

Bản án số: 02/2025/DS-ST
Ngày 09 - 01 - 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thân Trọng Khôi

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Vinh

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Tĩnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Vi Đức Thứ - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 168/2024/TLST-DS ngày 11/10/2024 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 199/2024/QĐXXST-DS ngày 05/12/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 147/2024/QĐST-DS ngày 19/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1954 (có mặt);

Nơi cư trú: Thôn C, xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Bị đơn: 1. Anh Hà Văn V, sinh năm 1976 (có mặt);

2. Chị Hoàng Thị K, sinh năm 1977 (có mặt);

Đều cư trú: Thôn C, xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn anh Hà Văn V, chị Hoàng Thị K: Ông Dương Ngọc T, Luật sư, Văn phòng luật sư Dương Ngọc T, đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang. Địa chỉ: Số 06 ngõ 3, đường H, phường L, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Vũ Đình T, sinh năm 1979 (có mặt);

Nơi cư trú: Thôn C, xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

2. UBND xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Phạm Quang C, chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

3. UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Lương Văn B, Phó Trưởng Phòng TN&MT huyện Lạng Giang đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 16286

ngày 13/12/2021). Địa chỉ: TDP T, thị trấn V, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:* Gia đình bà có thửa đất số 984, tờ bản đồ 11, diện tích 990m² đã được UBND huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình bà số 636621 ngày 13/9/1996, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Nguồn gốc thửa đất là năm 1979 bà có xin UBND xã M được một lô đất giãn dân thuộc đội Q thôn C, xã M. Cùng năm 1979 bà có xây nhà tạm và các công trình để ở. Năm 1983 gia đình bà có xây một dãy công trình phụ phía giáp danh gia đình anh V, chị K. Khi xây gia đình bà có để lại giọt danh ở phía sau dãy nhà công trình phụ rộng khoảng 70cm dài khoảng 12m, đầu phía trên là nối từ giáp bờ tường nhà bà Đ (hiện bà Đ đã chết con trai anh T đang sử dụng) là một đường thẳng kéo dài xuống đầu bên dưới giáp đường đi của thôn. Đoạn danh giới của gia đình bà và gia đình anh V, chị K giáp đường đi của thôn đều được hai gia đình xây bờ tường rào làm danh giới ngăn cách, hai gia đình không có tranh chấp gì về bức tường rào làm danh giới ngăn cách này. Năm 2023 gia đình bà phá dãy nhà công trình phụ này, vì để lâu xuống cấp không sử dụng được, để xây tường rào làm danh giới. Khi phá xong gia đình bà thấy gia đình nhà anh V, chị K đã xây một đoạn bờ tường cay phía trên lấn hết vào phần giọt danh gia đình bà để lại làm dẫn nước chảy. Khi gia đình bà đào móng để xây tường rào thì gia đình anh V, chị K lại lấp lại không cho gia đình bà xây và cho rằng phần đất đó là của gia đình anh V, chị K.

Nay bà đề nghị toà án giải quyết buộc vợ chồng anh V, chị K phải phá bỏ đoạn tường cay xây lấn trên, trả bà phần diện tích đất mà gia đình anh V, chị K đã lấn chiếm để gia đình bà xây tường rào làm danh giới giữa hai nhà.

Ranh giới cụ thể của gia đình bà với gia đình anh V, chị K như bà đã chỉ dẫn đặc ngày 12/11/2024. Ngoài ra các danh giới khác của gia đình bà với gia đình bà Đ (hiện bà Đ đã chết con trai anh T đang sử dụng) đã thống nhất hai gia đình sử dụng ổn định không có tranh chấp. Bà chỉ yêu cầu gia đình anh V, chị K phá bỏ đoạn tường cay đã xây lấn, trả lại gia đình bà 4,1m² đất đã lấn chiếm như biên bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 12/11/2024 mà bà đã chỉ dẫn đặc.

