

Bản án số: 57/2020/DS-ST
Ngày: 09 tháng 9 năm 2020
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

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

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tư.
2. Bà Nguyễn Thị Vượng.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Tống Lan Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B: Bà Chu Ngọc Linh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 và 09/9/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 104/2020/TLST-DS ngày 28/5/2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2020/QĐXX-ST ngày 28/7/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2020/QĐST-DS ngày 13/8/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12/2020/QĐST-DS ngày 24/8/2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Giáp Thị T, sinh năm 1976. Địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

*** Bị đơn:**

1. Ông Giáp Văn T, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn T, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn T, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt khi xét xử, có mặt khi tuyên án)

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Giáp Văn H, sinh năm 1987. Địa chỉ: Thôn T, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

2. Chị Hà Thị C, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn T, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

3. Anh Giáp Văn C1, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn T, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

4. Chị Hứa Thị H, sinh năm 1993. Địa chỉ: Thôn T, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

(Đại diện theo ủy quyền của bà T, chị C, anh C1, chị H là anh Giáp Văn H).

5. Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1973. Địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang.

Do ông Lưu Xuân P- chức vụ: Giám đốc làm đại diện.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Quang B - chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

(vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt)

7. UBND thành phố B.

Do ông Vũ Trí H- Chức vụ: Chủ tịch làm đại diện.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Thanh T- chức vụ: Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố B.

(vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 28/5/2020 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Giáp Thị T trình bày:

Diện tích đất của hộ gia đình bà Giáp Thị T và hộ gia đình ông Giáp Văn T đều có nguồn gốc được nhận chuyển nhượng của ông Giáp Văn T (là bố đẻ bà T) sinh năm 1939, địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B.

Năm 1991 ông T chuyển nhượng cho hộ ông Giáp Văn T diện tích 290,3m² và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Giáp Văn T số phát hành U996961 ngày 05/4/2002, diện tích 290,3m², tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 23. Đến năm 2014 hộ ông Giáp Văn T làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BX 565976 ngày 03/12/2014, diện tích 290,3m², tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 23.

Phần quyền sử dụng đất còn lại, năm 2002 ông Giáp Văn T được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 996980 ngày 05/4/2002, diện tích 269,1m², tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 23. Năm 2005, ông T chuyển nhượng theo hình thức tặng cho bà Giáp Thị T và ông Đỗ Văn M, diện tích 269,1m² tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 23, địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B và được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Giáp Thị T, ông Đỗ Văn M, số phát hành AD 017913 ngày 30/8/2005, diện

tích 269,1m², tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 23. Đến năm 2016, hộ bà T, ông Mạnh làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 724420 ngày 30/12/2016, chủ sử dụng là hộ bà Giáp Thị T và ông Đỗ Văn M.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì hộ Ông T1 đã xây dựng nhà 2 tầng kiên cố và công trình phụ trên đất. Còn hộ bà T do không có nhu cầu ở nên bà T không xây nhà trên đất mà để trồng cây ăn quả. Tường bao xung quanh đất và ngăn cách giữa hai nhà là trụ cổng và tường bao do ông T xây dựng năm 1992 sau khi tách đất chuyển nhượng cho Ông T1.

Ngày 22/9/2019, bà T về kiểm tra đất thì phát hiện gia đình ông Giáp Văn T đã có hành vi phá hủy trụ cổng và tường bao xây 10, dài 1,3m, cao 1,5m, phần tiếp giáp với cổng nhà Ông T1. Ông T1 tự ý xây dựng lên trụ cổng, tường bao và mái tôn thò sang đất của hộ bà T. Sau sự việc xảy ra, bà T đã làm đơn đề nghị UBND xã D để giải quyết. UBND xã D đã tiến hành hòa giải giữa các bên và yêu cầu gia đình Ông T1 phá dỡ tường xây lấn chiếm và xây trả lại trụ cổng và tường bao cho bà T nhưng gia đình Ông T1 không đồng ý.

Nay bà Giáp Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Giáp Văn T, bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ, di dời trụ cổng xây dựng bằng bê tông cốt thép (kích thước rộng 0,1m; dài 0,27m; cao 2,35m) và phần mái tôn trên đỉnh trụ cổng có diện tích 0,72m²; tháo dỡ di dời tường bao xây gạch chỉ (kích thước dài 0,38m; rộng 0,1m; cao 1,5m); trả lại cho vợ chồng bà T phần diện tích đã lấn chiếm là 0,29m² (dài 1,3m; rộng 0,23m).

Bà T không yêu cầu bồi thường thiệt hại trụ cổng và bức tường bao bị gia đình Ông T1 phá dỡ.

