

Bản án số: **39** /2019/ DS-ST

Ngày 12 /09/2019

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
Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn La , ông Ngô Thanh Xuân.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Vũ Thị Thanh Huyền - Cán bộ toà án nhân dân huyện Lạng Giang.

Đại diện Viện kiểm sát huyện C: Bà Nguyễn Thị Minh Tuyết- Kiểm sát viên.

Trong ngày 12/09/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2019/TLST-DS ngày 18/01/2019, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2019/QĐST-DS ngày 19/07/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 87/2019/QĐST-DS ngày 16/08/2019, giữa:

*** Nguyên đơn:**

- Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1967

- Ông Nguyễn Đức Ph, sinh năm 1962

Địa chỉ: thôn A, xã Th, huyện C, Bắc Giang.(Có mặt).

*** Bị đơn:**

- Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1957

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963

Địa chỉ: thôn A, xã Th, huyện C, Bắc Giang.(Có mặt).

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

1 - Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 808/7, đường 30/04, phường 11, thành phố Vũng Tàu. (Vắng mặt).

2 - Anh Nguyễn Đức L, sinh năm 1988. (Xin vắng mặt).

3 - Chị Trần Thị Huyền Tr, sinh năm 1994.(Xin vắng mặt).

4 - Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985 (vắng mặt).

5 - Chị Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1987 (vắng mặt).

6 - Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: thôn A, Th, C, Bắc Giang .

7 - UBND xã Th, huyện C, Bắc Giang .(Xin Vắng mặt).

8 - UBND huyện C, tỉnh Bắc Giang, do bà Nguyễn Thị Nga - Phó Trưởng Phòng TNMT huyện C đại diện theo ủy quyền .(Xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

***Nguyên đơn là ông Ph, bà Th trình bày:**

Nguồn gốc đất năm 1993 ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Q một mảnh đất cạnh bờ sông A, khi mua thỏa thuận miệng không có giấy tờ gì với giá

6.000.000đồng, diện tích 509,9m², lúc đó ông Q vào miền nam làm ăn. Quá trình sử dụng ông, bà sử dụng diện tích ổn định, cuối năm 1994 ông Q ra bắc ở gia đình trả ông, bà nhượng lại diện tích khoảng 171m² cho gia đình ông Q với giá 1.000.000đồng, gia đình ông Q làm nhà, xây tường vành lao giữa nhà ông, bà và nhà ông Q trên diện tích đất này, nhà ông, bà sử dụng diện tích còn lại hơn 300m² gia đình ông, bà sử dụng ổn định, đến năm 2001 gia đình ông, bà được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00027 QSD Đ/QĐ-CT ngày 14/09/2001 tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35, diện tích 338,9m². Năm 2008 gia đình ông Q lại vào miền nam làm ăn sinh sống và để lại đất cho nhà ông Q, năm nào làm thủ tục chuyển nhượng ông, bà không nhớ, khi nhà ông Q đến ở tường vành lao giữa đất giữa 02 nhà vẫn còn. Sau đó gia đình nhà ông Q phá tường vành lao từ giữa đất xuống cuối đất, năm 2013 gia đình ông Q không cho giọt ranh nhà ông, bà chảy sang, năm 2018 gia đình nhà ông Q xây tường vành lao mới, việc xây dựng không đúng hiện trạng tường vành lao cũ, xây cả phần đất làm giọt ranh giữa 02 nhà. Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu gia đình ông Q trả lại phần đất giọt ranh giữa 02 nhà, diện tích khoảng 9,6m² hiện nay nhà ông Q đã xây dựng tường vành lao, đề nghị gia đình nhà ông Q phá tường vành lao trả lại diện tích đất tranh chấp cho gia đình ông, bà.

Về kết quả đo đạc ông, bà không có ý kiến, diện tích đất tranh chấp của riêng ông, bà không liên quan đến các con, trong đơn khởi kiện ông, bà có đề nghị đưa ông Nguyễn Đức Q là người liên quan, hiện nay ông, bà xác định ông Nguyễn Đức Q không phải là người liên quan vì hiện nay 02 nhà đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và không ai có ý kiến gì về diện tích nhận chuyển nhượng của ông Q, ông, bà đề nghị không triệu tập ông Q tham gia tố tụng tại Tòa án.

