

**TÒA ÁN NHÂN 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: **16/2023/DS-ST**

Ngày: **19/4/2023**

V/v: *Tranh chấp QSDĐ*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN 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 nhân dân: Bà Nguyễn Thị Huệ

Ông Nguyễn Quang Tuyền

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Khắc Thứ – Thư ký TAND thị xã Quế Võ.

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

Ngày 19 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: **81/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2022** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: **22/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023**, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Tắc, sinh năm 1957; Địa chỉ: thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Bẩy, sinh năm 1966; Địa chỉ: thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thù, sinh năm 1967; Có mặt.
- Chị Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1986; Vắng mặt.
- Anh Nguyễn Văn Tuấn Vũ, sinh năm 1991; Vắng mặt.
- Bà Phạm Thị Thắm, sinh năm 1957; Vắng mặt.
- Anh Nguyễn Văn Tiến, sinh năm 1982; Vắng mặt.
- Anh Nguyễn Văn Tới, sinh năm 1985; Có mặt.

7. Chị Nguyễn Thị Tuyết, sinh năm 1987; Vắng mặt.

Đều địa chỉ: thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Ông Bảy, chị Nhung, anh Vũ ủy quyền cho bà Thù tham gia tố tụng.

Bà Thắm, anh Tiến, anh Tới, chị Tuyết ủy quyền cho ông Tác tham gia tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Gia đình ông có thửa đất theo bản đồ địa chính hiện này là thửa số 23, tờ bản đồ số 29, diện tích 1256m² tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, thị xã Quế Võ, có nguồn gốc là do bố mẹ ông Tác để lại cho ông, đã được UBND thị xã Quế Võ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Tác với diện tích 1080m². Gia đình ông Tác vẫn giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất từ trước tới nay, không lấn chiếm thêm đất của ai. Giáp thửa đất nhà ông Tác về phía đông là thửa đất số 25 của gia đình ông Nguyễn Văn Bảy. Trước đây giữa thửa đất nhà ông Tác với thửa đất nhà ông Bảy có 01 công trình phụ do bố ông Bảy làm, và có một đoạn tường làm bằng đá ngăn cách giữa hai nhà, nhưng không có mốc ranh giới rõ ràng. Năm 2003 khi địa phương lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất, thì gia đình ông Tác không có ai chứng kiến việc địa phương đo đạc, và cũng không cùng với gia đình ông Bảy trực tiếp chỉ dẫn cho đơn vị đo đạc để xác định ranh giới đất của hai nhà. Đến khoảng năm 2008, 2009 gia đình ông Bảy có phá công trình phụ cũ đi để xây mới khu nhà ăn, nhà vệ sinh (ký hiệu B2 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất). Nhưng gia đình ông Bảy không xây theo vị trí móng cũ, mà xây móng lấn sang đất nhà ông Tác. Đến khoảng năm 2017 thì nhà ông Bảy tiếp tục xây công trình phụ (ký hiệu B3), lại lấn thêm một phần đất của gia đình ông Tác. Khi gia đình ông Bảy xây các công trình trên phần đất giáp nhà ông Tác, thì ông Tác không biết là các công trình này đã xây sang một phần đất của gia đình ông. Chỉ đến khoảng năm 2018 khi xây nhà trọ ông Tác kiểm tra, đối chiếu theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 2003 thì mới phát hiện một phần công trình phụ và nhà ăn của gia đình ông Bảy xây lấn sang đất của gia đình mình. Sau khi nhà ông Tác xây xong nhà, trong quá trình sử dụng giữa nhà ông và nhà ông Bảy thường xuyên xảy ra mâu thuẫn cho đến nay. Nay ông Tác yêu cầu gia đình ông Bảy phải trả lại gia đình ông 7,6m² đất đã lấn chiếm (theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất giới hạn bởi các điểm 4-5-17-18-19-4), và phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

**** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thù trình bày:***

Gia đình bà có thửa đất số 25, tờ bản đồ số 29 tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, thị xã Quế Võ, có nguồn gốc là do bố mẹ ông Nguyễn Văn Bảy để lại cho vợ chồng từ năm 1984, đã được UBND thị xã Quế Võ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Bảy với diện tích 322m². Năm 2001 khi gia đình bà Thù làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ thì có ghi diện tích đất là 322m² là không bao gồm phần đất làm ngõ vào. Tuy nhiên, đến năm 2003 khi địa phương tiến hành đo đạc lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất đã đưa cả phần ngõ vào đất nhà bà, nên diện tích có tăng lên khoảng 50m², việc này bà Thù và gia đình không ai biết. Giáp thửa đất nhà bà Thù về phía tây là thửa đất số 23 của gia đình ông Nguyễn Văn Tác, giữa hai nhà có bức tường (theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ký hiệu 4-19-18) do bố mẹ chồng bà Thù xây từ trước khi vợ chồng kết hôn năm 1984. Khi đó bức tường này là tường của gia đình bà làm bếp và khu chuồng trại. Đến năm 2007 gia đình bà Thù phá khu chuồng trại đi để xây nhà ăn, nhà vệ sinh (ký hiệu B2). Và năm 2018 gia đình bà phá nốt khu bếp cũ đi để xây lại nhà lợp tôn (ký hiệu B3). Khi làm lại các công trình trên đất gia đình bà Thù đã phá bức tường cũ (ký hiệu 4-19-18) đi để xây lại tường mới, nhưng vẫn theo đúng vị trí móng tường cũ. Thời điểm năm 2003 khi địa phương tiến hành đo đạc lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì gia đình bà Thù không biết, không chứng kiến và không được chỉ mốc ranh giới đất của nhà mình với nhà ông Tác. Bà Thù khẳng định gia đình bà vẫn sử dụng đất đúng ranh giới với nhà ông Tác, không lấn chiếm gì nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tác.

