

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 01/2019/DS-ST
Ngày 27 - 3 - 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên
đất, hủy một phần giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Đức Châm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Chung;
Ông Mã Văn Đầu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Mông Thị Mai Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét
xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm
2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất,
hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số: 01/2019/QĐXX-ST ngày 14 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Sỹ N; cư trú tại: Ngõ 2, thôn V, xã Đ, thành phố
S, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đặng Sỹ N: Bà Hoàng
Thị B – Trợ giúp viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lạng Sơn;
có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trung T; cư trú tại: Ngõ 2, thôn V, xã Đ, thành phố
S, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Bích H; vắng mặt.

2. Anh Đặng Văn H; vắng mặt.

3. Chị Mạc Thị T; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Ngõ 2, thôn V, xã Đ, thành phố S, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Bích H, anh Đặng Văn H, chị Mạc Thị T: Ông Đặng Sỹ N (theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2018); có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị V; có mặt.

5. Chị Đỗ Thùy T; vắng mặt.

6. Anh Nguyễn Tuấn A; vắng mặt.

7. Chị Nguyễn Thanh N; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ngõ 2, thôn V, xã Đ, thành phố S, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị V, chị Đỗ Thùy Tiên, anh Nguyễn Tuấn A, chị Nguyễn Thanh N: Ông Nguyễn Trung T (theo văn bản ủy quyền ngày 10/8/2018); có mặt.

8. Ủy ban nhân thành phố S (viết tắt UBND thành phố S). Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND thành phố S: Ông Hà Quang N – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S (theo văn bản ủy quyền ngày 10/8/2018); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đặng Sỹ N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn ông Đặng Sỹ N đại diện trình bày:

Tháng 02/2014 ông Đặng Sỹ N có mua một thửa đất diện tích 82m², thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 97, bản đồ địa chính xã Đ, thành phố S, của ông Hoàng Văn L, trú tại: Khu 5A, thị trấn D, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Trước khi mua hai bên cùng nhau xuống hiện trường khu đất kiểm tra hiện trạng, nhà cửa. Sau khi thống nhất thỏa thuận hai bên có đến Văn phòng công chứng C để làm hợp đồng sang tên đổi chủ và công chứng chứng thực. Sau khi mua, gia đình ông quản lý sử dụng ổn định không có tranh chấp. Khoảng tháng 3/2014 ông Đặng Sỹ N có làm hàng rào sắt lên phía trên tường rào ngăn cách giữa nhà ông và nhà ông Nguyễn Trung T, phía nhà ông Nguyễn Trung T không có ý kiến gì.

Đến ngày 27/7/2017 gia đình ông Đặng Sỹ N được chính quyền địa phương quan tâm dự kiến xây nhà tình nghĩa cho gia đình ông, ông đã sang nhà ông Nguyễn Trung T nói chuyện và yêu cầu ông Nguyễn Trung T thu hoạch phần rau lang mọc lan sang sát tường nhà ông thì hai bên xảy ra tranh chấp. Ông

Nguyễn Trung T cho rằng phần tường phía đầu hồi nhà ông chiều thẳng ra tường phía trước là phần đất của gia đình ông Nguyễn Trung T, nên ông Nguyễn Trung T không đồng ý trả lại, hai bên phát sinh tranh chấp với diện tích khoảng 4m². Đến khoảng tháng 8/2017 gia đình ông Nguyễn Trung T lợp mái tôn đã lấn chiếm sang đất nhà ông Đặng Sỹ N khoảng 35cm kéo dọc theo chiều dài đất, do phần mái lợp sang đất nhà ông Đặng Sỹ N không có đường dẫn nước khiến cho mưa to ngấm sang gia đình ông Đặng Sỹ N, ông đã sang nói chuyện với ông Nguyễn Trung T nhưng hai bên không thỏa thuận được. Vì vậy ông Đặng Sỹ N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Trung T phải tháo dỡ công trình lấn chiếm trả lại đất cho gia đình ông và công nhận bức tường rào ngăn cách giữa hai nhà là của ông Đặng Sỹ N.

