

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIÊN DU
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 13/2023/DS-ST
Ngày 22 - 5 - 2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN DU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Mạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tấn và bà Nguyễn Thị Tháp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Du.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hoà - Kiểm sát viên.

Ngày 22/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh; xét xử sơ thẩm công khai vụ thụ lý số: 33/2022/TLST-DS ngày 18/11/2022, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2023/QĐXX-ST ngày 15/3/2023; và theo các Quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương Thị Hiền, sinh năm 1966 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn Chi Đồng, xã Tân Chi, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Anh Nghĩa, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu Thượng, phường Khắc Niệm, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng Lâm, sinh năm 1952 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn Chi Đồng, xã Tân Chi, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phạm Tuấn Anh, Luật sư - Công ty Luật TNHH AB & PARTNERS- Chi nhánh Bắc Ninh.

Địa chỉ: 256 Nguyễn Văn Cừ, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt);.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. UBND huyện Tiên Du;

Địa chỉ: Thị trấn Lim, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Đại Đồng, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Tiên Du.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Lương, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Tiên Du (Vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Thom, sinh năm 1952 (Có mặt);

3. Anh Nguyễn Trọng Khoa, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

4. Chị Nguyễn Thị Bích Phương, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Chi Đông, xã Tân Chi, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

5. Anh Nguyễn Quang Tôn, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

6. Anh Nguyễn Quang Đoàn, sinh năm 1987 (Có mặt);

7. Anh Nguyễn Quang Đôn, sinh năm 1990 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Chi Đông, xã Tân Chi, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện, tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Anh Nghĩa trình bày:

Gia đình ông Nguyễn Quang Tuấn (chồng bà Hiền) và ông Lâm có quan hệ họ hàng và là hàng xóm. Năm 1998 gia đình ông Tuấn được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 127, tờ bản đồ 07 P, diện tích 256 m² (gọi tắt là thửa số 127), tại thôn Chi Đông, xã Tân Chi, huyện Tiên Du mang tên hộ ông Nguyễn Quang Tuấn, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất hiện nay là thửa số 149 tờ bản đồ 08 diện tích 232 m². Cùng thời gian đó gia đình ông Nguyễn Trọng Lâm được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 119, tờ bản đồ 07P, diện tích 255 m² tại thôn Chi Đông, xã Tân Chi, huyện Tiên Du (gọi tắt là thửa số 119) mang tên hộ ông Nguyễn Trọng Lâm, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất hiện nay là thửa số 140 tờ bản đồ 08 diện tích 277 m².

Ông Nguyễn Quang Tuấn chết năm 2001 không để lại di chúc, hiện thửa đất trên do bà Hiền và các con là anh Nguyễn Quang Đoàn, Nguyễn Quang Tôn, Nguyễn Quang Đôn quản lý và sử dụng. Năm 2021 gia đình bà Hiền làm thủ tục kê khai nhận di sản thừa kế và kiểm tra hiện trạng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có sự đo đạc của UBND xã, huyện. Gia đình bà Hiền đã kiểm tra lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình mình, phát hiện đất của gia đình thực tế bị thiếu so giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Lâm có hành vi lấn chiếm phần đất phía sau nhà ngói 3 gian. Bà Hiền đã yêu cầu ông Lâm ngừng việc xây dựng khu nhà cấp 4 nhưng gia đình ông Lâm vẫn xây dựng. Bà Hiền đã làm đơn ra UBND xã Tân Chi giải quyết, UBND xã đã xuống tận hiện trường để yêu cầu gia đình ông Lâm tạm ngừng việc xây dựng nhưng ông Lâm vẫn

cố tình xây. Bà Hiền phải làm đơn khởi kiện và UBND xã đã tiến hành hoà giải theo quy định.

Khi hoà giải gia đình bà Hiền biết được diện tích thực tế sử dụng của gia đình ông Lâm hiện nay là 277 m², của gia đình bà là 232 m². Như vậy gia đình bà Hiền giảm đi 24 m², gia đình ông Lâm tăng 22 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai gia đình. Nguyên nhân giảm diện tích hiện trạng của gia đình bà Hiền so với giấy chứng nhận là do cán bộ đo đạc đã không xác định đúng ranh giới đất giữa hai nhà, có sự sai sót trong quá trình vẽ hồ sơ kỹ thuật thửa đất và trong khi gia đình bà Hiền ông Tuấn phía sau nhà còn có giọt gianh để nước mưa chảy và mở cửa sổ vì thời điểm đó nhà ai cũng thiết kế như vậy.

Ông Nghĩa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Hiền đề nghị Toà án giải quyết buộc:

Gia đình ông Lâm phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên diện tích 22 m² theo như đơn khởi kiện là phần đất phía sau ngôi nhà ngói của gia đình bà Hiền, sau khi nhận được thông báo kết quả đo đạc phần diện tích gia đình ông Lâm lấn chiếm sang gia đình bà Hiền là 9 m², sau khi ông Nghĩa trao đổi bà Hiền vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc gia đình ông Lâm trả lại cho gia đình bà Hiền 22 m² đất thuộc thửa đất số 127. Tuy nhiên tại phiên toà hôm nay, bà Hiền xin thay đổi yêu cầu, bà chỉ yêu cầu hộ ông Lâm phải trả cho bà 9 m² theo như sơ đồ đã đo đạc. Ngoài ra bà Hiền không yêu cầu phần đất nào khác.

Bà Hiền yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 022013 ngày 24/12/1998, do UBND huyện Tiên Sơn cấp cho hộ ông Nguyễn Trọng Lâm, đối với thửa đất số 119. Vì lý do trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm là không đúng: Hộ liên kê không ký, thông báo niêm yết, nguồn ban đầu, đơn xin, danh sách, hồ sơ kỹ thuật thửa đất...là sai nên dẫn tới diện tích không đúng và lớn hơn so với thực tế.

Bà Hiền có đơn và tại phiên toà giữ nguyên đề nghị xin rút yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Lâm vì lý do: Nhận thấy không cần thiết vì sau này căn cứ bản án của Toà án, Cơ quan quản lý hành chính sẽ thi hành được và việc đề nghị huỷ giấy chứng nhận gây phức tạp cho Toà án các cấp.

Trường hợp yêu cầu của gia đình bà Hiền được chấp nhận, gia đình bà Hiền yêu cầu ông Lâm trả bằng đất, không lấy bằng tiền. Ngoài ra bà Hiền không có ý kiến yêu cầu gì khác.

* Bà Dương Thị Hiền có mặt tại phiên toà nhất trí với ý kiến của ông Nghĩa.

*Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Trọng Lâm trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 119 đã được UBND huyện Tiên Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Theo đo đạc mới nhất thửa đất trên là thửa 140, tờ bản đồ 08, diện tích 277,2 m². Có sự tăng diện tích 22,2 m² nguyên nhân là do quá trình đo đạc qua các thời kỳ có sự sai số, còn tứ cận, hình thể, mốc giới vẫn giữ nguyên. Theo bản đồ năm 1987 thửa đất trên số thửa là 195, diện tích 272 m² nguồn gốc là của mẹ ông để lại cho; bản đồ năm 1997 thửa đất trên là thửa số 119 mang tên ông, do mẹ ông chết năm 1995 nên năm 1998 ông làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông (mẹ ông chỉ có 1 mình ông là con).

Thửa đất nêu trên có phần đất phía Nam giáp nhà cụ Nguyễn Quang Toàn (bố chồng bà Hiền), ông Toàn chết để lại cho anh Nguyễn Quang Tuấn (cũng đã chết), nay bà Hiền và các con đang quản lý và sử dụng.

Qua quá trình hoà giải ở UBND xã theo đơn của bà Hiền thì bà Hiền cũng không chỉ rõ được phần đất đang tranh chấp là phần nào. Tuy nhiên bà Hiền thiếu đất nên đã đòi nhà ông. Đến nay theo ông được biết bà Hiền đòi phần đất phía nam của gia đình nhà ông, giáp với nhà ngói 4 gian của gia đình bà Hiền và cạnh bể nước, diện tích khoảng 22 m². Tuy nhiên ông khẳng định phần đất trên gia đình ông sử dụng từ nhiều năm nay, phần giáp với nhà bà Hiền do cụ Toàn đã làm nhà kiên cố, mốc giới, cố định nên ông không xây dựng tường, các mốc giới cổ vẫn còn, nhà vẫn còn nguyên. Ngoài ra phía Tây của gia đình nhà ông có xây dựng tường gạch năm 1985 hiện nay giáp với tường bể nước của gia đình bà Hiền, vẫn còn 1, 2 viên gạch có dấu sơn đỏ, bên dưới vẫn còn móng cũ. Về phần giọt gianh ông khẳng định, gia đình bà Hiền đã làm hết đất, không để giọt gianh.

