TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ UÔNG BÍ** **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2022/DS-ST
Ngày: 30/3/2022
"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ – TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vi Thanh Hà**.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Văn Quyến** và bà **Phạm Thị Dung**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Mai Hương** - là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên toà: Ông **Phạm Lã Việt Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2021 về "Tranh chấp Quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2021/QĐST-DS ngày 03/11/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2021/QĐST-DS ngày 03/12/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2021/QĐST-DS ngày 31/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2022/QĐST-DS ngày 11/3/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Thôn N, xã T, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt.

- Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Thôn N, xã T, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 5 năm 2021):* Bà **Tô Phương T**, sinh năm: 1992; Địa chỉ: Tổ 50, khu 5, phường C, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **Đặng Thị Kim D**thuộc Công ty Luật TNHH Tư vấn và đầu tư Việt Thông – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Số 583 N, phường H, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông **Trương Quý Đ**, sinh năm: 1952.

- Bà **Trần Thị H**, sinh năm: 1952.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh; Đều vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh **Trương Thành N**, sinh năm: 1982.

- Chị **Ngô Thị N**, sinh năm: 1988.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh; Đều vắng mặt.

4. Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1952; Địa chỉ: Thôn N, xã T, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/3/2021, lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa trình bày:

Năm 2008 vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Mạnh H, bà Nguyễn Thị T 01 thửa đất có diện tích 330,7m^2 (trong đó: đất ở: 133,7m^2, đất lưu không: 197m^2) tại địa chỉ: thôn N, xã T, thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí), tỉnh Quảng Ninh, sau đó đã được UBND thị xã Uông Bí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 020920 ngày 09/01/2009 mang tên Ông Nguyễn Văn T/bà Nguyễn Thị H.

Trong quá trình sử dụng đất, hộ gia đình sử dụng đất liền kề là ông Trương Quý Đ, bà Trần Thị H cho rằng một phần diện tích đất giáp ranh giữa hai gia đình là của hộ ông Đ, bà H, do đó hai bên đã thường xuyên xảy ra tranh chấp từ năm 2015 đến nay. Khoảng năm 2017 khi gia đình anh T, chị H xây nhà thì mâu thuẫn giữa hai bên đã trở nên căng thẳng, hộ ông Đ, bà H đã xây dựng công trình lấn chiếm sang phần đất của gia đình anh T, chị H.

Tháng 4/2019 anh T, chị H đã làm đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai gửi đến UBND xã T, ngày 23/4/2019 UBND xã T đã mời các bên đến Trụ sở UBND xã T để giải quyết tranh chấp, tuy nhiên tại buổi làm việc các bên vẫn không thống nhất được việc xác định mốc giới trên phần đất giữa hai gia đình đang có tranh chấp.

Tháng 11/2020 anh T, chị H có yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Uông Bí tiến hành khảo sát hiện trạng sử dụng đất, qua sơ đồ khảo sát được thể hiện gia đình ông Đ, bà H đã lấn chiếm của nhà anh T, chị H phần diện tích đất là 50,9m^2. Đồng thời ngày 02/11/2020 anh T, chị H có làm đơn kiến nghị gửi UBND thành phố Uông Bí về việc giải quyết tranh chấp nói trên, ngày 20/11/2020 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Uông Bí đã tổ chức buổi làm việc, giải quyết đơn kiến nghị, sau đó gia đình ông Đ đã không đồng ý với phương án giải quyết tại buổi làm việc.

Tháng 12/2020 anh T, chị H có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai gửi đến UBND xã T, thành phố Uông Bí. UBND xã T đã tổ chức 02 buổi hòa giải tranh chấp đất đai nhưng gia đình ông Đ, bà H đều vắng mặt.

