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: 15/2023/DS-ST
Ngày: 19/4/2023
V/v: Tranh chấp QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ QUẾ VÕ, TỈNH BẮC NINH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Huệ

Ông Nguyễn Quang Tuyến

- 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: 82/2022/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: 21/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Tấc, 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 Sửu, sinh năm 1962; Địa chỉ: thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Ánh Tuyết, sinh năm 1991; Địa chỉ: Khu đô thị Tùng Bách, thôn Mao Dộc, xã Phượng Mao, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1994; Địa chỉ: khu Sơn Trung, phường Nam Sơn, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Phương, sinh năm 1998; Địa chỉ: thôn Vân Xá, xã Cách Bi, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Diệp, sinh năm 1966; Có mặt.

5. Bà Phạm Thị Thắm, sinh năm 1957; Vắng mặt.

6. Anh Nguyễn Văn Tiến, sinh năm 1982; Vắng mặt.

7. Anh Nguyễn Văn Tới, sinh năm 1985; Có mặt.

8. 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.

Chị Nguyễn Ánh Tuyết, chị Mai, chị Phương ủy quyền cho ông Sửu tham gia tố tụng.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Tấc 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 1256m^2 tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, thị xã Quế Võ, đã được UBND thị xã Quế Võ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Tấc với diện tích 1080m^2. Gia đình ông Tấc vẫn giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất từ trước tới nay, không lấn chiếm thêm đất của ai. Giáp thửa đất nhà ông Tấc về phía đông là thửa đất số 24 của gia đình ông Nguyễn Văn Sửu. Trước đây thửa đất nhà ông Tấc và thửa đất nhà ông Sửu không có tường ngăn hay ranh giới nào cụ thể. Năm 2003 khi địa phương lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì giữa hai nhà cũng chưa có tường ngăn gì. Gia đình ông Tấc không có ai chứng kiến việc địa phương đo đạc, và cũng không cùng với gia đình ông Sửu trực tiếp chỉ dẫn cho đơn vị đo đạc để xác định ranh giới đất của hai nhà. Sau khi địa phương đo đất khoảng mấy năm sau thì gia đình ông Sửu mới xây công trình phụ và lán lợp tôn (theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất ký hiệu B2) giáp đất nhà ông Tấc, thì lúc đó giữa hai nhà mới có tường ngăn. Khi gia đình ông Sửu xây công trình phụ và xây tường thì ông Tấc không biết là các công trình này đã xây sang một phần đất của gia đình mình. Chỉ đến khoảng năm 2018 khi xây nhà trọ ông Tấc kiểm tra, đối chiếu theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 2003 thì mới phát hiện một phần công trình phụ gia đình ông Sửu xây lấn sang đất của gia đình mình. Nay ông Tấc yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn Sửu phải trả lại gia đình ông 4m^2 đất đã lấn chiếm (theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất được giới hạn bởi các điểm 6-7-13-6), thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 29 tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, thị xã Quế Võ, và phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

**** Bị đơn là ông Nguyễn Văn Sửu và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Diệp trình bày:***

Gia đình ông bà có thửa đất số 24, tờ bản đồ số 29 tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá, thị xã Quế Võ, đã được UBND thị xã Quế Võ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ngày 30/9/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Sửu với diện tích là 296m^2. Giáp thửa đất này về phía tây là thửa đất số 23 của gia đình ông Nguyễn Văn Tấc, giữa hai nhà có bức tường ngăn do gia đình ông Sửu xây từ năm 1987 (theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ký hiệu là 6-13). Năm 1990 gia đình ông Sửu xây công trình phụ (ở vị trí ký hiệu B2), đến năm 1993 do bức tường của công trình phụ bị nứt nên gia đình đã phá đi làm lại đúng vị trí và diện tích như cũ, và như hiện nay gia đình ông Sửu đang sử dụng. Ông Sửu, bà Diệp khẳng định khi làm công trình phụ gia đình ông bà vẫn xây theo đúng vị trí bức tường cũ từ năm 1987. Đối với lán lợp tôn (ký hiệu B3) xây khoảng năm 2010, lúc đó gia đình ông bà phá phần tường xây năm 1987 ngăn với nhà ông Tấc đi để xây lại tường mới, nhưng gia đình vẫn xây theo 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 ông bà không chứng kiến, và không được chỉ mốc ranh giới đất của nhà mình với nhà ông Tấc. Ông Sửu, bà Diệp khẳng định khi xây dựng các công trình trên đất thì vẫn luôn tuân theo đúng ranh giới đất giữa hai nhà là bức tường gia đình ông bà xây từ năm 1987, không lấn chiếm đất của gia đình ông Tấc, nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tấc.

**** 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 ranh giới giữa nhà ông Sửu với nhà ông Tấc, và xác minh thêm với các hộ dân xung quanh về ranh giới đất nhà ông Tấc và nhà ông Sửu.

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 Tấc 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 24, tờ bản đồ số 29 tại thôn Hữu Bằng, xã Ngọc Xá của gia đình ông Nguyễn Văn Tấc và gia đình ông Nguyễn Văn Sửu liền kề với nhau. Theo hiện trạng hiện nay thì giữa hai thửa đất này được ngăn cách bởi bức tường của công trình phụ và lán lợp tôn do nhà ông

Sửu xây. Theo ông Sửu, bà Diệp trình bày thì tường ngăn ranh giới giữa hai nhà đã có từ năm 1987, sau này ông Sửu, bà Diệp có phá đi làm lại nhưng vẫn theo đúng vị trí móng tường cũ. Còn theo ông Tấc trình bày sau khi địa phương tiến hành đo đạc lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2003, thì mấy năm sau gia đình ông Sửu mới xây công trình phụ và lán lợp tôn, lúc đó giữa hai nhà mới có tường ngăn, còn trước đó không có tường ngăn hay ranh giới cụ thể nào. Theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 23 và 24 mà Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định thì một phần khu công trình phụ và lán lợp tôn (ký hiệu B2, B3) của gia đình ông Sửu hiện nay so với Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 2003 có nằm trên một phần đất thuộc thửa đất số 23 của gia đình ông Tấc. Tuy nhiên, ông Tấc, ông Sửu và bà Diệp 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 24 lập năm 2003 đã không được thực hiện theo đúng quy định, nên không bảo đảm thể hiện chính xác ranh giới thực tế giữa hai thửa đất. Bản thân ông Tấc cũng khẳng định trước khi địa phương lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì giữa đất nhà ông với đất nhà ông Sửu không có ranh giới rõ ràng. Quá trình gia đình ông Sửu xây dựng tường bao và công trình trên đất thì gia đình ông Tấc không có ai có ý kiến gì. Mặt khác, hiện nay diện tích đất thực tế của gia đình ông Tấc và gia đình ông Sửu đang sử dụng đều lớn hơn so với GCNQSDĐ được cấp (nhà ông Tấc thừa 167m^2, nhà ông Sửu thừa 6m^2). Do đó, việc ông Tấc căn cứ vào Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 2003 để yêu cầu gia đình ông Sửu phải trả lại 4m^2 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 ranh giới giữa nhà ông Sửu với nhà ông Tấc, và xác minh thêm với các hộ dân xung quanh về ranh giới đất nhà ông Tấc và nhà ông Sửu. 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 Tấc và ông Sửu, 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 Sửu với thửa đất số 25 của gia đình ông Nguyễn Văn Bẩy (là em trai ông Sửu) không trùng khớp với hồ sơ kỹ thuật thửa đất, thì gia đình ông Sửu và gia đình ông Bẩy 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 Tấc là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Tấc 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 26, 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 Tấc.

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

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

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