

Bản án số: 04/2023/DS-ST

Ngày: 12/12/2023

V/v: Tranh chấp kiện đòi TS là quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ QUẾ VỖ, TỈNH BẮC NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có;

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hoài Phương.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thuỳ Phương và ông Nguyễn Thế Sách.

Thư ký phiên tòa: Bà Hạp Thị Lan Phương - Thư ký Tòa án.

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

Ngày 12/12/2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 107/2023/TLST-DS ngày 16/5/2023 về “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 10/2023/QĐXX-DSST ngày 27/11/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn Th, sinh năm 1955 – có mặt;

Địa chỉ: Tổ dân phố 15, Tân Mỹ, Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm, Hà Nội;

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1977 – có mặt;

Địa chỉ: Khu 5, phường Phố Mới, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

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

1. UBND phường P, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh;

Người đại diện theo pháp luật của UBND phường P: Ông Nguyễn Duy C, chức vụ: Chủ tịch UBND phường – vắng mặt;

2. Bà Bùi Thị V, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố 15, Tân Mỹ, Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm, Hà Nội (Bà V uỷ quyền cho ông Trần Văn Th) – vắng mặt;

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu 5, phường Phố Mới, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (Bà T uỷ quyền cho ông Nguyễn Tấn Đ) – vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các bản trình bày ý kiến, nguyên đơn trình bày như sau:

Năm 2016, vợ chồng ông có mua thửa đất số 125 tờ bản đồ 8 diện tích 93m² tại khu 5, thị trấn P, huyện Quế Võ (nay là phường P, thị xã Quế Võ) của anh Lê Văn H. Ngày 15/9/2016 vợ chồng ông được Sở tài nguyên 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. Sau khi mua thửa đất trên do chưa có tiền làm nhà nên vẫn để đất không, thực trạng khu đất này là ao, khi các hộ dân làm nhà tự đổ đất. Đến tháng 7 năm 2022 gia đình ông ra cắm đất để xây nhà thì phát hiện thửa đất của gia đình bị thiếu

18m², cụ thể mặt tiền trên thửa đất theo giấy chứng nhận là 4,63m hiện tại còn 3,77m kéo dài hết thửa đất. Như vậy mặt tiền của căn nhà thiếu 0,9m. Qua đo đạc xác định phần đất bị lấn chiếm này do gia đình ông Nguyễn Tấn Đ và chị Nguyễn Thị T lấn chiếm sang đất. Hiện gia đình ông Đ và chị T đã xây dựng nhà 03 tầng kiên cố. Ông không biết gia đình ông Đ bà T xây dựng khi nào vì không được thông báo gì. Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ buộc ông Đ bà T phải trả cho vợ chồng ông phần diện tích đất đã lấn chiếm là khoảng 18m². Tại biên bản hòa giải ngày 21 tháng 8 năm 2023 ông Th yêu cầu: nếu trường hợp gia đình ông Đ không trả được đất thì yêu cầu phải trả bằng tiền với số tiền là 800 triệu đồng, trong đó bao gồm 481.000.000 đồng tiền đất và 319.000.000 đồng bồi thường thiệt hại do giá trị lô đất bị suy giảm và chi phí đi lại mất thu nhập do phải giải quyết tranh chấp. Về án phí và chi phí tố tụng, ông không có lỗi, người nào có lỗi thì người đó phải chịu.