Do đó anh T, chị Hcó đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn là ông Trương Quý Đ/bà Trần Thị H phải trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất đã lấn chiếm là 50,9m^2, trong đó: đất ở là 30,1m^2, đất lưu không là 20,8m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

- Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trái phép trên phần đất đã lấn chiếm.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Bị đơn ông Trương Quý Đ và bà Trần Thị H:***

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, ông Đ và bà H nắm được nội dung văn bản nhưng từ chối không nhận, nhiều lần Tòa án triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ nhưng cả hai đều vắng mặt không có lý do.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2021 ông Đ, bà H có mặt tại buổi làm việc nhưng không hợp tác làm việc, có thái độ chống đối, ngăn cản Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ đo vẽ, khảo sát hiện trạng tài sản tranh chấp, không cho đo đạc tại vị trí đất nhà ông Đ, bà H.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Thành N, chị Ngô Thị Nc:***

Anh Trương Thành N và chị Ngô Thị N là con trai và con dâu của ông Trương Quý Đ, bà Trần Thị H. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt thông báo về việc thụ lý bổ sung người tham gia tố tụng đối với anh Trương Thành N và chị Ngô Thị N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Anh N và chị N nắm được nội dung văn bản nhưng từ chối không nhận, nhiều lần Tòa án triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ nhưng cả hai đều vắng mặt không có lý do.

**** Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trần Mạnh H (ông H nay đã mất) có 01 mảnh đất tại thôn N, xã T, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, nguồn gốc mảnh đất là do ông cha để lại. Bà T không nhớ cụ thể thời gian, vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H 01 mảnh đất với giá 20.000.000đồng, có chiều dài khoảng trên 20m kéo từ đường vào đến đồi trồng keo, chiều rộng khoảng 10m quay ra đường (do thời gian đã lâu bà cũng không nhớ rõ cụ thể bao nhiêu m^2), mảnh đất đã chuyển nhượng này có giáp ranh với gia đình ông Trương Quý Đ, bà Trần Thị H. Khi chuyển nhượng hai bên có giấy viết tay chuyển nhượng, sau đó làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng theo quy định và gia đình anh T, chị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, anh T, chị H đã xây

nhà ở, phần đất còn lại thì phát cỏ, trồng cây nhưng vợ chồng ông Đ, bà H gây khó khăn. Về phần đất tranh chấp, bà T cho rằng anh T, chị H không lấn chiếm đất của ông Đ, mà chỉ có vợ chồng ông Đ, bà H lấn sang phần đất của anh T, chị H.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Trần Mạnh H, bà Nguyễn Thị T cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, cụ thể: Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định về nội dung và hình thức, kèm theo hợp đồng chuyển nhượng là hồ sơ trích lục thửa đất có chữ ký của các hộ giáp ranh, xác nhận của cơ quan có thẩm quyền; người nhận chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế Nhà nước. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 020920 do UBND thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí) cấp ngày 09/01/2009 cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H là đúng theo quy định pháp luật.

Vợ chồng ông Trương Quý Đ, bà Trần Thị H lấn chiếm 50,9m^2 đất của vợ chồng anh T, chị H và đã xây dựng công trình trái phép trên đó vì cho rằng đó là phần đất của gia đình mình là không có cơ sở. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trương Quý Đ, bà Trần Thị H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H là 50,9m^2, trong đó: đất ở là 30,1m^2, đất lưu không là 20,8m^2.

- Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trái phép trên phần đất đã lấn chiếm, anh T chị H không phải thanh toán tiền cho ông Đ, bà H, anh N, chị N về việc phải tháo dỡ công trình xây dựng.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Về kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án:***

- Tại biên bản xác minh ngày 06/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí, ông Vũ Trung T là Công chức địa chính – xây dựng xã T, thành phố Uông Bí cho biết: khoảng năm 2017-2018 vợ chồng anh Trương Thành N và chị Ngô Thị N (là con trai và con dâu của ông Trương Quý Đ, bà Trần Thị H) có xây dựng quán bán nước giải khát và công trình phụ trên đất của ông Đ, bà Hở thôn N, xã T, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh. Anh T cho rằng việc xây dựng trên là trái phép vì đã xây lấn sang phần diện tích đất của gia đình anh nên đã gọi điện báo với chính quyền xã. UBND xã T đã cử cán bộ đến kiểm tra, xem xét và nhắc nhở gia đình ông Đ, bà H và anh N, chị N không được xây dựng bất cứ công trình gì lên phần đất đang có tranh chấp nhưng không ai chấp hành vì cho rằng đó là phần diện tích đất của gia đình mình. Do gia đình anh T, chị H không có đơn khiếu nại về việc xây dựng này nên UBND xã T không tiến hành giải quyết theo thủ tục khiếu nại.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ngày 02 tháng 7 năm 2021, Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định: Diện tích đất nhà anh T, chị H được sử dụng theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 330,7m^2, trong đó: đất ở là 133,7m^2, đất lưu không là 197m^2. Vị trí thửa đất tại thôn N, xã T, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh. Phía Đông giáp đồi, phía Tây giáp đường bê tông, phía Bắc giáp đất ông Triệu Xuân T, phía Nam giáp đất ông Trương Quý Đ.