Bị đơn ông Nguyễn Trung T, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn đã ủy quyền cho ông Nguyễn Trung T trình bày: Năm 1993 ông Nguyễn Trung T có mua của ông Nguyễn Đình T một thửa đất diện tích 307m², thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 97 bản đồ địa chính xã Đ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) tháng 01/2007; sau khi mua gia đình đã xây nhà ở và xây dựng tường bao quanh sử dụng ổn định cho đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Cách đây khoảng 3 năm mảnh đất của gia đình bà Vi Thị H đã được mua đi bán lại nhiều lần nhưng không biết ai mua bán, ông Nguyễn Trung T chỉ biết người đến ở sau cùng là ông Đặng Sỹ N. Khi ông Đặng Sỹ N đến ở được một thời gian thì xảy ra tranh chấp. Ông Đặng Sỹ N căn cứ vào GCNQSDĐ năm 2014 đã cấp cho bà Vi Thị H đòi quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất và sở hữu toàn bộ phần tường rào của gia đình ông Nguyễn Trung T đã xây dựng từ trước giáp ranh với đất của ông Đặng Sỹ N. Do vậy đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Sỹ N, hủy một phần GCNQSDĐ số BM 1358** đã cấp cho ông Đặng Sỹ N đối với phần diện tích đất 2,5m², buộc phải tháo dỡ hàng rào hoa sắt kích thước 3,1m x 0,95m trên bức tường tranh chấp.

Người làm chứng ông Nguyễn Đình T trình bày: Gia đình ông có một thửa đất khoảng 400m² tại thôn V, xã Đ, thành phố S. Năm 1990 ông có bán cho bà Vi Thị H khoảng 60m² sau đó bà Vi Thị H đã xây nhà và công trình phụ nhưng không xây tường rào và đã xây dựng hết phần diện tích đất nhận chuyển nhượng. Năm 1993 ông bán cho ông Nguyễn Trung T phần diện tích đất còn lại khoảng 360m². Cũng trong năm 1993 ông Nguyễn Trung T đã xây nhà và xây

tường bao quanh thửa đất, quá trình quản lý sử dụng giữa bà Vi Thị H và ông Nguyễn Trung T không xảy ra tranh chấp, sau đó bà Vi Thị H bán đất cho ai thì ông không biết. Hiện ông chỉ biết phần diện tích đất bán cho bà Vi Thị H hiện ông Đặng Sỹ N đang quản lý sử dụng. Việc xảy ra tranh chấp tường rào giữa ông Đặng Sỹ N với ông Nguyễn Trung T từ thời gian nào thì ông không biết, phần tường rào ranh giới giữa ông Nguyễn Trung T và ông Đặng Sỹ N vẫn nguyên vẹn từ trước do ông Nguyễn Trung T xây dựng từ năm 1993. Do công việc bận nên ông Nguyễn Đình T không thể tham gia tố tụng, ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia phiên tòa.

Người làm chứng bà Vi Thị H trình bày: Năm 1990 bà Vi Thị H mua của ông Nguyễn Đình T một thửa đất, diện tích $82m^2$, hiện ông Đặng Sỹ N đang quản lý, sử dụng. Sau khi mua, bà đã xây nhà hết phần diện tích đất và được cơ quan chuyên môn xuống đo đạc và cấp GCNQSDĐ, xung quanh sân trước bà rào mắt cáo bằng tre. Năm 1993 ông Nguyễn Trung T về mua đất của ông Nguyễn Đình T xây nhà và xây tường bao quanh cả phần tường rào cạnh nhà bà Vi Thị H, khi ông Nguyễn Trung T xây xong tường bao thì gia đình bà cũng tháo hàng rào tre và xây tường bao phía trước nhà và làm trụ cổng sát tường rào nhà ông Nguyễn Trung T đã xây để khóa cổng. Tuy nhiên khi xây dựng trụ cổng do khoảng cách giữa bức tường rào nhà ông Nguyễn Trung T cách trụ cổng nhà bà Vi Thị H khoảng 5-7cm vì vướng móng tường rào nhà ông Nguyễn Trung T nên để đảm bảo trụ cổng được vững chắc gia đình bà đã đắp xi măng vào giữa khoảng trống, hai gia đình sống với nhau hòa thuận không có mâu thuẫn gì. Khi bà Vi Thị H xây nhà đã xây dựng hết phần đất của mình, móng nhà xây kiểu móng cân nên phần tường giáp nhà ông Nguyễn Trung T chỉ còn khoảng 5 – 7cm tính từ móng nhà lên. Hiện ông Đặng Sỹ N khởi kiện cho rằng tường rào là của ông Đặng Sỹ N là không đúng vì ông Đặng Sỹ N là người đến ở sau cùng tại đây và hiện trạng đến nay vẫn giữ nguyên không thay đổi. Do bà Vi Thị H bận công việc nên bà không thể tham gia vụ án và đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia phiên tòa.