** Bị đơn anh Hà Văn V, chị Hoàng Thị K trình bày:* Gia đình anh, chị có thửa đất số 983, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 938,0m² trong đó có 360m² đất ở và 578m² đất trồng cây lâu năm, được UBND huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 341194 ngày 02/4/2015 mang tên người sử dụng là ông Hoàng Văn V, bà Hoàng Thị K. Nguồn gốc thửa đất này là của bố mẹ, anh chị sử dụng từ năm 1984, sau đó bố mẹ, anh chị giao cho anh Hà Văn K và chị Nguyễn Thị T quản lý sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1997 anh K, chị T giao lại cho vợ chồng anh chị quản lý sử dụng và được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như hiện nay. Gia đình anh chị với gia đình bà S mặc dù ở hai thôn, nhưng nhà ở sát cạnh nhau, gia đình anh chị ăn ở sinh sống trên thửa đất số 983, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Còn gia đình bà S ăn ở sinh sống trên thửa đất bên cạnh, thuộc thôn C, xã M. Từ trước hai gia đình không xảy ra tranh chấp gì. Ngày 04/01/2024, vợ chồng anh chị đi làm về thì thấy gia đình bà S đã thuê máy xúc, múc đất đào móng ý định xây tường trên đất của nhà anh chị đang sử dụng, gia đình anh chị có làm đơn báo UBND xã M và Công an xã M giải quyết, hiện gia đình bà S vẫn dừng chưa xây dựng. Diện tích gia đình bà S đào móng lấn sang nhà anh chị dọc theo danh giới, có chỗ hẹp mấy chục xăng ty mét, có chỗ rộng khoảng 1m, không rõ diện tích cụ thể là bao nhiêu mét vuông.

Nay anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S. Khi đào đất gia đình bà S đã để lại một đồng đất to trên vườn nhà anh chị, hiện gia đình anh chị đã san đồng đất này để lấp lại toàn bộ dành gia đình bà S đào. Nay anh chị đề nghị Tòa án xác định phần đất mà gia đình bà S đào là thuộc quyền sử dụng của gia đình anh chị, hiện gia đình anh chị đang sử dụng.

Việc gia đình bà S tự ý đào rãnh đổ đất lên vườn nhà anh chị, đã làm thiệt hại nhiều cây trồng trên đất như cây vải, cây xua, cây mít, cây ổi, cây chuối... Anh chị sẽ làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình bà S phải bồi thường thiệt hại về số cây này cho gia đình anh chị.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. *Anh Vũ Đình T trình bày:* Anh là con bà Nguyễn Thị S, anh đang ở cùng hộ gia đình bà S, anh xác định toàn bộ lời trình bày của bà Nguyễn Thị S là đúng, đề nghị Tòa án buộc gia đình anh V, chị K trả lại bà S 4,1m² đất đã lấn chiếm như biên bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 12/11/2024 mà bà S đã chỉ dẫn đạc.

2. *UBND xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Phạm Quang C, chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật trình bày:*

Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất:

- Đối với thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị S: Theo hồ sơ địa chính xã M đo vẽ năm 1993 có thể hiện thửa đất số 984, tờ bản đồ số 11, diện tích 990m² do hộ bà Nguyễn Thị S quản lý và sử dụng. Sau đo đạc UBND xã M tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân trong toàn xã kê khai đăng ký để xét cấp GCNQSD đất. Hộ bà Nguyễn Thị S có đăng ký đề nghị cấp GCNQSD đất thửa đất số 984, tờ bản đồ số 11, diện tích 990m², mục đích sử dụng: 360m² đất ở, 630m² đất trồng cây lâu năm. Hội đồng đăng ký đất đai xã M đã xét, xác nhận đủ điều kiện trình UBND huyện cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất 984, tờ bản đồ số 11, diện tích 990m². Ngày 13/9/1996, UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị S là đảm bảo theo đúng quy định tại Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 về việc ban hành quy định cấp GCNQSD đất và Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành Quyết định 201 nêu trên.

