

Bản án số: 05/2022/DSST

Ngày: 29/7/2022

“V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất

Yêu cầu tháo dỡ công trình lấn chiếm”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỔ YÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hồng Hải;
2. Bà Nguyễn Thị Thanh.

Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phổ Yên tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thành Nam - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 40/2021/TLST – DS ngày 23 tháng 11 năm 2021, “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình lấn chiếm” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2022/QĐXX-ST ngày 26 tháng 6 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 18/7/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B , sinh năm 1959;

Địa chỉ: TDP Trại, phường Nam Tiến, TP Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Bà Nguyễn Thị N , sinh năm 1962;

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường Ba Hàng, TP Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn T , sinh năm 1959;

Địa chỉ: TDP Núi 1, phường Nam Tiến, TP Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

(Có mặt bà Bình, bà Ngân tại phiên tòa; Ông Tuyển có đơn xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị N , sinh năm 1965

Địa chỉ: TDP Núi 1, phường Nam Tiến, TP Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

(Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

*** Người làm chứng:**

Ông Nguyễn Văn S , sinh năm 1967

ĐKKHKT: TDP Núi 2, phường Nam Tiến, TP Phổ Yên, Thái Nguyên.

(Vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn (bà Nguyễn Thị B), trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp ranh giới với bất động sản liền kề là của bố mẹ bà là cụ ông Nguyễn Văn T , sinh năm 1929, chết ngày 22/4/2010, cụ bà là Vũ Thị T , sinh năm 1934, chết ngày 21/11/2013.

Bố mẹ bà có tài sản là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 778390 do Ủy ban nhân dân huyện Phổ Yên cấp ngày 17/6/1997 tên bố tôi Nguyễn Văn Thuận, trong đó có:

- Đất thổ cư, đất trồng cây lâu năm
- Đất canh tác: toàn bộ đất canh tác khi bố mẹ tôi chết do vợ chồng ông Sơn (là em trai bà) vẫn ở chung cùng bố mẹ quản lý. Trong các thửa đất canh tác của bố mẹ để lại có thửa đất số 214, tờ bản đồ 24, diện tích 380m² tại xóm Trại, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên (nay là TDP Trại, phường Nam Tiến, TP Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên).

Tháng 9/2016, ông Nguyễn Văn S (là em trai ruột của bà) đã bán thửa đất trên cho bà và bà Nguyễn Thị Ngân (đều là 2 chị gái của ông S) với giá tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng các bên làm theo thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Bà và bà N đã được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 383060, ngày 14/9/2016, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp đối với thửa đất số 214, tờ bản đồ 24, diện tích 380m² (loại đất chuyên trồng lúa nước), là đồng sở hữu. Tài sản này xác định là riêng của hai chị em theo di sản thừa kế.

Giáp thửa ruộng số 214, tờ bản đồ 24 này là nhà xưởng của ông Hoàng Văn T . Khoảng năm 1993, khi ông T xây dựng nhà xưởng sửa chữa ô tô, trước khi xây có mời em trai bà là ông Nguyễn Văn Sơn ra để chứng kiến, cùng nhau cắm mốc ranh giới đất giữa 2 gia đình, theo đó ông T đã xây tường nhà xưởng đến hết phần đất của ông, xây đúng vị trí theo bản đồ địa chính. Tuy nhiên, khi lợp mái tôn của nhà xưởng thì phần mái tôn của xưởng đã lấn chiếm sang khoảng không thửa đất số 214 của gia đình bà, ông S đã nhiều lần yêu cầu ông T hủy tháo dỡ, ông T hứa khi nào gia đình sử dụng đến khoảng không này sẽ tháo dỡ mái tôn. Do ông T đã hứa như vậy nên gia đình bà cũng không yêu cầu ông tháo dỡ ngay phần mái tôn lấn chiếm sang thửa đất số 214. Phần đất

phía dưới mái tôn, theo phương thẳng đứng gia đình bà vẫn sử dụng, không xảy ra tranh chấp.