Về chi phí định giá và thẩm định tại chỗ, thuê đơn vị tư vấn đo đạc kỹ thuật quyết toán hết tổng cộng 10.952.000 đồng, bà T đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T (vắng mặt tại phiên tòa), ông Giáp Văn T (có mặt tại phiên tòa) trình bày:

Về nguồn gốc 2 thửa đất (thửa đất số 107 và thửa đất số 99 tờ bản đồ số 23) của ông Giáp Văn T (ông T là bố đẻ của bà Giáp Thị T): Năm 1991, Ông T1 nhận chuyển nhượng của ông T diện tích 301m². Phần diện tích còn lại ông T chuyển nhượng cho bà Giáp Thị T. Sau khi chuyển nhượng thì ông T xây dựng trụ cổng và tường bao xung quanh thửa đất bao gồm cả bờ tường bao giáp ranh giữa 2 nhà. Đến tháng 6/2019 thì gia đình cải tạo cổng đã phá trụ cổng ông T xây (hiện tại còn móng cổng cũ) và phá dỡ tường bao dài 1,3m, cao 1,5m xây tường 10 xây gạch chỉ của ông T xây.

Nay bà Giáp Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Giáp Văn T, bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ, di dời trụ cổng xây dựng bằng bê tông cốt thép (kích thước rộng 0,1m; dài 0,27m; cao 2,35m) và phần mái tôn xây dựng thò sang đất của hộ gia đình bà T có diện tích 0,72m²; tháo dỡ di dời tường bao xây gạch chỉ (kích thước dài 0,38m; rộng 0,1m; cao 1,5m); trả lại cho hộ gia đình bà T phần

diện tích đã lấn chiếm là 0,29m² (dài 1,3m; rộng 0,23m). Ông T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Với lý do: Việc tháng 6/2019 gia đình ông phá dỡ 1,3m tường bao cũ và xây dựng trụ cổng, mái tôn và tường bao như hiện nay là xây dựng trên phần đất của gia đình ông, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 290,3m² đất. Không có việc xây dựng lấn sang đất của hộ gia đình bà T.

Theo giấy tờ mua bán giữa ông với ông T thì diện tích nhà Ông T1 còn thiếu 10,7m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông nhưng gia đình ông không có thắc mắc gì vì hai nhà đã sử dụng ổn định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn M có mặt tại phiên tòa trình bày:

Vợ chồng ông được ông Giáp Văn T (bố vợ ông) tặng cho quyền sử dụng 269,1m² có một cạnh tiếp giáp với diện tích đất hộ Ông T1. Thửa đất của vợ chồng ông có ranh giới, tường bao rõ ràng. Việc tháng 6/2019, hộ gia đình Ông T1 tự ý phá dỡ trụ cổng, tường bao và xây dựng lại trụ cổng, tường bao, làm mái tôn thò sang đất của gia đình ông là lấn chiếm đất. Ông đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị C, anh Giáp Văn C1, chị Hứa Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng ủy quyền cho anh Giáp Văn H có mặt tại phiên tòa trình bày:

Việc tháng 6/2019, gia đình anh phá dỡ 1,3m tường bao cũ và xây dựng trụ cổng, mái tôn và tường bao như hiện nay là xây dựng trên phần đất của gia đình anh được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 290,3m² đất. Anh khẳng định không có việc xây dựng lấn sang đất của hộ gia đình bà T. Anh Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố B do ông Nguyễn Thanh T- Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố B là đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Ngày 05/4/2002, hộ ông Giáp Văn T được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U996961, tại thửa số 99, tờ bản đồ số 23, diện tích 290,3m², địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B (có biên bản xác định ranh giới, mốc giới kèm theo).

Ngày 30/5/2014, ông Giáp Văn T có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đo đạc bản đồ địa chính năm 2013), theo hồ sơ thông tin thửa đất sau đo đạc không có thay đổi so với thửa đất hộ Ông T1 được UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Thông tin thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp: Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 23, diện tích 290,3m².

Thông tin thửa đất mới thay đổi: Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 23, diện tích 290,3m².

Ngày 03/12/2014, hộ ông Giáp Văn T được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 565976, tại thửa số 99, tờ bản đồ số 23, diện tích 290,3m², địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B.

