

**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: 09/2023/DSST

Ngày: 27/3/2023

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, TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Xuân Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Xuyên

Bà Lê Thị Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lựa - Thư ký TAND huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

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

Hôm nay, ngày 27 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Du xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2023/QĐXXST-DS ngày 07/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1938. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1979. Có mặt

Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh

Bị đơn: Ông Nguyễn Khoa L, sinh năm 1949. Có mặt

Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh;

Bà Lý ủy quyền cho ông L. Có mặt

Ông Nguyễn Văn Đạt (tên thường gọi là Đạt), sinh năm 1934 (chết năm 2015)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đạt:

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1938. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh

Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1970. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn V, xã H, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh;

Anh Nguyễn Minh C, sinh năm 1973. Vắng mặt

Địa chỉ: Số 24 phố T, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Chị T, anh C ủy quyền cho anh C. Có mặt

Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1979. Có mặt

Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các tài L có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 06, diện tích 584m² ở Thôn H, xã L, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh có nguồn gốc là của các cụ để lại cho ông Nguyễn Văn Đạt, sinh năm 1934 (đã chết) và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1938.

Ông Đạt, bà C có 03 người con là chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1970, hiện đang cư trú tại thôn Vân Khám, xã Hiện Vân, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh; anh Nguyễn Minh C, sinh năm 1973, hiện cư trú tại số 24 phố Trần Nguyên Hãn, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1979 (vợ ông là Nguyễn Thị Hợp, sinh năm 1979).

Năm 2004 ông Đ, bà C tách thửa đất số 129, tờ bản đồ số 06, diện tích 584m² làm hai thửa là thửa số 390, diện tích 364m² ông Đạt, bà C đã cho anh Chính sử dụng và đã được UBND huyện Tiên Du cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này mang tên anh Nguyễn Văn Chính; Trên thửa đất này vợ chồng anh Chính đã xây dựng nhà và sinh sống trên thửa đất này và thửa số 129, diện tích 220m² ông Đạt, bà C sử dụng.

Theo kết quả đo đạc năm 2019 thì thửa đất của anh Chính là thửa số 136, diện tích 321m² và thửa của ông Đạt, bà C là thửa 124, diện tích 196,7m².

Theo Bản đồ năm 1997 thì thửa đất của hộ ông L là thửa số 147, diện tích 264m² và theo kết quả đo đạc năm 2019 là thửa số 134, diện tích 271,2m².

Theo các thời kỳ bản đồ thì cạnh giáp ranh giữa thửa đất của ông Đạt, bà C, thửa đất của ông L và nhà bà Mai là một đường thẳng. Năm 2019 đo vẽ lại thì là đường gấp khúc ông L lấn sang phần đất của ông Đạt, bà C là 0,6m.

Về công trình ngăn cách ranh giới giữa phần đất của ông Đạt, bà C và ông L. Năm 1982-1983 ông L xây dựng bức tường cao khoảng 30cm ngăn cách giữa gia đình ông L với gia đình ông Đạt, bà C. Thời điểm này ông Minh có đơn khởi kiện tranh chấp đất với nhà ông L và UBND xã đã vào kiểm tra và có yêu cầu ông L trả gia đình ông Đạt, bà C phần đất lấn chiếm này nhưng ông L không trả. Sau đó vài năm ông L xây dựng thêm bức tường khoảng 1m và xây nhà vệ sinh. Hiện trạng bức tường ranh giới giữa hai nhà tồn tại từ đó đến nay. Phần gấp khúc thể hiện từ năm 1982-1983.

Sau khi xem xét các thời kỳ bản đồ bà C thấy gia đình ông L đã lấn sang phần đất của gia đình bà là 0,6m dọc theo phần đất giáp ranh giữa hai nhà là 11m (Diện tích là 7,2m²). Nay bà C đề nghị Tòa án buộc gia đình ông L phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất này để trả lại cho bà.

Phía bị đơn Nguyễn Khoa L tại các lời khai trong hồ sơ vụ án trình bày:

Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông đang sử dụng do các cụ để lại cho ông, năm 1980 vợ chồng ông ra sinh sống trên thửa đất này. Trước đây thửa đất nay các cụ để làm vườn.