- Đối với thửa đất của hộ ông Hà Văn V, bà Hoàng Thị K: Theo hồ sơ địa chính xã M đo vẽ năm 1993 có thể hiện thửa đất số 983, tờ bản đồ số 11, diện tích 938m² do hộ ông Hà Văn K quản lý và sử dụng. Sau đo đạc UBND xã M tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân trong toàn xã kê khai đăng ký để xét cấp GCNQSD đất. Hộ ông Hà Văn K có đăng ký đề nghị cấp GCNQSD đất thửa đất số 983, tờ bản đồ số 11, diện tích 938m², mục đích sử dụng: 360m² đất ở, 578m² đất trồng cây lâu năm. Hội đồng đăng ký đất đai xã M đã xét, xác nhận đủ điều kiện trình UBND huyện cấp GCNQSD đất cho hộ ông Hà Văn K đối với thửa đất 983, tờ bản đồ số 11, diện tích 938m². Ngày 13/9/1996, UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông Hà Văn K đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Hà Văn K là đảm bảo theo đúng quy định tại Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 về việc ban hành quy định cấp GCNQSD đất và Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành Quyết định 201 nêu trên. Quá trình sử dụng đất, ngày 02/4/2015, UBND huyện cấp GCNQSD đất cho ông Hà Văn V, bà Hoàng Thị K đối với thửa đất nêu trên do nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Năm 2012, UBND xã M tổ chức đo đạc bản đồ địa chính chính quy, các thửa đất nêu trên của 2 hộ gia đình được thể hiện như sau:

+ Thửa đất hộ bà Nguyễn Thị S được thể hiện là thửa đất 20, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.021,4m².

+ Thửa đất ông Hà Văn V, bà Hoàng Thị K được thể hiện là thửa đất 17, tờ bản đồ số 59, diện tích 996m².

Tháng 04 năm 2024 sau khi nhận được đơn đề nghị hoà giải tranh chấp đất đai giữa hộ bà Nguyễn Thị S trú tại thôn C với hộ ông Hà Văn V thôn C, UBND xã đã tổ chức 02 buổi hoà giải tuy nhiên đều không thành.

Từ khi được UBND huyện cấp GCNQSD đất đến nay, UBND xã không nhận được đơn thư hay khiếu nại gì khác có liên quan đến việc cấp GCNQSD đất và việc tranh chấp đất giữa 2 hộ với các hộ khác giáp ranh, liền kề.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện đã tổ chức đo đạc hiện trạng sử dụng đất của 02 thửa đất nêu trên. Căn cứ kết quả đo đạc, chồng ghép do Tòa án nhân dân huyện gửi kèm công văn gửi cho thấy:

- Hiện trạng sử dụng đất của 02 hộ gia đình đều không trùng khớp với ranh giới được cấp GCN, nguyên nhân có thể do các hộ giáp ranh liền kề đổi đất cho nhau làm thay đổi ranh giới như hiện nay. Để có cơ sở giải quyết đúng quy định theo GCNQSD đất đã cấp. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện làm rõ với 2 hộ gia đình có đất giáp ranh, liền kề với các hộ khác.

- Theo sơ đồ đo vẽ thì ranh giới tranh chấp do 2 hộ xác định là 4,1m². Tuy nhiên theo kết quả chồng ghép bản đồ giữa hiện trạng và GCN là 18,3m². Vị trí đất tranh chấp không có ranh giới cố định, rõ ràng. Do vậy đề nghị Tòa án nhân dân huyện giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

3. UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Lương Văn B, Phó Trưởng Phòng TN&MT huyện Lạng Giang đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất:

- Đối với thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị S: Theo hồ sơ địa chính xã M đo vẽ năm 1993 có thể hiện thửa đất số 984, tờ bản đồ số 11, diện tích 990m² do hộ bà Nguyễn Thị S quản lý và sử dụng. Sau đo đạc UBND xã M tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân trong toàn xã kê khai đăng ký đề xét cấp GCNQSD đất; hộ bà Nguyễn Thị S có đăng ký đề nghị cấp GCNQSD đất thửa đất số 984, tờ bản đồ số 11, diện tích 990m², mục đích sử dụng: 360m² đất ở, 630m² đất trồng cây lâu năm. Hội đồng đăng ký đất đai xã M đã xét, xác nhận đủ điều kiện trình UBND huyện cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất 984, tờ bản đồ số 11, diện tích 990m². Ngày 13/9/1996, UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị S là đảm bảo theo đúng quy định tại Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 về việc ban hành quy định cấp GCNQSD đất và Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành Quyết định 201 nêu trên.