Như vậy, việc UBND thành phố B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 565976 ngày 03/12/2014 cho hộ ông Giáp Văn T, địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang, do ông Trần Quang B- Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B là đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Hồ sơ làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 724420 có số vào sổ CS 03287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 30/12/2016, diện tích 269,1m² đất ở tại thửa số 99, tờ bản đồ số 23, địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B cho hộ bà Giáp Thị T, ông Giáp Văn Mạnh, bao gồm:

- Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Hồ sơ kỹ thuật thửa đất;
- Biên bản xác định ranh giới, mốc giới.
- Trích lục bản đồ địa chính.

Hiện tại Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AD 017913 không lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đo đạc cho hộ bà Giáp Thị T, ông Đỗ Văn M là đúng với quy định tại Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thu thập chứng cứ là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà T và hộ gia đình Ông T1, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cung cấp bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ và Giáp Thị T, tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 23, diện tích 269,1m². Đối với hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Giáp Văn T, diện tích 290,3m², thửa đất số 99, tờ bản đồ số 23, qua tra cứu hệ thống hồ sơ, tài liệu lưu trữ tại Chi nhánh không có, do không được bàn giao từ các cơ quan quản lý Nhà nước giai đoạn trước. Vì vậy, không có để cung cấp cho Tòa án được.

Về xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ngày 06/6/2018 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, cho kết quả như sau:

Về kết quả thẩm định tại chỗ:

Ranh giới đất do bà T xác định (phần móng cột trụ cũ xây gạch) thuộc phần đất hộ bà T thì cạnh phía nam đất hộ bà T có chiều dài là 19,74; Diện tích là 269,5m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà T thì cạnh phía nam đất hộ bà T có chiều dài là 19,70; Diện tích là 269,1m². So với giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cấp cho hai nhà thì diện tích đất hộ bà T tăng lên 0,4m²; diện tích hộ Ông T1 giảm 0,2m².

Ranh giới đất do Ông T1 xác định (phần móng cột trụ cũ xây gạch) thuộc phần đất hộ Ông T1 thì cạnh phía nam đất hộ Ông T1 có chiều dài là 2,47m; Diện tích là 291,6m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Ông T1 thì cạnh phía nam đất hộ Ông T1 có chiều dài là 2,2m. Diện tích là 290,3m². So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hai nhà thì diện tích đất hộ bà T giảm 1,1m²; diện tích hộ Ông T1 tăng 1,3m².

Qua việc chồng ghép giữa hiện trạng sử dụng đất và bản đồ đo đạc, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà T năm 2016, cấp cho hộ Ông T1 năm 2014 thì vị trí Ông T1 xây trụ cổng và tường bao thuộc phần diện tích 269,1m² của hộ bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất Ông T1 lấn chiếm sang hộ bà T là 0,29m².

Về định giá tài sản:

- Đất ở nông thôn áp bảng giá đất ở nông thôn, Giá 1m² đất: 1.100.000 đồng/1 m².

$0,29 \text{ m}^2 \times 1.100.000 \text{ đồng/1 m}^2 = 290.000 \text{ đồng}.$

Giá chuyển nhượng tại địa phương 3.000.000 đồng/1 m².

- Tài sản trên đất:

Trụ cổng xây bê tông cốt thép khối lượng 2,35 m x 0,27 m x 0,10 m = 0,06m³ x 3.510.000đ/m³ = 222.709 đồng.

Tường gạch 0,38m x 1,5m = 0,57m² x 380.000đ/m² = 216.600 đồng.

Sau khi có kết quả thẩm định, định giá, Tòa án đã thông báo cho các bên đương sự, các bên đương sự không có ai có ý kiến gì. Tại phiên tòa ngày 24/8/2020, Ông T1 đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thẩm định lại tài sản. Ông T1 đồng ý nộp tiền để thuê một đơn vị tư vấn khác đo vẽ lại. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thủ tục thẩm định lại tài sản và thông báo nộp tiền chi phí tố tụng cho Ông T1. Tuy nhiên, trong thời gian tạm ngừng phiên tòa, Ông T1 đã không nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo như yêu cầu của Tòa án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên Tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nguyên đơn, bị đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện không đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thời hạn giải quyết vụ án đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Giáp Thị T.

Buộc ông Giáp Văn T, bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ, di dời trụ cổng xây dựng bằng bê tông cốt thép (kích thước rộng 0,1m; dài 0,27m; cao 2,35m) và mái tôn trên đỉnh trụ cổng phần thò sang đất hộ bà T có diện tích 0,72m²; tháo dỡ di dời tường bao xây gạch chỉ (kích thước dài 0,38m; rộng 0,1m; cao 1,5m); trả lại cho vợ chồng bà T phần diện tích đã lấn chiếm là 0,29m² (dài 1,3m; rộng 0,23m).