Người làm chứng ông Hoàng Văn L trình bày: Năm 2011, ông mua một thửa đất có diện tích $82m^2$, thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 97, bản đồ địa chính xã Đ của ông Đàm Văn T, trên đất có nhà cấp 4 ngoài ra không có tài sản gì khác. Được một thời gian sau thì bán cho ông Đặng Sỹ N khi bán không đo đạc lại. Đối với bức tường rào ranh giới, ông Hoàng Văn L khẳng định khi mua đất

đã có từ trước và khi bán đất không được bàn giao bức tường rào cho ông Đặng Sỹ N vì không biết ai xây dựng chỉ bàn giao trên cơ sở sổ bìa đỏ. Do ông Hoàng Văn L bận công việc nên ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia phiên tòa.

Người làm chứng ông Lương Văn N trình bày: Ông Lương Văn N là hàng xóm của ông Đặng Sỹ N và ông Nguyễn Trung T. Năm 1993, ông được ông Nguyễn Trung T thuê xây tường rào bao quanh diện tích đất của ông Nguyễn Trung T đã mua của ông Nguyễn Đình T, trong đó bao gồm cả phần tường rào giáp ranh với nhà bà Vi Thị H. Quá trình xây tường rào, bà Vi Thị H không có ý kiến gì. Ông Lương Văn N khẳng định phần tường rào đang tranh chấp vẫn nguyên hiện trạng như khi ông xây năm 1993, chưa có thay đổi gì. Ông Lương Văn N đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia phiên tòa.

Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố S trình bày: Sau khi kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình thấy rằng thời điểm cấp giấy là thực hiện theo Luật Đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp GCNQSDĐ, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, xét quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp nên UBND thành phố đã cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà Vi Thị H thửa đất số 105, tờ bản đồ số 97 bản đồ địa chính xã Đ (đo vẽ năm 2001). Sau khi được cấp GCNQSDĐ bà Vi Thị H chuyển nhượng cho ông Đàm Văn T, ngay sau đó ông Đàm Văn T lại chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn L và được UBND thành phố S cấp GCNQSDĐ ngày 15/6/2011, năm 2013 ông Hoàng Văn L lại chuyển nhượng cho ông Đặng Sỹ N, ngày 13/02/2014 ông Đặng Sỹ N được UBND thành phố cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 105, diện tích 82m² tờ bản đồ địa chính số 97 xã Đ. Việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng, cấp GCNQSDĐ đối với các trường hợp nêu trên được thực hiện theo quy định của pháp luật, không phải xác định lại ranh giới, chỉ căn cứ vào hồ sơ địa chính, GCNQSDĐ đã được cấp để giải quyết.

Về quan điểm của UBND thành phố S trên cơ sở biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn xác định phần ranh giới hiện trạng sử dụng đất giữa gia đình ông Nguyễn Trung T với gia đình bà Vi Thị H đã được hình thành từ khi ông Nguyễn Trung T xây dựng tường rào năm 1993 nhưng năm 2001 đo đạc bản đồ địa chính xã Đ mới hình

thành thửa đất 105 và thửa số 74 tờ bản đồ số 97 như ranh giới đã được cấp GCNQSDĐ cho hai bên gia đình. Việc đo đạc diện tích $2,5m^2$ của gia đình ông Nguyễn Trung T sang thửa đất số 105, tờ bản đồ số 97 xã Đ, UBND thành phố nhận định trong quá trình đo đạc có sự sai sót dẫn đến đo luôn phần diện tích đất trên vào thửa đất số 105, tờ bản đồ địa chính số 97 xã Đ, khi thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cơ quan chuyên môn chỉ căn cứ vào bản đồ và hồ sơ địa chính nên đã dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ phần diện tích đất tranh chấp trên vào thửa số 105. Do vậy UBND thành phố S đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/02/2018, phần tranh chấp là tường rào và một phần trụ cột cổng, phía đất sau tường rào:

- Tường rào: Kích thước $4,4m \times 1,75m = 7,7m^2$. Trên bức tường rào có lắp dựng hàng rào hoa sắt kích thước $3,1m \times 0,95m = 2,95m^2$

- Trụ cổng: Kích thước: $0,42m \times 0,42m \times 2,0m = 0,35m^2$

- Phần đất tranh chấp có diện tích từ điểm A đến điểm H (ABCDEFGH) theo sơ họa kèm theo: Phía Bắc giáp ranh giới đất của ông Nguyễn Trung T; phía Nam giáp đất ông Đặng Sỹ N đang sử dụng; phía Đông là điểm A (trụ cổng) giáp đường thôn V, xã Đ, thành phố S; phía Tây giáp ranh giới đất ông Nguyễn Trung T.

