triệu tập các bên đương sự và tiến hành các phiên hòa giải nhưng xét thấy việc tiến hành hòa giải vụ án không có kết quả nên Tòa án không tổ chức các phiên hòa giải tiếp theo. Ngày 22/6/2020 Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo Quyết định xét xử số 43/2020/QĐST-TCDS ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới nhưng theo đề nghị của Viện kiểm sát, Tòa án ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2020/QĐST-DS để thu thập thêm chứng cứ. Ngày 18/9/2020 Tòa án tiếp tục mở phiên tòa theo Quyết định ra xét xử số 90/2020/QĐST-DS ngày 26/8/2020.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Về nguồn gốc sử dụng đất của các bên đương sự:

- Ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH577037 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01551 ngày 18/11/2011. Vị trí thửa đất số 225, tờ bản đồ 32, diện tích 148m² trong đó đất ở 65m², đất trồng cây lâu năm 83m² được UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011. Nguồn gốc thửa đất ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu T và bà Trần Thị Phương L; được thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 21/7/2010 tại Văn phòng công

chứng Hải Vượng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R351556 do UBND thị xã Đồng Hới cấp ngày 11/11/2002, thửa đất số 105, tờ bản đồ 32 tại TK9 Nam Lý, diện tích 170m², đất ở 65m², đất vườn 105m² mang tên ông Nguyễn Hữu Tu. Sau khi chuyển nhận chuyển nhượng do có biến động nên ngày 07/10/2011 đã có cơ quan chuyên môn lập biên bản thẩm định đăng ký biến động; ngày 18/11/2011 tại Quyết định 4699/QĐ-UBND của ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định thu hồi 26,25m² đất đối với thửa đất của ông bà để mở đường giao thông. Do đó thửa đất của ông bà nhận chuyển nhượng chỉ còn lại 148m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự luật định. **Về vị trí, kích thước thửa đất:**

Phía Bắc giáp thửa 71, 106, KT: 17,9m + 5,0m

Phía Đông giáp đường giao thông, KT: 7,5m

Phía Nam giáp thửa số 226, KT: 23,2m

Phía Tây giáp thửa 106, 70, KT: 5m + 2,5m

- Đối với nguồn gốc thửa đất của ông Lê Châu T và bà Lê Thị Mai D, vào năm 2002 được bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng lại 01 lô đất theo giấy viết tay có diện tích là 117m² đất vườn, được tách từ thửa đất số 71, tờ số 32 diện tích 898,4m² mang tên Nguyễn Thị D, địa chỉ: phường Nam Lý, Đồng Hới, Quảng Bình) nhưng khi làm giấy chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn sang đất ở để làm nhà kiên cố với diện tích 20m x 5,2m = 104m² ông bà cũng đồng ý ký xác nhận vào biên bản thẩm định. Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Dách và gia đình ông Tuấn, bà Dung đã được các cơ quan chức năng kiểm tra, tiến hành thẩm định xác định đủ điều kiện tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp. Ngày 11/11/2002 UBND thị xã Đồng Hới đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông bà Lê Châu T, Lê Thị Mai D với số thửa 106, tờ bản đồ: 32, diện tích: 104m², đất ở 50m², Địa chỉ: nhóm 6, tổ dân phố 9, Bắc Lý, Đồng Hới, Quảng Bình. Nên đây là việc chuyển quyền sử dụng đất hoàn toàn hợp pháp. **Về vị trí, kích thước thửa đất:**

Phía Bắc giáp đường giao thông, KT: 5,2m

Phía Nam giáp thửa số 105, KT: 5,2m

Phía Tây thửa 70, KT: 20m

Phía Đông giáp thửa 71, KT: 20m

- Vào thời điểm năm 2002 bà Nguyễn Thị D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cả vợ chồng ông Lê Châu T + bà Lê Thị Mai D và hộ ông Nguyễn Hữu Tu. Cả hai hộ đều được cơ quan chuyên môn tiến hành thẩm định tách thửa một ngày và được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 1 ngày. Sau đó vợ chồng ông Nguyễn Hữu Tu và bà Trần Thị Phương L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N bà T.

