

Bản án số: 26/2021/DS-ST

Ngày 24/6/2021

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 sơ cấp - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Vinh và ông Đồng Văn Diên.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- ***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Văn Mạnh - Kiểm sát viên sơ cấp.

Ngày 24/6/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2020/TLST-DS ngày 13/10/2020, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2021/QĐST-DS ngày 26/4/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2021/QĐST-DS ngày 11/5/2021 và thông báo thay đổi thời gian xét xử vụ án vì dịch COVID số 44/QĐST-DS ngày 25/5/2021, giữa:

+ ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1954 - (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Ng, xã Yên Mỹ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

+ ***Bị đơn:*** 1. Bà Dương Thị T, sinh năm 1954 - (Vắng mặt)

2. Ông Đàm Văn Đ, sinh năm 1974 - (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn Ng, xã Yên Mỹ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- ***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*** Bà Giáp Thị Huế - Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bắc Giang – (Có mặt).

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

1. Bà Đặng Thị C, sinh năm 1957 – (Vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976 - (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Ng, xã Yên Mỹ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

3. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1978 – (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu Hòa Đình, phường Võ Cường, tHnh phố Bắc Ninh.

4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1980 – (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã Tân Thanh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

5. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1980 – (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

6. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 – (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

7. Anh Đàm Tiến D, sinh năm 1996 – Vắng mặt.

8. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1997 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Ng, xã Yên Mỹ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

9. Anh Đàm Tiến H, sinh năm 1977 - (Vắng mặt).

10. Anh Đàm Tiến L, sinh năm 1980 – (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Ng, xã Yên Mỹ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

11. UBND xã Yên Mỹ, huyện Lạng giang, tỉnh Bắc Giang – Do ông Lê Văn Thường - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã Yên Mỹ đại diện - (Vắng mặt).

12. UBND huyện Lạng giang, tỉnh Bắc Giang – Do Nguyễn Khánh Hưng, Chức vụ: Phó trưởng phòng TN-MT đại diện - (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

+ **Tại đơn khởi kiện ghi ngày 25/9/2020 và lời khai tiếp theo, nguyên đơn Ông Nguyễn Văn H trình bày:** Năm 1993 gia đình ông được cấp giấy CNQSD đất số 06842/QSDĐ đối với diện tích đất ở, đất vườn với tổng diện tích là 1.040 m² (360m² đất ở và 680m² đất vườn) tại số thửa 512, tờ bản đồ số 12 mang tên ông Nguyễn Văn H. Đất ở của gia đình ông liền kề đất ở của gia đình bà Dương Thị THnh. Vào năm 1996 gia đình ông xây công trình phụ cấp bốn, phía sau nhà giáp đất của gia đình bà T, ranh giới hai gia đình là hàng rào xương rồng, khi xây nhà ông đã để lại phần đất lưu không giáp đất bà THnh có chiều Tây Nam (giáp mặt đường 1,8m; Chiều phía Đông Bắc 0,30m; Chiều dài giáp ranh hai bên gia đình là 31,30m. Khoảng tháng 8/2018 gia đình anh Đ (con trai bà THnh) đã xây dựng nH ở và xây tường bao bằng cay bê tông giáp mái gianh và sát tường nH ông. Thời điểm anh Đ xây tường ông có sang nói với anh Đ thì anh Đ trả lời: “Ông kiểm tra nếu đất nH ông đến đâu thì cháu sẽ dỡ đi”, tuy nhiên hai bên không làm đúng như đã nói.

Nay ông yêu cầu gia đình bà THnh, anh Đ phải tháo dỡ phần diện tích đã xây tường lấn sang đất của gia đình ông tổng diện tích đã lấn chiếm là 27,50m².

