

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TỪ SƠN
TỈNH BẮC NINH**

Quyết định số: 15/2021/DS –ST

Ngày: 05/3/2021

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

**QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỪ SƠN, TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phong;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Lược;

Ông Ngô Đức Toại.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Phú - Thẩm tra viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Từ Sơn tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Lan Hương - Kiểm sát viên.

Căn cứ vào các Điều 212, Điều 213, Điều 235, Điều 246 - Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số: 34/2015/TLST-DS ngày 06/4/2015 về việc: “*Tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất*” Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2021/QĐXX – DS Ngày 12/01/2021; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Ngô Phú D, sinh năm 1978;

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Khu phố HQ, phường T, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H:

Ông Trần Hoàng Hùng C, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Xóm 3, khu Xuân Ổ A, phường V, tp Bắc Ninh, Bắc Ninh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Bà Phan Thị L, sinh năm 1960;

2. Chị Trần Thị Đ, sinh năm 1992;

3. Anh Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1983;

4. Nguyễn Thị L1, sinh năm 1984;

(Bà L, anh H1, chị Đ ủy quyền cho ông H);

5. Chị Ngô Thị Th, sinh năm 1982 (vợ anh D);

(Chị Th ủy quyền cho anh D).

Cùng địa chỉ: Khu phố HQ, phường T, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

NHẬN THẤY

Ngày 10/10/1992, Ủy ban nhân dân huyện Tiên Sơn, tỉnh Hà Bắc (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Phú L (bố đẻ của anh Ngô Phú D) với thửa đất số 485, diện tích 210m². Ngày 10/10/1995, ông Nguyễn Hữu H

cũng được Ủy ban nhân dân huyện Tiên Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 526, diện tích 210m². Cả hai thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 1P, thôn HQ, xã T, thị xã Từ Sơn, Bắc Ninh (nay là Khu phố HQ, phường T, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh)

Ngày 31/7/2012, Anh D được Ủy ban nhân dân thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất trên được bố để là ông L tặng cho quyền sử dụng đất. Thửa đất đổi thành số thửa 485, diện tích 210m²

Kết quả đo đạc chính quy năm 2014 thể hiện: Thửa đất của anh D là thửa đất số 84, diện tích 185,7m². Thửa đất của ông H là thửa đất số 105, diện tích 255,3m². Kết quả đo đạc trong hoạt động thẩm định tại chỗ thể hiện: Đất của anh D 186,6m² và đất ông H 257,3m²

Anh D khởi kiện buộc ông H phải trả lại diện tích 24,3m² của gia đình đã được cấp GCN từ năm 1992. Trên phần đất này có nhà trần của ông H.

Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh D và đề nghị: Hai gia đình tôn trọng mốc giới ngăn cách là móng của nhà trần mà ông H đã xây dựng từ năm 1990. Việc sử dụng đất như làm máng hứng nước mưa, rãnh nước chảy không làm cản trở việc sử dụng đất của nhau. Ông H còn yêu cầu Tòa án Hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hai gia đình vì việc cấp đều không đúng về diện tích sử dụng.

Các đương sự đều công nhận: Tài liệu đầu tiên thể hiện diện tích đất của hai gia đình tại bản đồ năm 1987: Của ông L là 205m²; của ông Hợp là 230m², Nhưng việc cấp GCN cho ông L với diện tích là 210m² (lớn hơn 05m² so với diện tích thể hiện trên bản đồ); Cấp GCN cho ông H với diện tích 210m² (nhỏ hơn 20m² so với diện tích thể hiện trên bản đồ). Anh D, ông H đề nghị công nhận kết quả đo đạc chính quy thể hiện trên bản đồ địa chính đã được lập năm 2014 (so với kết quả đo đạc thẩm định trong phạm vi sai số)

Tài liệu do ông H xuất trình và kết quả thu thập tài liệu của tòa án đã chứng minh: Diện tích đất tăng lên của gia đình ông H là vào năm 1996 ông H mua lại diện tích 28m² đất của thôn HQ, xã T (trước đây là giếng tập thể để dân làng sử dụng chung) và có biên lai thu tiền ngày 28/3/1996 thu số tiền 1.500.000đồng của ông Hợp. Diện tích đất của ông H có tăng lên về cạnh Đông, cạnh Nam (đều giáp đường và ngõ đi) thuộc quy hoạch đất ở, không vi phạm quy hoạch giao thông, đường điện, cống thoát nước của thôn. Đủ điều kiện được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại phiên tòa ngày 05/3/2021, anh D và ông H đã thỏa thuận:

- Giữ nguyên mốc giới ngăn cách hai thửa đất như hiện tại hai gia đình đang sử dụng. Mốc giới ngăn cách là đường thẳng của móng nhà trần ông H đã xây dựng từ năm 1990. Các bên có quyền và nghĩa vụ sử dụng đúng mốc giới ngăn

cách; Việc trở cửa, làm máng hứng nước mưa, rãnh nước...không làm cản trở đến việc sử dụng đất của nhau và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật dân sự

- Ông H tự nguyện hiến phần đất cạnh phía Đông thửa đất của ông H đang sử dụng để mở ngõ đi chung. Phần đất này có chiều dài là toàn bộ cạnh phía Đông thửa đất; Chiều rộng là đường thẳng có điểm đầu (phía đầu ngõ đi lùi vào 30cm), điểm cuối (phía móng nhà trần của ông H lùi vào bên trong 50cm). Diện tích 10,7m². Diện tích đất của ông H hiến đất làm ngõ đi gồm hai phần:

+ Phần đã được gia đình sử dụng ổn định là 9,2m²;

+ Phần đất giếng tập thể mua thêm 1,5m²

- Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh D, ông H đề cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với sự thỏa thuận theo nội dung đã thỏa thuận. Đối với diện tích đất giếng còn lại 27,1m², ông H đã có biên lai thu tiền với số tiền 1.500.000đồng. Diện tích này phù hợp với quy hoạch đất ở, không vi phạm hành lang giao thông, đường điện, thoát nước và không bị tranh chấp với cá nhân, tổ chức nào; Đủ điều kiện để nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông H phải chịu nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Anh D tự nguyện hỗ trợ cho ông H số tiền 30.000.000đồng để ông H phá dỡ phần tường bao phía Đông, xây lại tường mới, thực hiện việc hiến đất làm ngõ đi chung;

- Thời hạn sử dụng tài sản trên phần đất ông H đã hiến làm ngõ đi: Đối với phần đầu hồi của nhà trần, các bên không xác định thời hạn, khi nào ông H có điều kiện sửa chữa nhà sẽ tự nguyện tháo dỡ để thực hiện việc hiến đất. Đối với phần tường phía Đông, ông H sẽ tự nguyện tháo dỡ và xây mới sau khi ông H nhận đủ số tiền 30.000.000đồng.

- Án phí và chi phí tố tụng: Anh D tự nguyện chịu án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo số tiền đã nộp tạm ứng (13.000.000đồng). Anh D không yêu cầu giải quyết về chi phí giám định. Ông H tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản với số tiền 5.000.000đồng.

XÉT THẤY:

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Phú D, sinh năm 1978;

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: Khu phố HQ, phường T, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H:

Ông Trần Hoàng Hùng C, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Xóm 3, khu Xuân Ổ A, phường V, tp Bắc Ninh, Bắc Ninh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Bà Phan Thị L, sinh năm 1960;

2. Chị Trần Thị Đ, sinh năm 1992;

3. Anh Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1983;

4. Nguyễn Thị L1, sinh năm 1984;

(Bà L, anh H1, chị Đ ủy quyền cho ông H);

5. Chị Ngô Thị Th, sinh năm 1982 (vợ anh D);

(Chị Th ủy quyền cho anh D).

Cùng địa chỉ: Khu phố HQ phường T, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1 Giữ nguyên mốc giới ngăn cách giữa thửa đất thuộc quyền sử dụng của anh Ngô Phú D và thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hữu H. Mốc giới ngăn cách là đường thẳng của móng nhà trần ông H đã xây dựng từ năm 1990 (*Phụ lục số I*).