Phần diện tích bà Hiền cho rằng gia đình ông lấn sang trước kia là vườn, đến đầu năm 2021 ông xây dựng nhà kho, lợp mái tôn để chứa đồ. Dưới nhà kho còn có 01 hố ga 7 m³ xây dựng năm 2021 hết 7.000.000 đồng.

Khi xây dựng chỉ có ông và vợ Nguyễn Thị Thom xây dựng, các con ông đều đã trưởng thành lập gia đình riêng, không sinh sống cùng.

Nay bà Hiền yêu cầu ông phải trả 22 m² đất nêu trên quan điểm của ông là ông không đồng ý, vì lý do gia đình ông sử dụng đúng, đủ đất từ trước đến nay theo mốc giới và theo bản đồ, gia đình ông không xây dựng lấn sang đất nhà bà Hiền.

Ông có yêu cầu phản tố là đề nghị Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình hộ ông Nguyễn Quang Tuấn, đối với thửa đất 127.

Ngoài ra ông thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình nhà ông năm 1998 không đúng do hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập cho gia đình ông: cạnh phía Nam thửa đất gia đình ông giáp với cạnh Bắc của gia đình bà Hiền ông Tuấn, cán bộ kẻ là 1 đường thẳng, tuy nhiên thực tế là đường gấp khúc, không thẳng, dẫn

đến diện tích sai, thiếu so với thực tế nên việc cấp giấy chứng nhận 255 m² là ít hơn so với thực tế 277 m²; trong khi mốc giới không thay đổi. Ông biết việc sai này khoảng từ năm 2001-2002.

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, hộ gia đình ông có ông, bà Thơm, anh Nguyễn Trọng Khoa, Nguyễn Thị Thu Hà. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông thì ông không ký, con gái ông là chị Nguyễn Thị Hà ký.

Về đất và tài sản trên phần đất tranh chấp: Trường hợp yêu cầu của gia đình bà Hiền được chấp nhận gia đình ông xin giữ nguyên hiện trạng, trích trả cho gia đình bà Hiền bằng tiền theo giá mà Hội đồng đã định giá.

Ngoài ra ông không có ý kiến yêu cầu gì khác.

* Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, ông Nguyễn Tuấn Anh trình bày: Ông nhất trí với lời trình bày và yêu cầu của ông Lâm. Căn cứ hiện trạng sử dụng đất hiện nay, hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm năm 1998 không đúng, ông đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Hiền. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp yêu cầu gia đình bà Hiền được chấp nhận đề nghị Toà án tuyên giữ nguyên hiện trạng, gia đình ông Lâm xin trích trả bằng tiền.

* Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thơm trình bày: Bà nhất trí với ý kiến của ông Lâm. Bà kết hôn với ông Nguyễn Trọng Lâm từ năm 1974, ở trên đất từ đó đến nay. Phần diện tích bà Hiền cho rằng gia đình ông bà lấn sang trước kia là vườn, đến đầu năm 2021 vợ chồng ông xây dựng nhà kho, lợp mái tôn để chứa đồ hết khoảng 5.000.000 đồng. Dưới nhà kho còn có 01 hố ga 7 m³ xây dựng năm 2021 hết 7.000.000 đồng.

Khi xây dựng nguồn tiền là của ông bà, các con đều đã trưởng thành, lập gia đình riêng, không sinh sống cùng. Nay bà Hiền yêu cầu ông Lâm phải trả 22 m² đất nêu trên quan điểm của bà để ông Lâm toàn quyền quyết định, bà không nhất trí với yêu cầu của bà Hiền. Trường hợp yêu cầu của gia đình bà Hiền được chấp nhận gia đình bà xin giữ nguyên hiện trạng, trích trả cho gia đình bà Hiền bằng tiền.

* Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa anh Nguyễn Quang Đoàn trình bày: Anh là con của ông Tuấn và bà Hiền, khi gia đình anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, anh có trong hộ khẩu ông Tuấn, đến đầu năm 2022, anh mới tách hộ khẩu. Năm 2021 khi gia đình anh định đi chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bố anh đã mất, sau khi đơn vị đo đạc thì phát hiện gia đình ông Lâm lấn chiếm đất và thiếu đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh nhất trí ý kiến của mẹ anh, trường hợp yêu cầu khởi kiện

của gia đình anh được chấp nhận gia đình anh xin nhận bằng đất, không lấy bằng tiền. Ngoài ra anh không có ý kiến yêu cầu gì khác. Do bận công việc nên anh xin vắng mặt tại các buổi làm việc và tại các phiên toà.

*Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án anh Nguyễn Quang Tôn trình bày:

Trong vụ án này anh nhất trí ý kiến của mẹ anh, ngoài ra anh không có ý kiến yêu cầu gì khác. Do bận công việc nên anh xin vắng mặt tại các buổi làm việc và tại các phiên toà.

*Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án anh Nguyễn Quang Đôn trình bày:

Trong vụ án này anh nhất trí ý kiến của mẹ anh, ngoài ra anh không có ý kiến yêu cầu gì khác. Do bận công việc nên anh xin vắng mặt tại các buổi làm việc và tại các phiên toà.

* Tại có lời trình bày có trong hồ sơ vụ án Người đại diện theo uỷ quyền của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Tiên Du trình bày:

Căn cứ Luật đất đai 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành -Văn bản có hiệu lực tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, UBND huyện đã cấp các giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Quang Tuấn và hộ ông Nguyễn Trọng Lâm là đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng theo các quy định pháp luật. Do điều kiện công việc nên người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện Tiên Du xin vắng mặt tại các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ và các phiên toà.

*UBND xã Tân Chi cung cấp: Đối với việc sai sót trong việc lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất của ông Nguyễn Trọng Lâm:

Căn cứ Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn liên quan: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 022013 ngày 24/12/1998 do UBND huyện Tiên Sơn cấp cho hộ ông Nguyễn Trọng Lâm, đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ 07P, diện tích 255 m² tọa lạc tại thôn Chi Đông, xã Tân Chi, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh; thửa đất trên được lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 07/12/1997 thực hiện bằng thao tác đo bằng thước dây và kẻ vẽ bằng tay, hình thể thửa đất trên hồ sơ khác so với hình thể trên bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận và không khớp với giáp ranh hồ sơ thửa đất 127, đã được UBND huyện Tiên Sơn (nay là huyện Tiên Du) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Quang Tuấn, thời điểm lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất có sai sót trong quá trình đo đạc và thể hiện.

*Toà án tiến hành làm việc với ông Nguyễn Quang Giao là hàng xóm, họ liền kề, ông trình bày: Ông và ông Tuấn là 2 anh em ruột, bà Hiền là em dâu. Ông có thửa đất giáp ranh với nhà bà Hiền ở phần đất phía Tây của gia đình ông tiếp giáp phần phía Đông của gia đình bà Hiền. Nguồn gốc đất của gia đình bà Hiền là do bố ông đổi, nhưng đổi diện tích đến đâu ông Giao không rõ vì năm 1973 ông đi miền Nam.

*Toà án tiến hành làm việc với ông Nguyễn Đình Toàn là hàng xóm, hộ liên kề, ông trình bày: Gia đình ông có đất tiếp giáp gia đình ông Lâm, phần đất tiếp giáp phía Tây của đất nhà ông với phía Đông gia đình ông Lâm. Đất gia đình ông không tiếp giáp đất nhà bà Hiền. Trên đất của gia đình ông có 01 ngôi nhà xây dựng từ năm 1957 sau đó xây dựng lại năm 2000 trên nền móng cũ, gia đình ông và gia đình ông Lâm không có tranh chấp về đất đai.

*Toà án tiến hành làm việc với ông Nguyễn Nhân Mạnh trưởng thôn Chi Đông, ông cung cấp: Nguồn gốc cấp đất năm 1998 của 2 hộ ông Lâm, bà Hiền ông không rõ. Đến nay tại thôn có tranh chấp đất giữa gia đình bà Hiền và ông Lâm từ năm 2021 do sự tăng giảm diện tích đất giữa 2 gia đình. Ngoài hai gia đình tranh chấp thì không ai tranh chấp với 2 gia đình trên. Hai gia đình đều giáp ngõ xóm, hiện nay đại diện thôn không có ý kiến gì về việc 2 gia đình lấn chiếm đất đai của ngõ xóm.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du phát biểu ý kiến đã đánh giá việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1, Điều 35 và điểm c khoản 1, Điều 39; các điều 97, 98, 203, 208, 209, 210, 220, điểm c khoản 1, Điều 217 BLTTDS; căn cứ Điều 166, 167, 168, 170 Luật đất đai năm 2013; căn cứ khoản 3 Điều 150; các Điều 166, 174, 175, 176, 186, 190, 221 BLDS năm 2015, Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Hiền: xác định ông Nguyễn Trọng Lâm đã sử dụng một phần đất nằm trong thửa đất 149 của hộ gia đình bà Hiền với diện tích là 9 m².

+ Buộc ông Lâm phải phá dỡ phần tường bao, sân gạch và mái tôn ở phần vị trí đất lấn chiếm để trả lại cho bà Hiền diện tích đất lấn chiếm là 9 m².

+ Đình chỉ yêu cầu của bà Dương Thị Hiền về việc đề nghị: hủy GCNQSDĐ cấp cho thửa số 119 mang tên hộ ông Nguyễn Trọng Lâm.

+ Đương sự phải chịu án phí DSST, ông Lâm là người cao tuổi nên được miễn án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn là bà Dương Thị Hiền yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Trọng Lâm phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất diện tích là 22 m² để trả cho gia đình bà Hiền diện tích đất trên thuộc thửa đất 127 tờ bản đồ 07 P diện tích 255m² (*nay là thửa đất số 149, tờ bản đồ số 08*) địa chỉ tại thôn Chi Đồng, xã Tân Chi, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Nguyễn Quang Tuấn là phần đất phía Bắc của gia đình bà (phía sau nhà cấp 4) giáp với phần đất phía nam của gia đình ông Lâm (phần đất sử dụng làm khu phụ).

Quá trình giải quyết vụ án bà Hiền có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung: Hủy giấy chứng nhận QSD đất số 002013, tờ bản đồ 07 P thửa số 119 diện tích 255 m² do UBND huyện Tiên Sơn cấp ngày 24/12/1998 cho hộ ông Nguyễn Trọng Lâm. Tuy nhiên bà Hiền đã tự nguyện rút yêu cầu này và bà thay đổi yêu cầu chỉ đề nghị gia đình ông Lâm phải trả 9 m² đất phần đất tranh chấp nêu trên.

Bị đơn ông Lâm có đơn yêu cầu: Hủy GCN QSD đất tại thửa số 127 tờ bản đồ 07P diện tích 256 m² (*nay là thửa 149 tờ bản đồ 08*) địa chỉ tại thôn Chi Đồng do UBND huyện Tiên Sơn cấp ngày 24/12/1998 mang tên hộ ông Nguyễn Quang Tuấn.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng Lâm có địa chỉ tại huyện Tiên Du, tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thôn Chi Đồng, xã Tân Chi, huyện Tiên Du; Vì vậy Tòa án xác định đây là vụ án dân sự có quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất và có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, do đó căn cứ Điều 26, 35, 39 BLTTDS; Tòa án nhân dân huyện Tiên Du đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, đúng theo quy định nên HĐXX chấp nhận việc thay đổi, rút yêu cầu của bà Hiền. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 BLTTDS; HĐXX quyết định đình chỉ câu khởi kiện của bà Dương Thị Hiền về việc đề nghị: hủy GCNQSDĐ cấp cho thửa số 119 mang tên hộ ông Nguyễn Trọng Lâm.

- Thủ tục tố tụng: Các đương sự: Đại diện UBND huyện Tiên Du, anh Tôn, anh Đôn; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt; chị Phương, anh Khoa vắng mặt lần thứ 2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vì vậy HĐXX xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 24/12/1998 gia đình bà Hiền được UBND huyện Tiên Sơn cấp GCN QSD đất mang tên hộ ông Nguyễn Quang Tuấn thửa số 127 tại thôn Chi Đông, xã Tân Chi, huyện Tiên Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Cùng thời điểm này gia đình hộ ông Nguyễn Trọng Lâm cũng được cấp GCN QSD đất thửa số 119 sát thửa đất nhà bà Hiền. Đến năm 2021 khi gia đình bà Hiền làm thủ tục kê khai nhận di sản thừa kế đối với thửa đất trên thì phát hiện hộ ông Lâm đã xây dựng lấn đất nhà bà. Ngay sau khi phát hiện, bà Hiền đã yêu cầu ông Lâm dừng xây dựng lấn chiếm nhưng gia đình ông Lâm vẫn tiếp tục xây dựng.

Căn cứ bản đồ đo đạc mới năm 2020 thì thửa đất của gia đình nhà bà Hiền bị giảm 24 m² so với GCN QSD đất đã được cấp năm 1998. Nguyên do là trước đây khi làm nhà gia đình bà không làm hết đất có chừa ra một phần diện tích đất để làm giọt gianh, đường nước chảy thuộc quyền sử dụng của gia đình và khi cán bộ đo đạc không xác định chính xác đúng ranh giới thửa đất giữa gia đình ông Lâm và gia đình bà, có sự sai sót trong việc đo đạc. Bà Hiền yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Trọng Lâm phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất diện tích là 9 m² phần đất phía Bắc của gia đình bà Hiền (phía sau nhà cấp 4) giáp với phần đất phía nam của gia đình ông Lâm (phần đất sử dụng làm khu phụ) để trả cho gia đình bà Hiền thuộc thửa đất 127 tờ bản đồ 07 P diện tích 255 m² (*nay là thửa đất số 149, tờ bản đồ số 08*) địa chỉ tại thôn Chi Đông, xã Tân Chi, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Nguyễn Quang Tuấn. Ngoài ra các phần đất khác bà Hiền không yêu cầu nghị nghị xem xét giải quyết.

Bị đơn ông Lâm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu: Hủy GCN QSD đất tại thửa số 127 tờ bản đồ 07 P diện tích 256 m² (*nay là thửa 149 tờ bản đồ 08*) địa chỉ tại thôn Chi Đông do UBND huyện Tiên Sơn cấp ngày 24/12/1998 mang tên hộ ông Nguyễn Quang Tuấn. Lý do hồ sơ kỹ thuật khi đo đạc thửa đất không đúng, cạnh phía Nam giáp với cạnh Bắc của gia đình bà Hiền, ông Tuấn, cán bộ kẻ là 1 đường thẳng, tuy nhiên thực thể là đường gấp khúc, không thẳng, dẫn đến sai diện tích, thiếu so với thực tế nên cấp theo GCN là 255 m² ít hơn 277 m². Ông Lâm biết việc sai này khoảng năm 2001-2002.

Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình đo đạc, lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất có sự sai sót của cán bộ đo đạc xác định cạnh, tứ cận của diện tích đất giữa 2 hộ ông Nguyễn Quang Tuấn (bà Hiền) và hộ ông Nguyễn Trọng Lâm, về diện tích đất 02 thửa đất số: Thửa đất 127 mang tên ông Nguyễn Quang Tuấn và thửa số 119 mang tên hộ ông Nguyễn Trọng Lâm dẫn đến việc thửa đất hộ bà Hiền bị giảm đi 24 m², hộ ông Lâm tăng lên 22 m².

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/2/2022, theo sơ đồ đo đạc trên thực địa và đối chiếu với bản đồ qua các thời kỳ và hồ sơ kỹ thuật thửa đất nhận thấy:

+ Thửa đất số 119 của hộ ông Nguyễn Trọng Lâm được cấp diện tích 255 m² nay có diện tích đo đạc thực tế là 277,2 m².

+ Thửa đất số 127 của hộ bà Hiền được cấp có diện tích 256 m², nay có diện tích đo đạc thực tế là 232 m².

Phần tăng giảm diện tích của các hộ ngoài việc sai do lập hồ sơ, còn do việc sử dụng đất của các hộ bà Hiền, ông Lâm có phần sử dụng chưa hết đất, các hộ liền kề sử dụng chồng lấn, có phần thì sử dụng ngoài ranh giới đất được cấp là phần đất của ngõ xóm, tập thể tuy nhiên không có tranh chấp, khiếu kiện HĐXX chỉ xem xét đến phần đất tranh chấp các đương sự yêu cầu là phần đất phía Bắc của gia đình bà (phía sau nhà cấp 4) giáp với phần đất phía nam của gia đình ông Lâm (phần đất sử dụng làm khu phụ).

Phần đất tranh chấp được xác định là phần đất phía Bắc của gia đình bà Hiền (phía sau nhà cấp 4 của gia đình bà Hiền) giáp với phần đất phía nam của gia đình ông Lâm (phần đất sử dụng làm khu phụ). Qua làm việc với UBND xã Tân Chi cho biết do thửa đất trên được lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 07/12/1997 thực hiện bằng thao tác đo bằng thước dây và kẻ vẽ bằng tay, hình thể thửa đất trên hồ sơ khác so với hình thể trên bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận và không khớp với giáp ranh hồ sơ thửa đất 127, thời điểm lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất có sai sót trong quá trình đo đạc và thể hiện. Ngoài ra cán bộ địa chính xã cung cấp: Về mặt trực quan kiểm tra bản đồ 1987 và 1997 thì cạnh cạnh Nam của gia đình ông Lâm và cạnh Bắc của gia đình bà Hiền là đường gấp khúc, tuy nhiên hồ sơ kỹ thuật thửa đất của gia đình ông Lâm lại là đường thẳng, của gia đình bà Hiền là đúng đường gấp khúc.

Đối chiếu cạnh phía Tây của gia đình ông Lâm năm 1987 có độ dài 20,5 m, cạnh tây bà Hiền là 15,9 m; năm 1997 cạnh tây của gia đình ông Lâm là 20,37 m, của gia đình bà Hiền là 15,44 m; đối chiếu điểm ranh giới cạnh Tây của 2 gia đình ông Lâm bà Hiền so với điểm ranh giới cạnh Đông giữa 2 gia đình đối diện là gia đình ông Chiêu bà Năm so sánh bản đồ qua các thời kỳ và trực quan tại thực địa là có sự ổn định và trùng khớp. Điều đó chứng tỏ mốc giới cạnh Tây, điểm tiếp giáp hai gia đình ổn định, do có sự lập hồ sơ, kẻ vẽ chưa phù hợp với thực tế ở cạnh Nam của gia đình ông Lâm nên gia đình ông Lâm sử dụng thực tế chồng lấn sang nhà bà Hiền phần đất có diện tích là 9 m².

Yêu cầu khởi kiện của bà Hiền là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả lại đất của bà Hiền, HĐXX nhận thấy phần đất tranh chấp ông Lâm đã xây dựng loại nhà 01 tầng gồm tường bao, sân gạch, mái tôn nền lát gạch, phần đất tranh chấp này nằm phía sau nhà cấp 4 của gia đình bà Hiền, trên phần diện tích đất tranh chấp đã có các tài sản cố định và ổn định của ông Lâm, phần đất này bà Hiền chưa sử dụng đến nên để bảo toàn giá trị tài sản, tránh xáo trộn về công trình của ông Lâm cần giao cho hộ ông Lâm được tiếp tục sử dụng đất tuy nhiên phải trích trả cho gia đình bà Hiền giá trị diện tích đất 9 m² theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá là phù hợp. Tài sản trên đất là của gia đình ông Lâm nên được tiếp tục sử dụng.

Do yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Hiền được chấp nhận nên yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm là không có căn cứ. Ngoài ra do ông Lâm đã biết giấy chứng nhận, hồ sơ kỹ thuật thửa đất có sai sót từ năm 2001 -2002 mà không thực hiện quyền khởi kiện nên thời hiệu đến nay đã hết.

Ngoài ra trong vụ án này:

HĐXX chỉ xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp phần đất phía Bắc của gia đình bà (phía sau nhà cấp 4) giáp với phần đất phía Nam của gia đình ông Lâm (phần đất sử dụng làm khu phụ) ngoài ra không xem xét phần nào khác do đương sự không có yêu cầu. Trường hợp đương sự nào có yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Liên quan trong vụ án này:

Thửa đất của ông Lâm ở phía đông giáp nhà ông Nguyễn Đình Toàn còn có một phần diện tích đất là 7,1m² nằm trong GCNQSDĐ nhưng chưa sử dụng. Thửa đất của hộ bà Hiền ngoài phần đất giáp nhà ông Lâm thì có phần đất phía đông giáp thửa đất nhà ông Nguyễn Đình Giao có diện tích 8,2m² nằm trong GCNQSDĐ của hộ nhà bà nhưng chưa sử dụng... ông Toàn và ông Giao đều xác định các mốc giới đất của hộ hai ông sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phần diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ của hộ ông Lâm và hộ bà Hiền chưa sử dụng hết đất thì hộ ông Toàn và hộ ông Giao, ông Lâm, bà Hiền không có ý kiến gì nên HĐXX không xem xét.

Đối với phần đất gia đình ông Lâm, bà Hiền sử dụng ngoài ranh giới sử dụng đất là phần đất của Nhà nước, tuy nhiên hiện nay không có đơn thư, không có tranh chấp, địa phương không có ý kiến yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét, các đương sự phải chấp hành khi có quyết định của quan Nhà nước có thẩm quyền.

Tại phiên toà đại diện VKS phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là đúng và đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí DSST. Bị đơn ông Lâm phải chịu án phí DSST theo quy định, tuy nhiên ông là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Lâm.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn phải chịu toàn bộ phí thẩm định và định giá tài sản; xác nhận nguyên đơn bà Hiền đã nộp đủ 12.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá. Bị đơn ông Lâm phải trả cho bà Hiền số tiền 12.000.000 đồng.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 161, 165, 166, 217, 227, 228, 235, 262, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 150, 166, 174, 175, 176, 186, 190, 221 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 106, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Hiền. Xác định ông Nguyễn Trọng Lâm đã sử dụng 1 phần đất có diện tích 9 m² thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ 07 P, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Quang Tuấn, năm 1998; tọa lạc tại thôn Chi Đồng, xã Tân Chi, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Giao cho Nguyễn Trọng Lâm được quản lý, sử dụng phần tranh chấp có diện tích 9 m² (có sơ đồ kèm theo) nhưng ông Lâm phải có nghĩa vụ trích trả bằng tiền cho gia đình bà Hiền số tiền là 63.000.000 đồng.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định pháp luật sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước và đối với đương sự.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người phải người thi hành án không tự nguyện thi hành thì phải chịu lãi suất tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại điều 468 Bộ luật dân sự.

Đình chỉ yêu cầu của bà Dương Thị Hiền về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận QSD đất số 002013, thửa số 119, tờ bản đồ 07 P, diện tích 255 m² do UBND huyện Tiên Sơn cấp ngày 24/12/1998 cho hộ ông Nguyễn Trọng Lâm.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Nguyễn Trọng Lâm.

3. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Trọng Lâm phải chịu toàn bộ phí thẩm định và định giá tài sản; xác nhận nguyên đơn bà Dương Thị Hiền đã nộp đủ 12.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá. Ông Lâm phải trả cho bà Hiền số tiền 12.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Quyết định 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 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tấn

Nguyễn Thị Tháp

Vũ Mạnh

3. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Trọng Lâm phải chịu toàn bộ phí thẩm định và định giá tài sản; xác nhận nguyên đơn bà Dương Thị Hiền đã nộp đủ 12.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá. Ông Lâm phải trả cho bà Hiền số tiền 12.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Quyết định 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 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:

- UBND xã;
- VKS huyện Tiên Du;
- THA DS huyện Tiên Du;
- TAND tỉnh;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Mạnh

3. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Trọng Lâm phải chịu toàn bộ phí thẩm định và định giá tài sản; xác nhận nguyên đơn bà Dương Thị Hiền đã nộp đủ 12.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá. Ông Lâm phải trả cho bà Hiền số tiền 12.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Quyết định 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 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tấn

Nguyễn Thị Tháp

Vũ Mạnh

