TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LỤC NAM** **TỈNH BẮC GIANG** Bản án số: 51/2024/DSST Ngày 05/9/2024 *Về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Dương Thế Vinh

Các Hội thẩm nhân dân: - Đỗ Thị Hoài Mơ;

- Nguyễn Văn Chấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Trưng - Thư ký Toà án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát viên nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lệ Thuỷ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05/9/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lục Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2023/TLST-DS ngày 20/11/2023 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2024/QĐXXST-DS ngày 20/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 55/2024/QĐST-DS ngày 19/7/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- *Bị đơn*: - Ông Vũ Trí T1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

- Bà Đào Thị X, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

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

1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1964 (đều xin vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2. Ông Lại Đình K, sinh năm 1974 và bà Vũ Thị V (tức L), sinh năm 1973 (đều xin vắng mặt).

Địa chỉ: Lô C, khu giãn dân, khu phố F, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh;

3. Anh Lưu Xuân T3, sinh năm 1988 và chị Trần thị O, sinh năm 1996 (đều vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

4. Ông Nguyễn Đình L1, sinh năm 1982 và bà Trương Thị M, sinh năm 1987 (đều xin vắng mặt).

Đại chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

5. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1965 (bà V1 ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân T tham gia tố tụng, ông T có mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

6. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang. Do ông Đặng Văn N - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L là người đại diện theo pháp luật. Ông N ủy quyề cho ông Đào Quang D - Chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L tham gia tố tụng (ông D xin vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ thì phía nguyên đơn ông** Nguyễn Xuân T **trình bày:***

Đề nghị Tòa án: Buộc yêu cầu ông Vũ Trí T1 và bà Đào Thị X tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất. Trả lại ông diện tích 9,25m² tại địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện như sau:

- Năm 1989 gia đình ông mua 1 thửa đất của ông Vũ Văn V2 ở thôn L, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang, chiều dài 15,5m, chiều rộng 11,4m diện tích 176,4m², phía đông giáp nhà bà T4, phía tây là mặt đường Quốc lộ 37, phía nam giáp đất nhà ông Nguyễn Thành T5, phía bắc giáp đất nhà ông Trần Đức S.

- Năm 1999 gia đình ông mua thêm một thửa đất liền kề của ông Nguyễn Văn T2 ở thôn L, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang ở gần thửa đất trên có diện tích 108m².

- Năm 2012 gia đình ông mua thêm của anh Lại Đình K một thửa đất nữa, mặt tiền đường quốc lộ 37 rộng 0,5m, chiều dài 18,5m diện tích 9,25m².

Cả 3 thửa đất trên ngày 27/5/2014 ông được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất) số BX 517299, số vào sổ cấp GCN: CH 02598 QĐ số 548/QĐ-UBND mang tên ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị V1 diện tích 294m²; thửa đất số: 21, tờ bản đồ số 108; đại chỉ: Thôn L, xã C, huyện L.

Vị trí thửa đất: Phía đông giáp nhà bà T4; phía tây là Quốc lộ C, phía nam giáp nhà ông Nguyễn Thành T5 và phía bắc giáp nhà ông Vũ Trí T1.

Năm 2020 gia đình ông tách làm 3 thửa đất và chuyển nhượng 02 thửa đất cho anh Vũ Văn T6 và Vũ Ngọc A. Diện tích còn lại 109,3m²; Giấy CNQSD đất số CY, số vào sổ cấp GCN: CS 03154; SĐC quyển 2015, trang 171 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/9/2020 mang tên Nguyễn Xuân T và Nguyễn Thị V1. Vị trí đất: Phía đông giáp nhà bà T4, phía tây là mặt đường 37, phía nam giáp đất nhà anh Vũ Ngọc T7, phía bắc giáp đất nhà ông Vũ Trí T1.