*** Bị đơn ông Q, bà L trình bày:**

Vợ chồng ông, bà có diện tích đất ở 171,8 m² tại thửa số 28, tờ bản đồ số 35 tại thôn A, Th, C, Bắc Giang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 212004 ngày 27/4/2011 mang tên ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị L. Nguồn gốc diện tích đất trên là do vợ chồng ông được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất vào năm 1993 (khi đó nộp tiền là 1.000.000đ). Sau khi được giao đất thì vợ chồng ông, bà sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1995 do em ông, bà là Nguyễn Đức Q ở trong nam ra không có đất ở nên vợ chồng ông, bà đã nhượng lại cho ông Q toàn bộ diện tích đất trên. Ông Q có làm 03 gian nhà trên đất, đến năm 1998 ông Q lại vào miền nam sinh sống thì có nhượng lại cho ông, bà diện tích đất trên với giá là 7.000.000đ. Khi ông, bà nhận chuyển nhượng lại thì xung quanh đất đã có tường bao của các hộ xung quanh rồi. Đến năm 2011 vợ chồng ông, bà mới làm thủ tục chuyển sang tên của vợ chồng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế vợ chồng ở trên đất là từ năm 2008. Ở liền kề thửa đất nhà ông, bà là diện tích đất của ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Th thửa số 29 tờ bản đồ số 35 diện tích 338,9 m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Đức Ph. Nguồn gốc đất của ông Ph, bà Th là nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Đức Q (mua năm nào không biết). Nhà ông Ph, bà Th đến ở trên đất trước khi vợ chồng ông, bà đến ở.

Vào năm 2013 hai hộ gia đình đã xảy ra tranh chấp do nhà ông Ph bắn mái tôn trên tường để nước chảy qua nhà ông, bà. UBND xã Th có hòa giải giữa hai hộ nhưng không thành. Cuối năm 2018 ông, bà có phá bỏ mái vát tôn trên tường nhà

ông Ph đề xây tường bao của nhà. Ông, bà xây tường bao là đúng theo hiện trạng, diện tích đất được cấp, không lấn sang nhà ông Ph. Nay ông Ph, bà Th khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà phải trả lại diện tích đất có chiều dài 25,6m, chiều rộng 30cm = 7,68 m² thì không đồng ý. Vì vợ chồng ông, bà không lấn đất nhà ông Ph. UBND xã Th đã về làm việc, đo đạc khẳng định nhà ông, bà không lấn đất của nhà ông Ph, bà Th.

Ông, bà đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất rồi áp bản đồ theo hiện trạng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem bên nhà nào lấn chiếm hay không. Nếu nhà ông, bà mà lấn chiếm thì nhà ông, bà đồng ý trả lại cho nhà ông Ph, còn nếu không thì đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất như hiện nay.

Diện tích đất trên là cấp riêng cho vợ chồng ông, bà, các tài sản trên đất là do vợ chồng ông, bà làm ra. Vì vậy các con không liên quan gì đến việc tranh chấp đất trên. Đề nghị Tòa án không đưa các con ông, bà vào tham gia tố tụng trong vụ án. Ông, bà không có tranh chấp gì với ông Nguyễn Đức Q liên quan đến việc chuyển nhượng, đề nghị không triệu tập ông Q vào tham gia vụ án. Ông bà có được thông báo kết quả định giá, đo đạc, ông bà không có ý kiến gì về việc đo đạc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh L , chị Tr trình bày: Hiện nay bố mẹ anh, chị đang có đơn khởi kiện gia đình ông Q, bà L phải trả gia đình anh diện tích đất đang tranh chấp, đây là tài sản của riêng bố mẹ anh, chị không liên quan, do điều kiện công việc anh, chị từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H , chị Tr , chị N trình bày: Toàn bộ tài sản là của bố mẹ các chị, các chị không liên quan..

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C do bà Nguyễn Thị Nga đại diện theo ủy quyền có ý kiến:

Về nguồn gốc sử dụng đất hộ bà Th, ông Ph:

Hộ bà Th, ông Ph sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35, diện tích 338,9m² từ trước năm 2000 đã được UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 14/09/2001. Về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm tra ngày 04/04/2019 các cạnh tiếp giáp với các hộ liền kề đã có ranh giới, mốc giới rõ ràng, đã có tường bao, đất sử dụng ổn định.

Về nguồn gốc sử dụng đất hộ bà L, ông Q : Hộ bà L, ông Q sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 35, diện tích 171,8m² do nhận chuyển nhượng của ông Q và đã được UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/04/2011 . Về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm tra ngày 04/04/2019 các cạnh tiếp giáp với các hộ liền kề đã có ranh giới, mốc giới rõ ràng, đã có tường bao, đất sử dụng ổn định.

Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho 02 hộ gia đình ông Nguyễn Đức Q và ông Nguyễn Đức Ph tuân theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Hiện trạng sử dụng 02 gia đình đã xây dựng tường bao, đề nghị Tòa án nhân dân huyện C giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Do điều kiện công việc UBND huyện C xin vắng mặt tại các buổi xét xử.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Th có ý kiến: Gia đình ông Nguyễn Đức Ph đang sử dụng 338,9m² đất tại thửa số 29, tờ

bản đồ 35, đã được UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 14/09/2001.

Gia đình ông Nguyễn Đức Q đang sử dụng 171,8m² đất tại thửa số 28, tờ bản đồ 35, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức Q đã được UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 14/09/2001 cho hộ ông Nguyễn Đức Q.

Về diện tích đất tranh chấp: Tại buổi hòa giải ông Ph và bà Th cho rằng đất của gia đình ông, bà con khoảng 30cm nằm ở bên đất của gia đình ông Q, bà L tính từ tường bao hiện trạng của hai gia đình cùng xây. Ông Ph, bà Th cho biết vì đó là mái ngói của công trình nhà cũ nay đã tháo dỡ, nay vẫn còn tường nhà cũ (phần đất tranh chấp dài 17,1m, rộng 0,3m, diện tích đất tranh chấp khoảng 5,13m²) ông Ph, bà Th yêu cầu ông Q, bà L trả lại diện tích nói trên.

Ông Q, bà L có ý kiến gia đình ông, bà sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, ổn định theo ranh giới và tường bao đã xây dựng ngăn cách giữa 02 gia đình, tôn trọng bản đồ đo đạc năm 2000 và giấy chứng nhận QSD đất đã cấp, nếu đo đạc lại diện tích nhà ông thừa, có lấn chiếm ông tự nguyện trả lại.

Về diện tích tăng thêm ở phần cuối đất gia đình nhà ông Q do gia đình nhà ông Q tự khai hoang và đất này là đất nghĩa trang nay đã di chuyển hết mộ đi nơi khác. Theo bản đồ đo đạc năm 2012 diện tích thực tế gia đình ông Nguyễn Đức Q sử dụng là 423,82 tăng so với giấy chứng nhận là 252,2m², hiện nay gia đình ông Q đang trồng cây và khu vực chăn nuôi. Do điều kiện công việc UBND xã Th xin vắng mặt trang các buổi giải quyết tranh chấp giữa gia đình ông Ph và gia đình ông Q.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Q đã được Tòa án thông báo thụ lý, yêu cầu làm bản tự khai và đến Tòa án làm việc nhưng ông Q không có bản tự khai và không đến Tòa án Làm việc.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Ph, bà Th có đơn đề nghị định giá tài sản và đo đạc: Kết quả thẩm định và định giá tài sản ngày 04/04/2019 của Hội đồng định giá tài sản cụ thể như sau:

1. -Diện tích đất tranh chấp có giá 1.050.000đồng/ m².
 2. Các tài sản trên diện tích đất tranh chấp:
 - Tài sản do gia đình ông Ph, bà Th xây dựng: Tường bao gồm 03 đoạn
 - + Đoạn 1 tường bao xây gạch trát vữa diện tích 12,5 x 1,15 = 14,37m², trị giá 2.450.000đồng.
 - + Đoạn 2 tường bao xây cay vôi nghiêng diện tích 0,4 x 1,15 = 4,6m² trị giá 301.000đồng.
 - + Đoạn 3 tường bao xây cay bê tông diện tích 8,7m² x 2 = 17,4m² trị giá 3.020.000đồng.
 - Tài sản do hộ ông Q, bà L xây dựng:
 - + Tường bao xây bê tông, bổ trụ diện tích (14,45 x 2,15) + (2,5 x 2,6) + (5,3 x 1,45) = 45,26m² có giá 8.839.000đồng.
- Chiều dài bức tường xây trên diện tích có tranh chấp là 16,6m.

Khi định giá các đương sự là nguyên đơn, bị đơn có mặt, Tòa án đã tiến hành thông báo kết quả định và kết quả đo đạc, không ai có ý kiến gì về kết quả định giá và kết quả đo đạc.

Ngày 01/4/2019 Tòa án nhân dân huyện C có ký hợp đồng với Công ty cổ phần Tài nguyên - Môi Trường và đầu tư xây dựng Thiên Bảo để tiến hành đo đạc lại diện tích đất đang có tranh chấp.

Ngày 04/4/2019 Công ty cổ phần Tài nguyên - Môi Trường và đầu tư xây dựng Thiên Bảo đã tiến hành đo đạc lại diện tích đất tranh chấp có sự chứng kiến của Tòa án, đại diện cho nguyên đơn, bị đơn. Kết quả đo đạc xác định diện tích đất các bên đang có tranh chấp là 9,6 m², sau khi có kết quả đo đạc Tòa án đã tổng đạt kết quả cho các đương sự không ai có ý kiến về kết quả đo đạc.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không hòa giải được với nhau.

Tại phiên tòa ngày 16/08/2019 Tòa án hoãn phiên tòa và ấn định thời hạn mở lại phiên tòa vào ngày 12/09/2019.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn có mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, về diện tích lấn chiếm khoảng 9,6m² theo kết quả đo đạc, ông, bà đề nghị gia đình nhà ông Q phải trả lại diện tích lấn chiếm và phá bức tường đã xây dựng năm 2018 trên diện tích lấn chiếm. Về tiền chi phí định giá, đo vẽ đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn có ý kiến: Gia đình ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, khi nhận chuyển nhượng giữa 02 gia đình đã có bức tường ngăn cách giữa 02 nhà, năm 2018 ông, bà chỉ xây dựng tường bao để không cho nước mưa trên mái vĩa nhà ông Ph chảy sang nhà ông, bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Th, Ủy ban nhân dân huyện C, anh Long, chị Tranh có đơn xin xét xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Q, chị Hương, chị Chinh, chị Nam vắng mặt lần 2 tại phiên tòa không có lý do.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký trong quá trình điều tra giải quyết vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện nghiêm túc, đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Long, chị Trang, UBND huyện C, Ủy ban nhân dân xã Th đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật, ông Q, chị Hương, chị Trinh, chị Lam chưa thực hiện theo quy định của pháp luật.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Th.

2. Xác nhận 9,6m² đất tranh chấp tại địa chỉ: thôn A, xã Th, C, Bắc Giang, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Th (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị L trả cho ông ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Th diện tích 9,6m² đất tranh chấp tại địa chỉ: thôn A, xã Th, C, Bắc Giang, (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị L trả hoàn trả cho ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Th số tiền 7.000.000đồng chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và tiền đo đạc.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bên phải thi hành không thi hành thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành số tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Đức Q trên 60 tuổi không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Nguyễn Thị L phải chịu $\frac{1}{2}$ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.
- Ông Ph, bà Th không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- Về chi phí tố tụng : Ông Q, bà L phải chịu tiền chi phí định giá và thẩm định, đo vẽ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà; Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát và sau khi nghị án, HĐXX sơ thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ anh Long, chị Trang , Ủy ban nhân dân xã Th, Đại diện UBND huyện C có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Q, chị H , chị Tr , chị N vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người trên.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Th với ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị L là quan hệ dân sự giữa cá nhân với cá nhân, các bên đã không tự giải quyết được tranh chấp phát sinh, nguyên đơn làm đơn khởi kiện theo thủ tục Tòa án .Đây là vụ án về tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp thì thấy: Năm 2013 gia đình ông Q không cho giọt ranh nhà ông Ph, bà Th chảy sang, năm 2018 gia đình nhà ông Q xây tường vành lao mới, việc xây dựng không đúng hiện trạng tường vành lao cũ, xây cả phần đất làm giọt ranh giữa 02 nhà. Ông Ph, bà Th có làm đơn yêu cầu UBND xã giải quyết nhưng sau nhiều lần hòa giải không giải quyết được .Nay vợ chồng ông Ph, bà Th khởi kiện yêu cầu ông Q, bà L trả lại phần đất giọt ranh nhà ông, bà diện tích sau khi đo đạc là 9,6m², hiện nay nhà ông Q đã xây dựng tường vành lao. Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[4]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Đức Ph và ông Nguyễn Đức Q là anh em và ở cạnh nhà nhau. Ông Ph cho rằng nhà ông Q lấn chiếm 9,6m² đất của ông như kết quả đo đạc thực tế của Tòa án. Căn cứ ông Ph xác định 9,6m² là của ông vì diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất 338,9m² đã được Ủy ban nhân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/09/2011 tại thửa số 29, tờ bản đồ số 35 cho hộ ông Nguyễn Đức Ph. Ông Q cho rằng yêu cầu khởi kiện của ông Ph là không có căn cứ bởi vì: Diện tích đất mà gia đình ông đang xây dựng tường vành lao do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức Q vào năm 1998 nhưng mãi đến năm 2011 mới làm thủ tục chuyển nhượng, khi nhận chuyển nhượng và làm thủ tục

cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 171,8 m² tại thửa số 28, tờ bản đồ số 35 tại thôn A, Th, C, Bắc Giang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 212004 ngày 27/4/2011 mang tên ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị L, trước đó giữa 02 nhà có ranh giới là bức tường cũ, năm 2018 ông chỉ xây lại bức tường vảnh lao giữa 02 nhà trên nền cũ. Nhà ông không lấn chiếm đất của nhà ông Ph.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc diện tích đất gia đình ông Nguyễn Đức Ph đang quản lý sử dụng: Hộ ông Ph sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35, diện tích 338,9m² từ trước năm 2000 đã được UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 14/09/2001. Quá trình sử dụng đất ổn định, sau khi đo đạc thực tế diện tích nhà ông Ph hiện nay đang sử dụng là 346,6m² (thừa 7.7m² so với giấy chứng nhận QSD đất).

Về nguồn gốc sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Đức Q: Năm 1998 gia đình ông Q nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Đức Q, năm 2011 các bên mới làm thủ tục chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 171,8 m² tại thửa số 28, tờ bản đồ số 35 tại thôn A, Th, C, Bắc Giang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 212004 ngày 27/4/2011 mang tên ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị L. Kết quả đo đạc thực tế diện tích hộ nhà ông Q là 182,9 (thừa so với giấy chứng nhận QSD đất là 11,1m²). Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì không gia đình nào có ý kiến.

Theo kết quả đo đạc ngày 04/04/2019 và báo cáo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Công ty cổ phần Tài nguyên – Môi trường và đầu tư xây dựng Thiên Bảo, thì diện tích hiện nay nhà ông Q và nhà ông Ph đều thừa so với giấy chứng nhận QSD đất. Về diện tích đất thừa thì UBND xã Th có ý kiến do phần cuối đất do gia đình nhà ông Q tự khai hoang và đất này là đất nghĩa trang nay đã di chuyển hết mộ đi nơi khác. Diện tích đất nhà ông Ph vẫn sử dụng nên diện tích đất thừa của 02 hộ gia đình UBND xã không có ý kiến. Phần diện tích tăng thêm của 02 gia đình không nằm trong phần diện tích đất tranh chấp. Tại sơ đồ hiện trạng đo đạc thực tế với bản đồ đo đạc năm 2000 tại xã Th và sơ đồ trong giấy chứng nhận QSD đất của nhà ông Ph và nhà ông Q phần đất nhà ông Q xây tường vảnh lao năm 2018 nằm trong phần diện tích nhà ông Ph đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2001.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Đức Ph và cấp cho ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị L, căn cứ vào kết quả đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản, hiện trạng thực tế đang sử dụng đối chiếu với bản đồ địa chính năm 2000 và giấy chứng nhận QSD đất thì xác định 9,6m² đất tranh chấp thuộc diện tích đất của nhà ông Nguyễn Đức Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001.

Do đó, có đủ căn cứ để xác định diện tích tranh chấp 9,6m² là thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Nguyễn Đức Ph có các cạnh AB là 16.6m; cạnh BC 0,9m; cạnh CD là 16,5m; cạnh DA là 0,1m .

Quá trình thẩm định, định giá xác định được phần đất đang có tranh chấp là 9,6m², có trị giá: 1.050.000đồng/ m² = 10.080.000đồng.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định trên phần đất tranh chấp hiện nay có 02 bức tường đã xây dựng: trong đó bức tường do hộ nhà ông Q, bà L

xây dựng: Tường bao xây bê tông, bề mặt diện tích (14,45 x 2,15) + (2,5 x 2,6) + (5,3 x 1,45) = 45,26m² có giá 8.839.000đồng.

Chiều dài bức tường xây trên diện tích có tranh chấp dài là 16,6. Do đất của hộ ông Ph và ông Ph yêu cầu gia đình nhà ông Q, bà L phải trả lại đất, nên ông Q bà L phải tháo dỡ tài sản là bức tường vảnh lao trên diện tích đất tranh chấp. (Có sơ đồ kèm theo) .

Các đương sự có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất đúng với diện tích đang quản lý, sử dụng.

[5].Đối với việc diện tích đang sử dụng của gia đình ông Ph thừa so với diện tích được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Diện tích đất này không liên quan đến phần diện tích đang có tranh chấp giữa nhà ông Ph và gia đình ông Q vẫn sử dụng ổn định từ trước đến nay. Diện tích này UBND xã Th không có ý kiến nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Đối với việc diện tích đang sử dụng của gia đình ông Q thừa so với diện tích được cấp giấy chứng nhận QSD đất, UBND xã Th có ý kiến diện tích tăng thêm là do nhà ông Q tự khai hoang và đất này là đất nghĩa trang nay đã di chuyển hết mộ đi nơi khác, đối với phần diện tích nhà ông Q lấn chiếm của UBND xã thì không yêu cầu Tòa án giải quyết trọng vụ án này. Diện tích đất này không liên quan đến phần diện tích đang có tranh chấp giữa nhà ông Ph với nhà ông Q và gia đình nhà ông Q vẫn sử dụng ổn định từ trước đến nay. Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết. Nếu sau này UBND xã có yêu cầu xem xét sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình khởi kiện bà Th, ông Ph có đưa ông Nguyễn Đức Q vào là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều đề nghị không triệu tập ông Q vào tham gia tố tụng vì các đương sự không có ai có ý kiến về việc chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Đức Q, diện tích đất ông Q chuyển nhượng đã được cấp GCN QSD đất cho các ông, bà, nên xác định ông Nguyễn Đức Q không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[6]. Về chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Quá trình tiến hành định giá tài sản ông Ph, bà Th là nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng định giá , thẩm định là 3.000.000đồng, Hội đồng định giá tiến hành định giá và chi phí hết 3.000.000đồng.

Ngày 18/03/2019 bà Nguyễn Thị Th có nộp tiền cho Tòa án để tiến hành đo vẽ, Tòa án đã ký hợp đồng với Công ty cổ phần Tài nguyên – môi trường và đầu tư xây dựng Thiên Bảo để tiến hành đo đạc và thanh toán cho Công Ty số tiền 4.000.000đồng (có biên bản)để tiến hành đo đạc lại diện tích của nhà ông Ph và ông Q. Do các đương sự không thỏa thuận được ông Q là người có lỗi nên ông Q, bà L phải chịu tiền chi phí định giá tài sản và tiền đo đạc là 7.000.000đồng. Số tiền trên ông Ph, bà Th đã nộp do vậy cần buộc ông Q, bà L phải trả cho ông Ph, bà Th tổng số tiền thẩm định giá và đo đạc là 7.000.000đồng.

[7]. Về án phí: Ông Q đã trên 60 tuổi nên không phải chịu án phí, bà L phải chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016. Ông Ph, bà Th không phải chịu án phí DSST.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

[1]. Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b, khoản 1 Điều 50, khoản 6, Điều 105; Điều 136 Luật đất đai năm 2003.

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Th.

2.1. Xác nhận 9,6m² đất tranh chấp tại địa chỉ: thôn A, xã Th, C, Bắc Giang, có các cạnh AB là 16.6m; cạnh BC 0,9m; cạnh CD là 16,5m; cạnh DA là 0,1m thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Th (có sơ đồ kèm theo).

2.2 Buộc ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị L trả cho ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Th diện tích 9,6m² đất tranh chấp tại địa chỉ: thôn A, xã Th, C, Bắc Giang, (có sơ đồ kèm theo) có các cạnh AB là 16.6m; cạnh BC 0,9m; cạnh CD là 16,5m; cạnh DA là 0,1m. (Có sơ đồ kèm theo) và tháo dỡ công trình trên đất là bức tường bao có chiều dài 16,6m (theo sơ đồ diện tích đất tranh chấp).

2.3 Buộc ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị L trả hoàn trả cho ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Th số tiền 7.000.000đồng chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và tiền đo đạc.

2.4 Ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Th được nhận của ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị L số tiền 7.000.000đồng là tiền chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và tiền đo đạc trước đó bà Nguyễn Thị Th đã nộp.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bên phải thi hành không thi hành thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành số tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành.

[3]. Về án phí:

- Ông Nguyễn Đức Q không phải chịu án phí DSST.
- Bà Nguyễn Thị L phải chịu $\frac{1}{2}$ tiền án phí là 252.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại ông Nguyễn Đức Ph, bà Nguyễn Thị Th số tiền 750.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/ 0006894 ngày 11/1/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

[4]. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện C;
- THADS huyện C;
- Các đương sự.
- Lưu

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