Diện tích đất gia đình anh T, chị Hhiện đang sử dụng là 272,8m^2 trong đó: đất ở là 103,6m^2, đất lưu không là 169.2m^2; diện tích đất hộ ông Trần Xuân T đang sử dụng nằm trong phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, chị H là 3,5m^2 (đất lưu không); diện tích đất làm rãnh thoát nước công cộng nằm trong phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T chị H là 3,5m^2 (đất lưu không); diện tích đất ông Đ, bà H sử dụng nằm trong phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T chị H là 50,9m^2, trong đó: đất ở là 30,1m^2, đất lưu không là 20,8m^2 (chiều rộng phía Tây giáp đường bê tông là 0,53m, chiều rộng phía Đông giáp đồi là 2,69m, chiều dài phía Nam giáp hộ ông Đôn là 32,05m), được thể hiện tại các điểm 1-2-3-4-5-6-1 trên sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dung đất ngày 02/7/2021.

Đối với hiện trạng đất gia đình ông Đ, bà H hiện đang sử dụng: do gia đình ông Đ, bà H cản trở không cho đo đạc trên diện tích đất của gia đình nên không xác định được hiện trạng diện tích đất gia đình ông Đ đang sử dụng.

Về tài sản gắn liền với đất: Tài sản gắn liền với đất hiện gia đình anh T, chị H đang sử dụng là căn nhà 03 tầng tổng diện tích 198m^2.

Tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp 50,9m^2 hiện gia đình ông Đ bà H đang sử dụng gồm: 01 phần nhà mái tôn có diện tích 0,1m^2; 01 phần nhà tạm mái tôn có diện tích 1,2m^2; 01 phần nhà tạm mái tôn có diện tích 3,4m^2; 01 phần nhà chính mái tôn có diện tích 3,4m^2; 01 tường rào xây gạch xi măng có chiều dài 20m, cao 0,9m, rộng 0,15m.

Ngày 17 tháng 8 năm 2021 tiến hành định giá tài sản đối với phần diện tích đất tranh chấp và tài sản gắn liền với phần diện tích đất này: Về đất xây dựng 30,1m^2 có giá là 21.070.000đồng; về đất lưu không (là đất trồng cây lâu năm) 20,8m^2 có giá là 1.060.800đồng, tổng giá trị diện tích đất tranh chấp là 22.130.800đồng

Những công trình đã xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp: 01 tường rào; một phần nhà mái tôn có diện tích là 0,1m^2; hai phần nhà tạm xây gạch xỉ, mái lợp tôn có diện tích lần lượt là 1,2m^2 và 3,4m^2; một nhà chính xây gạch xỉ, gạch xi măng, lợp mái tôn 3,4m^2. Có tổng giá trị là: 24.248.604đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất có giá là 46.379.404đồng.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử;

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của các đương sự: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật; Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tụng vào phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Việc thụ lý và giải quyết vụ án dân sự về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa các đương sự có nơi cư trú tại thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai (không có lý do), do đó Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự đảm bảo đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 10 tháng 12 năm 2008 vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Mạnh H, bà Nguyễn Thị T với diện tích là 330,7m^2 tại thôn N, xã T thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí). Việc chuyển nhượng này được bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T thừa nhận và còn được thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2008, được chứng thực tại UBND xã T, kèm theo hợp đồng là sơ đồ trích lục thửa đất của cơ quan có thẩm quyền (có đủ chữ ký của các hộ giáp ranh). Trong quá trình sử dụng đất, hộ gia đình ông Trương Quý Đ, bà Trần Thị H và các con của ông Đ là vợ chồng anh Trương Thành N, chị Ngô Thị N đã xây tường rào và một phần các công trình nhà mái tôn lấn sang phần đất của gia đình anh T, chị H 50,9m^2, việc gia đình ông Đ xây dựng trên phần đất của gia đình anh T, chị H thì anh T đã trình báo với UBND xã T để yêu cầu gia đình ông Đ dừng việc xây dựng lại để trả lại đất cho gia đình anh T nhưng gia đình ông Đ không chấp nhận mà cho rằng phần đất đó thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Đ nên vẫn tiếp tục xây dựng. Do vậy, anh T chị H đã có đơn đề nghị UBND xã T, UBND thành phố Uông Bí giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình anh T, chị H với gia đình ông Đ, bà H. Song việc giải quyết tranh chấp không thành nên anh T, chị H khởi kiện yêu cầu ông Trương Quý Đ, bà Trần Thị H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm; Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trái phép trên phần đất đã lấn chiếm.

[3] Về quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Mạnh H, bà Nguyễn Thị T với vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H là hoàn toàn hợp pháp, các bên đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Ngày

09/01/2009 UBND thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 020920 với diện tích 330,7m^2 tại thôn N, xã T, thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí) cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H. Như vậy anh T, chị H có quyền được sử dụng diện tích đất trên là hợp pháp.

[4] Về xác định ranh giới giữa thửa đất gia đình anh T/chị H với gia đình ông Đ/bà H:

- Người làm chứng bà Nguyễn Thị T khai: Phần diện tích đất gia đình ông Đ hiện đang sử dụng có lấn một phần diện tích đất vợ chồng bà T đã chuyển nhượng cho anh T, chị H.

- Tại Công văn số 244/VPĐKQSDĐ ngày 30/11/2011 của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất – UBND thành phố Uông Bí cho biết: "Theo ranh giới thửa đất được thể hiện trên bản đồ địa chính đo vẽ năm 2000 và sơ đồ thửa đất được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ nội dung buổi làm việc tại xã T, thửa đất gia đình bác Trương Quý Đ xây dựng có sự chồng lấn sang phần đất anh Nguyễn Văn T được quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn T. Ngoài ra, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trích lục hồ sơ thửa đất chuyển nhượng giữa ông Trần Mạnh H, bà Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H, vị trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng so với vị trí đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp với bản đồ địa chính được đo vẽ năm 2000".

- Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Trần Mạnh H và của ông Trương Quý Đ, đối chiếu bảng kê tọa độ tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì thấy:

Góc thửa số 5 trên đất nhà ông H có tọa độ trùng với góc thửa số 8 trên đất nhà ông Đ.

Góc thửa số 4 trên đất nhà ông H có tọa độ trùng với góc thửa số 9 trên đất nhà ông.

Đất nhà ông H có phần giáp ranh với nhà ông Đ từ điểm 4 đến 5 trên hồ sơ kỹ thuật thửa đất của ông H hoàn toàn phù hợp với hồ sơ kỹ thuật thửa đất nhà ông Đ từ điểm 8 đến điểm 9. Phần đất còn lại từ điểm 4-3-2 đất nhà ông Hiếu kéo dài đến đồi, không tiếp giáp với đất của ông Đ.

Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ, bà H đã không hợp tác làm việc, ngăn cản Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ đo đạc, xác định ranh giới trên phần đất có tranh chấp, tuy nhiên qua đối chiếu tọa độ trên sơ đồ kỹ thuật thửa đất thì phần giáp ranh giữa đất nhà ông H, bà T (trước đây) với ông Đ, bà H phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T, chị H.

Mặt khác, sau khi xem xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ liền kề phía Bắc nhà anh T, chị H là ông Triệu Xuân T: năm 2009 có nhận chuyển nhượng của ông H, bà T mảnh đất có diện tích là 687,9m^2. Có thể thấy tổng diện tích đất của ông H, bà T được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1018,6m^2, phù hợp với diện tích đất đã chuyển nhượng hết cho 02 hộ gia đình là ông Triệu Xuân T và vợ chồng anh T, chị H.

Như vậy, không có việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, chị H sai vị trí, chồng lấn diện tích đất giữa các hộ liền kề.

Từ các căn cứ đã chứng minh trên khẳng định: Phần diện tích đất tranh chấp là 50,9m^2, trong đó: đất ở là 30,1m^2, đất lưu không là 20,8m^2 được thể hiện tại các điểm 1-2-3-4-5-6-1 trên sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dung đất ngày 02/7/2021 (chiều rộng phía Tây giáp đường bê tông là 0,53m, chiều rộng phía Đông giáp đồi là 2,69m, chiều dài phía Nam giáp hộ ông Đôn là 32,05m) tại thôn N, xã T, thành phố Uông Bí, hiện gia đình ông Trương Quý Đ, bà Trần Thị H đang sử dụng là phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H, diện tích đất này nằm trong diện tích đất anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H nhận chuyển nhường của ông Trần Mạnh H, bà Nguyễn Thị T, đã được UBND thị xã Uông Bí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 020920 ngày 09/01/2009 với diện tích 330,7m^2 cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H.

[5] Trên phần diện tích đất tranh chấp này có công trình xây dựng là 01 phần nhà mái tôn có diện tích 0,1m^2; 01 phần nhà tạm mái tôn có diện tích 1,2m^2; 01 phần nhà tạm mái tôn có diện tích 3,4m^2; 01 phần nhà chính mái tôn có diện tích 3,4m^2; 01 tường rào xây gạch xi măng có chiều dài 20m, cao 0,9m, rộng 0,15m. Công trình xây dựng này do vợ chồng anh Trương Thành N, chị Ngô Thị N xây làm quán bán hàng trên diện tích đất của của ông Đ, bà H, trong đó có phần xây dựng trên nằm sang phần đất của anh T chị H.

[6] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào các chứng cứ trên, xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Buộc ông Trương Quý Đ, bà Trần Thị H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H là 50,9m^2, trong đó: đất ở là 30,1m^2, đất lưu không là 20,8m^2; Buộc ông Trương Quý Đ, bà Trần Thị H, anh Trương Thành N và chị Ngô Thị N phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên phần đất này.

Do khi gia đình ông Đ xây dựng các công trình trên phần đất của anh T, chị H, thì anh T đã trình báo UBND xã T yêu cầu dừng việc xây dựng lại. Mặc dù đã được UBND xã T kiểm tra, nhắc nhở về việc không được xây dựng bất cứ công trình gì lên phần đất đang có tranh chấp, anh N, chị N, ông Đ, bà H biết nhưng không chấp hành mà vẫn cố tình xây dựng. Do đó việc xây dựng trên là trái phép nên việc tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần diện tích đất của anh T, chị H thì anh T, chị H không phải thanh toán tiền giá trị các công trình cho anh N, chị N là đúng quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng 13.000.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền trên đã chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2021 hết 7.900.000đồng; chi phí cho việc định giá tài sản ngày 17/8/20121 hết 5.100.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng, buộc bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền này mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng.

[8] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[9] *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 164, 166, 357 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167, 168, 169, 170 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H về "Tranh chấp Quyền sử dụng đất".

Buộc ông Trương Quý Đ, bà Trần Thị H trả lại cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H phần diện tích đất 50,9m^2 (trong đó: đất ở là 30,1m^2, đất lưu không là 20,8m^2) tại thôn N, xã T, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh (được thể hiện tại các điểm 1-2-3-4-5-6-1 trên sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 02/7/2021 kèm theo bản án). Diện tích đất này nằm trong diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 020920 UBND thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí) cấp ngày 09/01/2009.

Buộc anh Trương Thành N, chị Ngô Thị N, ông Trương Quý Đ và bà Trần Thị H phải tháo dỡ công trình xây dựng sang phần đất của anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H bao gồm: 01 phần nhà mái tôn có diện tích 0,1m^2; 01 phần nhà tạm mái tôn có diện tích 1,2m^2; 01 phần nhà tạm mái tôn có diện tích 3,4m^2; 01 phần nhà chính mái tôn có diện tích 3,4m^2; 01 tường rào xây gạch xi măng có chiều dài 20m, cao 0,9m.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Quý Đ và bà Trần Thị H chịu toàn bộ chi phí tố tụng, do đó ông Đ, bà H có trách nhiệm trả cho anh T, chị H số tiền chi phí tố tụng là 13.000.000đ *(Mười ba triệu đồng).*

Kể từ ngày anh T, chị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đ, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền chi phí tố tụng trên thì ông Đ, bà Hcòn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Ông Trương Quý Đ và bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sợ thẩm là 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng).*

Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Trả lại cho anh T, chị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ *(Ba*

trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006514 ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 dân sự có quyền thoả 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND TP. Uông Bí;
- Chi cục THADS TP. Uông Bí;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- Lưu HSVA, VP.

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

Vi Thanh Hà