Từ khi nhận di sản và được cấp giấy chứng nhận QSD đất đồng sở hữu giữa bà và bà Ngân, bà cũng không canh tác được ruộng do ruộng bị lầy, thụt, nghiêm trọng hơn là bị ô nhiễm dầu thải từ xưởng sửa chữa ô tô của ông Tuyền đổ xuống ruộng. Vì vậy, bà đề nghị cho phép được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước sang đất ở và được các cơ quan chức năng đồng ý. Nhưng khi tiến hành đo đạc để hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã xảy ra tranh chấp về ranh giới thửa đất của gia đình với đất gia đình ông Hoàng Văn Tuyền. Ông T cho rằng phần mái tôn đưa sang thửa đất 214 của bà và bà Ngân (là đồng sở hữu) là phần đất gia đình ông T còn chừa lại 20 cm để làm đường nước chảy thuộc đất của ông T, do đó không đồng ý tháo dỡ.

Khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Nam Tiến, tại biên bản hòa giải ngày 26/7/2021, ông Tuyền đã thừa nhận phần đất đang tranh chấp là của gia đình, cam kết khắc phục phần mái tôn lấn sang khoảng không đất của bà và bà N, nhưng sau đó lại có đơn lại thay đổi, không đồng ý thỏa thuận tại UBND xã Nam Tiến.

Do các bên không tự thỏa thuận giải quyết được nên bà và bà N làm đơn khởi kiện về ranh giới QSD đất với ông Hoàng Văn Tuyền, nội dung đề nghị Tòa án giải quyết gồm:

1, Đề nghị công nhận đồng sở hữu quyền sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 214, tờ bản đồ 24, thuộc xóm Trại xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên của bà Bình, bà N. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị N với ông Hoàng Văn T phần giáp ranh thửa đất 214, tờ bản đồ 24 với thửa đất 215, tờ bản đồ 24 của ông Hoàng Văn T là đường thẳng rập tường rào xây rộng 0,2m, dài 38,9m là phần ông Tuyền lấn chiếm buộc trả lại bà Bình, bà Ngân.

2, Yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên giải quyết buộc ông Hoàng Văn T có trách nhiệm phá dỡ phần mái tôn, công trình xây dựng lấn sang thửa đất số 214 của bà và bà Ngân, phần đất bị lấn có chiều rộng là 0,2cm, chiều dài 38,9m; vị trí sát móng nhà xưởng của ông Hoàng Văn Tuyền.

Sau khi có kết quả đo đạc ranh giới đất, bà có đơn thay đổi nội dung và bổ sung thêm một phần yêu cầu khởi kiện so với trước đây, cụ thể:

1 Đề nghị xác định ranh giới quyền sử dụng giữa đất thửa 214, tờ bản đồ số 24, diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất 380 m² đất chuyên trồng lúa nước. Giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị Bình, cùng sử dụng đất với bà Nguyễn Thị N, tiếp giáp với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 24, giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Hoàng Văn T, diện tích còn lại trên giấy chứng nhận là 90m² là đường thẳng kéo qua các mốc 4 – 5 – 6 trên sơ đồ đo vẽ và kéo hết đến giáp ruộng nước chiều dài là: 38,21 m. (phần ranh giới giữa hai

thửa đất là mặt ngoài bờ tường xây của ông Tuyền tiếp giáp thửa đất số 214) của bà Bình và bà Ngân.

2, Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên giải quyết buộc ông Hoàng Văn Tuyền và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm phá dỡ phần mái tôn, công trình xây dựng lấn sang thửa đất số 214 của gia đình bà, phần mái bị lấn có số đo:

* Chiều dài thể hiện là các điểm từ 1- 2 = 4,88m; 2- 3 = 33,38m

* Chiều rộng: các điểm từ 3 – 4 là 0,31m kéo dài từ điểm 2 – 3 là 33,38m; điểm từ 2 – 5 = 0,10m; điểm từ 1- 6 – 3,33m.