Theo Bản đồ năm 1987, thửa đất của gia đình ông diện tích là 287m². Theo bản đồ năm 1997, thửa đất trên thể hiện số thửa 147, diện tích 264m². Năm 2013 gia đình ông được UBND huyện Tiên Du cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Khoa L, bà Nguyễn Thị Lý.

Theo kết quả đo đạc năm 2019 thửa đất của gia đình ông là thửa 134, diện tích 271,2m².

Quá trình sử dụng đất năm 1980 vợ chồng ông ra ở và xây dựng ngôi nhà tranh vách đất. Năm 1989 vợ chồng ông xây dựng lại ngôi nhà cấp 4, năm 2006 vợ chồng ông sửa chữa lại ngôi nhà như hiện nay.

Về ranh giới thửa đất của gia đình ông với gia đình ông Đạt: Trước năm 1989 ông không nhớ cụ thể năm ông đã xây bức tường ranh giới giữa hai nhà và bức tường này vẫn ổn định từ trước đến nay. Khi ông xây dựng bức tường ranh giới giữa gia đình ông với gia đình ông Đạt các con con ông còn nhỏ không có đóng góp gì.

Vợ chồng ông có ba con là Nguyễn Kim Sơn, sinh năm 1981; Nguyễn Thị Hải, sinh năm 1983, Nguyễn Thị Hình, sinh năm 1986.

Nay bà C cho rằng gia đình ông lấn chiếm 7,2m² đất ông không nhất trí vì thửa đất gia đình ông sử dụng ổn định cạnh giáp với gia đình bà C đã sử dụng ổn định từ những năm 1980.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà đã được xem biên bản ghi lời khai của ông Nguyễn Khoa L ngày 21/11/2022. Bà nhất trí với ý kiến trình bày của ông L. Do điều kiện sức khỏe nên bà ủy quyền cho ông Nguyễn Khoa L thay mặt bà tham gia tố tụng và quyết định mọi vấn đề liên quan đến nội dung tranh chấp. Ý kiến của ông L bà nhất trí. Vì điều kiện sức khỏe nên bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án cũng như phiên tòa xét xử nếu có.

Chị Nguyễn Thị T trình bày:

Bố chị là ông Nguyễn Văn Đạt, sinh năm 1934 (đã chết) và mẹ là bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1938. Bố mẹ chị có 03 người con là Nguyễn Thị Thủy, sinh năm 1970, em Nguyễn Minh Chính, sinh năm 1973, hiện cư trú tại số 24 phố Trần Nguyên Hãn, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và em Nguyễn Văn Chính, sinh năm 1979.

Về nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ chị việc giải quyết do mẹ chị quyết định.

Chị ủy quyền cho em chị là Nguyễn Văn Chính thay mặt chị tham gia tố tụng và quyết định mọi vấn đề liên quan đến nội dung tranh chấp. Ý kiến của em Chính chị nhất trí. Vì điều kiện công việc nên chị xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án cũng như phiên tòa xét xử nếu có.

Anh Nguyễn Minh C trình bày:

Bố anh là ông Nguyễn Văn Đạt, sinh năm 1934 (đã chết) và mẹ là bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1938. Bố mẹ anh có 03 người con là chị Nguyễn Thị Thủy, sinh năm 1970, anh Nguyễn Minh Chính, sinh năm 1973 và em Nguyễn Văn Chính, sinh năm 1979.

Về nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ tôi việc giải quyết do mẹ tôi quyết định.

Tôi ủy quyền cho anh Nguyễn Văn C thay mặt anh tham gia tố tụng và quyết định mọi vấn đề liên quan đến nội dung tranh chấp. Ý kiến của anh Chính anh nhất trí. Vì điều kiện công việc nên anh xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án cũng như phiên tòa xét xử nếu có.

Tại phiên tòa anh Nguyễn Văn Chính trình bày: Anh yêu cầu ông Nguyễn Khoa L phải tháo dỡ tài sản, trả cho bà C phần diện tích đất 6,6m² (dài 11m, rộng 0,6m). Theo đơn khởi kiện bà C yêu cầu ông L trả 7,2m² là do nhân số L sai. Căn cứ vào Bản đồ năm 1987, 1997 cạnh giáp ranh giữa nhà bà C, ông L, bà Mai là đường thẳng nhưng đến năm 2019 là đường gấp khúc và diện tích năm 2019 của hộ ông L thừa 7,2m².