- Đối với thửa đất của hộ ông Hà Văn V, bà Hoàng Thị K: Theo hồ sơ địa chính xã M đo vẽ năm 1993 có thể hiện thửa đất số 983, tờ bản đồ số 11, diện tích 938m² do hộ ông Hà Văn K quản lý và sử dụng. Sau đo đạc UBND xã M tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân trong toàn xã kê khai đăng ký đề xét cấp GCNQSD đất; hộ ông Hà Văn K có đăng ký đề nghị cấp GCNQSD đất thửa đất số 983, tờ bản đồ số 11, diện tích 938m², mục đích sử dụng: 360m² đất ở, 578m² đất trồng cây lâu năm. Hội đồng đăng ký đất đai xã M đã xét, xác nhận đủ điều kiện trình UBND huyện cấp GCNQSD đất cho hộ ông Hà Văn K đối với thửa đất 983, tờ bản đồ số 11, diện tích 938m². Ngày 13/9/1996, UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông Hà Văn K đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Hà Văn K là đảm bảo theo đúng quy định tại Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 và việc ban hành quy định cấp GCNQSD đất và Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành Quyết định 201 nêu trên. Quá trình sử dụng đất, ngày 02/4/2015, UBND huyện cấp GCNQSD đất cho ông Hà Văn V, bà Hoàng Thị K đối với thửa đất nêu trên do nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Năm 2012, UBND xã M tổ chức đo đạc bản đồ địa chính chính quy, các thửa đất nêu trên của 2 hộ gia đình được thể hiện như sau:

+ Thửa đất hộ bà Nguyễn Thị S được thể hiện là thửa đất 20, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.021,4m².

+ Thửa đất ông Hà Văn V, bà Hoàng Thị K được thể hiện là thửa đất 17, tờ bản đồ số 59, diện tích 996m².

Từ khi được UBND huyện cấp GCNQSD đất đến nay, UBND huyện không nhận được đơn thư hay khiếu nại gì khác có liên quan đến việc cấp GCNQSD đất và việc tranh chấp đất giữa 2 hộ với các hộ khác giáp ranh, liền kề.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện đã tổ chức đo đạc hiện trạng sử dụng đất của 02 thửa đất nêu trên. Căn cứ kết quả đo đạc, chồng ghép do Tòa án nhân dân huyện gửi kèm công văn cho thấy:

- Hiện trạng sử dụng đất của 02 hộ gia đình đều không trùng khớp với ranh giới được cấp GCN, nguyên nhân có thể do các hộ giáp ranh liên kế đôi đất cho nhau làm thay đổi ranh giới như hiện nay.

- Theo sơ đồ đo vẽ thì ranh giới tranh chấp do 2 hộ xác định là 4,1m². Tuy nhiên theo kết quả chồng ghép bản đồ giữa hiện trạng và GCN là 18,3m². Vị trí đất tranh chấp không có ranh giới cố định, rõ ràng. Căn cứ hồ sơ địa chính, diễn biến quá trình sử dụng đất qua các thời kỳ, đề nghị Tòa án nhân dân huyện giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bà Nguyễn Thị S có mặt, giữ nguyên yêu cầu trên và trình bày thêm: Năm 1983 gia đình bà có xây 05 gian công trình phụ, xây cay phía sau giáp danh với thửa đất của gia đình anh V, chị K (khi đó thửa đất này vẫn do gia đình vợ chồng chị H anh N sử dụng). Khi xây bà có để lại một phần đất làm giọt danh phía sau rộng khoảng 2 viên cay 70cm để làm rãnh nước chảy. Tháng 11/2023 âm lịch gia đình bà phá dỡ công trình phụ này để định xây bức tường làm danh giới giữa hai nhà, thì phát hiện gia đình anh V, chị K đã xây một đoạn bờ tường cay phía trên (phía giáp đất bà Đ) lấn hết vào phần giọt danh gia đình bà để lại làm dẫn nước chảy. Nay bà yêu cầu vợ chồng anh V, chị K phải phá bỏ một đoạn tường xây cay bê tông trên để trả lại lại cho bà 4,1m² đất đã lấn chiếm, để bà xây tường bao làm danh giới đất giữa hai nhà, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Anh Hà Văn V, chị Hoàng Thị K đều có mặt giữ nguyên yêu cầu trên và trình bày thêm: Việc gia đình bà S xây dựng công trình phụ năm nào thì anh chị không biết. Anh chị không có yêu cầu phản tố kiện đòi bồi thường thiệt hại do gia đình bà S mức đất đào rãnh gây nên. Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S.