Theo biên bản định giá ngày 09/02/2018: Phần đất tranh chấp có diện tích $2,5m^2$, trị giá là: 12.500.000 đồng. Đối với tường rào, trụ cổng và hàng rào hoa sắt đã hết khấu hao sử dụng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền quản lý sử dụng $2,5m^2$ và sở hữu bức tường rào đang tranh chấp là của ông Đặng Sỹ N, yêu cầu ông Nguyễn Trung T phải tháo dỡ phần mái tôn lợp lán chiếm sang đất của gia đình ông Đặng Sỹ N.

Bị đơn ông Nguyễn Trung T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Sỹ N. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền quản lý, sử dụng $2,5m^2$ đất và quyền sở hữu bức tường rào là của gia đình ông; yêu cầu ông Đặng Sỹ N phải dỡ bỏ phần tường rào hoa sắt trả lại nguyên trạng bức tường rào cho gia đình ông và yêu cầu hủy một phần $2,5m^2$ đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Đặng Sỹ N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, Tòa án đã thu thập chứng cứ, xây dựng hồ sơ vụ án đúng thủ tục, tuân thủ pháp luật; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của pháp luật, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ luật định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của những người làm chứng, lời khai của các đương sự tại phiên tòa, người đại diện của Ủy ban nhân dân thành phố S thấy quá trình quản lý sử dụng đất và xây dựng tường rào ranh giới của gia đình ông Nguyễn Trung T và bà Vi Thị H đã được hình thành từ năm 1993 trước thời điểm đo đạc bản đồ, năm 2001 khi đo đạc bản đồ mới hình thành thửa đất 105 và thửa đất số 74 tờ bản đồ số 97, như vậy ranh giới đã được cấp GCNQSDĐ cho hai gia đình. Khi thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cơ quan chuyên môn chỉ căn cứ vào bản đồ và hồ sơ địa chính để cấp nên dẫn đến việc cấp giấy cả phần diện tích đất của ông Nguyễn Trung T đang quản lý sử dụng ổn định. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Sỹ N đòi quyền quản lý, sử dụng 2,5m² đất là không có căn cứ chấp nhận, nên không có căn cứ buộc ông Nguyễn Trung T phải tháo dỡ một phần mái tôn lợp lán chiếm.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung T yêu cầu hủy một phần diện tích đất 2,5m² đất đã được cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Đặng Sỹ N là có căn cứ chấp nhận. Về yêu cầu tháo dỡ tường hoa sắt trong đơn yêu cầu phản tố không có yêu cầu này và chưa được Tòa án thụ lý giải quyết do đó không có cơ sở xem xét giải quyết.

Từ những nội dung phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Sỹ N và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung T.

Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng ông Đặng Sỹ N phải chịu do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Về án phí ông Đặng Sỹ N là người có công với cách mạng và là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông Đặng Sỹ N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

[2] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Ông Đặng Sỹ N khởi kiện tranh chấp với gia đình ông Nguyễn Trung T 2,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 97 bản đồ địa chính xã Đ, thành phố S, tỉnh Lạng Sơn; yêu cầu được quản lý, sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp, đề nghị phía bị đơn tháo dỡ phần mái tôn dựng trên diện tích đất tranh chấp. Bị đơn ông Nguyễn Trung T yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Sỹ N nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại khoản 9, Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã yêu cầu các đương sự viết bản khai, lấy lời khai và cung cấp các tài liệu chứng cứ, tiến hành thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Các đương sự đã chấp hành các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp: Căn cứ vào lời khai trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xác định 2,5m² đất tranh chấp có nguồn gốc trước kia là thuộc một phần thửa đất của ông Nguyễn Đình T có diện tích khoảng 400m². Năm 1990 ông Nguyễn Đình T có bán cho bà Vi Thị H khoảng 60m² sau đó bà Vi Thị H đã xây nhà và công trình phụ nhưng không xây tường rào và đã xây dựng hết phần diện tích đất nhận chuyển nhượng. Năm 1993 ông Nguyễn Đình T tiếp tục bán phần diện tích đất còn lại cho ông Nguyễn Trung T. Cũng trong năm 1993 ông Nguyễn Trung T đã xây nhà và xây tường bao quanh thửa đất, quá trình quản lý sử dụng giữa bà Vi Thị H và ông Nguyễn Trung T không xảy ra tranh chấp, sau đó thửa đất của bà Vi Thị H được mua đi bán lại cho nhiều chủ đất khác nhau và người mua cuối cùng là ông Đặng Sỹ N.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Sỹ N yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp là 2,5m² thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 97 bản đồ địa chính xã Đ, thành phố S, tỉnh Lạng Sơn; yêu cầu được quản lý, sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp (bao gồm tường rào, phần diện tích đất phía sau còn lại chưa xây tường rào hiện lợp mái tôn), đề nghị phía bị đơn tháo dỡ phần mái tôn dựng trên diện tích đất tranh chấp. Hội đồng xét xử sơ thẩm thấy rằng:

[5] Ngày 19/01/2007 hộ ông Nguyễn Trung T và vợ là Nguyễn Thị V được UBND thành phố S cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 74, diện tích 307,0m², tờ bản đồ địa chính số 97 xã Đ. Ngày 05/5/2009, UBND thành phố S cấp GCNQSDĐ cho bà Vi Thị H và ông Lê Thanh Thỏa tại thửa đất số 105, diện tích 82,0m², tờ bản đồ địa chính xã Đ. Việc cấp GCNQSDĐ đã được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Vi Thị H được chuyển nhượng qua nhiều người, đến người mua cuối cùng là ông Đặng Sỹ N. Đến ngày 13/02/2014 ông Đặng Sỹ N được UBND thành phố S cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 105, diện tích 82m² tờ bản đồ địa chính số 97 xã Đ; việc cấp GCNQSDĐ cho ông Đặng Sỹ N được UBND thành phố S xem xét trên hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên thừa, không cần phải xác định lại ranh giới, mốc giới tại thực địa thửa đất và ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất liền kề, chỉ căn cứ vào hồ sơ địa chính, GCNQSDĐ đã được cấp để giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6] Phía nguyên đơn ông Đặng Sỹ N cho rằng bức tường rào ngăn cách giữa hai nhà của gia đình ông. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Hoàng Văn L cho biết bức tường rào ranh giới giữa hai nhà là của ông Hoàng Văn L nên ông đã hàn thêm rào sắt phía trên tường rào; ông Nguyễn Trung T biết việc ông làm thêm rào sắt phía trên bức tường nhưng không có ý kiến gì. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của những người làm chứng là ông Nguyễn Đình T, bà Vi Thị H và ông Lương Văn N đều khẳng định năm 1993, sau khi mua đất của ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Trung T đã thuê ông Lương Văn N xây một bức tường rào ngăn cách với bà Vi Thị H, hiện nay vẫn còn và tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/02/2018, bức tường rào có kích thước 4,4m x 1,75m = 7,7m². Như vậy, có căn cứ để khẳng định bức tường rào là của gia đình ông Nguyễn Trung T xây dựng, ông Đặng Sỹ N đòi công nhận bức tường rào là của gia đình ông Đặng Sỹ N không có căn cứ chấp nhận. Đối với hàng rào hoa sắt do ông Đặng Sỹ N hàn thêm, tại phiên tòa ông Nguyễn Trung T yêu cầu ông Đặng Sỹ N phải tháo dỡ để trả lại nguyên trạng bức tường rào cho gia đình ông Nguyễn Trung T là có căn cứ.

[7] Đối với diện tích đất tranh chấp còn lại nối tiếp phía sau bức tường rào là khoảng trống chưa xây dựng tường bao, hiện gia đình ông Nguyễn Trung T có làm mái tôn sát với tường hồi nhà của ông Đặng Sỹ N, phần phía dưới mái tôn có làm máng thoát nước. Ông Đặng Sỹ N cho rằng phần diện tích đất tường rào và phần đất trống còn lại phía sau tường rào là thuộc một phần của thửa số 105,

tờ bản đồ địa chính số 97 xã Đ, do gia đình ông quản lý, sử dụng. Tại công văn số 481/UBND-TNMT ngày 12/3/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố S đã nêu rõ ranh giới hiện trạng sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung T và gia đình bà Vi Thị H đã được hình thành từ khi ông Nguyễn Trung T xây tường rào từ năm 1993. Đến năm 2001, khi đo đạc bản đồ địa chính xã Đ thì mới hình thành thửa đất số 105 và 74, tờ bản đồ địa chính số 97 như ranh giới đã được cấp GCNQSDĐ cho hai bên gia đình. Việc đo đạc diện tích 2,5m² đất gia đình ông Nguyễn Trung T đang sử dụng trong khuôn viên tường rào của gia đình sang thửa đất số 105, tờ bản đồ địa chính số 97 xã Đ, UBND thành phố S nhận định trong quá trình đo đạc có sự sai sót dẫn đến đo luôn phần diện tích trên vào thửa đất số 105, tờ bản đồ địa chính số 97 xã Đ. Khi thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ, cơ quan chuyên môn của thành phố chỉ căn cứ theo bản đồ và hồ sơ địa chính nên đã dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận cả phần diện tích đất trên mặc dù gia đình ông Nguyễn Trung T vẫn đang sử dụng ổn định từ năm 1993 cho đến nay.

[8] Như vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Trung T hủy một phần GCNQSDĐ số BM 135874 của ông Đặng Sỹ N đối với phần diện tích đất tranh chấp 2,5m² thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 97, bản đồ địa chính xã Đ; công nhận quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Nguyễn Trung T đối với diện tích đất tranh chấp 2,5m² và quyền sở hữu bức tường rào ngăn cách giữa hai nhà; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Sỹ N.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm nghìn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên căn cứ khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn ông Đặng Sỹ N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Ông Đặng Sỹ N đã tạm ứng trước số tiền chi phí tố tụng 5.000.000 đồng, sau khi khấu trừ số tiền chi phí 2.400.000 đồng, số tiền còn thừa 2.600.000 đồng ông Đặng Sỹ N đã nhận lại ngày 09/02/2018.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Sỹ N không được chấp nhận, căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, ông Đặng Sỹ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên ông Đặng Sỹ N là người có công với cách mạng, có đơn đề nghị xem xét miễn

tiền án phí dân sự. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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; Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đặng Sỹ N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 17; khoản 1, 2 Điều 26; khoản 1 Điều 100; Điều 166; Điều 170; 171; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 163, Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự; căn cứ khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

1. Quyền sử dụng đất: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Sỹ N về việc đòi quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 2,5m²; quyền sở hữu bức tường rào ngăn cách giữa gia đình ông Đặng Sỹ N với gia đình ông Nguyễn Trung T và yêu cầu ông Nguyễn Trung T phải tháo dỡ công trình xây dựng mái tôn trên đất lấn chiếm tại thửa đất số 105 tờ bản đồ số 97 bản đồ địa chính xã Đ, thành phố S.

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Trung T về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 1358** đối với diện tích đất 2,5m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 97, bản đồ địa chính xã Đ đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 13/02/2014 cho ông Đặng Sỹ N.

3. Ông Nguyễn Trung T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 2,5m² đất tranh chấp và quyền sở hữu các tài sản trên đất, cụ thể: Bao gồm một phần trụ cổng cất thẳng vuông góc, gắn liền với tường rào ranh giới chạy sâu về phía sau hết phần tường rào là phần đất trống gia đình ông Nguyễn Trung T đã lập mái tôn đang tranh chấp, được thể hiện tính từ điểm A đến điểm H (A-B-C-D-E-F-G-H) và có nghĩa vụ đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Phần diện tích đất có các cạnh tiếp giáp:

Phía Bắc giáp ranh giới đất được cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Trung T; phía Nam giáp đất ông Đặng Sỹ N đang quản lý sử dụng; phía Đông là điểm A (trụ cổng) giáp đường thôn V, xã Đ, thành phố S; phía Tây giáp ranh

giới đất ông Nguyễn Trung T (có sơ họa khu đất kèm theo).

4. Buộc ông Đặng Sỹ N phải tháo dỡ hàng rào hoa sắt trên bức tường rào có kích thước 3,1m x 0,95m = 2,95m² trả lại nguyên trạng bức tường rào cho gia đình ông Nguyễn Trung T quyền sở hữu.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đặng Sỹ N phải chịu số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm nghìn đồng). Xác nhận ông Đặng Sỹ N đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Sỹ N được miễn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Đặng Sỹ N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 775.000 đồng (bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền số AA/2012/02549 ngày 01/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Lạng Sơn.

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS tp. S;
- Cục THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Người BVQVLIHP của đương sự;
- HCTP, KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Hồ Đức Châm