

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH B**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2021/ DS-ST

Ngày: 05 tháng 7 năm 2021

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Vượng, bà Hoàng Thị Hồng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị T – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B

Đại diện Viện kiểm sát thành phố B tham gia phiên tòa: Trần Văn Trí - Kiểm sát viên sơ cấp.

Trong ngày 05 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2021/QĐST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021, quyết định hoãn phiên tòa số 49/2021/QĐST-DS ngày 14/5/2021, thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 435/TB-TA ngày 11/6/2021, giữa các đương sự:

1. N đơn: ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Ngò, xã Tân Tiến, thành phố B, tỉnh B

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Ngò, xã Tân Tiến, thành phố B, tỉnh B

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị L - sinh năm: 1960 (Có mặt)

2. Anh Nguyễn Văn S, sinh năm: 1982 (vắng mặt)

3. Chị Dương Thị M - sinh năm: 1990 (vắng mặt)

4. Anh Nguyễn Văn X, sinh năm: 1984 (vắng mặt)

5. Chị Trần Thị D - sinh năm: 1987 (vắng mặt)

6. Anh Nguyễn Văn Sg, sinh năm: 1987 (vắng mặt)

7. Chị Nguyễn Thị H- sinh năm: 1994 (vắng mặt)

Đều trú tại: Thôn Ngò, xã Tân Tiến, thành phố B, tỉnh B

Bà L, anh S, anh X, anh Sg đã ủy quyền cho ông N đại diện tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2020. Chị M, chị Hương, chị D ủy quyền cho ông N đại diện tham gia tố tụng theo văn bản ngày 20/10/2020. Ông N có mặt.

8. Bà Nguyễn Thị T - sinh năm: 1974 (vắng mặt)

9. Anh Nguyễn Văn Mạnh - sinh năm 2006 (vắng mặt)

Đều cư trú: Thôn Ngò, xã Tân Tiến, thành phố B, tỉnh B

10. Chị Nguyễn Thị T N - sinh năm: 1996 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 42, đường Chợ Thương, phường Trần Phú, thành phố B, tỉnh B.

11. Ủy ban nhân dân thành phố B

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Tùng - Phó trưởng phòng tài N và môi trường thành phố B (vắng mặt)

Địa chỉ: Xã Tân Tiến, thành phố B, tỉnh B

12. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp ĐT

Đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Văn K - Giám đốc (vắng mặt)