Anh Vũ Đình T có mặt, hoàn toàn đồng ý với ý kiến của bà S. UBND xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Phạm Quang C, chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật. UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Lương Văn B, Phó Trưởng Phòng TN&MT huyện Lạng Giang đại diện theo ủy quyền đều vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Ý kiến luật sư Dương Ngọc T: Khi bà Sáu xây dựng công trình phụ phía sau giáp danh thửa đất nhà anh V, chị K, thì bà S đã không mời cán bộ địa chính có thẩm quyền đến để xác định danh giới đất cụ thể để xây dựng. Nay bà S khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đối với vợ chồng anh V, chị K là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết, các đương sự trong suốt quá giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đều tuân thủ đúng quy định của

pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay bà S, anh T, anh V, chị K đều có mặt. UBND xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Phạm Quang C, chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật. UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Lương Văn B, Phó Trưởng Phòng TN&MT huyện Lạng Giang đại diện theo ủy quyền đều vắng mặt, đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Hướng đề xuất: Đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật. Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 235, 264, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 98, 99, 100 luật Đất đai năm 2013. Điều 134, 135, 136, 137 luật Đất đai năm 2014. Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị S. Buộc vợ chồng anh Hà Văn V, chị Hoàng Thị K phải có trách nhiệm tháo dỡ một đoạn tường cay bê tông (kích thước 100mm x 1,2m x 0,3m) để trả lại bà Nguyễn Thị S 4,1m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị S theo hình ABC. Tại thửa đất số 984, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 990m², mục đích sử dụng: 360m² đất ở, 630m² đất trồng cây lâu năm, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 636621 ngày 13/9/1996, mang tên người sử dụng đất là Hộ bà Nguyễn Thị S (có sơ đồ kèm theo).

Anh Hà Văn V, chị Hoàng Thị K phải hoàn trả bà Nguyễn Thị S 3.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản và 15.000.000đ tiền chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số. Ngoài ra còn đề nghị xử lý tiền án phí và tuyên quyền kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, phạm vi khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đối với vợ chồng anh Hà Văn V, chị Hoàng Thị K. Nơi cư trú của anh V, chị K và địa chỉ thửa đất tranh chấp ở thôn C, xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Nội dung: Bà S yêu cầu vợ chồng anh V, chị K phải tháo dỡ một đoạn tường cay bê tông đã xây dựng trái phép trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà (thửa đất số 984, tờ bản đồ 11, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang) để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình bà. Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất, phạm vi khởi kiện là yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay bà S, anh T, anh V, chị K đều có mặt. UBND xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Phạm Quang C, chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật. UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Lương Văn B, Phó Trưởng Phòng TN&MT huyện Lạng Giang đại diện theo ủy quyền đều vắng mặt, đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Nên HĐXX căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất, diễn biến quá trình sử dụng:

[2.1.1] Đối với thửa đất hộ bà Nguyễn Thị S: Theo hồ sơ địa chính xã M đo vẽ năm 1993 có thể hiện thửa đất số 984, tờ bản đồ số 11, diện tích 990m² do hộ bà Nguyễn Thị S quản lý và sử dụng. Sau đo đạc UBND xã M tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân trong toàn xã kê khai đăng ký để xét cấp GCNQSD đất. Hộ bà Nguyễn Thị S có đăng ký đề nghị cấp GCNQSD đất thửa đất số 984, tờ bản đồ số 11, diện tích 990m², mục đích sử dụng: 360m² đất ở, 630m² đất trồng cây lâu năm. Hội đồng đăng ký đất đai xã M đã xét, xác nhận đủ điều kiện trình UBND huyện cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất 984, tờ bản đồ số 11, diện tích 990m². Ngày 13/9/1996, UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị S là đảm bảo theo đúng quy định tại Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 về việc ban hành quy định cấp GCNQSD đất và Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành Quyết định 201 nêu trên. Quá trình sử dụng đất gia đình bà S đã xây dựng các công trình trên đất, tường bao, không tranh chấp với các hộ giáp danh liền kề.