Bị đơn trình bày: Năm 2008, vợ chồng ông mua lại của ông H thửa đất gần dân tại thôn Nghiêm Thôn (ông H hiện đã chết). Khi mua được cấp biên bản bàn giao đất ở với diện tích là 90m² chiều dài 20 m, chiều rộng 4,5m. Năm 2011 vợ chồng ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết thửa đất trên được quy hoạch là 93 m² do vậy vợ chồng ông đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 93 m² với chiều dài là 20m và chiều rộng là 4,63m. Năm 2012, vợ chồng ông có làm thủ tục cấp phép xây dựng. Sau khi được phòng công thương thẩm định và nộp thuế nghĩa vụ với nhà nước thì được cấp phép xây dựng. Hiện trạng khu đất khi vợ chồng ông làm nhà chỉ mới làm đường đất chưa có vỉa hè, lề đường, hai bên đường là ruộng và ao. Khi ông tiến hành xây dựng có đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn P đến giao đất ở cho ông thì có ông K trưởng thôn Nghiêm Thôn và anh L cán bộ địa chính đến bàn giao đất, sử dụng thước dây đo từ đầu dây (tức là từ thửa số 114) xuống cuối dây, tính đến thửa nhà ông thì cắm mốc cho ông, còn phần mặt đường thì tính từ nhà đối diện kéo qua đường tính là 10m thì cắm mốc mặt tiền cho nhà ông xây dựng. Nhà ông là nhà xây dựng đầu tiên của cả dãy phố, hiện trạng là nhà ba tầng kiên cố. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Th thì ông cho rằng gia đình ông chỉ sử dụng đúng phần đất của mình được được giao, sử dụng đủ diện tích, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân phường P, thị xã Quế Võ do ông Nguyễn Duy C - chủ tịch UBND phường trình bày: Địa phương giao đất tại thực địa cho ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị T, theo bản đồ địa chính xây dựng năm 2008 là thửa đất số 124 tờ bản đồ số 8 diện tích 93 m². Ngày 10 tháng 6 năm 2011, Ủy ban nhân dân thị trấn P thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị T. Ngày 4 tháng 8 năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ ban hành Quyết định số 1504 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị T tại thửa số 124 tờ bản đồ số 8 diện tích 93m² tại khu 5 thị trấn P. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc bảo quản ranh giới mốc giới là trách nhiệm của hộ ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị T. Năm 2012, ông Nguyễn Tấn Đ xin cấp phép xây dựng và tiến hành xây dựng nhà ở 3 tầng kiên cố và sử dụng cho đến nay. Đối với việc khởi kiện của ông Th thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Toà án đã tiến hành xác minh với ông Lê Văn H, ông H trình bày như sau: Ông mua thửa đất số 125, tờ bản đồ 08, tại khu 5, phường P năm 2008, đến năm 2011 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông cũng không rõ vị trí thửa đất vì chưa có nhu cầu sử dụng. Năm 2015, khi có ý định xây nhà thì ông có yêu cầu UBND phường P bàn giao đất thì có ông K là trưởng thôn Nghiêm thôn và ông Tiến trưởng khu 5 đến chỉ đất và giao cho ông, vị trí thửa đất tính từ nhà ông Đ sang 4,63m là thửa đất ông. Khi đó, cả dãy phố chỉ có nhà ông Đ xây dựng 03 tầng, còn lại chưa có ai xây dựng, vẫn để trồng rau muống. Khi giao mốc giới có lấy phần vạch, không cắm cọc, kẻ vạch sơn. Đến năm 2016, thì ông chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Th. Khi chuyển nhượng có bàn giao theo hiện trạng tính từ đất nhà ông Đ trở đi. Đối với việc cơ quan nhà nước lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất như thế nào thì ông cũng không biết được.

Xác minh với ông Lại Hữu B, ông B cho biết: Năm 2008, ông làm cán bộ địa chính UBND thị trấn P. Ngày 27/5/2008, ông cùng với ông Lại Hữu Cử là phó Chủ tịch UBND phường P và ông Hoàng Công Sơn là trưởng thôn Nghiêm Thôn có bàn giao đất cho ông Nguyễn Tấn Đ. Khi tiến hành bàn giao trên thực địa, lúc đó đất vẫn là đất ruộng, đường đi đổ cát và cấp phối, các ông có đo bằng thước dây, cắm cọc để xác định mốc giới thửa đất.

Xác minh với ông Lại Hữu K, ông K trình bày như sau: Ngày 10/6/2011, ông có cùng ông Lại Hữu Cử - phó Chủ tịch UBND phường P và ông Hoàng L- cán bộ địa chính có cấp lại biên bản bàn giao đất ở cho ông Nguyễn Tấn Đ, do ông Đ làm mất biên bản bàn giao đất ở đã được cấp trước đó. Các ông chỉ tiến hành cấp lại biên bản chứ không tiến hành bàn giao trên thực địa vì thực địa đã được bàn giao trước đó.

Xác minh với ông Hoàng L, ông L trình bày như sau: Ngày 10/6/2011, ông có cùng ông Lại Hữu Cử, ông Lại Hữu K khi đó là trưởng thôn Nghiêm Thôn có cấp lại biên bản bàn giao đất ở chứ không tiến hành bàn giao trên thực địa.

