

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG NINH
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 31/2023/DS-ST
Ngày: 15 - 9 - 2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG NINH, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Châu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Văn Anh Trình và ông Đỗ Cao Thế.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Triều, Kiểm sát viên.

Trong ngày 15/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2023/TLST-DS, ngày 05 tháng 5 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2023/QĐXXST-DS ngày 27/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2023/QĐST-DS ngày 23/8/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn , bà Hoàng Thị C, địa chỉ: Thôn C, xã V, huyện Q, tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Q: Bà Hoàng Thị C, địa chỉ: Thôn C, xã V, huyện Q, tỉnh Q, có mặt.

- Bị đơn: Ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị L, địa chỉ: Thôn C, xã V, huyện Q, tỉnh Q, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/3/2022 và các lời khai người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Hoàng Thị C trình bày: Năm 2006, vợ chồng được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 200m² đất ở tại thửa đất số 198^d tờ bản đồ 23 tại thôn C, xã V, huyện Q, tỉnh Q mang tên Ông/bà Nguyễn Văn Q, Hoàng Thị C. Quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với ai, sau khi gia đình tôi làm nhà phần đất phía Bắc giáp với đất hộ gia đình ông T bà L, gia đình đã đắp trồng 0,4m để làm tường rào ranh giới đất giữa hai hộ gia đình, nhưng đến khi gia đình ông/bà Hoàng Văn T, Võ Thị L làm nhà đã lấn sang phần đất của gia đình bà mặc dù gia đình đã đề nghị cán bộ địa chính đo đạc để xác định diện tích và trao đổi với gia đình ông T bà L về việc làm nhà lấn sang phần đất của gia đình bà nhưng phía bị đơn không đồng ý. Vì vậy UBND xã V đã tiến hành hòa giải 02 lần nhưng hai bên cũng không thống nhất được việc giải

quyết tranh chấp đất.

Hiện nay phía gia đình ông T, bà L đã làm nhà lấn sang phần đất phía Bắc có kích thước chiều rộng khoảng 0,4m, chiều dài khoảng 15m, có diện tích khoảng 6m². Nay yêu cầu phía bị đơn tháo dỡ công trình (nhà ở) lấn sang đất tôi để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu gia đình ông Hoàng Văn T, Võ Thị L dỡ công trình (nhà ở) để trả lại phần diện tích khoảng 06m² đất ở.

Bị đơn ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị L đã được triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do. Tòa án đã tiến hành niêm yết Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Ninh kiểm sát việc tuân theo pháp luật và có quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Ninh hòa giải nhưng không thành, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh.

Về người tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng; việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tổng đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; các điều 34, 35, 39, 92, 147, 157, 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, 266, 271 và 273 của bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào điều 164, 166, khoản 3 Điều 254 của Bộ luật dân sự. Căn cứ các điều 100, 166, 170 và 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị L trả lại phần đất lấn chiếm làm nhà diện tích 5,8m² đất cho ông Nguyễn Văn Q, bà Hoàng Thị C. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả hỏi, tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án có quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất, bị đơn có nơi cư trú tại xã V, huyện Q, tỉnh Q và được hòa giải tại cơ sở nhưng không thành nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, do vậy, căn cứ Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

[2] Về tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổ chức hoà giải nhiều lần nhằm tạo điều kiện cho các đương sự tự thoả thuận với nhau để đi đến thống nhất giải quyết vụ án, song không có kết quả, vì vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Hoàng Văn Tường, bà Võ Thị Luyến.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ bằng biện pháp xem xét, thẩm định và định giá tài sản, tại phiên tòa sơ thẩm có sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, theo đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của phía nguyên đơn, Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh đã lập Hội đồng tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản có liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các đương sự, kết quả thẩm định, định giá ngày 28/6/2023 cho thấy:

Kết quả xem xét, thẩm định:

- Thửa đất số 198^g, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 68) tên chủ sử dụng ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị L tại thôn C, xã Vĩ, huyện Q, tỉnh Q; có tứ cận như sau;