[2.1.2] Đối với thửa đất của hộ ông Hà Văn V, bà Hoàng Thị K: Theo hồ sơ địa chính xã M đo vẽ năm 1993 có thể hiện thửa đất số 983, tờ bản đồ số 11, diện tích 938m² do hộ ông Hà Văn K quản lý và sử dụng. Sau đo đạc UBND xã M tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân trong toàn xã kê khai đăng ký để xét cấp GCNQSD đất. Hộ ông Hà Văn K có đăng ký đề nghị cấp GCNQSD đất thửa đất số 983, tờ bản đồ số 11, diện tích 938m², mục đích sử dụng: 360m² đất ở, 578m² đất trồng cây lâu năm. Hội đồng đăng ký đất đai xã M đã xét, xác nhận đủ điều kiện trình UBND huyện cấp GCNQSD đất cho hộ ông Hà Văn K đối với thửa đất 983, tờ bản đồ số 11, diện tích 938m². Ngày 13/9/1996, UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông Hà Văn K đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Hà Văn K là đảm bảo theo đúng quy định tại Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 về việc ban hành quy định cấp GCNQSD đất và Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành Quyết định 201 nêu trên. Quá trình sử dụng đất, ngày 02/4/2015, UBND huyện cấp GCNQSD đất cho ông Hà Văn V, bà Hoàng Thị K đối với thửa đất nêu trên do nhận chuyển quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất gia đình anh V, chị K đã xây dựng các công trình trên đất, tường bao, không tranh chấp với các hộ giáp danh liền kề.

[2.2] Năm 2012, UBND xã M tổ chức đo đạc bản đồ địa chính chính quy, các thửa đất nêu trên của 2 hộ gia đình được thể hiện như sau: Thửa đất hộ bà Nguyễn Thị S được thể hiện là thửa đất 20, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.021,4m². Thửa đất ông Hà Văn V, bà Hoàng Thị K được thể hiện là thửa đất 17, tờ bản đồ số 59, diện tích 996m². Khi đo đạc, hai hộ gia đình và các hộ giáp danh liền kề đã xây dựng tường bao làm danh giới cố định, không có tranh chấp gì về danh giới. Hiện hai hộ chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy xác định được diện tích hiện trạng hai hộ gia đình đang sử dụng và các hộ giáp danh liền kề đã xây dựng tường bao làm danh giới cố định, tôn trọng danh giới, không có tranh chấp gì về danh giới. Từ khi gia đình bà S xây dựng các công trình phụ giáp danh với thửa đất gia đình anh V, chị K đến cuối năm 2023 hai bên gia đình vẫn sử dụng danh giới ổn định không có tranh chấp. Đầu năm 2024 khi gia đình bà Sáu phá dỡ các công trình phụ, đào móng để xây tường bao làm danh giới giữa hai thửa đất thì các bên đã xảy ra tranh chấp. UBND xã M đã tổ chức hoà giải nhiều lần nhưng không thành.

[2.3] Tại kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của 02 hộ ngày 12/11/2024 và chồng ghép đo đạc hiện trạng với bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy: Hiện trạng sử dụng đất của 02 hộ gia đình về phía đông hai thửa đất (điểm C theo sơ đồ đo đạc ngày 12/11/2024) giáp đường đi đã được hai gia đình xây tường bao kiên cố, bà S, anh V đều khẳng định đây đúng là danh giới hai gia đình đã xác định không tranh chấp. Các danh giới còn lại đều không trùng khớp với ranh giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân là do các hộ giáp ranh liền kề tự xây dựng các công trình làm danh giới cố định, thống nhất sử dụng danh giới cố định đó, nên đã làm thay đổi ranh giới như hiện nay.

[2.3.1] Theo danh giới chồng ghép do anh V dẫn đạc với danh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình anh V, chị K đang sử dụng lấn sang thửa đất của gia đình bà S 18,3m². Trong đó có phần lớn diện tích đất gia đình bà S không sử dụng từ lâu, kể từ sau khi xây các công trình phụ, mà để mặc cho gia đình anh V, chị K sử dụng làm vườn không tranh chấp.