Ông Nguyễn Khoa L trình bày: Theo bản đồ năm 1987 thửa đất gia đình ông diện tích là 278m²; Bản đồ năm 1997 diện tích là 264m²; Bản đồ năm 2019 diện tích là 271,2m². Ranh giới giữa hai nhà sử dụng ổn định và từ trước không có tranh chấp. Gia đình ông không lấn đất của gia đình bà C nên ông không nhất trí với yêu cầu của bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du phát biểu tại phiên tòa ngày hôm nay về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng quy định pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án dựa trên cơ sở tài L có trong hồ sơ và tranh luận, đối đáp của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án;

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về yêu cầu buộc ông Nguyễn Khoa L phải tháo dỡ công trình trả lại bà phần đất lấn chiếm là 6,6m².

- Về chi phí tố tụng: Bà C phải chịu chi phí thẩm định, định giá theo quy định.

- Về án phí: Bà C được miễn án phí dân sự sơ thẩm (do là người cao tuổi).

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

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

[1] Về Tố tụng: Bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Khoa L tháo dỡ công trình trả lại ông quyền sử dụng 6,6m² đất ở Thôn H, xã L, huyện Tiên Du, Bắc Ninh nên Tòa án nhân dân huyện Tiên Du thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án:

Theo bà Nguyễn Thị C cho rằng năm 1982-1983 gia đình ông L xây dựng bức tường ranh giới giữa hai nhà đã lấn sang phần đất của gia đình bà 0,6m dọc theo phần đất giáp ranh giữa hai nhà là 11m là 6,6m². Bà C căn cứ các thời kỳ bản đồ thì cạnh giáp ranh giữa thửa đất của ông Đạt, bà C, thửa đất của ông L và nhà bà Mai là một đường thẳng không phải là đường gấp khúc và diện tích đất của ông L thừa 7,2m².

Hội đồng xét xử nhận thấy: Về nguồn gốc thửa đất của gia đình bà C và gia đình ông L do cha ông để lại.

Qua xác minh hồ sơ quản lý đất tại UBND xã Liên Bảo thể hiện:

Theo bản đồ năm 1987 thửa đất của hộ bà C thể hiện số thửa 145, diện tích 490m²; thửa đất của hộ ông L thể hiện số thửa 155, diện tích 278m². Năm 1987 không có sổ mục kê.

Theo bản đồ năm 1997 thửa đất của hộ bà C thể hiện số thửa 129, diện tích 584m². Sau đó thửa đất này được tách làm hai thửa là thửa số 390, diện tích 364m² và thửa số 129, diện tích 220m². Năm 2006 thửa đất số 390, diện tích 364m² đã được UBND huyện Tiên Du cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn Chính. Thửa đất số 129, diện tích 220m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất của hộ ông L thể hiện số thửa 147, diện tích 264m². Năm 2013 thửa đất này được UBND huyện Tiên Du cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Khoa L, bà Nguyễn Thị Lý.

Theo Bản đồ năm 2019 thửa đất của hộ bà C thể hiện số thửa 124, diện tích 196,7m²; thửa đất của anh Chính thể hiện số thửa 136, diện tích 321,2m²; thửa đất của hộ ông L thể hiện số thửa 134, diện tích 271,2m².

Kết quả kiểm tra hiện trạng:

Thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị C có tứ cận: Phía Nam giáp hộ ông L, bà Mai gồm các đoạn dài (10,72m + 0,51m+11,58m); phía Tây giáp hộ phân đất tách cho anh Chính dài 9,67m, phía Đông giáp hộ ông Trịnh dài 8,52m; phía Bắc giáp phần đất bà C bót làm lối đi gồm các đoạn dài (7,99m+12,54m).

Diện tích thửa đất của anh Chính có diện tích là $323,9\text{m}^2$; thửa đất của bà C, diện tích $199,8\text{m}^2$ và phần ngõ đi diện tích là $38,3\text{m}^2$. Phần diện tích thửa đất của bà C có cạnh phía Nam giáp hộ ông L, phần diện tích của anh Chính không giáp ranh với phần đất của hộ ông L.

Thửa đất của hộ ông Nguyễn Khoa L có tứ cận: Phía Nam giáp đường làng gồm các đoạn dài ($0,42\text{m}+4,12\text{m}+10,08\text{m}+3,55\text{m}$); phía Tây giáp hộ bà Mai gồm các đoạn ($16,54\text{m}+0,51\text{m}$), phía Đông giáp hộ ông Trịnh, đường làng gồm các đoạn ($8,82\text{m}+8,06\text{m}+7,96\text{m}$); phía Bắc giáp hộ bà C dài $11,56\text{m}$.

Theo các thời kỳ bản đồ năm 1987, 1997 thì cạnh giáp ranh giữa bà C, ông L và bà Mai là một đường thẳng đến năm 2019 là đường gấp khúc. Tuy nhiên, theo lời khai của anh Chính thì khoảng năm 1982-1983 gia đình ông L đã xây dựng bức tường ranh giới giữa hai nhà. Mặt khác, khoảng năm 1985 gia đình ông Đạt, bà C xây dựng tường đá giáp với thửa đất nhà ông Trịnh và đầu tường đá giáp với bức tường nhà ông L đã xây dựng.

Theo Bản đồ năm 1997 và hồ sơ thửa đất của hộ ông L đã được UBND huyện Tiên Du cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cạnh từ góc vuông giáp với nhà ông Trịnh kéo dài đến phần đất của bà C là $8,15\text{m}$; qua kiểm tra hiện trạng cạnh này dài $7,96\text{m}$. Cạnh giáp phần đất hộ bà Mai theo sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài $17,2\text{m}$; hiện trạng dài $17,01\text{m}$ ($6,54\text{m}+0,51\text{m}$). Như vậy, giữa hiện trạng sử dụng đất, Bản đồ năm 1997 và Bản đồ năm 2019 các cạnh trên nhà ông L sử dụng ổn định nhưng theo Bản đồ năm 1997 thì cạnh giáp ranh giữa thửa đất của ông Đạt, bà C, thửa đất của ông L và nhà bà Mai là một đường thẳng là không đúng với hiện trạng sử dụng đất của hộ ông L và Bản đồ năm 2019. Mặt khác, qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của bà C thì theo Bản đồ năm 1997 bà C tách phần đất này diện tích là 220m^2 . Theo hiện trạng thì phần đất của bà C diện tích $199,8\text{m}^2$ và phần ngõ đi diện tích là $38,3\text{m}^2$. Tổng diện tích là $238,1\text{m}^2$ tăng so với Bản đồ năm 1997.

Từ những nhận định trên thì Bản đồ các thời kỳ năm 1987, 1997 cạnh giáp phần đất nhà bà C, ông L, bà Mai là một đường thẳng là không đúng với hiện trạng sử dụng đất của hộ ông L. Mặt khác, các hộ sử dụng đất ổn định và ranh giới các hộ đã được phân định từ những năm 1980 không có tranh chấp. Do đó, bà C cho rằng ông L lấn chiếm của gia đình bà diện tích $6,6\text{m}^2$ (dài 11m ; rộng $0,6\text{m}$) là không có căn cứ chấp nhận

Kết quả định giá: Giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá là $10.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 6,6\text{m}^2 = 66.000.000\text{đ}$

Tài sản trên phần đất tranh chấp là bức tường 10, bề cao $1,2\text{m} \times 11,58\text{m} = 13,8\text{m}^2 \times 285.000\text{đ}/\text{m}^2 = 3.933.000\text{đ}$.

Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng chi phí thẩm định, định giá là $10.000.000\text{đ}$. Do yêu cầu khởi kiện của bà C không được chấp nhận nên bà C phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá. Xác nhận bà C đã nộp số tiền $10.000.000\text{đ}$

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà C không được chấp nhận nên bà C phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Xét bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí. Do đó, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 201, Điều 238, Điều 264, Điều 266, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án; Xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về yêu cầu buộc ông Nguyễn Khoa L phải tháo dỡ công trình trả lại bà phần đất lấn chiếm diện tích là 6,6m² (rộng 0,6m dài 11m).

2. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí thẩm định, định giá là 10.000.000đ. Bà C phải chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định, định giá là 10.000.000đ. Xác nhận bà C đã nộp số tiền 10.000.000đ.

3. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị C.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. /.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh
- VKSND huyện Tiên Du;
- Chi cục THADS huyện Tiên Du;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP;

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

Ngô Xuân Phong