Ông đã được Tòa án thông báo kết quả thẩm định, định giá tài sản ngày 16/12/2020 của Hội đồng định giá, hội đồng thẩm định và ông đã được xem sơ đồ đo vẽ hiện trạng diện tích đất tranh chấp đã được thẩm định tại chỗ ngày

16/12/2020, tuy nhiên ông vẫn không đồng ý về diện tích đất tranh chấp của gia đình anh Đ chỉ có 12,0m² và ông khẳng định diện tích phía sau tường xây của gia đình ông không hề có sự lấn chiếm sang đất của gia đình anh Đ. Ông khẳng định ông không có thắc mắc gì về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Lạng Giang đã cấp cho ông.

Trước phiên tòa hôm nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày ông nhất trí tự tháo dỡ toàn bộ phần tường bao xây gạch cay Bô Hạ dài 11,22 mét cao 2 mét để trả lại diện tích đất 3,9m² mà gia đình ông đã xây lấn sang phần đất của gia đình anh Đ và yêu cầu gia đình anh Đ phải trả cho ông 2/3 số tiền chi phí cho việc thẩm định, định giá tài sản vì diện tích đất mà gia đình anh Đ lấn chiếm sang đất của gia đình ông nhiều hơn đất gia đình ông lấn chiếm của anh Đ.

+ Bị đơn:

- Bà Dương Thị THnh trình bày: Khi bà xây dựng gia đình được bố mẹ đẻ bà cho ra ở riêng trên mảnh đất hiện gia đình bà đang ở từ năm 1976 (chồng bà là ông Đàm Tiến Đức đã chết năm 2010). Đến năm 1993 bà được UBND huyện Lạng Giang cấp giấy CNQSD đất với diện tích 1.186m² mang tên bà Dương Thị THnh. Khoảng năm 1990 gia đình ông Nguyễn Văn H mua đất và chuyển đến ở sát đất nH bà, đến năm 1996 thì gia đình ông H xây dựng công trình khép kín, bà đã phá Hng rào xương rồng để ông H xây tường bao, khi xây chính ông H đã đặt vấn đề mỗi bên đổi một ít đất cho nhau để cho thẳng tường với công trình nH ông đang xây nên gia đình bà đã nhất trí và còn đóng góp cay để xây bức tường vành lao chung, và kể từ thời điểm từ năm 1996 thì hai bên gia đình không có tranh chấp gì. Đến tháng 2 năm 2018 vợ chồng con trai bà xây dựng nH ở và xây tường vành lao kiên cố quanh nH, khi anh xây tường thì ông H không có ý kiến gì, nay ông H lại xảy ra tranh chấp, gia đình bà đề nghị Tòa án xem xét. Bà THnh có văn bản ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Đàm Văn Đ.

Trước phiên tòa hôm nay, bà THnh vắng mặt.

- Ông Đàm Văn Đ trình bày: Bố mẹ ông được ông bà ngoại cho mảnh đất hiện nay từ những năm 1976, đến năm 1992 mẹ ông được NH nước cấp giấy CNQSD đất mang tên bà Dương Thị THnh (Hiện tại bố ông đã chết năm 2010). Năm 2018 vợ chồng ông xây dựng nH ở và xây tường vành lao kiên cố quanh nH, khi ông xây tường thì ông H không có ý kiến gì, cho đến khi ông xây xong toàn bộ tường thì ông H mới sang nói chuyện ông xây lấn sang đất của gia đình ông H. Ông khẳng định trước khi ông xây tường thì phía gia đình ông H đã xây toàn bộ tường vành lao quanh nH ông H ổn định nên ông đã xây dựng riêng một bức tường chắn bờ mương nước chảy cho gia đình mình. Ông không biết mình có lấn chiếm sang đất của gia đình ông H không vì gia đình ông H mới là người xây tường trước. Đến khi ông được Tòa án thông báo kết quả thẩm định, định giá tài sản ngày 16/12/2020 của Hội đồng định giá, hội đồng thẩm định và đã được xem

sơ đồ đo vẽ hiện trạng diện tích đất tranh chấp đã được thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2020, theo sơ đồ hiện trạng đã được chồng ghép thì gia đình ông có xây lấn sang phía đằng trước của gia đình ông H diện tích là 12,0m², còn gia đình ông H xây lấn sang phần tường phía đằng sau của gia đình ông diện tích là 3,9m². Vì đây là kết quả đo vẽ của Cơ quan NH nước nên ông tin tưởng là đúng.

Nay phía ông H yêu cầu buộc gia đình ông phải tháo dỡ tường trả lại diện tích đất phía trước 27,50m² mà gia đình anh đã xây lấn sang gia đình ông H cho gia đình ông H thì ông không đồng ý mà ông chỉ nhất trí tháo dỡ tường xây để trả lại diện tích đất 12,0m² cho gia đình ông H. Nhưng ông cũng yêu cầu gia đình ông H phải tháo dỡ toàn bộ bức tường xây cay ba vạnh phía sau có tổng diện tích 3,9m² để trả lại diện tích đất cho gia đình ông.

Trước phiên tòa hôm nay ông Đ thỏa thuận sẽ tự tháo dỡ toàn bộ bức tường xây gạch bê tông để trả lại diện tích đất 12,0m² cho gia đình ông H và yêu cầu gia đình ông H cũng phải tự tháo dỡ tường vảnh lao để trả lại diện tích đất 3,9m² cho gia đình ông.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn là Bà Đặng Thị Cúc; Anh Nguyễn Văn Chung; Chị Nguyễn Thị Hương; Chị Nguyễn Thị Huệ; Nguyễn Thị Huệ là vợ và con của ông Nguyễn Văn H đều có lời khai như lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Văn H yêu cầu gia đình bà THnh, anh Đ phải tháo dỡ phần tường để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình ông H, bà Cúc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là Anh Đàm Tiến Hải; Anh Đàm Tiến Lý; Bà Nguyễn Thị Hương cùng con trai là anh Đàm Tiến Dũng và con dâu chị Nguyễn Thị Hải Yến có lời khai trình bày: Năm 2018 gia đình nH bà THnh xây dựng nH ở kiên cố, xây tường vảnh lao ranh giới giữa hai gia đình vẫn nguyên hiện trạng như hiện nay, khi gia đình bà THnh xây tường thì ông H không có ý kiến gì. Nay phía ông H khởi kiện tranh chấp đất, bà Hương cùng các em, các con đều có quan điểm như quan điểm của bà Dương Thị THnh, ông Đàm Văn Đ.

Trước phiên tòa hôm nay bà Hương, Anh Đàm Tiến Hải; Anh Đàm Tiến Lý; Anh Đàm Tiến Dũng và chị Nguyễn Thị Hải Yến đều vắng mặt và đã có ý kiến, văn bản ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Đàm Văn Đ. Ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu nhận ủy quyền tham gia tố tụng cho những người trên và tự thỏa thuận sẽ tháo dỡ toàn bộ bức tường xây gạch bê tông để trả lại diện tích đất 12,0m² cho gia đình ông H và yêu cầu gia đình ông H cũng phải tự tháo dỡ tường vảnh lao để trả lại diện tích đất 3,9m² cho gia đình ông.

+ **UBND xã Yên Mỹ, huyện Lạng Giang** - Do ông Lê Văn Thường - Chủ tịch UBND xã đại diện trình bày:

Nguồn gốc đất của hộ bà Dương Thị THnh: Căn cứ hồ sơ địa chính năm 1993 thì thửa đất số 511, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.186m² thuộc quyền sử dụng của hộ bà Dương Thị THnh (*thửa đất trên có từ năm 1976, nguồn gốc do ông cha để lại*). Ngày 28/7/1993, UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất cho hộ bà Dương Thị THnh.

Nguồn gốc đất của hộ ông Nguyễn Văn H: Hồ sơ địa chính năm 1993 thì thửa đất số 512, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.040m² thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn H (*hộ ông H sử dụng thửa đất nêu trên là do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác từ trước năm 1990*). Ngày 28/7/1993 UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn H.

Sau khi được cấp GCNQSD đất thì cả hai hộ gia đình liền kề đều sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với các hộ giáp ranh, liền kề khác. Đến năm 2019 khi gia đình hộ bà Dương Thị THnh xây dựng công trình, cụ thể là tường bao thì ông H cho rằng gia đình bà THnh lấn chiếm sang phần đất gia đình ông nên ông H đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện đề nghị giải quyết, trước đó UBND xã Yên Mỹ đã làm thủ tục hòa giải cho các bên nhưng không thành;

Hiện trạng đất của 2 hộ gia đình hiện nay đang tranh chấp thì đều có sự thông lẫn sang đất của nhau. Quan điểm của UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Toàn bộ diện tích đất của hai hộ gia đình trên đã được cấp đều nằm trong diện tích được quy hoạch đất ở khu dân cư nông thôn xã Yên Mỹ, không phải đất công ích của địa phương.

Trước phiên tòa hôm nay ông Lê Văn Thường vắng mặt.

+ **UBND huyện Lạng Giang** - Do ông Nguyễn Khánh Hưng – Phó trưởng phòng Tài nguyên & môi trường huyện đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất của hộ bà Dương Thị THnh Theo hồ sơ địa chính xã Yên Mỹ lập năm 1993 gồm: Sổ địa chính, sổ mục kê, bản đồ địa chính thì thửa đất số 511, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.186m² thuộc quyền sử dụng của hộ bà Dương Thị THnh (*bà THnh sử dụng thửa đất trên từ năm 1976, nguồn gốc do ông cha để lại*). Ngày 28/7/1993, UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất cho hộ bà Dương Thị THnh đối với thửa đất nêu trên (*trước khi được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/8/1993 thì thửa đất nêu trên chưa được cơ quan NH nước cấp GCNQSD đất; Diện tích đất này nằm trong diện tích được quy hoạch đất ở khu dân cư nông thôn xã Yên Mỹ, không phải đất công ích của địa phương*). Việc cấp GCNQSD đất cho hộ bà Dương Thị THnh là đảm bảo đúng quy định của Luật đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Sau khi được cấp GCNQSD đất hộ bà THnh sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với các hộ giáp ranh, liền kề. Đến năm 2018, con trai bà THnh là ông Đàm Văn Đ có xây dựng NH ở 2 tầng kiên cố giáp ranh giới đất hộ ông Nguyễn Văn H, trong quá trình xây dựng giữa hai bên không có tranh chấp về ranh giới; đến năm 2019, ông H làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện đề nghị giải quyết tranh chấp giữa 2 gia đình;

Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn H Theo hồ sơ địa chính xã Yên Mỹ lập năm 1993 gồm: Sổ địa chính, sổ mục kê, bản đồ địa chính thì thửa đất số 512, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.040m² thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn H (*hộ ông H sử dụng thửa đất nêu trên là do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Hưng, bà Canh người cùng thôn từ trước năm 1990*). Ngày 28/7/1993 UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất nêu trên (*trước khi được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/8/1993 thì thửa đất nêu trên chưa được cơ quan NH nước cấp GCNQSD đất; Diện tích đất này nằm trong diện tích được quy hoạch đất ở khu dân cư nông thôn xã Yên Mỹ, không phải đất công ích của địa phương*). Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn H là đảm bảo đúng quy định của Luật đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Sau khi được cấp GCNQSD đất hộ ông H sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với các hộ giáp ranh, liền kề. Đến năm 2019 khi phát hiện gia đình hộ bà Dương Thị THnh xây dựng công trình có lấn chiếm sang phần đất gia đình ông được cấp GCN nên ông H đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện đề nghị giải quyết tranh chấp giữa 2 gia đình;

Quan điểm của UBND huyện đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn ông Đàm Văn Đ