[2.2]. Về vị trí mốc giới giữa các bên gia đình:

Trong suốt thời gian dài các hộ gia đình không xảy ra tranh chấp hay khiếu kiện gì về đất đai. Đến năm 2017, ông N, bà T làm các thủ tục liên quan đến thửa đất thì phát hiện đất của ông bà bị chồng lấn bởi hộ liền kề là ông Lê Châu T và bà Lê Thị Mai D nên không thể tiến hành được. Sự việc đã được UBND phường Nam Lý tiến

hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa hai hộ gia đình nhưng không đến lại kết quả nên ông bà làm đơn yêu cầu tòa án giải quyết.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Các hộ gia đình nhận chuyển nhượng đều hợp pháp, sử dụng ổn định, tuy nhiên vào năm 2003 gia đình ông T và D tiến hành xây dựng nhà ở nhưng lại không yêu cầu cơ quan chuyên môn đến xác định để cắm mốc giới giữa các hộ gia đình liền kề cũng như yêu cầu các hộ có đất liền kề với đất gia đình ông bà cùng xác định mốc giới đất giữa các hộ gia đình để lập biên bản làm cơ sở, mà chỉ căn cứ vào hàng rào chèn tàu có sẵn và việc xác định mốc giới theo cảm tính để xây nhà (không có biên bản làm việc). Ông T, bà D cho rằng gia đình đã xây dựng đúng, không vượt quá diện tích đất của gia đình (chiều rộng 5,2 m, chiều dài 20m). Nhưng qua đo máy, xác định tọa độ, xác định được phần diện tích đất ông bà đã xây dựng lệch so với tọa độ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà, vị trí gia đình ông T, bà D xây dựng đã lệch sang phần đất của các hộ liền kề, trong đó có đất hộ bà T, ông N.

Về phương pháp xác định đất lấn chiếm, Tổ đo đạc đã bằng phương pháp đo máy toàn đạc điện tử đo vẽ xác định vị trí thửa đất theo tọa độ trên hồ sơ kỹ thuật thửa đất, đo vẽ vị trí nhà ở, vật kiến trúc để xác định diện tích đất lấn chiếm có tranh chấp. Sau khi có kết quả đo máy của Tổ đo máy – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và kiểm tra thực địa, xác định được: (1) Ông T, bà D đã làm nhà chồng lên phần đất cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông N, bà T: $8,5m^2$ (phía Tây: 4,43m; phía Bắc: 1,89m; phía Đông: 4,22m; phía Nam: 2,18m), (2) phần đất làm mái che phía sau nhà ông T, bà D làm tạm nay đã tháo dỡ trả lại hiện trạng đúng diện tích và khi đo máy đã không xác định phần đất lấn. Nay tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu xem xét phần diện tích đất này. (3) Một phần diện tích đất của bà T ông N hiện đang nằm ở phần giáp đất của ông T bà D và đang bị chắn bởi hàng rào xây kiên cố của gia đình ông T (giáp đất ông Ô) nhưng không có công trình nằm trên, diện tích $5,0m^2$ (bắc: 2,05m; Đông: 2,5m; Nam: 1,96m; Tây: 2,5m)

[2.3]. Như vậy gia đình ông T, bà D sử dụng diện tích xây nhà kích thước đúng như diện tích được cấp nhưng đặt sai vị trí tọa độ nên đất các hộ liền kề bị thiếu, trong đó có gia đình của ông N, bà T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Đối với phần mái che làm tạm phía sau nhà ông T, bà D làm trên đất của bà T ông N đã được tháo dỡ, trả lại đúng diện tích cho chủ sử dụng, nên không xem xét.

- Đối với phần diện tích đất của bà T, ông N hiện đang nằm giáp ở phần đất của ông T bà D và đang bị chắn bởi hàng rào xây kiên cố của gia đình ông T, bà D (giáp đất ông Ô) nhưng không có công trình nằm trên nên cần buộc tháo dỡ tường rào dài 2,5m trả lại hiện trạng phần đất này với diện tích $5,0m^2$ (bắc: 2,05m; Đông: 2,5m; Nam: 1,96m; Tây: 2,5m)

- Đối với phần đất do nhà ông T, bà D đã làm chồng lên phần đất cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông N, bà T: $8,5m^2$ (phía Tây: 4,43m; phía Bắc: 1,89m; phía Đông: 4,22m; phía Nam: 2,18m), công trình nhà hai tầng xây dựng kiên cố chồng lấn, thì phần móng nhà, tường và khung trụ dầm kiên cố, nếu tháo dỡ phần trên diện tích đất lấn chiếm sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của toàn bộ ngôi nhà mà ông T, bà D đang sử

dụng, diện tích đất lấn chiếm không lớn nên cần buộc hoàn trả bằng giá trị tiền Việt Nam đồng là phù hợp và đây được xác định là đất ở. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định ngoài yêu cầu định giá có trong hồ sơ, thì không yêu cầu định giá lại hay định giá thêm nữa. Căn cứ biên bản định giá ngày 08/01/2020 xác định $8,5m^2 \times 1.600.000/m^2 = 13.600.000đ$ buộc ông T, bà T phải trả cho ông N, bà T.