Yêu cầu ông Tuyền tháo dỡ bờ gạch xây dựng sang thửa đất số 214 tính theo chiều thẳng mái tôn nhà xưởng xuống thửa đất.

Tại bản tự khai, tại phiên tòa đồng nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Ngân trình bày:

Về lời trình bày của bà Bình bà xác nhận là đúng, bà cũng đã có bản tự khai ghi ngày 01/12/2021, gửi Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên (nay là thành phố Phổ Yên), để buộc ông T phải tháo dỡ phần mái tôn lấn chiếm sang đất của gia đình bà theo kết quả đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kết quả phần lấn chiếm của mái tôn sang thửa đất số 214 của gia đình được thể hiện bằng trích lục đo. Nay bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện và ý kiến của bà B tại phiên tòa.

Tại bản tự khai ông Hoàng Văn T là bị đơn trình bày:

Thửa đất của gia đình ông là 215, tờ bản đồ 24 thuộc xóm Trại, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên (nay là TDP Trại, phường Nam Tiến, TP Phổ Yên), có nguồn gốc gia đình mua từ năm 1993, gia đình ông xây dựng nhà xưởng 4 xung quanh đều để rãnh thoát nước cách khoảng 20 cm để làm mương nước chảy, trong đó có phần giáp ranh thửa 214 của bà Bình và bà Ngân. Ông xác định phần đất bà B, bà N khởi kiện đề nghị công nhận vị trí giáp ranh tường rào xây rộng 0,2m, dài 38,9m thuộc quyền quản lý và sử dụng của gia đình ông, do vậy ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B tháo dỡ mái tôn xây cách đây 20 năm, ông không lấn chiếm đất, mái tôn, không lấn sang phần đất của bà Bình nên không dỡ bỏ. Kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiến hành ông không nhất trí.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày tại bản tự khai và tại phiên tòa:*

Về nguồn gốc thửa đất số 215, tờ bản đồ số 24 thuộc TDP Trại, phường Nam Tiến, TP Phổ Yên là tài sản của vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi gia đình bà xây dựng nhà xưởng đúng ranh giới. Bà Bình khởi kiện cho rằng phần mái tôn lấn chiếm sang thửa đất số 214, yêu cầu tháo dỡ bà không đồng ý, gia đình bà không lấn chiếm sang đất của bà Bình.

** Lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn Sơn:*

Khoảng năm 1993 (do thời gian đã lâu) ông không nhớ chính xác, khi ông T thi công xưởng sửa chữa ô tô ở thửa đất giáp ranh với thửa đất số 214 của gia đình ông, ông T có mời ông ra thống nhất ranh giới giữa hai gia đình để xây dựng xưởng. Về phần móng, ông T xây hết đất của gia đình ông T. Phần mái tôn lợp phía trên xưởng, ông T tự ý thi công chĩa sang thửa đất 214 khoảng 20 cm, ông có yêu cầu ông Tuyên tháo dỡ. Tuy nhiên, ông T hứa khi nào gia đình sử dụng đến khoảng không trên cao sẽ cho tháo dỡ. Đến tháng 6/2016, ông đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Bình và bà Ngân là hai chị gái đồng sở hữu thửa đất. Năm 2021 bà Bình tiến hành làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng thửa đất số 214 từ đất lúa sang đất ở để sử dụng, khi ký giáp ranh ông T cho rằng ông còn 20 cm của thửa đất tính từ móng nhà xưởng đến hết chiều dài thửa đất là 40 m bà B và bà N không nhất trí dẫn đến xảy ra tranh chấp.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2022 xác định:

* Thửa đất số 214, tờ bản đồ 24, diện tích 380m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước, do UBND thị xã Phổ Yên cấp số CE 383060 ngày 14/9/2016, mang tên bà Nguyễn Thị Bình và Nguyễn Thị Ngân là đồng sở hữu.

