

**TÒA ÁN N DÂN
THỊ XÃ QUẾ VÕ
TỈNH BẮC NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc**

Bản án số: **05/2023/DS-ST**

Ngày: **20/12/2023**

V/v: *Tranh chấp quyền
sử dụng đất*

**N DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN N DÂN THỊ XÃ QUẾ VÕ, TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phan Minh Đức

Các Hội thẩm N dân: Ông Nguyễn Quang Tuyến

Bà Ngô Thùy Phương

- Thư ký phiên toà: Bà Hạp Thị Lan Phương – Thư ký TAND thị xã Quế Võ.

- Đại diện Viện kiểm sát N dân thị xã Quế Võ tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Kim Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án N dân thị xã Quế Võ xét xử sơ thẩm công khai V án thụ lý số: **03/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa V án ra xét xử sơ thẩm số: **12/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023**, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1982. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1989. Vắng mặt.

(Bà V ủy quyền cho ông P tham gia tố tụng)

HKTT: khu phố Ngư Đại, phường Đại Xuân, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1980. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1983. Vắng mặt.

HKTT: khu phố Ngư Đại, phường Đại Xuân, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa V liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1979. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1979. Vắng mặt.

(Bà S ủy quyền cho ông N1 tham gia tố tụng)

HKTT: khu phố Vĩnh Thế, phường Đại Xuân, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P trình bày:**

Gia đình ông P có thửa đất số 603, tờ bản đồ số 25 diện tích 128m² tại khu phố Ngư Đại, phường Đại Xuân, thị xã Quế Võ. Thửa đất này được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) lần đầu ngày 27/4/2018 cho anh Nguyễn Văn Nghĩa. Sau đó, anh Nghĩa đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng ông P, và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Võ (nay là thị xã Quế Võ) xác nhận sang tên thửa đất cho ông P và vợ là Nguyễn Thị V ngày 06/8/2021, hiện thửa đất này chỉ đứng tên vợ chồng ông P.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông P tiến hành làm nhà, lúc đó vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L cũng vừa xây dựng xong phần móng nhà trên thửa đất số 610 liền kề thửa đất của gia đình ông P. Do nghi ngờ gia đình ông N xây móng nhà lấn sang phần đất nhà mình, nên ông P đã mời đơn vị đo đạc để kiểm tra thì phát hiện phần móng nhà do vợ chồng ông N xây lấn sang đất nhà ông P khoảng 8m². Lúc đó, ông P có làm đơn đề nghị UBND xã Đại Xuân giải quyết thì vợ chồng ông N tạm dừng thi công xây nhà. Ngày 16/3/2022 ông P đã khởi kiện ông N, bà L ra TAND huyện Quế Võ yêu cầu trả lại đất, quá trình giải quyết Vụ án ông N, bà L cũng đã thừa nhận có lấn sang đất nhà ông P. Sau đó, ông P đã rút đơn khởi kiện để hai bên cùng thương lượng giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, từ đó đến nay vợ chồng ông N, bà L vẫn không chịu phá dỡ phần móng nhà xây lấn sang đất nhà ông P, khiến cho vợ chồng ông P không thể khởi công xây nhà được. Do đó, ông P tiếp tục khởi kiện yêu cầu ông N, bà L phải trả lại vợ chồng ông 08m² đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 25 tại khu phố Ngư Đại, phường Đại Xuân, thị xã Quế Võ, đồng thời phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên đất của vợ chồng ông P.

** Quá trình giải quyết Vụ án Tòa án đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý Vụ án và các văn bản tố tụng cho bị đơn là ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L. Tuy nhiên ông N, bà L không đến Tòa án làm việc và cũng không nộp cho Tòa*

án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà V.