Xác minh với ông Nguyễn Ngọc T – Trưởng khu 5, thị trấn P năm 2008-2012, ông T cho biết: Ông có ghi vào đằng sau biên bản bàn giao đất ngày 27/5/2008 của UBND thị trấn P. Tuy nhiên, việc xác nhận này chỉ là xác nhận ông Đ mua đất và làm nhà từ năm 2008, chứ không tham gia bàn giao đất trên thực địa cho gia đình ông Đ.

*** Xem xét thẩm định và định giá tài sản:**

- *Thửa đất số 125 tờ bản đồ 8:* Diện tích theo GCNQSD đất là 93m², diện tích hiện trạng là 72,5m², một phần thửa đất có nhà 03 tầng của gia đình ông Nguyễn Tấn Đ xây dựng lên, ngoài ra trên đất không có tài sản gì. Giá trị đất là 28.000.000 x 72,5m²= 2.030.000.000 đồng.

- *Thửa đất 124 tờ bản đồ 8:* diện tích theo GCNQSD đất là 93m², hiện trạng là 92,6m², trên đất có 01 nhà 03 tầng, một phần xây trên thửa 125, một phần xây trên thửa 124, có một phần đất sát thửa 123 để trống.

Giá trị đất là 28.000.000 đồng/m² x 92,6m²= 2.536.800.000 đồng.

Tài sản trên đất có 01 ngôi nhà 3 tầng trị giá: 703.642.000 đồng.

Diện tích đất bị chồng lấn là 17,2m² (gồm 17,1m² theo giấy chứng nhận và 0,1m² lấn ra vỉa hè của đường).

Giá trị phần diện tích chồng lấn là: 17,1m² x 28.000.000 đồng = 478.800.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng).

Tại phiên toà, ngày 06/9/2023, nguyên đơn và đại diện VKS nhân dân thị xã Quế Võ yêu cầu Toà án tạm ngừng phiên toà để thu thập thêm tài liệu chứng cứ về bản đồ quy hoạch và bản đồ địa chính đối với khu vực cánh đồng Bà Má thuộc khu 5, phường P và yêu cầu Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Quế Võ cho biết về việc bàn giao đất ban đầu của dự án đất khu 5, phường P có giao đúng thực địa và vị trí theo bản đồ địa chính và bản đồ quy hoạch.

Tại công văn số 283/CV-TNMT ngày 01/11/2023, Phòng TNMT thị xã Quế Võ trả lời: Bản đồ quy hoạch và bản đồ địa chính của khu đất thuộc cánh đồng Bà Má, thôn Nghiêm Thôn, thị trấn P, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh nay là khu 5, phường P, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh do UBND thị trấn P (nay là UBND phường P) làm chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, nên các hồ sơ, tài liệu nêu trên UBND phường P lưu trữ. Do vậy đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ liên hệ với phường P để được cung cấp theo quy định. Việc giao đất ngoài thực địa Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ xem xét hồ sơ tài liệu đơn vị nào giao đất để được cho ý kiến theo quy định.

Tại công văn số 100/CV-UBND ngày 08/11/2023, UBND phường P trình bày như sau: Hồ sơ giao đất lần đầu bản gốc khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân đã nộp lên cơ quan cấp huyện, hiện UBND phường không lưu trữ. Tại thời điểm giao đất ban đầu các thửa đất đã được giao đúng thực địa và vị trí theo bản đồ địa chính và bản đồ quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Ngoài ra, UBND phường P cung cấp cho Toà án bản đồ quy hoạch chia lô khu dân cư mới khu đồng Bà Má, thôn Nghiêm Thôn, thị trấn P, bản đồ quy hoạch cơ cấu sử dụng đất, bản đồ vị trí các khu đất quy hoạch và bản đồ địa chính khu 5, thị trấn P.

Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn trình bày không có lỗi nên không chấp nhận việc yêu cầu bồi thường.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quế Võ tham gia phiên toà có ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán sau khi được phân công giải quyết đã lập hồ sơ đầy đủ, đã tiến hành lấy lời khai của các bên đương sự, thu thập tài liệu, chứng cứ và yêu cầu các bên đương sự cung cấp các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án đúng quy định tại Điều 97, 98, 99, 101, 104 BLTTDS. Tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và thông báo đến các bên đương sự theo đúng quy định tại Điều 208 BLTTDS.