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

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đại diện VKSND thị xã Quế Võ đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định lại bức tường của gia đình ông Bảy, và xác minh thêm với các hộ dân xung quanh về ranh giới đất nhà ông Tác và nhà ông Bảy.

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 Tác khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp thửa đất có địa chỉ tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Quế Võ.

[2] Về nội dung vụ án: Thửa đất số 23 và thửa đất số 25, tờ bản đồ số 29 tại

thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá của gia đình ông Nguyễn Văn Tác và gia đình ông Nguyễn Văn Bảy liền kề với nhau. Theo hiện trạng hiện nay thì giữa hai thửa đất này được ngăn cách bởi bức tường của khu nhà ăn và công trình phụ do nhà ông Bảy xây. Theo phía bị đơn trình bày thì giữa hai thửa đất có tường ngăn do bố mẹ ông Bảy xây từ trước năm 1984, sau này gia đình ông Bảy có phá đi làm lại nhưng vẫn theo đúng vị trí móng tường cũ. Còn theo ông Tác trình bày thì trước đây giữa đất hai nhà chỉ có 01 công trình phụ và một đoạn tường làm bằng đá do bố ông Bảy làm, nhưng cũng không có mốc ranh giới rõ ràng. Theo kết quả mà Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ so với Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 23 và 25 lập năm 2003 thì hiện nay một phần khu nhà ăn, nhà vệ sinh và công trình phụ lợp tôn (ký hiệu B2, B3) của gia đình ông Bảy có nằm trên một phần đất thuộc thửa đất số 23 của gia đình ông Tác. Tuy nhiên, cả phía nguyên đơn và phía bị đơn đều khẳng định năm 2003 khi địa phương tiến hành đo đạc lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì gia đình các ông, bà đều không được trực tiếp chỉ dẫn cho đơn vị đo đạc để xác định mốc ranh giới đất của hai nhà. Do đó, Hồ sơ kỹ thuật của thửa đất số 23 và 25 lập năm 2003 đã không được thực hiện theo đúng quy định, nên không bảo đảm thể hiện chính xác ranh giới của hai thửa đất. Quá trình gia đình ông Bảy xây dựng tường bao và công trình trên đất gia đình ông Tác không có ai có ý kiến gì. Mặt khác, hiện nay diện tích đất thực tế của gia đình ông Tác và gia đình ông Bảy đang sử dụng đều lớn hơn so với GCNQSDĐ được cấp (nhà ông Tác thừa 167m², nhà ông Bảy thừa khoảng 12m²). Do đó, việc ông Tác căn cứ vào Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 2003 để yêu cầu gia đình ông Bảy phải trả lại 7,6m² đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

Tại phiên tòa đại diện VKSND thị xã Quế Võ đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xem xét, thẩm định lại bức tường của gia đình ông Bảy, và xác minh thêm với các hộ dân xung quanh về ranh giới đất nhà ông Tác và nhà ông Bảy. Tuy nhiên, xét thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thẩm định, đo đạc đầy đủ hiện trạng các công trình xây dựng trên đất của gia đình ông Tác và ông Bảy, tại phiên tòa các đương sự cũng không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định lại nên không có căn cứ để tạm ngừng phiên tòa.

[3] Đối với việc ranh giới thửa đất số 24 của gia đình ông Nguyễn Văn Sửu (là anh Trai ông Bảy) với thửa đất số 25 của gia đình ông Nguyễn Văn Bảy không trùng khớp với hồ sơ kỹ thuật thửa đất, thì gia đình ông Sửu và gia đình ông Bảy đều xác nhận ranh giới đất của hai gia đình là theo hiện trạng tường bao và công trình xây dựng trên đất hiện nay hai nhà đang sử dụng, không có tranh chấp gì.

[4] Về án phí: Do ông Tác là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân

sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Tác phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 166, 170 Luật Đất đai; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 28, 35, 39, 147, 157, 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 vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Tác.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Tác phải chịu 12.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận ông Tác đã nộp đủ số tiền này.

3. Về án phí: Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Tác.

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

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**

Phan Minh Đức