Căn cứ vào kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của 2 hộ gia đình, kết hợp với kiểm tra thực tế hiện trạng sử dụng đất ngày 16/12/2021 và đối chiếu với các hồ sơ tài liệu cấp GCNQSD đất của 2 hộ gia đình cho thấy: Hiện trạng đất của 2 hộ gia đình đang tranh chấp là phần ông Đ (con trai bà THnh) làm rãnh thoát nước và xây tường bao, gia đình ông H xây dựng công trình phụ nên đều có sự thông lẫn sang đất của nhau. Do vậy đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang xem xét căn cứ vào kết quả đo vẽ thẩm định để giải quyết vụ việc theo quy định đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Vì điều kiện công việc bận nên ông Hưng xin được vắng mặt tại Tòa án nhân dân huyện tại các buổi hòa giải và xét xử.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Giáp Thị Huế - Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý NH nước tỉnh Bắc Giang nhất trí với các quan điểm của ông Nguyễn Văn H, đề nghị HĐXX xử chấp nhận sự thỏa thuận giữa hai đương sự về việc tự tháo dỡ phần tài sản trên đất để trả lại diện tích đã lấn chiếm cho nhau.

+ Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Thẩm phán và thư ký trong quá trình giải quyết vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về thời hạn tiến hành tố tụng đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án đúng quy định. Việc gửi hồ sơ cho VKS nghiên cứu đúng thời gian quy định.

- HĐXX thực hiện đúng quy định của pháp luật; thành phần HĐXX không có sự thay đổi với quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Người tham gia tố tụng đều chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng, nhưng các bên đương sự vẫn không hoà giải với nhau được. Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Về quan điểm đường lối giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 166; Điều 175 và Điều 176 BLDS năm 2015. Điều 166; Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điểm đ khoản 1 Điều 12 NQ 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc Hội: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và đơn yêu cầu phản tố của anh Đàm Văn Đ đều về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Xử chấp nhận thỏa thuận giữa các bên tự phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho bên kia.

Về tiền chi phí tố tụng: Xử buộc mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng.

Án phí: Do ông H, bà THnh thuộc đối tượng là người cao tuổi nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Đ phải chịu án phí theo quy định.

- Những yêu cầu, kiến nghị khác: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Ý kiến của đương sự, của luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và tiền tố tụng: Xác định đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và đơn khởi kiện phản tố của bị đơn ông Đàm Văn Đ đều hoàn toàn hợp lệ, đảm bảo đúng quy định. Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện UBND xã Yên Mỹ; UBND huyện Lạng Giang và người có quyền lợi liên quan đều đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các thủ tục tố tụng. Tại

phiên tòa những người này đều vắng mặt lần thứ hai, do vậy HĐXX xử vắng mặt đương sự, căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Mọi quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Dương Thị THnh, ông Đàm Văn Đ là mối quan hệ dân sự giữa cá nhân với cá nhân, các bên đã không tự thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện theo thủ tục Tòa án. Địa chỉ nơi cư trú của bị đơn tại huyện Lạng Giang. Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang giải quyết là đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định của pháp luật được quy định tại các Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất nên không xác định thời hiệu và mối quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[4] Về căn cứ áp dụng pháp luật: Do các bên tranh chấp quyền sử dụng đất tại thời điểm và đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy trong vụ án này cần áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để xem xét.

[5] Về nội dung vụ kiện: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đơn yêu cầu phản tố của bị đơn; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ HĐXX xác định:

- Nguồn gốc mảnh đất diện tích 1.040m², thửa đất số 512, tờ bản đồ số 12 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn H (*gia đình ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ gia đình bà Canh từ trước năm 1990*). Sau khi được cấp GCNQSD đất hộ ông H sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với các hộ giáp ranh, liền kề. Đến năm 2019 khi gia đình hộ bà Dương Thị THnh xây dựng công trình, cụ thể là tường bao thì ông H cho rằng gia đình bà THnh lấn chiếm sang phần đất gia đình ông nên ông H đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án;

- Nguồn gốc mảnh đất diện tích 1.186m², thửa đất số 511, tờ bản đồ số 12, thuộc quyền sử dụng của hộ bà Dương Thị THnh (*Nguồn gốc do ông cha để lại*). Sau khi được cấp GCNQSD đất hộ bà THnh sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với các hộ giáp ranh, liền kề. Đến năm 2018, con trai bà THnh là ông Đàm Văn Đ có xây dựng nh ở 2 tầng kiên cố giáp ranh giới đất hộ ông Nguyễn Văn H, trong quá trình xây dựng giữa hai bên không có tranh chấp về ranh giới; đến năm 2019, ông H làm đơn khởi kiện gia đình bà THnh lấn chiếm và đã được UBND xã hòa giải nhưng không tHnh.