Anh D, ông H được thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đối với việc sử dụng đất đúng ranh giới đã được thỏa thuận. Việc trở cửa, đặt máng hứng nước mưa hoặc rãnh thoát nước không làm cản trở việc sử dụng đất của nhau, thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự 2015

2.2 Ông H tự nguyện hiến một phần đất đang sử dụng làm ngõ đi chung có diện tích là $10,7m^2$, tứ cận:

Phía Bắc giáp đất anh D dài 50cm;

Phía Nam giáp đất đường làng dài 30cm

Phía Đông giáp ngõ đi dài 22,15m;

Phía Tây giáp đất ông H, dài 22,10 m

Trên đất có phần tường bao và đầu hồi nhà trần của ông H

(*Phụ lục số II*)

2.3 Anh Ngô Phú D là chủ sử dụng thửa đất diện tích $185,7m^2$, tứ cận:

Phía Bắc giáp đất nhà ông Ngô Tiến Th dài 12,60m;

Phía Nam giáp đất nhà ông H dài 12,26m;

Phía Đông giáp ngõ đi của làng dài 15,51m;

Phía Tây giáp đất nhà ông Kh (dài 3,03) và bà An (dài 11,11 m)

(*Phụ lục số III*)

2.4 Sau khi hiến một phần đất làm ngõ đi chung, Ông Nguyễn Hữu H là chủ sử dụng thửa đất có diện tích $244,6m^2$, có tứ cận:

Phía Bắc giáp đất anh D dài 11,76m;

Phía Nam giáp đất đường làng dài 11,63m;

Phía Đông giáp ngõ đi dài 22,10m;

Phía Tây giáp đất ông Kh (dài 11,11) và bà Dậu (dài 9,15m).

(Phụ lục số IV)

Đối với diện tích đất 27,1m² (diện tích mua thêm là đất giếng, đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất). Ông H đã có hóa đơn thu tiền ngày 28/3/1996 với số tiền 1.500.000đồng (tương đương với 28m² đất giếng). Ông H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cả hai thửa đất của anh D, ông H đều có địa chỉ tại: Khu phố HQ, phường T, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

(Các phụ lục kèm theo và là bộ phận không tách rời của quyết định này).

2.5 Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tiên Sơn, tỉnh Hà Bắc đã cấp ngày 10/10/1995, cho ông Nguyễn Hữu H đối với thửa đất số 526, tờ bản đồ 1P, diện tích 210m² tại thôn HQ, xã T, huyện Tiên Sơn, tỉnh Hà Bắc; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK458971, sổ vào sổ cấp GCN: CH00329 ngày 31/8/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh cấp cho anh Ngô Phú D đối với thửa đất số 485, tờ bản đồ 1P, diện tích 210m² tại thôn HQ, xã T, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

Sau khi đã thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên; Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với sự thỏa thuận của các đương sự theo nội dung thỏa thuận (2.2 và 2.4) theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.6 Anh Ngô Phú D tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Hữu H số tiền là 30.000.000đ *(Ba mươi triệu đồng)* để ông H phá dỡ bức tường phía Đông thửa đất và xây mới tường bao theo đúng diện tích đã thỏa thuận sau khi ông H tự nguyện hiến một phần đất để làm ngõ đi chung.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.7 Thời hạn sử dụng tài sản của ông H: Đối với phần đầu hồi nhà trần nằm trên diện tích ông H tự nguyện hiến đất làm ngõ đi chung; Anh D, ông H thỏa thuận không xác định thời hạn tháo dỡ, ông H vẫn tiếp tục sử dụng. Khi nào ông H đủ điều kiện sửa chữa hoặc xây mới nhà ở thì việc xây dựng sẽ đúng với ranh giới mà ông H đã tự nguyện hiến đất đã thỏa thuận ở mục (2.3)

Đối với toàn bộ phần tường bao phía Đông: Ngay sau khi ông H nhận đủ số tiền anh D hỗ trợ, Ông H thực hiện việc phá tường cũ và xây tường mới theo đúng ranh giới đã tự nguyện hiến đất đã thỏa thuận ở mục (2.3):

2.8 Án phí và chi phí tố tụng: Anh Ngô Phú D tự nguyện chịu án phí Dân sự sơ thẩm không giá ngạch với số tiền là: 200.000đ *(Hai trăm ngàn đồng)*. Anh D đã nộp số tiền tạm ứng án phí 1.215.000đ *(Một triệu hai trăm mười lăm ngàn đồng)*

theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2013/02363 Ngày 06/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Hoàn trả anh D số tiền 1.015.000đ (*Một triệu không trăm mười lăm ngàn đồng*)

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản hết số tiền 18.000.000đồng. Anh D đã nộp tạm ứng số tiền 13.000.000đ (*Mười ba triệu đồng*). Ông H nộp tạm ứng chi phí tố tụng 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*). Ông H, anh D tự nguyện chịu số tiền trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Chi phí giám định, anh D tự nguyện chịu và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

4. Quyết định 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND TX, tỉnh
- Lưu HS, VP

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Phong