[2.3.2] Theo danh giới chồng ghép do bà S dẫn đạc với danh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì gia đình anh V, chị K đang sử dụng lấn sang thửa đất của gia đình bà Sáu 4,1m², đây là phần đất gia đình bà S vẫn sử dụng làm giột danh sau ngôi nhà công trình phụ đã phá bỏ đầu năm 2024, trên diện tích đất này gia đình anh V, chị K đã xây một đoạn tường cay bê tông phía trên lấn hết vào phần giột danh gia đình bà S sử dụng để lại làm dẫn nước chảy.

[2.4] Tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định đoạn tường cay này dày 100mm, diện tích 1,2m x 0,3m = 0,36m², đơn giá 240.000đ/m², giá trị còn lại 70%, trị giá thành tiền là 60.500đ. Nay bà S yêu cầu vợ chồng anh V, chị K phá dỡ một đoạn tường cay bê tông xây trên, trả lại bà Sáu 4,1m² phần đất giột danh như bà S đã chỉ dẫn đạc ngày 12/11/2024 để bà S xây dựng tường bao làm danh giới giữa hai thửa đất. Như vậy có căn cứ xác định phần diện tích đất 4,1m² làm giột danh phía sau ngôi nhà

công trình phụ của gia đình bà S đã bị phá bỏ đầu năm 2024 vẫn do gia đình bà S quản lý sử dụng từ khi xây dựng công trình phụ này đến nay.

[2.5] Xác định phía gia đình anh V, chị K đã xây bức tường cay cao 1,2m, rộng 0,3m nêu trên là xây sát vào bức tường phía sau công trình phụ của gia đình bà S, phía dưới giọt danh công trình phụ của gia đình bà S đã bị phá bỏ đầu năm 2024, lấn vào đất gia đình bà S đang sử dụng.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên đây, HĐXX xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, buộc vợ chồng anh Hà Văn V, chị Hoàng Thị K phải có trách nhiệm tháo dỡ một đoạn tường cay bê tông nêu trên để trả lại bà Nguyễn Thị S 4,1m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S theo hình ABC. Tại thửa đất số 984, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 990m², mục đích sử dụng: 360m² đất ở, 630m² đất trồng cây lâu năm, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 636621 ngày 13/9/1996, mang tên người sử dụng đất là Hộ bà Nguyễn Thị S (có sơ đồ kèm theo).

[4] Về chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà S đã nộp 3.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản và 15.000.000đ tiền chi phí đo đạc sơ đồ bằng máy kỹ thuật số. Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ, Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự UBND huyện và Đơn vị đo đạc đã chi phí hết. Do anh V, chị K là người thua kiện, nên cần buộc anh V, chị K phải hoàn trả bà S toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và tiền chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số nêu trên.

[5] Về án phí: Anh V, chị K phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm, bà S là người cao tuổi thuộc diện được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 235, 264, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 98, 99, 100 luật Đất đai năm 2013. Điều 134, 135, 136, 137 luật Đất đai năm 2014. Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị S. Buộc vợ chồng anh Hà Văn V, chị Hoàng Thị K phải có trách nhiệm tháo dỡ một đoạn tường cay bê tông (kích thước 100mm x 1,2m x 0,3m) để trả lại bà Nguyễn Thị S 4,1m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị S theo hình ABC. Tại thửa đất số 984, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã M, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 990m², mục đích sử dụng: 360m² đất ở, 630m² đất trồng cây lâu năm, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 636621 ngày 13/9/1996, mang tên người sử dụng đất là Hộ bà Nguyễn Thị S (có sơ đồ kèm theo).

Anh Hà Văn V, chị Hoàng Thị K phải hoàn trả bà Nguyễn Thị S 3.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản và 15.000.000đ tiền chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số.

2. Về án phí: Anh Hà Văn V, chị Hoàng Thị K phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành, mà người phải thi hành án không thi hành, hoặc thi hành chưa xong; thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7; 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Báo cho đương sự có mặt biết, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lạng Giang;
- Chi cục THADS huyện Lạng Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Thân Trọng Khôi