Về nguồn gốc đất của ông T1 bà X: Năm 1989 ông Lại Đình K có mua một thửa đất của ông Trần Đức S địa chỉ thôn L, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang chiều rộng thửa đất 5m mặt tiền, chiều dài (sâu) thửa đất 18,5m diện tích 92,5m²; phía đông và phía nam giáp đất nhà ông.

Năm 2011 ông Lại Đình K bán cho ông Nguyễn Đình L1 và bà Trương Thị M ở thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang; diện tích chiều ngang mặt đường quốc lộ 37 là 4,5m mặt tiền, chiều dài hết đất dài 18,5m diện tích 83,25m². Còn lại 0,5m mặt tiền đường quốc lộ 37, chiều dài 18,5m diện tích 9,25m², ông Lại Đình K bán cho ông.

Sau một thời gian anh L1 và chị M bán cho ông Vũ Trí T1 và bà Đào Thị X.

Về nguồn gốc nhà cấp 4: Năm 1998 ông K cho anh Vũ Trí B ở thôn T, huyện L, tỉnh Bắc Giang xây nhà cấp 4 trên đất để kinh doanh cửa hàng bán đồ ăn sáng; anh Vũ Trí B đã xây lên toàn bộ diện tích 92,5m² xây bằng cay và lợp Proximang đến khi ông K bán cho ông Nguyễn Đình L1 thì anh Vũ Trí B trả lại thửa đất trên cho ông K, một thời gian sau mái proximang đổ nát thì ông Vũ Trí T1 và bà Đào Thị X1 dùng tôn làm mái lợp lên trên nhà anh B xây, trong đó có cả diện tích 9,25m² của ông là Nguyễn Xuân T mua của ông K. Hiện nay ông T1 và Bà X1 cho anh Đào Văn T8 ở thôn X, xã C thuê kinh doanh giải khát.

Thời điểm tranh chấp: Năm 2020 gia đình ông có nhu cầu làm nhà trên diện tích đó, gia đình ông đã nhiều lần yêu cầu ông Vũ Trí T1, bà Đào Thị X tháo dỡ phần tường và mái tôn để cho gia đình ông xây dựng nhưng ông T1 và

bà X không đồng ý, gia đình ông đã 02 lần đề nghị UBND xã C hòa giải nhưng ông T1 và bà X không hợp tác.

Ngày 19/7/2024 ông T bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị ông Vũ Trí T1 và bà Đào Thị X tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất. Trả lại ông T diện tích 10,9m² tại địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Vị trí đất tiếp giáp giữa đất của ông và đất của ông T1 bà X, trên đất có tường xây; bề mặt tiếp giáp đường Quốc lộ 37 là 0,67m, cạnh phía sau đất là 0,53m; chiều sâu một cạnh là 18,47m. Tổng diện tích là 10,9m².

Bị đơn: Ông Vũ Trí T1 và bà Đào Thị X trình bày: Bị đơn không lấn chiếm đất của ông T; bị đơn mua đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông T kiện không đúng.

**** Người có quyền lợi, nghãi vụ liên quan trình bày:***

1. Ủy ban nhân dân xã C, huyện L có văn bản trình bày: Việc tranh chấp đất giữa gia đình ông Nguyễn Xuân T và gia đình ông Vũ Trí T1, Ủy ban đã tổ chức hòa giải nhưng không thành; Ủy ban không ban hành văn bản gì giải quyết tranh chấp đất giữa các bên.

2. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang có văn bản trình bày: Trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho ông Vũ Trí T1 và bà Đào Thị X đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

UBND không nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình ông T và gia đình ông T1.

3. Ông Nguyễn Đình L1 trình bày: Ngày 14/4/2011 ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Lại Đình K bề mặt tiếp giáp mặt đường 37 là 4,5m chiều sâu hết đất. Vào thời điểm đó đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có lập hợp đồng viết tay, trong hợp đồng có thể hiện sơ đồ.

Trên đất khi đó có 01 nhà cấp 4 cũ. Khi mua đất ông theo sơ đồ, cũng không để ý đến công trình trên đất, do công trình trên đất giá trị thấp.