Tại phiên toà HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo nguyên tắc xét xử công khai bằng lời nói và liên tục.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 86 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, 163, 164, 175, 176, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; NQ 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th:

- Xác định phần diện tích 17,1m² được giới hạn bởi các điểm 11-11`-14-14`-15-15`-11` thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Trần Văn Th và bà Bùi Thị V.

- Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn Đ và Nguyễn Thị T được sử dụng phần diện tích 17,1m² được giới hạn bởi các điểm 11-11`-14-14`-15-15`-11` và phải trích trả cho vợ chồng ông Trần Văn Th số tiền là 478.800.000 đồng.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th về việc buộc ông Nguyễn Tấn Đ phải bồi thường số tiền 319.000.000 đồng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu 23.152.000 đồng án phí. Miễn án phí cho ông Th đối với yêu cầu không được chấp nhận của ông Th.

4. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Xác nhận nguyên đơn đã nộp số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Từ nội dung trên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình bị đơn phải trả lại cho gia đình ông phần diện tích đất lấn chiếm là 17,2m² tại Khu 5, phường P, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật TTDS thì đây là vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Vụ án không áp dụng thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 155 BLDS.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến trình bày của bị đơn và các tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ án như sau:

- Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của thửa đất số 124 và 125, tờ bản đồ số 8 thuộc khu 5, phường P, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Nguyễn Tấn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn Th và bà Bùi Thị V đều có nguồn gốc là nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Các thửa đất thuộc dự án đất khu dân cư mới khu đồng Bà Má, thôn Nghiêm thôn, thị trấn P, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, chủ đầu tư là UBND thị trấn P. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

đăng ký biến động quyền sử dụng đất đều đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Thửa đất số 124 của vợ chồng ông Đ mua từ năm 2008, chiều dài là 20m, chiều rộng là 4,5m, diện tích là 90m². Năm 2011, được UBND thị xã Quế Võ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 93m², có chiều dài là 20m, chiều rộng là 4,63m. Năm 2012, vợ chồng ông Đ tiến hành xây dựng nhà 03 tầng. Trước khi làm nhà có làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng và có đề nghị UBND phường P bàn giao ranh giới, mốc giới. Căn cứ chứng minh cho trình bày của mình, bị đơn có đưa ra hồ sơ cấp giấy phép xây dựng tháng 02/2012 và biên bản bàn giao đất ở ngày 27/5/2008.

Đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 8 của vợ chồng ông Trần Văn Th, do vợ chồng ông Th nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ông Lê Văn H từ năm 2016. Ông H mua thửa đất này từ năm 2008, đến năm 2011, được UBND thị xã Quế Võ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 93m², có chiều dài là 20m, chiều rộng là 4,63m. Theo ông H trình bày, khi chuyển nhượng có tiến hành giao đất cho vợ chồng ông Th tính từ thửa đất của vợ chồng ông Đ đo lại 4,63m là thửa đất ông H chuyển nhượng cho ông Th vì cho rằng thửa đất của ông H liền kề với thửa đất của vợ chồng ông Đ.

- Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của bị đơn, HĐXX thấy:

Đối với thửa đất số 124 của ông Đ và bà T: Theo ông Đ trình bày, năm 2008 khi được bàn giao đất ở, vợ chồng ông có tiến hành làm một ngôi nhà nhỏ trên đất. Đến năm 2012, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có xin cấp phép xây dựng và đề nghị UBND phường P bàn giao mốc giới. Lúc đó, ông K trưởng thôn, anh L cán bộ địa chính đến bàn giao đất cho ông. Các ông có sử dụng thước dây đo từ đầu dây (tức là đo từ thửa số 114), cứ lần lượt từng thửa đều có chiều rộng là 4,63m, đến thửa đất của gia đình ông là thửa số 124 thì cắm mốc, còn phần chiều dài thửa đất thì tính từ nhà đối diện kéo qua đường 10m, từ đó cắm mốc mặt tiền và kéo dài xuống dưới là 20m. Sau khi được giao mốc giới thì gia đình ông tiến hành xây dựng theo đúng mốc giới được giao. Tuy nhiên, xác minh với ông K và ông L thì các ông đều trình bày không tiến hành bàn giao mốc giới đất cho ông Đ mà chỉ cấp lại biên bản bàn giao đất ở cho ông Đ. Theo trình bày của UBND phường P khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bàn giao mốc giới, việc bảo quản ranh giới, mốc giới là trách nhiệm của vợ chồng ông Đ.

Xem xét hồ sơ cấp giấy, cũng như hồ sơ cấp phép xây dựng của vợ chồng ông Đ với thửa đất số 124 thì không có bất cứ biên bản nào về việc bàn giao mốc giới, ngoài biên bản bàn giao đất ở. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ có giao nộp biên bản bàn giao đất ở ngày 27/5/2008 với lô đất số 95 có phía bắc dài 4,5m, phía tây dài 20m, phía nam dài 4,5m, phía đông dài 20,0m. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ với thửa đất số 124 thì ngày 10/6/2011, UBND thị trấn P có lập biên bản bàn giao đất ở cấp lại cho vợ chồng ông Đ lô đất số 124 tại khu 5, thị trấn P, có phía bắc dài 20,0m, phía nam dài 20,0m, phía đông dài 4,63m, phía tây dài 4,63m. Như vậy, có việc UBND thị trấn P đã bàn giao đất ở cho vợ chồng ông Đ.

Căn cứ vào hồ sơ kỹ thuật thửa đất, trích lục thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ đo đạc hiện trạng thì thấy hiện phần diện tích đất gia đình bị đơn đang sử dụng xây dựng nhà 03 tầng không đúng vị trí theo bản đồ địa chính của thửa đất, một phần ngôi nhà của bị đơn xây dựng trên thửa đất 124 và một phần diện tích nằm trên thửa đất số 125. Cụ thể, phía tây của ngôi nhà (tức cuối ngôi nhà) có lùi so với hồ sơ kỹ thuật thửa đất là 0,72m; Phía đông ngôi nhà lấn phần vỉa hè 0,80m; sử dụng lấn sang thửa đất 125 ở phía đông là 0,82m, phía tây là 0,89m, chiều dài là 20m, tổng phần diện tích lấn chiếm là 17,1m². Quá trình khởi kiện, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích 17,2m². Tuy nhiên, sau khi được HĐXX giải thích lại phần diện tích đất đo vẽ hiện trạng, có 0,1m² là phần diện tích bị đơn đang sử dụng lên phần diện tích vỉa hè của đường phố, không thuộc phần diện tích đất của nguyên đơn được nhà nước công nhận nên nguyên đơn đồng ý, yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích đất là 17,1m². Như vậy, về hiện trạng sử dụng so với bản đồ địa chính thửa đất thì phần diện tích đất bị đơn đang sử dụng có sự lấn chiếm sang phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là 17,1m². Do vậy, việc nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ.

Đối với lời trình bày của bị đơn cho rằng sử dụng đúng phần diện tích đất được UBND phường P giao đất. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, phần diện tích bị đơn đang sử dụng không đúng theo bản đồ địa chính. Bị đơn cũng không đưa ra được các tài liệu chứng cứ về việc phần diện tích bị đơn được bàn giao đúng là phần diện tích đất hiện bị đơn đang sử dụng. Đại diện UBND phường P khẳng định đã bàn giao cho bị đơn đúng theo hồ sơ địa chính, việc bị đơn không quản lý đúng ranh giới, mốc giới là trách nhiệm của bị đơn. Do vậy, cần buộc bị đơn có trách nhiệm phải hoàn trả cho nguyên đơn phần diện tích đất đã lấn chiếm. Do nguyên đơn có yêu cầu gia đình bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm nếu không trả được bằng đất thì trả bằng tiền. Xét thấy gia đình bị đơn đã xây dựng công trình kiên cố trên đất, nếu buộc gia đình bị đơn trả lại đất thì công trình nhà 03 tầng của gia đình bị đơn sẽ bị ảnh hưởng toàn bộ kết cấu và giá trị sử dụng. Hiện nay, diện tích đất của bị đơn còn lại là 72,5m², có chiều rộng là 3,81m, chiều dài là 20m vẫn đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định đối với diện tích đất ở đô thị nên cần buộc gia đình bị đơn phải trả cho gia đình nguyên đơn bằng tiền tương ứng với phần diện tích lấn chiếm theo giá là 28.000.000 đồng/m², với diện tích lấn chiếm là 17,1m², bằng tiền là 478.800.000 đồng.

Ông Đ và bà T được quyền sử dụng diện tích đất là 17,1m² được giới hạn bởi các điểm 11-11'-14-14'-15-15'-11' theo bản đồ phân chia do công ty cổ phần đo đạc miền bắc thực hiện kèm theo bản án.