Căn cứ vào kết quả đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản của Hội đồng thẩm định, hội đồng định giá tài sản định giá vào ngày 16/12/2020, thể hiện:

I. Diện tích đất ở, đất vườn thực tế đang sử dụng và phần tài sản gia đình ông H xây dựng đang có sự tranh chấp: (Tình trạng sử dụng hiện tại theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng ngày 16/12/2020) thì tổng diện tích đất đang sử dụng của hộ gia đình ông H là 1.075,5m².

Tường rào xây gạch cay Bó Hạ, xây dựng năm 2001, dài 11,22 mét, cao 2m, dày 2,155cm. Diện tích 48,38m² x 140.000đ/m² x 70% = 4.741.000 đồng.

II. Diện tích đất ở, đất vườn thực tế đang sử dụng và phần tài sản gia đình bà THnh, ông Đ xây dựng đang có sự tranh chấp: (Tình trạng sử dụng hiện tại theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng ngày 16/12/2020) thì tổng diện tích đất đang sử dụng của hộ gia đình bà THnh là 1.216,5m².

1. Phần tường rào xây gạch bê tông xây năm 2019, dài 19,48m, cao 1,0m, dày 1,0cm, diện tích 19,48 m² x 240.000đ/m² x 90% = 4.207.000 đồng.

2. Nền bê tông diện tích 1,3m³ x 1.810.000 đồng x 70% = 1.647.000 đồng.

3. Mái tôn công diện tích 4m² x 335.000 đồng/m² x 70% = 938.000 đồng.

4. Sân lát gạch diện tích 9,6m² x 120.000 đồng/m² x 70% = 806.000 đồng.

*** Giá trị đất ở vị trí 1, khu vực 1 xã trị giá 1.200.000 đồng.**

Căn cứ vào sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của hai hộ gia đình thì đều xác định hiện tại cả hai hộ gia đình ông Nguyễn Văn H và hộ gia đình bà Dương Thị THnh đều dôi diện tích so với giấy chứng nhận mà các bên đã được NH nước cấp. Tuy nhiên căn cứ vào sơ đồ chồng ghép đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 16/12/2020 đã được thẩm định với sơ đồ tại tờ bản đồ số 12 của xã Yên Mỹ đo đạc năm 1992 thể hiện hiện trạng vị trí đất tranh chấp giữa hai hộ gia đình đều có việc sử dụng chồng lấn sang diện tích của nhau. Vị trí chồng lấn đều là bức tường rào ranh giới liền kề giữa hai bên gia đình cụ thể có cùng chung cạnh đỉnh là C, phần diện tích đất của gia đình ông Đàm Văn Đ hiện đang xây tường rào lấn sang hộ gia đình ông Nguyễn Văn H (phía mặt trước nH ở) có diện tích là 12m² (Cạnh phía Bắc AC dài 19,48m; Cạnh phía Tây giáp đường đi AB dài 1,29m; Cạnh phía Nam giáp gia đình ông H BC dài (10,92m + 8,53m). Phần diện tích đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn H xây tường rào lấn sang hộ gia đình ông Đàm Văn Đ (phía sau khu vực nH ở) có diện tích 3,9m² gồm (Cạnh phía Bắc CD dài 11,59m; Cạnh phía Đông DE dài 0,67m và cạnh phía Nam CE dài 11,22m (Có sơ đồ kèm theo).

Qua xác minh tại chính quyền địa phương xã Yên Mỹ và xác minh lấy lời khai những hộ gia đình liền kề, hộ gia đình có liên quan tại thời điểm gia đình ông H nhận chuyển nhượng từ năm 1990 thể hiện: Kể từ thời điểm hộ gia đình ông Nguyễn Văn H đến ở trên đất thì diện tích đất giữa hai hộ liền kề là hộ gia đình ông H và hộ gia đình bà THnh không có sự tranh chấp gì, trước đây ranh giới liền kề giữa hai hộ gia đình là bờ tường rào cây xương rồng, sau đó hai hộ tự phá bỏ và tự

xây dựng tường bao như hiện tại. Căn cứ vào sơ đồ hiện trạng sử dụng đất đã được chồng ghép với sơ đồ đo đạc năm 1992 thì hiện tại phần diện tích đất được cấp trong giấy CNQSD đất của cả hai hộ gia đình đều có sự tăng lên, do vậy hiện tại diện tích đất thực sử dụng của hộ gia đình ông Nguyễn Văn H là 1.075,5m² và diện tích đất thực sử dụng của hộ gia đình bà Dương Thị THnh là 1.216,5m². Tuy nhiên toàn bộ diện tích đất dôi dư của cả hai hộ gia đình đều không nằm trong diện tích đất quy hoạch của NH nước và hiện tại cả hai hộ gia đình đều không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận của UBND huyện Lạng Giang và đại diện UBND xã Yên Mỹ cũng không có yêu cầu gì về số diện tích đất dôi dư của cả hai hộ gia đình. Cụ thể diện tích đất dôi dư của hai hộ gia đình (Ông H 1.075,5m² – 1.040m² = 35,5 m²) và (Bà THnh 1.216,5m² – 1.186,5m² = 30,5m²) là do trước đây ranh giới đất của hai hộ là rặng cây xương rồng, sau đó hai bên phá dỡ rặng cây xương rồng để xây thành bức tường vảnh lao nên có sự chênh lệch không nhiều so với giấy CNQSD đã được cấp. HĐXX xét cần giữ nguyên hiện trạng đất đang sử dụng của cả hai hộ gia đình, tuy nhiên các bên cần đến UBND cấp có thẩm quyền để khai báo lại diện tích đất dôi dư của mình để được hướng dẫn các trình tự thủ tục theo quy định của Luật đất đai về diện tích đất đó.

Từ những phân tích và căn cứ trên HĐXX xác định hộ gia đình ông Nguyễn Văn H hiện có việc xây lấn sang phần đất của hộ gia đình bà Dương Thị THnh, ông Đàm Văn Đ diện tích 3,9m² x 1.200.000đ/m² = 4.680.000 đồng; Hộ gia đình bà Dương Thị THnh, ông Đàm Văn Đ cũng xây lấn sang phần đất hộ gia đình ông H diện tích 12,0 m² x 1.200.000đ/m² = 14.400.000 đồng. Do vậy cả hai bên gia đình đều phải tự tháo dỡ phần diện tích bức tường rào đã xây để trả lại diện tích đất đã xây lấn sang phía gia đình bên kia.

Tại phiên tòa hôm nay, cả ông Nguyễn Văn H và ông Đàm Văn Đ đều có ý kiến thỏa thuận với nhau được về một phần yêu cầu khởi kiện của mình, Cụ thể: Phía ông Đàm Văn Đ thỏa thuận tự gia đình ông có trách nhiệm tháo dỡ một phần tường rào xây gạch bê tông (phía Tây) dài 19,48m, cao 1,0m để trả lại diện tích đất 12,0m² đã lấn chiếm cho gia đình ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn H thỏa thuận có trách nhiệm tháo dỡ một phần tường rào xây cay Bô Hạ phía Đông Bắc dài 11,59m cao 2 mét để trả lại diện tích đất 3,9m² đã lấn chiếm cho gia đình bà Dương Thị THnh, ông Đàm Văn Đ. Phần tường đã tháo dỡ của gia đình nào thì gia đình đó tự xây dựng. Do vậy HĐXX chấp nhận sự thỏa thuận này của hai bên đương sự.

[6] Đối với quyền lợi của hai hộ gia đình là các con của nguyên đơn ông H và con của bị đơn bà THnh, ông Đ được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan và những người này đều có bản tự khai, giấy ủy quyền tham gia tố tụng cho ông H, ông Đ và đều trình bày trùng ý kiến với ông H, ông Đ về quyền lợi. Tại phiên tòa hôm nay họ đều vắng mặt lần thứ hai.

[7] Về số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản ngày 08/12/2020 ông Nguyễn Văn H đã nộp số tiền 10.000.000 đồng để phí cho việc thẩm định đo vẽ toàn bộ tài sản tranh chấp và chi phí cho việc định giá tài sản. Tòa án đã thanh toán xong số tiền trên với hội đồng định giá, hội đồng thẩm định tài sản. Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Đàm Văn Đ phải chịu trách nhiệm chi phí tố tụng bằng 2/3 số tiền trên vì cho rằng diện tích đất gia đình ông Đ lấn chiếm của ông nhiều hơn gấp ba lần diện tích đất mà gia đình ông đã lấn chiếm của gia đình ông Đ. HĐXX xét thấy do cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều có việc sang lấn diện tích đất với nhau và đều phải tháo dỡ tường rào để trả lại diện tích đất cho nhau nên đều phải chịu tiền chi phí tố tụng, cụ thể mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền trên. Buộc gia đình bà THnh, ông Đ phải trả cho ông H số tiền 5.000.000 đồng.

[8] Về án phí: Do hiện tại ông Nguyễn Văn H; Bà Dương Thị THnh đã trên 60 tuổi nên HĐXX xem xét miễn tiền án phí theo Điều 147 BLTTDS và điểm đ khoản 1 Điều 12 NQ 326/2016 của Quốc Hội. Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] 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

Áp dụng Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 166; Điều 175 và Điều 176 BLDS năm 2015. Điều 166; Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm b khoản 2 Điều 27 NQ 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc Hội, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đàm Văn Đ.

- Chấp nhận thỏa thuận hộ gia đình bà Dương Thị THnh, ông Đàm Văn Đ phải có trách nhiệm tháo dỡ một phần tường bao mặt trước khu vực NH ở phía Tây chiều dài 19,48m, cao 1,0m để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình ông Nguyễn Văn H có tổng diện tích là 12m² trị giá đất ở 14.400.000 đồng, gồm (Cạnh phía Bắc AC dài 19,48m; Cạnh phía Tây giáp đường đi AB dài 1,29m; Cạnh phía Nam giáp gia đình ông H BC dài (10,92m + 8,53m).

- Chấp nhận sự thỏa thuận hộ gia đình ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị Cúc phải có trách nhiệm tháo dỡ một phần tường bao phía Đông Bắc chiều dài 11,22m, cao 2,0 m để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho hộ gia đình bà Dương Thị THnh, ông Đàm Văn Đ có tổng diện tích 3,9m² trị giá đất ở 4.680.000 đồng, gồm (Cạnh phía Bắc CD dài 11,59m; Cạnh phía Đông DE dài 0,67m và cạnh phía Nam CE dài 11,22m. *(Có 02 sơ đồ kèm theo).*

2. Về chi phí tố tụng: Buộc hộ gia đình Bà Dương Thị THnh, ông Đàm Văn Đ có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) chi phí cho việc thẩm định, định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hình án của người được thi Hình án cho đến khi thi Hình xong, tất cả các khoản tiền, Hng tháng bên phải thi Hình án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi Hình án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị THnh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đàm Văn Đ phải chịu 360.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0002909 ngày 12/3/2021 của Chi cục Thi Hình án dân sự huyện Lạng Giang. Ông Đ còn phải nộp tiếp số tiền 60.000 đồng án phí.

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

Báo cho các đương sự có mặt biết được 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 ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc được niêm yết công khai./.

Nơi nhận

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

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Thị Hằng.