Khoảng 6 tháng sau thì ông chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Vũ Trí T1 và bà Đào Thị X. Khi chuyển nhượng đất, ông chuyển nhượng nguyên diện tích đất đã mua của ông Lại Đình K.

Diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông T1 bà X có bề mặt tiếp giáp Quốc lộ C là 4,5m; chiều sâu hết đất, ông không rõ bao nhiêu mét, khi ông mua của ông Kim thế n thì ông lập hợp đồng chuyển nhượng đúng diện tích như vậy.

Việc tranh chấp đất giữa ông T và ông T1 ông không nắm rõ, vì ông nhận chuyển nhượng đất của ông K xong ông bán ngay, đến nay đã lâu ngày không để ý đến thửa đất này. Ông và vợ ông không liên quan gì.

Do công việc bận ông và vợ ông là Trương Thị M xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc và phiên tòa.

4. Ông Lại Đình K trình bày:Vợ ông là Vũ Thị V (tức L), đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp việc giao nộp kiểm tra tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giai. Tuy nhiên do bận không đến Tòa án làm việc được.

Đất ông T và ông T1 tranh chấp có liên quan đến đất trước đây của ông. Nguồn gốc ông mua của ông Trần Đức S năm 1998 diện tích: Bề mặt là 5m mặt đường, chiều sâu chạy dài hết đất.

Năm 2008 ông và em vợ ông Vũ Trí B xây nhà cấp 4 lợp mái tôn để anh B bán hàng ăn. Ông xây bề mặt nhà hết đất là 5m.

Ngày 14/4/2011 ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L1 bà Trương Thị M bề mặt tiếp giáp mặt đường 37 là 4,5m chiều sâu hết đất.

Ngày 22/4/2012 ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị V1 bề mặt tiếp giáp quốc lộ C là 0,5m, chiều sâu hết đất là 18,5m.

Trên diện tích đất ông bán cho ông L1 có một phần nhà cấp 4 txây năm 2008 (phần tường giáp gianh 2 thửa đất).

Sau này ông L1 bà M chuyển nhượng đất cho ông T1 bà X.

Do công việc bận ông và vợ ông Vũ Thị V xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc và phiên tòa.

5. Bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hồng T9 trình bày: Năm 1998 ông bà có chuyển nhượng cho ông T một mảnh đất, diện tích bao nhiêu ông không nhớ, thời điểm đó không đo, chỉ xác định vị trí, đất chưa có giấy CNQSD đất.

Do công việc bận, ông bà xin vắng mặt tại phiên tòa.

6. Anh Lưu Quang T10 trình bày: Vợ chồng anh thuê nhà của ông Vũ Trí T1 bà Đào Thị X, thời gian thuê 5 năm; việc ông T và ông T1 bà X tranh chấp đất thế nào anh không biết, anh chỉ là người thuê nhà, không liên quan gì.

Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

* Nguyên đơn ông T trình bày: Năm 1989 ông nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn V2 diện tích 176,4m²; năm 1999 nhận chuyển nhượng của ông

Nguyễn Văn T2 diện tích 108m²; năm 2012 nhận chuyển nhượng của anh Lại Đình K diện tích 9,25m². Ngày 27/5/2014 ông được UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất số BX 517299, số vào sổ cấp GCN: CH 02598 QĐ số 548/QĐ-UBND mang tên ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị V1 diện tích 294m².

Sau đó ông tách thửa và bán cho ông T7, còn lại 109,3m². Phần diện tích đất trước đây ông mua của ông K bị ông T1, bà X chiếm giữ, ông đã đòi nhiều lần nhưng ông T1 không trả; ông đã nhờ UBND xã C, nhưng Ủy ban chỉ hòa giải.

Nay ông yêu cầu ông T1 bà X phải tháo dỡ tường và phần mái tôn, trả lại ông diện tích đất bị chiếm giữ.

Ông đồng ý hỗ trợ ông T1, bà X 5 triệu đồng để tháo dỡ công trình.

Ông nhất trí kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, kết quả đo vẽ và định giá tài sản.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố Tiếnng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố Tiếnng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ các Điều: 5, 10, 166, 170 của Luật Đất đai;

Điều 166 và Điều 225 của bộ luật dân sự;

Các Điều: 26, 35, 39, 91, 144, 147, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS).

Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T.

Buộc Vũ Trí T1 và bà Đào Thị X phải tháo dỡ, phá dỡ tường nhà cấp 4 và phần mái tôn có chiều theo phương thẳng đứng để trả lại diện tích đất 10,9m² (là hình ABCFG) cho ông Nguyễn Xuân T; đất nằm trong diện tích đất 109,3m², thửa đất số: 327, tờ bản đồ địa chính số: 108, địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 206184; số vào sổ cấp GCN: CS 03154; SĐC quyển: 2015; T11 171 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh B cấp ngày 15/9/2020 mang tên ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị V1.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân T hỗ trợ cho ông Vũ Trí T1 và bà Đào Thị X 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, đo vẽ và định giá tài sản:

- Buộc ông Vũ Trí T1 bà Đào Thị X phải trả cho ông Nguyễn Xuân T 15.200.000 đồng (mười lăm triệu hai trăm ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông ông Vũ Trí T1 bà Đào Thị X phải chịu đồng 9.810.000 đồng (chín triệu tám trăm mười ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện L, tỉnh Bắc Giang. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS thì tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

[2]. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Bị đơn ông Vũ Trí T1, bà Đào Thị X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Xuân T3 và chị Trần Thị O1 đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần 2 mà vẫn vắng mặt. Do đó Toà án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của BLTTDS.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND xã C, UBND huyện L, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị C, ông Lại Đình K, bà Vũ Thị V, ông Nguyễn Đình L1, bà Trương Thị M xin xử vắng mặt. Do đó Toà án xét xử vắng mặt đương sự theo qui định tại khoản 1 Điều 228 của BLTTDS.

[3]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 10,9m² và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất. Do đó xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất được qui định tại 9 Điều 26 của BLTTDS.

[4]. Về yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn:

- Tại đơn khởi kiện, ông T xác định bị đơn lấn chiếm của ông T 9,25m² đất. Sau khi Tòa án cho đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ. Ông T bổ sung yêu cầu khởi kiện, ông T xác định vị trí đất bị đơn lấn chiếm là 10,09m² và yêu cầu bị đơn phải trả 10,09m².

Xét thấy: Tại đơn khởi kiện, ông T xác định gia đình ông T1 bà X lấn chiếm 9,25m² đất, trên đất có tường nhà cấp 4. Diện tích đất tranh chấp ông T xác định là ông T tự đo bằng thước thủ công, nên không chính xác; sau khi Tòa án cho xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích đất tranh chấp được đo bằng máy có độ chính xác cao, nên ông T bổ sung yêu cầu khởi kiện, xác định diện tích đất tranh chấp là 10,09m². Do đó Tòa án chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện để xem xét theo quy định của pháp luật.

[5]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông T yêu cầu bà ông T1 và bà X phải tháo dỡ toàn bộ tường nhà cấp 4 và mái tôn trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 10,09m².

Xét thấy: Gia đình ông T và gia đình ông T1, bà X có quan hệ hàng xóm và có đất ở liền kề nhau.

- Ông T đang quản lý, sử dụng diện tích 109,3m² tại thửa đất số: 327, tờ bản đồ số: 108; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện L. Đất được Sở T cấp giấy CNQSD đất số: CY 206184 ngày 15/92020; số vào sổ cấp GCN: CS 03154; SĐC quyển 2015, trang 171.

Về nguồn gốc đất của ông T và bà V: Năm 1989 ông T bà V nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn V2 diện tích 176,4m²; năm 1999 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T2 diện tích 108m²; năm 2012 nhận chuyển nhượng của ông Lại Đình K diện tích 9,25m².

Sau khi nhận chuyện nhượng đất 3 thửa trên, ngày 27/5/2014 ông T được UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất số BX 517299, số vào sổ cấp GCN: CH 02598 QĐ số 548/QĐ-UBND mang tên ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thi V1 diện tích 294m²;

Năm 2020 ông T tách ra làm 3 thửa đất, chuyển nhượng 02 thửa đất cho anh Vũ Văn T6 và Vũ Ngọc A. Diện tích còn lại 109,3m²;

- Gia đình ông T1 và bà X đang quản lý sử dụng diện tích đất: 83m²; tại thửa số 29, tờ bản đồ số: 108; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện L. Đất được UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất số BX 517339; số vào sổ cấp GCN: CH 02638 mang tên ông Vũ Trí T1 và bà Đào Thị X. Nguồn gốc thửa đất là do ông Lại Đình K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L1; sau đó ông Nguyễn Đình L1 chuyển nhượng lại cho ông T1 bà X.

Ông T cho rằng gia đình ông T1 bà X lấn chiếm đất của gia đình bà là 10,09m² tại vị trí phía Bắc của thửa đất. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản và kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất của ông T và gia đình bà X ông T1 đang sử dụng được chồng, ghép thể hiện phần diện tích đất các bên tranh chấp là vị trí tiếp giáp đất hai gia đình thuộc hướng Bắc của thửa đất ông T, có vị trí theo sơ đồ là hình ABCFG diện tích là 10,9m² (trong đó độ dài các cạnh: AB = 0,67m; BC = 18,47m; CF = 0,58m; FG = 0,53m; GA = 18,79m) thuộc phần đất của ông T đã được cấp giấy CNQSD đất; diện tích đất này hiện ông T1 và bà X đang quản lý, sử dụng, trên đất có tường nhà cấp 4 loại 2 lợp mái tôn. Do đó có đủ căn cứ xác định một phần nhà cấp 4 của ông T1 bà X xây lấn sang đất của ông T là 10,9m².

Thời điểm ông T được cấp giấy CNQSD đất lần đầu ngày 27/5/2014 thì khi đó ông T1 và bà X chưa được cấp giấy CNQSD đất, đến ngày 30/6/2014 ông T1 và bà X mới được cấp giấy CNQSD đất diện tích 83m² (cấp giấy sau ông T).

Tại khoản 1 Điều 12 của Luật đất đai quy định những hành vi bị cấm: "*Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai*".

Tại khoản 2 Điều 164 của Bộ luật dân sự quy định Biện pháp bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản:

"*2. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại*".

Tại Điều 175 của BLDS quy định về ranh giới giữa các bất động sản

"1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

...

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung".

Như vậy ranh giới thửa đất của ông T bị lấn chiếm. Ông T yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi của mình là có căn cứ.

Ông T đã nhiều lần yêu cầu ông T1 và bà X tháo dỡ công trình trả lại đất cho ông T, nhưng bà X và ông T1 không chấp hành. Do đó cần buộc ông T1 bà X phải trả lại cho ông T 10,9m².

- Về tài sản trên đất:

Trên vị trí đất tranh chấp có tường nhà cấp 4 loại 2, lợp tôn, được xây từ năm 2008. Vào thời điểm ông T nhận chuyển nhượng đất của anh K năm 2012, thì trên đất đã có nhà cấp 4; các bên thống nhất chuyển nhượng đất cho nhau, không thể hiện gì đến phần tường nhà cấp 4, tức là các bên đã chấp nhận phá bỏ tường nhà cấp 4 để chuyển nhượng phần đất.

Sau này ông L1 mua đất của ông K; ông K cũng chỉ chuyển nhượng cho ông L1 83m² và ông L1 chuyển nhượng lại cho ông T1 và V1 83m². Như vậy ông T1 và bà X đã biết được phần tường nhà cấp 4 không thuộc phần đất nhận chuyển nhượng của ông L1, ông T1 bà X chấp nhận mua tức là chấp nhận phần tường xây thuộc nhà cấp 4 sẽ có thể bị phá bỏ khi gia đình ông T yêu cầu.

Nay ông T đòi lại phần đất có tường nhà cấp 4. Do đó cần buộc ông T1 bà X phải tháo dỡ, phá dỡ phần tường nhà cấp 4 và phần mái tôn trên diện tích đất 10,9m² trả lại đất cho ông T.

Phần tường nhà cấp 4 và phần mái tôn phải tháo dỡ, phá dỡ có hình ABCFG theo phương thẳng đứng từ mặt đất lên.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, cơ quan chuyên môn cho biết: Nếu tháo dỡ, phá dỡ phần tường nhà cấp 4 thì sẽ ảnh hưởng đến phần còn lại (đổ) của công trình. Do đó ông T1 và bà X phải có biện pháp xây tường chịu lực phía phần đất của ông T1 bà X để bảo vệ công trình khỏi bị đổ.

Trường hợp ông T1 bà X không xây tường chịu lực phía phần đất của ông T1 bà X để bảo vệ công trình, mà trong quá trình tháo dỡ, phá dỡ bị hư hỏng phần còn lại của công trình, thì ông T1 bà X phải tự chịu thiệt hại xảy ra.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông T hỗ trợ ông T1 bà X 5.000.000 đồng để tháo dỡ công trình.

[6].Đối với tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, đo vẽ và định giá tài sản: Căn cứ các Điều: 157, 158, 165 và 166 của BLTTDS.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, đo vẽ và định giá tài sản hết 15.200.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn là bà X ông T1 phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, đo vẽ và định giá tài sản 15.200.000 đồng.

Ông T đã nộp số tiền trên. Vì vậy ông T1 bà X phải hoàn trả cho ông T 15.200.000 đồng.

[7]. Về án phí căn cứ Điều 147 của BLTTDS.

- Đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận, nên ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông T1 bà X phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Cụ thể: Theo biên bản định giá tài sản xác định đất ở có giá: 18.000.000 đồng/m².

10,9m² x 18.000.000 đồng/m² = 196.200.000 đồng x 5% = 9.810.000 đồng.

[8]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo qui định tại Điều 271 và 273 của BLTTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 điều 12 và khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;
- Điều 236 của Luật đất đai năm 2024.
- Các Điều: 115, 164, 166 và 175 của Bộ luật dân sự.
- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; khoản Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 26 và khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH 14 ngày 30/12/016 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T.

Buộc Vũ Trí T1 và bà Đào Thị X phải tháo dỡ, phá dỡ tường nhà cấp 4 và phần mái tôn có chiều theo phương thẳng đứng từ mặt đất lên để trả lại diện tích đất 10,9m² (là hình ABCFG, có đó độ dài các cạnh: AB = 0,67m; BC = 18,47m; CF = 0,58m; FG = 0,53m; GA = 18,79m) cho ông Nguyễn Xuân T; đất nằm trong diện tích đất 109,3m², thửa đất số: 327, tờ bản đồ địa chính số: 108, địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 206184; số vào sổ cấp GCN: CS 03154; SĐC quyển: 2015; T11 171 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/9/2020 mang tên ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị V1.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân T hỗ trợ cho ông Vũ Trí T1 và bà Đào Thị X 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, đo vẽ và định giá tài sản:

- Buộc ông Vũ Trí T1 bà Đào Thị X phải trả cho ông Nguyễn Xuân T 15.200.000 đồng (mười lăm triệu hai trăm ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Trí T1 bà Đào Thị X phải chịu đồng 9.810.000 đồng (chín triệu tám trăm mười ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền phải thi hành thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi với số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất qui định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (tiền án phí không tính lãi).

4. Về quyền kháng cáo:

- Báo cho các đương sự có mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Bắc Giang;*
- *VKSND huyện Lục Nam;*
- *Chi cục THADS huyện Lục Nam;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án;*
- *Lưu VT.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Dương Thế Vinh