Vị trí cụ thể:

- + Phía Đông giáp thửa đất của ông Tuyên;
- + Phía Tây giáp quốc lộ 3 cũ;
- + Phía Nam giáp thửa đất số 215 và phần nhà xưởng của gia đình ông Tuyên là phần ranh giới đang tranh chấp;
- + Phía Bắc giáp nương nước.

Về tài sản và cây trên thửa đất số 214: không có

* Thửa đất số 215, tờ bản đồ 24 vị trí thuộc TDP Trại, phường Nam Tiến, TP Phổ Yên. Giấy chứng nhận QSD số Y319603 do UBND huyện Phổ Yên cấp ngày 10/9/2003, mang tên hộ ông, bà Hoàng Văn T, diện tích được cấp 270m² đất ở. Ngày 21/9/2007, đã được điều chỉnh giảm nên diện tích còn lại 90m².

Vị trí cụ thể:

- + Phía Bắc giáp thửa đất 214 của bà Bình, bà Ngân;
- + Phía Đông giáp đất của ông Đô và ông Tuyên;
- + Phía Tây giáp quốc lộ 3 cũ;
- + Phía Nam giáp đất ông Đô.

Về tài sản và cây trên thửa đất số 215

+ Về tài sản trên đất: gồm nhà xưởng sửa chữa ô tô lợp tôn xây hết diện tích đất. Theo hiện trạng ranh giới giữa hai thửa đất là bờ tường nhà xưởng xây hết đất; phần mái tôn của xưởng đua sang khoảng không gian của thửa 214 bằng mắt thường khoảng 20 cm tính từ đầu tường xây phía quốc lộ 3 chiều dài khoảng 15 m.

Biên bản định giá tài sản xác định:

* Đất nông nghiệp có giá 75.000đ/m²

Phần tôn lán chiếm giá trị 528.000đ

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phổ Yên phát biểu quan điểm:

1. Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 BLTTDS như: thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về thẩm quyền thụ lý:

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Thẩm phán đã xác định đúng tư cách những người tham gia tố tụng quy định tại Điều 68 BLTTDS.

Về xác minh, thu thập, giao nhận chứng cứ được thực hiện đúng quy định tại Điều 96, 97 BLTTDS.

Về trình tự thụ lý, Thẩm phán đã thực hiện đúng Điều 195 BLTTDS; thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, thông báo về việc thụ lý vụ án cho các đương sự và Viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 BLTTDS; gửi các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại Điều 175, 177 và Điều 178 BLTTDS.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Thực hiện đúng theo Điều 203 BLTTDS.

Về chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, các Quyết định tố tụng khác Tòa án đã thực hiện là đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

*** Ý kiến về nội dung giải quyết vụ án:**

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị N :

1 Xác định ranh giới tranh chấp giữa hai thửa đất 214, 215 là đường thẳng mép ngoài bờ tường xây nhà xưởng của ông T ;

2. Buộc ông T , bà N có trách nhiệm tháo dỡ phần mái tôn lấn chiếm sang thửa đất theo kết quả đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị buộc bị đơn phải chịu theo quy định.

Án phí: Bị đơn ông T phải chịu án phí, nhưng được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của UBTV QH 13

Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm chấp hành pháp luật tố tụng và quan điểm về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp dân sự ranh giới quyền sử dụng đất, bị đơn có địa chỉ tại phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên theo quy định tại khoản Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị Quyết số 469/NQ – UBTVQH15 ngày 15/02/2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 15, về việc thành lập các phường thuộc thị xã Phổ Yên và thành lập thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Thành lập Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phổ Yên. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 4 năm 2022. Thời điểm Tòa án xét xử vụ kiện Nghị Quyết đã có hiệu lực. Do đó, quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

[1.2] *Về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện:* Trước khi mở phiên tòa bà Nguyễn Thị B , bà Nguyễn Thị N là nguyên đơn có thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện về xác định ranh giới QSD đất giữa hai thửa đất liền kề. Xét việc thay đổi nội dung không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 218 và 244 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận nội dung thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện để phù hợp với kết quả đo đạc và bản chất của vụ kiện.