**** Tại Biên bản hòa giải ngày 03/11/2022 của TAND huyện Quế Võ (nay là thị xã Quế Võ) ông N, bà L đã trình bày:***

Năm 2013 ông N, bà L có mua của địa phương 01 thửa đất diện tích 127m² tại thôn Ngư Đại, xã Đại Xuân, huyện Quế Võ, và đã được UBND huyện Quế Võ cấp GCNQSDĐ năm 2014. Đến năm 2021 ông N, bà L mới tiến hành làm nhà. Trước thời điểm ông N, bà L xây nhà thì giáp phía Nam thửa đất nhà ông N gia đình bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn N1 đã xây dựng nhà kiên cố, còn phía Bắc thửa đất nhà ông N là đất của anh Nghĩa (sau này chuyển nhượng cho vợ chồng ông P) đã xây nhà kho, còn đất nhà ông N, bà L ở giữa. Khi ông P chuẩn bị vật liệu để xây nhà có nhờ địa phương và Công ty đo đạc xác định mốc giới thì phát hiện nhà ông N có xây sang đất nhà ông P, nên ông N đã dừng việc xây dựng lại. Trên thực tế mặt trước giáp đường bê tông của thôn thì đất của gia đình ông N có chiều ngang dài 5,01m, nhưng đo thực tế gia đình ông N xây dựng là 5,11m; phía giáp nương chiều ngang đất của gia đình ông N là 5,21m thì gia đình ông N xây dựng là 5,31m. Như vậy, mỗi chiều gia đình ông N đã xây lấn sang đất nhà ông P là 10cm. Diện tích đất lấn sang còn lại thì nhà ông N cũng bị nhà ông bà S, N1 lấn sang do bị dịch chuyển mốc giới. Nay vợ chồng ông P yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm thì ông N, bà L đồng ý chỉnh lại móng nhà để trả lại đất cho vợ chồng ông P ở phần 10cm kéo dài hết đất. Đối với diện tích đất còn lại là do mốc giới bị dịch chuyển, nên ông N, bà L đề nghị Tòa án xem xét xác định lại mốc giới cho các hộ dân và giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa V liên quan là ông Nguyễn Văn N1 trình bày:***

Gia đình ông bà có thửa đất diện tích 128m² tại khu phố Ngư Đại, phường Đại Xuân, thị xã Quế Võ. Thửa đất của vợ chồng ông bà được UBND huyện Quế Võ cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 30/6/2014, số thửa 610, tờ bản đồ số 25 tại thôn Ngư Đại, xã Đại Xuân, huyện Quế Võ mang tên ông Nguyễn Văn Điện, bà Nguyễn Thị Đáng. Khoảng năm 2014 ông Điện, bà Đáng cho vợ chồng ông N1 ra làm nhà trên thửa đất này, vợ chồng ông bà đã xây dựng ngôi nhà 3 tầng trên đất và ở từ đó đến nay. Năm 2019 ông Điện, bà Đáng làm thủ tục tặng cho thửa đất trên cho bà S, và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Võ xác nhận thửa đất trên đứng tên bà Nguyễn Thị S từ ngày 23/4/2019.

Giáp với thửa đất của gia đình ông N1 về phía bắc là thửa đất của gia đình ông N, bà L. Năm 2021 ông N, bà L tiến hành làm nhà thì xảy ra tranh chấp đất với gia đình ông P. Lúc này thì gia đình ông N1 mới phát hiện GCNQSDĐ của

gia đình mình và gia đình ông N, bà L bị cấp nhầm số thửa. Thực tế gia đình ông N1 sử dụng là thửa đất số 609 chứ không phải là thửa đất số 610, còn gia đình ông N sử dụng là thửa đất số 610 chứ không phải là thửa đất số 609. Nhưng ông N1 khẳng định gia đình ông đã làm nhà trên đúng vị trí thửa đất của gia đình mình (theo bản đồ địa chính hiện nay thì phải là thửa số 609), giáp thửa đất của gia đình ông S về phía bắc là thửa đất của gia đình ông N, giáp thửa đất của gia đình ông N về phía bắc là thửa đất của gia đình ông P. Về nguyên N số thửa đất của gia đình tôi và gia đình ông N bị nhầm lẫn thì gia đình ông N1 không biết.

Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của gia đình ông P với gia đình ông N thì gia đình ông N1 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với việc thửa đất của gia đình ông N1 và thửa đất của gia đình ông N bị cấp GCNQSDĐ nhầm số thửa thì gia đình N1 và gia đình ông N sẽ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý lại sau, gia đình ông N1 không yêu cầu Tòa án xem xét.

Quá trình giải quyết V án, ông P đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định hiện trạng thửa đất và biên bản định giá tài sản ngày 08/12/2022 để giải quyết V án theo quy định, không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản tranh chấp. Còn ông N, bà L không có yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định và định giá lại tài sản. Do đó, Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định và định giá lại tài sản tranh chấp.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 08/12/2022 Hội đồng định giá đã xác định thửa đất số 603, tờ bản đồ số 25 tại thôn Ngư Đại, xã Đại Xuân, huyện Quế Võ có giá là 25.000.000 đồng/m².

**** Đại diện Viện kiểm sát N dân thị xã Quế Võ phát biểu ý kiến:***

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết V án. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa V liên quan đã chấp hành đúng quyền và nghĩa V của mình. Bị đơn không chấp hành tốt nghĩa V trong việc tham gia tố tụng. Về quan điểm giải quyết V án, đề nghị HĐXX áp dụng Điều 166, 170 Luật Đất đai; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 35, 39, 147, 186, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường V Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị V.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L phải trả lại ông P, bà V 08m² đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 25.

Ông N, bà L phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất đã lấn

chiếm nêu trên của ông P, bà V.

2. Về án phí: Ông N, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị V khởi kiện ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L yêu cầu giải quyết tranh chấp thửa đất có địa chỉ tại khu phố Ngư Đại, phường Đại Xuân, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, nên V án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Quế Võ.

Ông N1 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Ông N, bà L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử V án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị V là chủ sử dụng thửa đất số 603, tờ bản đồ số 25 diện tích 128m² tại khu phố Ngư Đại, phường Đại Xuân, thị xã Quế Võ, đã được cấp GCNQSDĐ ngày 06/8/2021. Năm 2021 khi vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L làm nhà trên thửa đất số 610 giáp phía nam thửa đất số 603 đã xây móng nhà lấn sang một phần đất của thửa đất số 603. Ông N, bà L thừa nhận có xây lấn sang thửa đất số 603 là 10cm, phần diện tích còn lại bị lấn sang là do gia đình ông N, bà L cũng bị gia đình ông N1, bà S xây nhà trước đó lấn sang, nên mốc giới các thửa đất có sự thay đổi. Hội đồng xét xử thấy rằng, các thửa đất số 603, 610 và 609 đều đã được UBND huyện Quế Võ cấp GCNQSDĐ từ các năm 2014 và 2018, trong đó GCNQSDĐ có sơ đồ thửa đất với mốc giới kèm theo, nên các chủ sử dụng chỉ được quyền sử dụng đất trong phạm vi đã được cấp. Trước khi làm nhà ông N, bà L không thông báo với UBND phường Đại Xuân và cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành xác định mốc giới chính xác thửa đất của gia đình mình, mà chỉ tự đo chiều rộng thửa đất của gia đình mình tính từ tường nhà ông N1, bà S sang. Theo kết quả thẩm định ngày 08/12/2022 của Tòa án thì hiện nay phần móng nhà của ông N, bà L đã xây lấn sang thửa đất số 603 của nhà ông P, bà V tổng diện tích là 8m². Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông P, bà V về việc buộc ông N, bà L phải trả lại 8m² đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 603, và phải phá dỡ công trình xây dựng trên đất là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Đối với việc thửa đất số 609 và 610 của gia đình ông N, bà L và gia đình ông N1, bà S bị cấp GCNQSDĐ nhầm số thửa là do kê khai nhầm. Ông N, bà L và ông N1, bà S có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý lại GCNQSDĐ theo đúng hiện trạng đang sử dụng của hai nhà.

[4] Về án phí: Ông N, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 166, 170 Luật Đất đai; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 35, 39, 147, 186, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường V Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị V.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L phải trả lại ông P, bà V 08m² đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 25 diện tích 128m² tại khu phố Ngư Đại, phường Đại Xuân, thị xã Quế Võ, được giới hạn bởi các điểm 4-5-11-12-13-4 của bản Trích đo bản đồ địa chính (hiện trạng thửa đất) kèm theo Bản án này.

Ông N, bà L phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm nêu trên của ông P, bà V.

2. Về án phí: Ông N, bà L phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án này 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.

Đương sự có mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc ngày bản án được niêm yết.

(Kèm theo Bản án là bản Trích đo bản đồ địa chính (hiện trạng thửa đất) do Công ty CP đo đạc Miền Bắc lập ngày 08/12/2022).

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Quế Võ;
- Chi cục THADS thị xã Quế Võ;
- Đương sự;
- Lưu hs.

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