Như vậy đất của ông T bà D sẽ tăng thêm $8,5m^2$ còn đất của ông N, bà T giảm xuống $8,5m^2$.

Về chi phí định giá, chi phí thuê đo đạc và thẩm định đất: nguyên đơn đã làm đơn yêu cầu định giá và nộp tạm ứng toàn bộ chi phí định giá là 2.000.000đ. Căn cứ các Điều 165, 166 BLTTDS ông T, bà D phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá trên. Nên cần buộc ông T, bà D hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ chi phí định giá là 2.000.000đ.

Quá trình đo đạc, giải quyết vụ án, còn phát hiện thêm phần đất gia đình ông Lê Châu T, bà Lê Thị Mai D chồng lấn sang đất của bà Nguyễn Thị D. Đề nghị các gia đình có liên quan khi làm các thủ tục liên quan đến đất liên hệ thỏa thuận với nhau cùng đến các cơ quan chuyên môn để được hướng dẫn và điều chỉnh theo luật định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 BLTTDS và khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 104; Điều 147; Điều 165; Điều 166 BLTTDS.

Áp dụng Điều 175, 176, 579 BLDS

Áp dụng Điều 166, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

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

1.1. Buộc ông Lê Châu T, bà Lê Thị Mai D trả cho ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị T số tiền 13.600.000đ là giá trị quyền sử dụng đất diện tích $8,5m^2$ đất ở thuộc quyền sử dụng đất của Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị T, cụ thể ở phía Tây thửa đất số 225 tờ bản đồ 32 phường Nam Lý có kích thước phía Tây 4,43m; phía Bắc 1,89m; phía Đông 4,22m, phía Nam 2,18m. Ông Lê Châu T, bà Lê Thị Mai D được quyền sử dụng diện tích đất này.

1.2. Buộc tháo dỡ tường rào của ông T, bà D nằm phía tây (giáp đất ông Ổ) dài 2,5m đang chắn phần diện tích đất của bà T, ông N để trả lại mặt bằng phần đất với diện tích $5,0m^2$ (bắc: 2,05m; Đông: 2,5m; Nam: 1,96m; Tây: 2,5m)

* Diện tích và kích thước thửa đất số 225 tờ bản đồ 32 phường Nam Lý còn lại ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng là: $148m^2 - 8,5m^2 = 139,5m^2$ (trong đó: đất ở là $65m^2 - 8,5m^2 = 56,5m^2$; đất vườn $83m^2$)

- Phía Bắc: giáp thửa 71, 106

+ Cạnh 1 có kích thước: $17,9m - 1,89m = 16,01m$

- + Cạnh 2 có kích thước: $5,0m + 2,18m = 7,18m$
- Phía Đông giáp đường giao thông, KT: 7,5m
- Phía Nam giáp thửa số 226, KT: 23,2m
- Phía Tây: giáp thửa 106, 70,
- + Cạnh 1 có kích thước 5m
- + Cạnh 2 có kích thước 2,5m

* Diện tích và kích thước thửa đất số 106, tờ bản đồ: 32 phường Nam Lý, ông Lê Châu T, bà Lê Thị Mai D được quyền sử dụng có diện tích: $104m^2 + 8,5m^2 = 112,5m^2$ (trong đó, đất ở $50m^2 + 8,5m^2 = 58,5m^2$, đất vườn $54m^2$)

Đối với thửa đất của ông T, bà D có phần đất đang chồng lấn sang đất bà Nguyễn Thị D nhưng chưa có tranh chấp, trường hợp nếu các bên có thể tự thỏa thuận thì liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh theo quy định.

1.3. Các bên có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí định giá, chi phí thuê đo đạc và thẩm định đất: Áp dụng Điều 165, 166 BLTTDS : Buộc ông Lê Châu T, bà Lê Thị Mai D phải chịu toàn bộ chi phí định giá với số tiền 2.000.000đ. Ông bà phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị T số tiền 2.000.000đ.

3. Án phí sơ thẩm dân sự: Điều 147 BLTTDS và khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Buộc ông Lê Châu T, bà Lê Thị Mai D phải nộp 680.000đ án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ nhà nước. Trả lại cho ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí tại Biên lai số AA/2017/0000921 ngày 16/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân thành phố Đồng Hới.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm một khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 là 10%/năm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại khoản 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.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhân

T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

- *TAND tỉnh;*
- *VKSND tỉnh;*
- *Chi cục THADS Đồng Hới;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *lưu án;*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Hoàng Thị Thanh Nhàn

Các Hội thẩm nhân dân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