Ông Th bà V và ông Đ bà T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

- Đối với yêu cầu của ông Th về việc yêu cầu ông Đ phải bồi thường thiệt hại do lô đất số 125 của ông bị thiệt hại do giảm giá trị, tiền đi lại, khởi kiện và tiền mất thu nhập là 319.000.000 đồng thì thấy rằng:

Ông Th cho rằng việc ông Đ xây dựng chồng lấn sang phần đất của ông Th đã làm cho đất của ông Th bị giảm đi diện tích thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đó làm giảm đi giá trị của thửa đất. Tuy nhiên, thực tế đến nay ông

Th không có tài liệu gì để chứng minh việc thửa đất bị giảm giá so với thực tế. Hơn nữa, việc gia đình ông Đ sử dụng phần đất đã lấn chiếm của gia đình ông Th thì đã được trích trả bằng số tiền tương đương với giá trị đất tại khu vực thời điểm đó nên không thể xác định thửa đất của ông Th bị giảm giá trị theo lời trình bày của ông Th.

Đối với phần chi phí đi lại và tiền mất thu nhập của ông Th: Hiện tại ông Th đã hết tuổi lao động. Ông Th cũng không chứng minh được khoản tiền chi phí đi lại của ông Th liên quan đến việc giải quyết vụ việc và thu nhập thực tế của ông Th. Hơn nữa, ông Th khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của bản thân và phải có trách nhiệm thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn. Hơn nữa, các chi phí này không quy định cụ thể mức chi trả thực tế như thế nào và không được quy định trong bộ luật tố tụng dân sự.

Do vậy, yêu cầu này của ông Th không có căn cứ chấp nhận.

Đối với việc phòng giao thông công chính UBND thị xã Quế Võ cấp phép xây dựng cho gia đình ông Đ, cán bộ địa chính phường P và phòng tài nguyên môi trường thị xã Quế Võ có trách nhiệm giám sát việc xây dựng của các hộ dân đã không thực hiện việc đo đạc, kiểm tra thực tế dẫn đến việc các hộ dân đã xây dựng chồng lấn lên đất của nhau cũng như chồng lấn ra phần đường hành lang giao thông. Nên Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ kiến nghị UBND thị xã Quế Võ xem xét trách nhiệm của những cán bộ và cơ quan nêu trên.

Đối với việc hộ ông Đ bị hộ gia đình khác xây dựng lấn chiếm sang, ông Đ có quyền khởi kiện để giải quyết trong vụ án dân sự khác.

[3] Về án phí: Do được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu án phí DSST là 15.950.000 đồng nhưng do là người cao tuổi nên miễn án phí DSST cho nguyên đơn. Ông Đ và bà T phải chịu án phí DSST là 23.152.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định, định giá, tương ứng với số tiền là 10.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng thẩm định, định giá là 20.000.000 đồng nên nguyên đơn không phải nộp chi phí thẩm định, định giá. Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ: Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227 Bộ luật tố tụng dân sự;
2. Áp dụng: Điều 158, 163, 164, 174, 175, 176 và 221 Bộ luật dân sự; Điều 166, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự.
3. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th. Buộc ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Trần Văn Th và bà Bùi Thị V số tiền là 478.800.000 đồng (*Bốn trăm bảy mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng*) tương ứng với phần diện tích 17,1m².

- Giao cho ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị T được sử dụng phần diện tích đất 17,1m² được giới hạn bởi các điểm 11-11`-14-14`-15-15`-11`. (Phần diện tích này được thể hiện theo bản đồ phân chia do công ty cổ phần đo đạc miền bắc thực hiện kèm theo bản án).

Ông Th bà V và ông Đ bà T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Th buộc ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị T phải trả số tiền là 319.000.000 đồng do giá trị đất bị suy giảm và chi phí đi lại mất thu nhập do giải quyết tranh chấp.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Xác nhận nguyên đơn đã nộp số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí DSST cho nguyên đơn không phải chịu án phí DSST. Ông Đ và bà T phải chịu án phí DSST là 23.152.000 đồng (Hai mươi ba triệu một trăm năm mươi hai nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án tổng đạt hợp lệ.

6. 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 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.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Thành viên Hội đồng xét xử

TP – Chủ tọa phiên tòa

Ngô Thuỳ Phương - Nguyễn Thế Sách

Phạm Thị Hoài Phương