Phía Bắc: Giáp đường giao thông (điểm 2 đến điểm 7) có số đo 16,29m,
 Phía Đông: Giáp đường giao thông (điểm 7 đến điểm 10) có số đo 13,59m,
 Phía Nam: Giáp thửa đất 86 (điểm 10 đến điểm 16) có số đo 16,88m,
 Phía Tây: Giáp thửa đất 82 (điểm 16 đến điểm 2) có số đo 13,40m,
 Diện tích: 223,6m²

Tài sản trên thửa đất 85 có 01 nhà cấp 4, một tầng, diện tích 115,4 m², mái đổ bằng hoàn thiện, cửa làm bằng gỗ có khung ngoại, nền lát gạch men, điện nước hoàn thiện, phía trước có mái tôn, khung trụ làm bằng sắt, ngoài ra có 01 nhà tạm cấp 4 mái lợp ngói; hàng rào phía Đông và phía Bắc xây bằng gạch xi măng, trụ bê tông cao 1,2m đến 1,4m hoàn thiện đơn giản.

- Thửa đất số 198^d, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 86, tờ bản đồ số 68) tên chủ sử dụng ông Nguyễn Văn Q, bà Hoàng Thị tại tại thôn C, xã V, huyện Q, tỉnh Q;

Phía Bắc: Giáp thửa đất số 85 (điểm 14 đến điểm 19) có số đo 16,85m,
 Phía Đông: Giáp đường giao thông (điểm 9 đến điểm 25) có số đo 12,47m,
 Phía Nam: Giáp đường giao thông (điểm 25 đến điểm 19) có số đo 17,28m,
 Phía Tây: Giáp thửa đất số 90 (điểm 19 đến điểm 14) có số đo 13,68m,
 Diện tích: 227,1m².

Tài sản trên thửa đất 198^d có 01 nhà cấp 4, diện tích 103,3 m² mái lợp ngói hoàn thiện, cửa làm bằng gỗ có khung ngoại, nền lát gạch men, điện nước hoàn thiện, phía Nam và phía Tây có mái tôn, trụ bằng bê tông, khung làm bằng sắt; hàng rào

phía Đông, phía Tây và phía Bắc có trụ bằng bê tông, cao 1,2m đến 1,4m hoàn thiện đơn giản.

Kết quả định giá:

Về giá đất ở của thửa 198^d, 198^g, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 86, 85 tờ bản đồ số 68) là đất ở nông thôn, thuộc vị trí 2, khu vực 3 nông thôn; giá đất ở 79.000đồng/m²

Trên phần đất đang tranh chấp (diện tích 5,8m²) phần đất hộ gia đình ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị L làm nhà.

Phía Bắc: Có kích thước 14,77m,

Phía Đông: Có kích thước 0,24m,

Phía Nam Có kích thước 14,77m,

Phía Tây: Có kích thước 0,55m.

Xét lời trình bày của đương sự về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 467122 ngày 11/7/2006, bản đồ, đo đạc về đất đai do nguyên đơn cung cấp thì thửa đất số 198^d, tờ bản đồ số 23 (nay thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 68) tại thôn C, xã V, huyện Q, tỉnh Q ghi chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Q, bà Hoàng Thị C có diện tích 200m² đất ở, quá trình sử dụng gia đình Ông/bà Hoàng Văn T, Võ Thị L làm nhà đã lấn sang phần đất của nguyên đơn, mặc dù ông Q, bà C đã đề nghị cán bộ địa chính đo đạc để xác định diện tích, ranh giới và trao đổi với gia đình ông T bà L về việc làm nhà lấn sang phần đất của nguyên đơn nhưng phía bị đơn không đồng ý

Theo bản đồ địa chính năm 2008 cũng như biên bản hòa giải tại UBND xã V thì diện tích đất được cấp cho Ông/bà Nguyễn Văn Q, Hoàng Thị C là thửa đất số 198^d, tờ bản đồ số 23 (nay thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 68) diện tích 204,7m² có tứ cạnh: Phía Đông 13,33m, phía Tây 12,86m, phía Bắc 15,63m, phía Nam 14,61m. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất của ông Nguyễn Văn Q, bà Hoàng Thị C có các cạnh, phía Bắc giáp thửa đất số 85 (điểm 14 đến điểm 19) có số đo 16,85m; phía Đông giáp đường giao thông (điểm 9 đến điểm 25) có số đo 12,47m; phía Nam: Giáp đường giao thông (điểm 25 đến điểm 19) có số đo 17,28m; phía Tây giáp thửa đất số 90 (điểm 19 đến điểm 14) có số đo 13,68m; Phần hàng rào phía Tây ông Q bà C xây hàng rào vào phần đất của mình còn lại 5,2m², phần đất phía Bắc gia đình ông T, bà L xây nhà lấn chiếm 5,8m²; diện tích tăng lên so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (trong đó phần đất giao thông phía Đông 19,6m² và phần đất giao thông phía Nam là 5,1m² + 0,2m² + 0,8m²) phù hợp kết quả của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ theo ranh giới mà bà Hoàng Thị C là nguyên đơn cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Q dẫn đạc.

Mặt khác theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất của hộ gia đình Ông/bà Hoàng Văn T, Võ Thị L tại thửa số 198^g, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 68), diện tích 203,8m² phần diện tích đất ông T, bà L tăng thêm 44,4m² (trong đó phần đất giao thông phía Bắc 14,8m²; đất đang chấp với ông Q, bà C phía Nam 5,8m²; đất giao thông phía Đông 23,7m²) phần đất phía Tây ông T bà L xây hàng rào vào phần đất của mình là 10,8m². Vì vậy phần diện tích đất hộ gia đình ông Hoàng Văn T, Võ Thị L đang sử dụng xây nhà có tứ cạnh; phía Bắc có kích

thước 14,77m; phía Đông có kích thước 0,24m; phía Nam có kích thước 14,77m; phía Tây có kích thước 0,55m có diện tích đất 5,8m² là đất thuộc quyền sử dụng của ông Quang, bà Chanh.

Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn yêu cầu Ông/bà Hoàng Văn T, Võ Thị L trả lại phần diện tích đất ở mà bị đơn đã xây nhà lấn sang phần đất của nguyên đơn là 5,8m². Xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu trả lại đất là có cơ sở, nhưng phía bị đơn đã lấn nhà kiên cố nên việc tháo dỡ tường nhà sẽ làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng toàn bộ ngôi nhà, vì vậy cần buộc bị đơn trả bằng giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là phù hợp, diện tích 5,8m² đất ở với giá 79.000đồng/m² thành tiền 458.200 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh gì thêm. Từ các phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 5.000.000 đồng; nguyên đơn đã nộp 5.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; các Điều 34, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 100, 166, 170 và 202, 203 Luật đất đai năm 2013,

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Hoàng Thị C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Giao phần đất ở, diện tích đất 5,8m² thuộc thửa đất số 198^d, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa đất số 86, tờ bản đồ số 68) của ông Lê Văn Q bà Hoàng Thị C cho ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị L đang sử dụng làm nhà có các cạnh; phía Bắc có kích thước 14,77m, phía Đông có kích thước 0,24m, phía Nam có kích thước 14,77m, phía Tây có kích thước 0,55m.

Buộc ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị L phải có trách nhiệm hoàn trả 458.200 đồng giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Q bà Hoàng Thị C.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị L phải hoàn trả cho ông Lê Văn Q bà Hoàng Thị C số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

3. Về án phí sơ thẩm: Ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Lê Văn Q bà Hoàng Thị C 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 31AA/2021/0004079 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (15/9/2023), bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

4. Trong 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 thoả thuận thi hành, 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;
- VKSND huyện Quảng Ninh;
- Chi cục THADS huyện Quảng Ninh;
- UBND xã Vĩnh Ninh;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Châu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Văn Anh Trình

Đỗ Cao Thế

Nguyễn Văn Châu