Địa chỉ: Lô B6, khu công nghiệp ĐT, huyện VY, tỉnh B

NỘI D V U Á N:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/8/2020, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ghi ngày 03/10/2020 và các lời khai tiếp theo N đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Gia đình ông có thửa đất số 288, tờ bản đồ số 5, diện tích 252m² tại thôn Ngò, xã Tân Tiến, thành phố B, tỉnh B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 989366, do UBND thành phố B cấp ngày 03/12/2014. Nguồn gốc thửa đất này do vợ chồng ông mua theo tiêu chí giãn dân của địa phương từ năm 1999, năm 2001 đã được UBND huyện Yên Dũng, tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, năm 2014 thì được UBND thành phố B cấp đổi. Phía bên phải thửa đất nhà ông từ hướng đi Tân Tiến đi xuống, ở cạnh phía Tây Nam là đất của hộ ông Nguyễn Văn M, ranh giới đất giữa hai gia đình là một bờ ruộng và bờ ruộng này cách cột điện nằm trong đất nhà ông khoảng 1m. Năm 2006, ông M đã đổ đất để xây tường cạnh này, đã lấn S đất của nhà ông 0,55m chiều rộng và chiều dài hết đất là 18,9m. Từ đó đến nay, ông đã nhiều lần yêu cầu địa phương giải quyết tranh chấp đất, ngày 23/7/2020 địa phương mới tiến hành hòa giải nhưng không thành. Nay ông yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Nguyễn Văn M và gia đình trả phần diện tích đất lấn chiếm có chiều rộng 0,55m, chiều dài 18,9m và yêu cầu tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình ông.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai ngày 29/10/2020 và các lời khai tiếp theo trình bày: Gia đình ông có thửa đất số 301, tờ bản đồ số 5 tại thôn Ngò, xã Tân Tiến, giáp với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 5 của gia đình ông Nguyễn Văn N. Thửa đất trên đã được vợ chồng ông mua của xã Tân Tiến từ năm 1996, với giá 4.500.000 đồng, năm 2001 đã được UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W927928, sổ vào sổ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 01867 QSDĐ/1013/QĐ-CT(H), cấp ngày 10/12/2001 cho hộ ông Nguyễn văn M. Sau khi mua đất, vợ chồng ông đã xây nhà ở, công trình phụ, xây tường bao và quản lý, sử dụng từ năm 1996 đến nay, năm 1999 gia đình ông N mới mua thửa đất giáp đất của gia đình ông. Phần ranh giới giáp với đất nhà ông N, từ năm 1996, ông đã xây một bức tường ngăn dài khoảng 5 đến 6 m, đoạn dưới chưa xây nhưng có đắp bờ ruộng, năm 2008 ông xây nối tiếp thẳng theo bức tường xây trước đó đến đoạn gấp khúc, theo đúng hiện trạng ranh giới đất giữa hai gia đình. Tuy nhiên, sau này bức tường nhà ông có một đoạn bị nghiêng về phía đất của ông N. Do không lấn chiếm đất nhà ông N nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N đòi đất, đòi với phần tường bị nghiêng ông đồng ý tháo dỡ. Ông đề nghị Tòa án xác minh thu thập chứng cứ, nếu xác định đúng ông lấn chiếm đất thì ông sẽ trả.

****Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- Bà Trần Thị L, anh Nguyễn Văn X, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn Sg, chị Nguyễn Thị H, chị Dương Thị M, chị Trần Thị D là vợ và con của ông N tại bản tự khai ghi ngày 20/10/2020 trình bày đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và giấy triệu tập của Tòa án đến làm việc, do công việc nên bà L cùng các con ủy quyền cho ông Nguyễn Văn N đại diện tham gia tố tụng, ông N có quyền trình bày lời khai, ý kiến, toàn quyền quyết định việc giải quyết tranh chấp với gia đình ông M.

- Bà Đỗ Thị T tại bản tự khai ngày 29/10/2020 và các lời khai tiếp theo trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn M, là người có quyền đồng sử dụng đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 5 ở thôn Ngò, xã Tân Tiến, giáp với đất của ông Nguyễn Văn N. Thửa đất gia đình bà sử dụng hiện nay vẫn đúng như hiện trạng đã mua năm 1996, phần giáp ranh đất ông N được phân định bằng bức tường xây của gia đình bà, có khoảng 6, đến 7 m bên ngoài xây từ năm 1996, khoảng 10 m bên trong, xây năm 2008. Khi xây tường đã xây thẳng bờ ruộng ngăn cách, không lấn S đất của ông N, tuy nhiên, sau này cuối bức tường có bị nghiêng về bên đất của ông N. Bà không đồng ý việc ông N đòi đất vì không lấn chiếm, phần tường bị nghiêng thì bà đồng ý tháo dỡ. Diện tích đất và tài sản trên đất là của vợ chồng bà tạo lập nên, các con không có đóng góp gì. Đề nghị Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai gia đình để làm rõ.

- Chị Nguyễn Thị T N trình bày: Chị là con của ông M, bà T, thửa đất số 301, tờ bản đồ số 5 tại thôn Ngò, xã Tân Tiến cùng toàn bộ tài sản trên đất là do bố mẹ chị mua và xây dựng, tạo lập nên. Chị chỉ biết hiện trạng đất của gia đình chị từ trước đến nay vẫn như vậy, bố, mẹ chị không lấn chiếm của ai. Ông N kiện đòi đất, chị thấy không đúng, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết đảm bảo quyền lợi cho bố, mẹ chị. Chị N xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và hoàn toàn nhất trí với ý kiến, quan điểm của bố, mẹ.

- UBND thành phố B do ông Nguyễn Thanh Tùng tại văn bản ghi ngày 29/12/2020 nêu quan điểm:

Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 5 tại thôn Ngò, xã Tân Tiến, hộ ông Nguyễn Văn N được UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

W937929, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01868 QSDĐ/1013/QĐ-CT (H), ngày 10/12/2001, hồ sơ trên không lưu tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, nên UBND thành phố B không xác định được tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình trên có được cấp đúng diện tích đất, hiện trạng sử dụng đất không. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Yên Dũng cấp thì xác định đất được cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn N, do không có hồ sơ nên không xác định được tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các thành viên nào trong hộ ông N.

Căn cứ hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn N, đối chiếu với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy cho thấy, việc UBND thành phố B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn N tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 5, thuộc thôn Ngò, xã Tân Tiến là đảm bảo theo trình tự quy định tại điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 5 mang tên ông Nguyễn Văn M, hiện không có hồ sơ lưu trữ tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, vì vậy UBND thành phố B không xác định được tại thời điểm UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, đất có được cấp đúng hiện trạng, đúng diện tích sử dụng hay không, đất trên được cấp cho hộ gia đình hay cá nhân ông M và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông M có những thành viên nào.

Do không có hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của hai hộ trên, không có bản trích đo hiện trạng sử dụng đất của hai hộ trên nên UBND thành phố B không đủ căn cứ để nêu quan điểm về tranh chấp đất giữa hai hộ gia đình nêu trên. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B xem xét, giải quyết vụ án theo quy định.

Tại văn bản ngày 11/6/2021 đại diện UBND thành phố B nêu: Sau khi xem xét nội D, tài liệu chứng cứ có liên quan đến thửa đất tranh chấp Tòa án nhân dân thành phố B đã thu thập được, quan điểm của UBND thành phố B là do không thu thập được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của thửa đất số 288 và thửa đất số 301, tờ bản đồ số 5 nên UBND thành phố không đủ căn cứ để thể hiện quan điểm về tranh chấp đất giữa hai hộ gia đình. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết vụ việc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai hộ.

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Khu công nghiệp ĐT, do ông Lâm Văn K - đại diện theo pháp luật tại văn bản ngày 23/3/2021 trình bày: Hộ ông Nguyễn Văn M – sinh năm: 1970, CMND số 121003245 do công an tỉnh B cấp ngày 10/9/2012 có địa chỉ cư trú tại thôn Ngò, xã Tân Tiến, huyện Yên Dũng, tỉnh B có vay vốn tại ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam – Chi nhánh KCN ĐT có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 301, tờ bản đồ số 5 tại Thôn Ngò, xã Tân Tiến do UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W027928, vào

số số 01867/QSDĐ/1013/ QĐ-CT ngày 10/12/2001 tại Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - chi nhánh KCN ĐT. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn M do Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết theo quy định. Trong trường hợp hộ ông M có lấn chiếm S đất của ông N, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B xử lý đúng quy định của pháp luật, Ngân hàng không có ý kiến gì. Đại diện Ngân hàng có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố B đã ra quyết định thu thập chứng cứ tại UBND xã Tân Tiến, thành phố B, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B; UBND huyện Yên Dũng, tỉnh B và Trung tâm lưu trữ và phát triển quỹ đất thuộc sở tài N và môi trường tỉnh B.

Xác minh tại UBND xã Tân Tiến, đại diện UBND xã Tân Tiến cung cấp: Căn cứ công văn số 968/CV-TA ngày 08/12/2020 và quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 201 ngày 07/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B về việc yêu cầu cung cấp hồ sơ pháp lý về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn M và hộ ông Nguyễn Văn N đều ở thôn Ngò, xã Tân Tiến, thành phố B, UBND xã Tân Tiến đã kiểm tra hồ sơ, sổ sách địa chính do xã quản lý thì xác định hiện nay xã không lưu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ ông N, ông M đối với thửa đất 288 và thửa đất 301, cùng tờ bản đồ số 5 tại thôn Ngò, xã Tân Tiến và không có sổ mục kê, sổ định chính, bản đồ địa chính năm 2000, 2001 lưu để cung cấp cho Tòa án.

Tại văn bản số 01/CV- CNVPĐKĐĐ ngày 26/01/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng nêu: Khi xã Tân Tiến sáp nhập về thành phố B, ngày 29/12/2010, phòng Tài N và môi trường huyện Yên Dũng đã bàn giao toàn bộ hồ sơ, giấy tờ có liên quan đến lĩnh vực đất đai tại xã Tân Tiến cho phòng tài N và môi trường thành phố B, đến nay hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng không có hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn N, hộ ông Nguyễn Văn M.

Tại văn bản số 246/VPĐKĐĐ ngày 25/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc cung cấp tài liệu, sau khi tra cứu hồ sơ lưu trữ tại đơn vị, xác định:

Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 288, tờ bản đồ số 5 mang tên ông Nguyễn Văn N được UBND huyện Yên Dũng cấp năm 2001 chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B không lưu trữ. Hồ sơ được UBND thành phố B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông N ngày 03/12/2014 gồm có: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Kết quả đo đạc địa chính; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 989366, số vào sổ cấp giấy CH000488 được UBND thành phố B cấp ngày 03/12/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W937929, số vào sổ cấp giấy 01868 QSDĐ/1013/QĐ-CT(H) được UBND huyện Yên Dũng cấp ngày 10/12/2001; Trích bản đồ địa chính năm 2001; Trích bản đồ địa chính năm 2013.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cũng cấp bản sao các tài liệu, chứng cứ nêu trên cho Tòa án.

Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 301, tờ bản đồ số 5 mang tên ông Nguyễn Văn M, không có hồ sơ lưu trữ tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Tại văn bản của Trung tâm lưu trữ và phát triển quỹ đất thuộc sở tài N và môi trường tỉnh B nêu:

Trung tâm không lưu hồ sơ, dữ liệu liên quan đến việc cấp lần đầu và cấp đổi Giấy CNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn N tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 5, diện tích 252m² và hộ ông Nguyễn Văn M tại thửa đất 301, tờ bản đồ số 5, diện tích 163,9m² thuộc thôn Ngò, xã Tiang. Tờ bản đồ địa chính số 5 đo đạc năm 2001 của xã Tân Tiến, huyện Yên Dũng, trung tâm đã bàn giao về Văn phòng đăng ký QSD đất nay là Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định số 389/QĐ-TNMT ngày 13/3/2008 của Giám đốc Sở tài N và Môi trường. Các tài liệu như sổ mục kê đất đai, sổ địa chính của xã Tân Tiến hiện không lưu trữ tại trung tâm. Đối với biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của tờ bản đồ địa chính số 5, xã Tân Tiến, huyện Yên Dũng đo đạc năm 2001 hiện tại đang được lưu trữ tại trung tâm.

Theo đề nghị của Tòa án, Trung tâm lưu trữ và phát triển quỹ đất đã cung cấp cho Tòa án thành phố bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất 288, thửa đất 301 của tờ bản đồ địa chính số 5, xã Tân Tiến, huyện Yên Dũng đo đạc năm 2001.