[1.3]. *Về sự vắng mặt của đương sự:* Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng; người làm chứng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án tổng đạt hợp lệ đến phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt

lần thứ hai không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử và dành quyền kháng cáo cho họ theo quy định của pháp luật.

[1.4]. *Sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp tại phiên tòa:* Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành các biện pháp xác minh thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp nên Viện kiểm sát nhân thành phố Phổ Yên tham gia phiên tòa là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc và vị trí giáp ranh các thửa đất tranh chấp:

Thửa đất số 214, tờ bản đồ số 24, vị trí thửa đất thuộc TDP Trại, phường Nam Tiến, TP Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị N : Ngày 14/9/2016 bà Bình và bà Ngân được Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên cấp giấy chứng nhận QSD đất, số CE 383060 diện tích 380 m² mục đích sử dụng: đất trồng lúa nước, là đồng sở hữu. Đất có nguồn gốc là nhận thừa kế QSD đất là của bố mẹ để các bà để lại. Do vậy, xác định là tài sản riêng thuộc đồng sở hữu của bà B và bà N .

Thửa đất số 215, tờ bản đồ 24, thuộc TDP Trại, phường Nam Tiến, TP Phổ Yên, Thái Nguyên. Giấy chứng nhận QSD số Y319603 do UBND huyện Phổ Yên cấp ngày 10/9/2003, mang tên hộ ông, bà Hoàng Văn Tuyền, diện tích được cấp 270m² đất ở. Ngay 21/9/2007 đã được điều chỉnh giảm nên diện tích còn lại 90m². Gia đình ông T nhận chuyển nhượng từ năm 1993, sau khi mua ông Tuyền có kinh doanh nên ông Tuyền xây dựng nhà xưởng sửa chữa ô tô, xây hết đất.

Tại phiên tòa, bà B và bà N là người khởi kiện trình bày trước khi hai bà được cấp giấy chứng nhận QSD đất (là đồng sử dụng), thửa đất do em trai các bà là ông Nguyễn Văn S quản lý và sử dụng. Đến khi ông T làm nhà xưởng thì vị trí bờ tường xây hai bên xác định xây hết đất theo ranh địa chính và xây hết đất thửa 215 của ông T . Tuy nhiên, phần mái tôn của nhà xưởng do ông Tuyền xây dựng đã đưa sang và lấn chiếm khoảng không của thửa đất số 214, cùng tờ bản đồ số 24 của bà và bà N , giữa ông S và ông T đã có thỏa thuận khi nào ông Sơn sử dụng thửa đất 214 ông T sẽ tự nguyện tháo dỡ công trình mái tôn lấn chiếm không gian sang thửa đất. Sau khi bà B và bà N nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì hai bên không có xác nhận ranh giới hai thửa đất liền kề với nhau. Do mảnh đất là ruộng sâu, bà Bình không thể canh tác được nên đã có đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền cho chuyển đổi mục đích sang đất ở, quá trình làm thủ tục ký giáp ranh hai thửa đất thì xảy ra tranh chấp, do ông Tuyền khẳng định phần mái tôn công trình nhà xưởng có đưa sang khỏi vị trí tường xây về phía thửa đất 214 của bà B nhưng vẫn trong thửa đất số 215 của gia đình ông, khi xây bờ tường ông để lại 20cm làm đường nước chảy, bà B

thì khẳng định ông T đã xây hết đất, phần bờ tường xây chính là ranh giới giữa hai thửa đất nên phần mái tôn lấn chiếm sang thửa đất của bà và bà Ngân.

Quá trình hòa giải quyết vụ án ông T không có yêu cầu phản tố để đòi lại phần đất ngoài bờ tường xây hiện do bà B đang sử dụng. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành xem xét hiện trạng sử dụng bằng mắt thường có thể thấy vị trí giáp ranh hai thửa đất là bờ tường xưởng sửa chữa ô tô của gia đình ông T, phần mái tôn đua sang thửa đất từ điểm đầu đến hết bờ tường chiều rộng khoảng 20 cm. Kết quả đo đạc thực tế do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phổ Yên thực hiện thể hiện bờ tường nhà xưởng của ông Tuyển xây đúng bản đồ địa chính, không còn diện tích đất thừa lại 20 cm sang thửa đất số 214 như ông đã trình bày. Như vậy, xác định phần mái tôn của nhà xưởng lấn chiếm sang thửa đất số 214 của bà Bình và bà Ngân.

[2.2] Về tranh chấp ranh giới liên quan đến yêu cầu tháo dỡ các công trình (mái tôn) được xác định là xây ngoài diện tích đất thuộc quyền sử dụng và theo bản đồ địa chính đối với thửa đất số 215 của ông Hoàng Văn T : Do xác định ranh giới của hai thửa đất số 214, 215 từ bản đồ số 24 là tường xây nhà xưởng sửa chữa ô tô của ông T, theo quy định: *Về ranh giới giữa các bất động sản các bên chỉ được xây dựng công trình thuộc phần không gian ranh giới đất của mình theo chiều thẳng đứng và không được làm làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.*

Kết quả đo đạc xác định phần tường lưng của nhà xưởng xây đúng vị trí bản đồ, phần mái tôn lấn chiếm sang thửa đất 214 của bà Bình là $7,9m^2$, vị trí lấn chiếm chỗ rộng nhất 0,31m; chỗ hẹp nhất là 0,10m.

Do vậy, toàn bộ phần mái tôn xây nhô ra khỏi ranh giới đất của thửa số 215 lấn sang thửa liền kề thuộc phạm vi công trình của gia đình nào xây dựng thì gia đình đó phải tháo dỡ.

[2.3] Xét yêu cầu tháo dỡ phần mái tôn lấn chiếm sang thửa đất để trả lại không gian khoảng không và ranh giới quyền sử dụng đất của đồng nguyên đơn:

Căn cứ vào kết quả đo đạc phần ranh giới nhà xưởng của ông T đã xây hết đất và đúng với bản đồ địa chính, không còn thừa khoảng đất tính từ bờ tường xây sang thửa 214 của bà bình 20 cm như ông T trình bày. Do đó, xác định ranh giới của hai thửa 214 và 215, cùng từ bản đồ số 24 là tường lưng nhà xưởng của ông T, được thể hiện trên sơ đồ đo đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phổ Yên thể hiện:

Về diện tích phần lấn chiếm của mái tôn có diện tích $7,9m^2$;

* Chiều dài thể hiện là các điểm từ 1- 2 = 4,88m; 2- 3 = 33,38m

* Chiều rộng: các điểm từ 3 – 4 là 0,31m kéo dài từ điểm 2 – 3 là 33,38m; điểm từ 2 – 5 = 0,10m; điểm từ 1- 6 – 0,33m.

Do vậy, các công trình gắn liền với bức tường là mái tôn đang lấn chiếm sang khoảng không thửa đất số 214 của bà B, bà N phải tháo dỡ để trả lại

không gian thuộc quyền sử dụng của thửa số 214 cho bà Bình và bà Ngân là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu bổ sung tại phiên tòa của bà Bình và bà Ngân thay đổi yêu cầu khởi kiện xác định ranh giới tranh chấp giữa hai thửa đất theo số đo cụ thể do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định tại Điều 5 BLTTDS 2015 thì *“Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự... và, trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự, họ có quyền chấm dứt, thay đổi yêu cầu của mình, nhưng việc thay đổi, bổ sung yêu cầu đó, trong mọi trường hợp, không được vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu”*.

Tại khoản 1 Điều 218 BLTTDS: *“Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự, nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu”*.

Xét yêu cầu thay đổi và bổ sung nội dung khởi kiện không thay đổi so với đơn khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

[4] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát thành Phố Yên tại phiên tòa đối với vụ kiện là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ cùng định giá tài sản tranh chấp. Các chi phí dùng vào việc thẩm định, định giá do nguyên đơn nộp tạm ứng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa bà B đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông T có nghĩa vụ thanh toán trả cho bà B toàn bộ chi phí số tiền 5.000.000đ.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH, ngày 30 tháng 12 năm 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” có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2017. Bà B và bà N không phải chịu án phí DSST, bà N được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông T được miễn án phí DSST.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 1, 3 Điều 164, Điều 165, Điều 175, 176, Điều 218, khoản 1 Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 166, 203 Luật Đất đai 2013;

- Luật Thi hành án dân sự.

- Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị B , bà Nguyễn Thị N , về tranh chấp ranh giới QSD đất và yêu cầu tháo dỡ công trình lấn chiếm đối với ông Hoàng Văn T .

1. Xác định ranh giới quyền sử dụng giữa đất thửa đất số 214, tờ bản đồ số 24, Giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị B , cùng sử dụng đất với bà Nguyễn Thị N , diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất là 380 m², mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, tiếp giáp với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 24, giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Hoàng Văn T , diện tích còn lại trên giấy chứng nhận là 90m². Vị trí đất thuộc TDP Trại, phường Nam Tiến, TP Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên là đường thẳng theo mép ngoài bờ tường xây nhà xưởng của ông Hoàng Văn Tuyển, kéo qua các mốc 4 – 5 – 6 và kéo đến giáp mương nước, có chiều dài 38,21m.

2. Buộc Ông Hoàng Văn T , bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm tháo dỡ phần mái tôn lấn chiếm sang thửa đất số 214, tờ bản đồ 24 của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị N , cụ thể phần tháo dỡ có diện tích và số đo như sau:

*Về diện tích phần lấn chiếm của mái tôn có diện tích 7,9m²;

* Chiều dài thể hiện là 38,26m, các điểm từ 1- 2 = 4,88m; 2- 3 = 33,38m

*Chiều rộng: các điểm từ 3 – 4 là 0,31m kéo dài từ điểm 2 – 3 là 33,38m; điểm từ 2 – 5 = 0,10m; điểm từ 1- 6 – 0,33m.

(có sơ đồ kèm theo)

Mọi chi phí tháo dỡ do gia đình ông T và bà N phải chịu theo quy định.

Người chủ sử dụng đất được quyền sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Các bên đương sự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

3. Về chi phí thẩm định và định giá và đo đất: Tổng chi phí tố tụng gồm đo đất, thẩm định, định giá tài sản là: 5.000.000đ, (trong đó thẩm định, định giá 3000.000đ, đo đất 2.000.000đ (bà B và bà N đã nộp và chi phí xong). Buộc ông Hoàng Văn T phải chịu toàn bộ chi phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Ông T có trách nhiệm trả cho bà B là người đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

4. Án phí: Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bà B và bà N không phải nộp án phí DSST. Trả lại cho bà Nguyễn Thị N tiền tạm ứng án phí nộp 300.000đ biên lai thu số 0001927 ngày 02/11/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự thị xã Phổ Yên (nay là thành phố Phổ Yên).

Ông Hoàng Văn T được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm.

5. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt bà Bình và bà Ngân tại phiên tòa. Báo cho biết đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Vắng mặt bị đơn (ông T) và người liên quan (bà N) tại phiên tòa. Báo cho biết đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết công khai hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND thành phố Phổ Yên;
- Chi cục THADS thành phố Phổ Yên;
- UBND P. Bãi Bông;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thu Hà