Về chi phí thẩm định định giá và đo vẽ kỹ thuật hết tổng cộng 10.952.000 đồng, Ông T1 và bà T phải chịu số tiền này do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận.

Về án phí: Ông T1 và bà T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Trả lại cho bà T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, bị đơn là bà T vắng mặt, Người có quyền lợi liên quan là chị C, anh C1 và chị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng ủy quyền cho anh Huân làm đại diện tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn có địa chỉ tại thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Do vậy, theo quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

[4] Về nội dung khởi kiện:

Bà Giáp Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Giáp Văn T, bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ, di dời trụ cổng xây dựng bằng bê tông cốt thép (kích thước rộng 0,1m; dài 0,27m; cao 2,35m) và phần mái tôn trên đỉnh trụ cổng có diện tích 0,72m²; tháo dỡ di dời tường bao xây gạch chỉ (kích thước dài 0,38m; rộng 0,1m; cao 1,5m); trả lại cho vợ chồng bà T phần diện tích đã lấn chiếm là 0,29m² (dài 1,3m; rộng 0,23m). Với lý do gia đình Ông T1 đã tự ý phá dỡ tường bao của nhà bà và xây dựng công trình lấn sang đất nhà bà.

Ông Giáp Văn T, bà Nguyễn Thị T không đồng ý tháo dỡ di dời tài sản mà ông, bà đã xây vì cho rằng ông, bà đã xây trụ cổng và tường bao như hiện tại là xây dựng trên phần đất của gia đình ông được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 290,3m². Không có việc xây dựng lấn sang đất của hộ gia đình bà T.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc thửa đất và quá trình sử dụng đất:

Diện tích 269,1m², thuộc thửa đất số 107 tờ bản đồ số 23, địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B được cấp cho hộ bà Giáp Thị T, ông Giáp Văn Mạnh và diện tích 290,3m² thuộc thửa đất số 99 tờ bản đồ số 23, địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B được cấp cho hộ ông Giáp Văn T đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Giáp Văn T, sinh năm 1939, địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B.

Ngày 05/4/2002, hộ ông Giáp Văn T được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U996961, tại thửa số 99, tờ bản đồ số 23, diện tích 290,3m², địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B. Ngày 30/5/2014, hộ ông Giáp Văn T được UBND thành phố B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 565976.

Ngày 30/8/2005, hộ bà Giáp Thị T và ông Đỗ Văn M được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 017913, tại thửa số 107, tờ bản đồ số 23, diện tích 269,1m², địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B. Ngày 30/12/2016, hộ bà Giáp Thị T và ông Đỗ Văn M được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CE 724420.

Năm 1991, sau khi chuyển nhượng một phần cho gia đình Ông T1 thì gia đình ông Giáp Văn T đã xây dựng tường bao và trụ cổng ngăn cách giữa hai nhà.

Năm 2002 gia đình Ông T1 và gia đình ông T đều được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, cấp cho hộ ông Giáp Văn T với diện tích 290,3m² và cấp cho hộ ông Giáp Văn T với diện tích 269,1m².

Tháng 6 năm 2019, ông Giáp Văn T và bà Nguyễn Thị T đã tự ý phá dỡ trụ cổng và tường bao dài 1,3m và xây lên cột trụ bằng bê tông cốt thép, tường bao bằng gạch và mái tôn mà không được sự đồng ý của hộ bà Giáp Thị T.

Nay bà Bà Giáp Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Giáp Văn T, bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ, di dời trụ cổng xây dựng bằng bê tông cốt thép (kích thước rộng 0,1m; dài 0,27m; cao 2,35m) và phần mái tôn trên đỉnh trụ cổng có diện tích 0,72m²; tháo dỡ di dời tường bao xây gạch chỉ (kích thước dài 0,38m; rộng 0,1m; cao 1,5m); trả lại cho vợ chồng bà T phần diện tích đã lấn chiếm là 0,29m² (dài 1,3m; rộng 0,23m).

Căn cứ bà T đưa ra là theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước đã cấp cho bà thì gia đình ông Giáp Văn T đã xây dựng công trình trụ cổng tường bao và mái tôn lấn sang nhà bà với diện tích đất là 0,29m².

Ông T1, bà T không đồng ý với lý do ông, bà đã xây trụ cổng và tường bao như hiện tại là xây dựng trên phần đất của gia đình ông được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 290,3m². Không có việc xây dựng lấn sang đất của hộ gia đình bà T.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hai nhà đều được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2002 và ở ổn định, đến khi gia đình Ông T1 mua ô tô, Ông T1 phá dỡ tường bao và xây trụ cổng thụt vào trong để đi lại cho rộng nên xảy ra mâu thuẫn.