Tòa án nhân dân thành phố B đã ra quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 11/2021/QĐĐTC ngày 03/3/2021; Quyết định định giá tài sản và thành lập hội đồng định giá tài sản số 05/2021/QĐĐG ngày 05/3/2021. Ngày 16/3/2021, Tòa án nhân dân thành phố B cùng đại diện chính quyền địa phương, hội đồng định giá tài sản, cán bộ chuyên môn chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiến hành thẩm định, đo vẽ hai thửa đất tranh chấp, định giá tài sản. Về kết quả thẩm định: Thửa đất của hai gia đình ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn M hiện sử dụng cũng như phần đất ông N xác định nhà ông M lấn chiếm được đo đạc bằng máy, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã trả kết quả đo đạc hai thửa đất trên cho Tòa án. Trên phần đất tranh chấp có xây một bức tường xây gạch chỉ, dày 110cm, cụ thể gồm các đoạn tường: 01 đoạn dài 6,2m, cao 1m; 01 đoạn dài 2,2m, cao 1m; 01 đoạn dài 12,3m, cao 1,8m và có một phần bán mái lợp tôn dài 12,3m, rộng một chiều 1 m, một chiều 0,7m. Về đất ở định giá là 2.600.000 đồng/01m².

Tại phiên tòa.

N đơn ông Nguyễn Văn N vẫn giữ N yêu cầu khởi kiện, xác định bị đơn lấn chiếm phần đất có chiều rộng 0,55m² x dài 18,9m, diện tích bằng 10,4m² của gia đình ông. Phần diện tích đất ông M lấn chiếm trên đã được UBND huyện Yên Dũng đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 và được UBND thành phố B đo đạc, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông năm 2014 theo đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã xuất trình. Ông yêu cầu ông M và gia đình tháo dỡ tường gạch, phần bán mái trả cho gia đình ông phần diện tích đã lấn chiếm.

Bị đơn Nguyễn Văn M xác định thửa đất 301, tờ bản đồ số 5 cùng tài sản trên đất là của vợ chồng ông tạo lập nên, đất có diện tích được đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là 163,9m² từ năm 2001, nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi sai là 136,9m², sai sót này ông không có ý kiến gì trong vụ án, ông sẽ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét khi xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất gia đình ông sử dụng đúng hiện trạng từ năm 1996 đến nay, ông không xây tường lấn chiếm S đất nhà ông N, phần tường gạch ở phía cuối bị nghiêng S đất nhà ông N, ông nhất trí tháo dỡ để xây lại đúng hiện trạng.

Bà Trần Thị L nhất trí ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông N, yêu cầu vợ chồng ông M tháo dỡ công trình, trả phần diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tại phiên toà đã phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của của N đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều đảm bảo thực hiện nghiêm túc, không có vi phạm, đã thực hiện tương đối đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội D vụ án, kiểm sát viên xác định đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B. Căn cứ yêu cầu khởi kiện, các tài liệu chứng cứ do N đơn, bị đơn xuất trình, tài liệu Tòa án thu thập được, đối chiếu hiện trạng đất thực tế sử dụng đã được thẩm định, đo vẽ với hiện trạng đất được UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ ông N, ông M năm 2001, UBND thành phố B đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014, xác định quá trình thẩm định cho thấy có sự chồng lấn diện tích bằng 0,4m² tại cạnh tiếp giáp giữa hai gia đình, nên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N, đề nghị HĐXX Áp dụng: Khoản 9 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; 39, 147; 228; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 203 luật Đất đai năm 2013; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết 326 của Ủy ban tHvụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, buộc hộ ông M phải dỡ bỏ phần bức tường nghiêng S hộ ông N và trả diện tích đất lấn chiếm là 0,4m².

Về chi phí định giá, thẩm định tài sản các bên đương sự phải chịu tương ứng với phần được chấp nhận và không được chấp nhận.

Về án phí: Ông M phải chịu án phí dân sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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:

[1] Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn N là hoàn toàn hợp lệ, đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về hình thức và nội D đơn khởi kiện, về chủ thể có quyền khởi kiện.

[2] Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại khoản 9 điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố B đã thực hiện đúng trình tự thủ tục, tố tụng theo quy định của pháp luật, đảm bảo cho các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, N đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L có mặt, đại diện ủy quyền của người có quyền nghĩa vụ liên quan có mặt. Các đương sự khác đã được tổng đạt hợp lệ, song vắng mặt tại phiên tòa ngày 14/5/2021 và ngày 5/7/2021 do đó HĐXX căn cứ quy định tại điều 227, 228 của BLTTDS để xét xử vụ kiện.

[4] Về nội D tranh chấp: N đơn ông Nguyễn Văn N xác định hộ ông Nguyễn Văn M đã lấn chiếm phần đất ở cạnh phía Tây Nam đất của gia đình ông với chiều rộng 0,55m, chiều dài 18,9m thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 5 tại thôn Ngò, xã Tân Tiến, thành phố B, tỉnh B. Thửa đất đã được UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2001, được UBND thành phố B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 989366 ngày 03/12/2014 cho gia đình ông. Yêu cầu ông M và gia đình phải phải tháo dỡ công trình trên phần đất đã lấn chiếm, trả cho gia đình ông diện tích đất trên. Bị đơn ông Nguyễn Văn M và vợ là bà Nguyễn Thị T xác định không lấn chiếm đất, không đồng ý yêu cầu của ông N, xác nhận có một đoạn tường gạch xây ở ranh giới đất giữa hai gia đình, phía cuối bức tường bị nghiêng về đất ông N, chấp nhận tháo dỡ phần gạch bị nghiêng này.

Căn cứ lời khai của các đương sự, tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình và Tòa án đã thu thập được thì thấy:

4.1. Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 5 ở thôn Ngò, xã Tân Tiến hiện gia đình ông Nguyễn Văn N đang sử dụng đã được UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số W937929, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01868 QSDĐ/1013/QĐ-CT (H) cấp ngày 10/12/2001, tên chủ hộ là hộ ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960 với diện tích là 249,9m², loại đất thổ cư. Năm 2013, UBND thành phố B thực hiện đo đạc địa chính thửa đất, ranh giới, mốc giới thửa đất được xác định: Cạnh phía Bắc giáp đường giao thông có chiều dài (8,51m+4,72m); Cạnh phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Quảng (nay là đất gia đình ông, bà Vinh, Thời) có chiều dài (0,89m + 18,09m+1,08m); Cạnh phía Nam có chiều dài các đoạn (4,45m + 6,26m +2,03m) giáp phần đất nhà ông N đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Cạnh phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn M có chiều dài 18,98m. Tổng diện tích thửa đất là 252m². Ngày 20/5/2014, hộ ông N đã xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất. Ngày 03/12/2014, UBND thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 989366, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH000488/QĐ số

5235/QĐ-UBND, diện tích được cấp là 252m², loại đất ở nông thôn cho hộ ông Nguyễn Văn N.

Ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L tại phiên tòa đều thừa nhận UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và UBND thành phố B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 288, tờ bản đồ số 5 cho gia đình ông là đúng hiện trạng đất sử dụng, không khiếu nại gì. UBND thành phố B cũng xác định việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn N đúng pháp luật, tại thời điểm đo đạc đất không có tranh chấp. Do đó, căn cứ pháp lý đề HĐXX xem xét đối với thửa đất của hộ ông N đang sử dụng trên có bị lấn chiếm hay không là hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố B xem xét và cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn N.

4.2. Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 5 tại thôn Ngò, xã Tân Tiến, thành phố B hiện gia đình ông Nguyễn Văn M sử dụng, ngày 28/4/2001 đã được đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, thửa đất này có cạnh phía Bắc giáp đường giao thông, cạnh phía Đông giáp đất ông N, cạnh phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Nôi. Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đo đạc ngày 08/4/2001, diện tích đất là 163,9m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn – chi nhánh KCN ĐT cung cấp), thì thửa đất trên được cấp GCN cho hộ ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970 ở thôn Ngò, xã Tân Tiến, thành phố B, giấy chứng nhận số W027928, vào sổ số 01867/QSDĐ/1013/QĐ-CT ngày 10/12/2001 của UBND huyện Yên Dũng, diện tích đất được ghi trong giấy chứng nhận là 136,9m². Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001, hộ ông Nguyễn Văn M vẫn sử dụng đất và cho đến nay chưa xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ pháp lý để xem xét, đối chiếu là những tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập được, biên bản đo đạc ranh giới mốc giới, bản đồ địa chính năm 2001 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Yên Dũng đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M năm 2001.

4.3. Kết quả xem xét thẩm định, đo đạc hiện trạng đất sử dụng ngày 16/3/2021, đối chiếu với kết quả đo đạc địa chính thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của hộ gia đình ông Nguyễn Văn N, hộ ông Nguyễn Văn M.

Đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 5 tại thôn Ngò, xã Tân Tiến hộ ông Nguyễn Văn N đang sử dụng, đo đạc theo hiện trạng ranh giới sử dụng của hộ ông N, phần diện tích đo được là 341m², trong đó có 98,5m² là diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2014. Phần diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2014 là 242,5m², các chiều cạnh thể hiện là: Cạnh phía Bắc có chiều dài (4,19m+8,49m); Cạnh phía Đông có chiều dài (15,12m+5,32m); Cạnh phía Nam dài 12,23m, phía Tây giáp đất ông M dài 18,66m. Như vậy, phần diện tích thửa đất bị giảm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp năm 2014 là 9,5m².

Đối chiếu kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của hộ ông N ngày 16/3/2021 với kết quả đo đạc địa chính thửa đất năm 2013, bản đồ địa chính năm 2017 thì thấy phần diện tích đất của hộ ông N bị giảm ở hai cạnh của thửa đất. Cạnh phía

Đông của thửa đất 288, tờ bản đồ số 5 của gia đình ông N giáp đất hộ ông, bà Vinh Thoi, có chiều bị giảm là phía Bắc giáp đường giao thông rộng 0,55m, phía sau hướng Nam giảm chiều rộng 0,43m, một cạnh chiều dài là (18,09m + 1,08m), một cạnh là (15,12m + 5,32m), diện tích bị giảm ở cạnh phía đông là 9,1m². Phần diện tích giảm này hiện nằm trong phần đất hộ ông, bà Vinh Thoi đang sử dụng. Ở cạnh phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn M, tại vị trí tường xây ngăn giữa hai thửa đất giáp với đường giao thông (cạnh phía Bắc), xác định không lấn chiếm (chiều rộng bằng 0). Tính từ điểm đầu tường tại vị trí giáp đường kéo dài xuống 18,66m, cuối điểm (tại đoạn tường gãy) ở cạnh phía Nam, xác định bức tường đã lấn S đất của ông N, phần lấn này có chiều rộng là 0,08m. Phần diện tích đất chồng lấn xác định là một hình tam giác, có điểm đầu phía Bắc bằng 0m, cạnh phía Đông dài 18,66m, cạnh phía Nam rộng 0,08m, cạnh phía Tây dài 18,63m, diện tích bằng 0,4m². Phần diện tích bị giảm này nằm trong phần diện tích đất hộ ông Nguyễn Văn M đang sử dụng. (có sơ đồ kèm theo bản án)

Đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 5 tại thôn Ngò, xã Tân Tiến của hộ ông Nguyễn Văn M đang sử dụng, đo đạc theo hiện trạng ranh giới sử dụng của hộ ông M, diện tích đo được là 413,6m², trong đó diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2001 là 283,2m², diện tích đất thực tế sử dụng nằm trong phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là 130,4m². Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2001, theo bản đồ địa chính năm 2001, diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng giảm 6,5m². Phần bị giảm ở cạnh phía Bắc (giáp đường giao thông) có diện tích 2,3m² và cạnh phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Nơi là 4,2m². Phần diện tích đất ông M đang sử dụng lấn S đất ông N (0,4m²), không nằm trong phần diện tích đất hộ ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001. (có sơ đồ kèm theo bản án).

Từ phân tích trên, HĐXX xác định hộ ông Nguyễn Văn M đã sử dụng, lấn chiếm S đất của hộ ông Nguyễn Văn N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vị trí tại cạnh phía Tây đất ông N, diện tích là 0,4m². Đơn khởi kiện cũng như lời khai tại phiên tòa, ông N xác định hộ ông Nguyễn Văn M đã lấn chiếm ở cạnh phía Tây với diện tích chiều rộng 0,55m, chiều dài 18,9 m = 10,4m² là không có căn cứ. Do đó, HĐXX chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N, buộc hộ ông M phải trả cho hộ ông N phần đất lấn chiếm theo kết quả đo vẽ đã xác định 0,4m² (theo sơ đồ kèm theo bản án). Trị giá đất là: 1.040.000 đồng. Trên phần đất hộ ông M lấn chiếm có xây bức tường gạch chỉ, buộc ông M phải tháo dỡ phần tường đã xây trên đất ông N để trả đất cho ông N theo hiện trạng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5]. Về chi phí định giá, thẩm định tài sản: Ông Nguyễn Văn N đã nộp tạm ứng chi phí định giá, thẩm định tài sản 15.000.000 đồng. Chi phí thẩm định, định giá và đo vẽ hết 4.320.000 đồng. Ngoài ra, phải nộp phí sao tài liệu tại trung tâm lưu trữ và phát triển quỹ đất là 80.000 đồng. Tổng cộng chi phí định giá, thẩm định, lệ phí tố tụng là 4.400.000 đồng. Tòa án đã hoàn trả ông N số tiền còn dư là 10.600.000 đồng. HĐXX xét thấy do yêu cầu của ông N chỉ được chấp nhận một phần, nên buộc cả N đơn, bị đơn đều phải chịu chi phí tố tụng về thẩm định, định giá tài sản tương ứng theo phần được chấp nhận và không được chấp nhận của mỗi

bên. Cụ thể, ông N phải chịu 4.230.000 đồng chi phí định giá, thẩm định tài sản. Ông M phải chịu 170.000 đồng chi phí định giá, thẩm định tài sản. Do ông N đã nộp tạm ứng nên ông M phải hoàn trả cho ông N số tiền trên.

[6]. Về án phí : ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7]. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên, HĐXX

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 39; Điều 147; 157, 165, 166; 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Các điều 97; 99; 166; 170; 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 3 điều 26, khoản 2 điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tHvụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

- Buộc hộ ông Nguyễn Văn M phải trả phần diện tích đất lấn chiếm của hộ ông Nguyễn Văn N ở cạnh phía Tây thửa đất 288, tờ bản đồ số 5 thuộc thôn Ngò, xã Tân Tiến, thành phố B, tỉnh B. Phần đất lấn chiếm có điểm đầu phía Bắc bằng 0m, cạnh phía Đông dài 18,66m, cạnh phía Nam rộng 0,08m, cạnh phía Tây dài 18,63m, diện tích bằng 0,4m² (có sơ đồ kèm theo bản án)

Buộc hộ ông Nguyễn Văn M phải tháo dỡ phần bức tường gạch xây trên phần đất đã lấn chiếm để trả đất cho hộ ông N.

- Về chi phí định giá, thẩm định:

Buộc ông Nguyễn Văn N phải chịu 4.230.000 đồng chi phí định giá, thẩm định. Xác nhận ông N đã nộp đủ.

Buộc ông Nguyễn Văn M phải chịu một phần chi phí định giá, thẩm định tài sản là 170.000 đồng. Ông M phải hoàn trả cho ông N số tiền chi phí trên.

- Về án phí:

Ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông N 1.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2018/0001638 ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành 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 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 quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

N đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND TP B;
- TAND, VKSND tỉnh B;
- Chi cục THADS TP B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hằng