Hộ Ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2002 với diện tích 290,3m² và cấp đổi lại năm 2014 về diện tích 290,3m² không có gì thay đổi so với giấy chứng nhận đã cấp cho ông năm 2002.

Ông T1 cho rằng gia đình ông xây dựng trên phần đất của ông được cấp giấy chứng nhận nhưng không có căn cứ. Bởi vì:

Tường bao gia đình ông T đã xây dựng là xây dựng trên phần đất của gia đình ông T, sau này chuyển nhượng lại cho bà T và ông Mạnh. Ông T1 tự ý phá dỡ không được sự đồng ý của bà T là vi phạm pháp luật.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hai hộ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang và UBND thành phố B có quan điểm cấp đúng trình tự thủ tục và đúng quy định của pháp luật.

Ông T1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T với lý do giấy tờ mua bán ông nhận chuyển nhượng của ông T có diện tích là 301m², không phải là 290,3m² như hiện nay. Tuy nhiên, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2002, hộ Ông T1 cũng không có khiếu nại gì. Sau năm 2014 khi cấp đổi giấy chứng nhận bằng với diện tích cấp năm 2002 thì hộ Ông T1 cũng đã ký giáp ranh giữa hai nhà và không có ý kiến gì.

Qua việc chồng ghép giữa hiện trạng sử dụng đất và bản đồ đo đạc, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà T năm 2016, cấp cho hộ Ông T1 năm 2014 thì vị trí Ông T1 xây trụ cổng và tường bao thuộc phần diện tích 269,1m² của hộ bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất Ông T1 lấn chiếm sang hộ bà T là 0,29m².

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai hộ và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố B, UBND huyện L, và Sở tài nguyên môi trường cung cấp thì phần diện tích Ông T1 xây dựng công trình trụ cổng tường bao và mái tôn đã lấn sang đất nhà bà T 0,29m².

Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Giáp Thị T về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Giáp Văn T, bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ, di dời trụ cổng xây dựng bằng bê tông cốt thép (kích thước rộng 0,1m; dài 0,27m; cao 2,35m) và phần mái tôn trên đỉnh trụ cổng có diện tích 0,72m²; tháo dỡ di dời tường bao xây gạch chỉ (kích thước dài 0,38m; rộng 0,1m; cao 1,5m); trả lại cho vợ chồng bà T phần diện tích đã lấn chiếm là 0,29m² (dài 1,3m; rộng 0,23m).

[8] Về số tiền chi phí định giá, thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo đạc kỹ thuật tổng cộng 10.952.000 đồng bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nên cần buộc Ông T1, bà T phải chịu số tiền này do yêu cầu khởi kiện của bà T được Tòa án chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T1, bà T phải chịu án phí theo quy định do yêu cầu của bà T được chấp nhận.

[10] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên toà là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 147, Điều 228; Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 169, 175, 176, 189, 190 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giáp Thị T.

2. Buộc bị đơn ông Giáp Văn T, bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ, di dời trụ công xây dựng bằng bê tông cốt thép (kích thước rộng 0,1m; dài 0,27m; cao 2,35m) và phần mái tôn trên đỉnh trụ công có diện tích 0,72m²; tháo dỡ di dời tường bao xây gạch chỉ (kích thước dài 0,38m; rộng 0,1m; cao 1,5m); thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 724420 ngày 30/12/2016, chủ sử dụng là hộ bà Giáp Thị T và ông Đỗ Văn M. (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

3. Buộc ông Giáp Văn T, bà Nguyễn Thị T trả lại cho hộ bà Giáp Thị T và ông Đỗ Văn M diện tích đã lấn chiếm là 0,29m² (dài 1,3m; rộng 0,23m) thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn T, xã D, thành phố B được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 724420 ngày 30/12/2016, chủ sử dụng là hộ bà Giáp Thị T và ông Đỗ Văn M. (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ và đo vẽ kỹ thuật: Buộc ông Giáp Văn T và bà Nguyễn Thị T phải chịu tổng cộng 10.952.000 đồng (*Mười triệu chín trăm năm mươi hai nghìn đồng*). Bà Giáp Thị T được nhận lại số tiền này khi ông Giáp Văn T và bà Nguyễn Thị T nộp.

7. Về án phí: Ông Giáp Văn T và bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Giáp Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số AA/2018/0001307 ngày 28/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

8. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP B;
- CCTHA-DS TP B;
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa

Nguyễn Văn Trường

HỘI THẨM NHÂN DÂN
TÒA

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN

