

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN YÊN PHONG  
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 14/2020/DSST

Ngày: 16/6/2020

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN PHONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Chu Minh Nam;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nghiêm Đình Chế.

2. Ông Nguyễn Thế Long.

*Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Trí Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh;

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong tham gia phiên tòa:*

Bà Lưu Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20/5/2020 và ngày 16/6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Phong xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2019/TLST-DS, ngày 19/8/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2020/QĐXXST-DS, ngày 20/02/2020 giữa:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh 1956; Bà Nguyễn Thị D, sinh 1958; Địa chỉ: thôn V, xã Y, huyện YP, tỉnh Bắc Ninh.

(Bà Nguyễn Thị D ủy quyền cho chồng là ông Nguyễn Văn S có mặt).

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Kh, sinh 1962; Bà Phùng Thị Th, sinh 1966; Địa chỉ: thôn V, xã Y, huyện YP, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2019 và trong quá trình xét xử nguyên đơn trình bày tại phiên tòa thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Nguyễn Văn S trình bày: Gia đình tôi có thửa đất vườn từ những năm 1960 hiện vẫn sử dụng và hàng năm đóng thuế đất phi nông nghiệp cho nhà nước đầy đủ. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2004 là thửa số 01, tờ bản đồ số 21, diện tích 303m<sup>2</sup>, tại thôn V, xã Y, huyện YP. Thửa đất vườn này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình tôi sử dụng ổn định cùng với thửa đất ao và đất ở của gia đình. Tổng diện tích phần đất ao và đất vườn là 890m<sup>2</sup> (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), còn thửa đất ở có diện tích là 737m<sup>2</sup> (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Trên phần đất vườn này gia đình tôi trồng cây ăn quả và trồng rau. Phần đất này có cạnh phía Tây giáp với ao của gia đình ông K trước đây, nhưng do gia đình ông K không đóng thuế và trong hồ sơ địa chính, bản đồ chính quy năm 2004 tôi không thấy có tên thửa đất ao này.

Trong năm 2018 gia đình ông Kh, bà Th đã 03 lần tự ý vào phần đất vườn này của gia đình tôi chặt cây, đóng cọc, phá mốc giới làm thay đổi hiện trạng thửa đất. Tôi đã ra khuyên giải nhưng ông Kh không nghe và nhận đó là đất của mình. Đến ngày 18/11/2018 ông Kh thuê người đến đóng cọc sắt lấn chiếm phần đất vườn của gia đình tôi từ đoạn số 1, 2, 3 (trên hồ sơ kỹ thuật thửa đất) có chiều dài là 45,28m, rộng khoảng 80cm đến 1,2m, với diện tích khoảng 35m<sup>2</sup>. Tôi đã làm đơn báo thôn, công an xã và UBND xã Yên Trung. UBND xã Yên Trung và thôn Vọng Đông đã tiến hành hòa giải 02 lần nhưng không thành, ông Kh không có mặt còn bà Th vợ ông Kh có mặt nhưng không ký biên bản.

Nay tôi yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Kh, bà Th phải nhổ bỏ 10 chiếc cọc sắt đóng lên thửa đất vườn trả lại gia đình ông tôi phần đất vườn có diện tích khoảng 35m<sup>2</sup> tại thửa đất vườn số 01, tờ bản đồ số 21, diện tích 303m<sup>2</sup> của gia đình tôi và bồi thường thiệt hại do hoa màu, cây cối, công bị phá hoại là 5.000.000 đồng.

*Phía bị đơn là ông Nguyễn Văn Kh trình bày:* Bỏ đề tôi là cụ Nguyễn Văn K, bố tôi được các cụ để lại thửa đất ao sau làng hay còn gọi là ao Trại. Do không có nhu cầu sử dụng bố tôi đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng tôi thửa đất ao này ngày 07/02/2018. Khi chuyển nhượng có viết giấy chuyển nhượng và có xác nhận của trưởng thôn nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Phần đất ao này có diện tích là 1.080m<sup>2</sup> không kê bờ, sau khi nhận chuyển nhượng tôi được toàn quyền sử dụng phần đất ao này. Phần đất ao này có cạnh phía Đông (phía Tây nhà ông S) giáp với phần đất vườn của gia đình ông Nguyễn Văn S. Do là phần ao cũ của gia đình sử dụng từ lâu lên sau khi mua bố tôi có ra chỉ mốc giới để vợ chồng tôi đóng cọc thì phát sinh ra tranh chấp với gia đình ông S. Sau đó thôn và xã cũng đã hòa giải nhưng ông S không nghe.

Nay tôi được biết gia đình ông S làm đơn khởi kiện gửi Tòa án yêu cầu gia đình tôi phải nhổ bỏ 10 cọc sắt đã đóng để phải trả lại gia đình ông S phần đất có diện tích khoảng 35m<sup>2</sup> tại thửa đất vườn số 01, tờ bản đồ số 21, diện tích 303m<sup>2</sup> tôi yêu cầu tòa án tiến hành thẩm định đo đạc thực tế nếu phần đất của gia đình ông S thiếu gia đình tôi sẽ trả cho ông S trong phạm vi 35 m<sup>2</sup>.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp theo yêu cầu của đương sự.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2019 hiện trạng sử dụng của phần đất đang tranh chấp như sau.

Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, diện tích 303m<sup>2</sup> (theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất chủ sử dụng thửa đất số 01 là hộ ông Nguyễn Văn S. Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Thửa đất đang tranh chấp có tứ cận:

Phía Đông giáp với thửa đất vườn của gia đình ông S.

Phía Tây giáp với Ao.

Phía Nam giáp với Đất vườn của gia đình ông S.

Phía Bắc giáp với đất vườn nhà ông Kh (ngôi tập thể cũ).

Trên thửa đất vườn số 01, tờ bản đồ số 21 có 01 hàng cọc gồm 10 chiếc được đóng dọc theo cạnh phía Tây của thửa đất (hàng cọc này là do gia đình ông Kh đóng).

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Theo biên bản định giá ngày 10/9/2019 của Hội đồng định giá kết luận:

Đây là đất vườn trong khu dân cư có giá là 70.000 đồng/01m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Nguyễn Văn Kh phải tháo dỡ 10 chiếc cọc đã đóng trên thửa đất vườn số 01, tờ bản đồ số 21 để trả lại gia đình ông theo đúng hiện trạng thửa đất với diện tích là 303m<sup>2</sup>.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại vảy cối, hoa màu tại phiên Tòa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S xin rút yêu cầu này.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn Kh, bà Phùng Thị Th vắng mặt nhưng đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và xác nhận đã tự nhổ bỏ 08 chiếc cọc sắt đã đóng và cam kết còn lại 02 chiếc cọc sắt sẽ nhổ nốt để trả lại hiện trạng thửa đất cho gia đình ông S (việc này được nguyên đơn là ông S xác nhận là đúng).

Đại diện VKSND huyện Yên Phong phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn là đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Nguyễn Văn Kh, bà Phùng Thị Th vì nhiều lý do không có mặt tại phiên tòa theo giấy triệu tập của án vi phạm Điều 70 BLTTDS.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đại diện VKS đề nghị HĐXX.

Căn cứ các Điều 166, 170, 202, 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 217, 218, 219, 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn Kh, bà Phùng Thị Th phải nhổ bỏ 10 chiếc cọc sắt đã đóng trên thửa đất vườn số 01, tờ bản đồ số 21 của gia đình ông S để trả lại nguyên hiện trạng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, diện tích 303m<sup>2</sup> cho gia đình ông S.

Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại về cây cối, hoa màu.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[ 1 ] Nguồn gốc thửa đất vườn số 01, tờ bản đồ số 21, diện tích 303m<sup>2</sup> của gia đình ông S là do cha ông để lại. Thửa đất này trước đây liền với thửa đất ao của gia đình ông. Năm 2004 khi Nhà nước tiến hành đo đạc để lập tờ bản đồ chính quy số 21 thì gia đình ông S đã tách thành 02 thửa. Hiện thửa đất vườn của gia đình ông theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất là thửa số 01, tờ bản đồ số 21, diện tích 303m<sup>2</sup>. Hiện thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình sử dụng ổn định từ lâu và hành năm đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ.

[ 2 ] Quá trình sử dụng thửa đất vườn này của gia đình ông S do cạnh phía Tây của thửa đất giáp với ao nên hàng năm bị sạt lở dẫn đến mọc giới, hiện trạng của thửa đất có sự thay đổi so với ban đầu. Năm 2004 khi tiến hành đo đạc để thiết lập tờ bản đồ số 21 thì thửa đất vườn của gia đình ông S được xác định là thửa số 01, diện tích 303m<sup>2</sup> giáp với khu ao của HTX. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, diện tích 303m<sup>2</sup>

của gia đình ông S được xác định bởi 13 điểm từ 01 đến 13, trong đó cạnh phía Tây là các điểm 1,2,3 và cạnh phía Bắc là các điểm 3,4,5. Tuy thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông S sử dụng ổn định và đúng mục đích, hàng năm đóng thuế cho Nhà nước đúng với diện tích của thửa đất. Như vậy thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, diện tích 303m<sup>2</sup> hiện thuộc quyền quản lý và sử dụng của gia đình ông S.

[ 3 ] Xét yêu cầu của ông S đề nghị Tòa án buộc ông Kh, bà Th phải nhổ bỏ 10 chiếc cọc sắt đã đóng trái phép trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21 trả lại nguyên trạng cho gia đình ông thửa đất này HĐXX nhận thấy: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, diện tích 303m<sup>2</sup> tại thôn V, xã Y, huyện YP, tỉnh Bắc Ninh hiện thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của gia đình ông S. Ông S được toàn quyền sử dụng bề mặt, không gian và dưới lòng đất của thửa đất theo quy định của pháp luật. Việc ông Kh cho người đóng 10 chiếc cọc sắt lên thửa đất của ông S là xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông S.

Với những phân tích và nhận định trên thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S buộc ông Kh, bà Th phải nhổ bỏ 10 chiếc cọc sắt đã đóng trái phép trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21 để trả lại nguyên hiện trạng cho gia đình ông S thửa đất số 01 tờ bản đồ số 21, diện tích 303m<sup>2</sup>.

Đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại về cây cối, hoa màu tại phiên tòa nguyên đơn là ông S xin rút toàn bộ phần yêu cầu này. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp quy định của pháp luật nên cần đình chỉ phần yêu cầu này của nguyên đơn.

[ 4 ] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu của ông S được chấp nhận nên ông Kh, bà Th phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận ông S đã nộp đủ 9.000.000 đồng để chi phí cho việc xem xét thẩm định và định giá tài sản nên ông Kh, bà Th phải trả lại ông S 9.000.000 đồng.

[ 5 ] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 175 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ các Điều 166; 170; 202; 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào các Điều 147; 165; 166; 217; 218; 219; 239; 243, 244; 248; 260; 264; 267 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị D.

Cụ thể: Buộc ông Nguyễn Văn Kh, bà Phùng Thị Th phải nhổ bỏ 10 chiếc cọc sắt đã đóng trái phép trên thửa đất vườn số 01, tờ bản đồ số 21 để trả lại nguyên hiện trạng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, diện tích 303m<sup>2</sup> tại thôn V, xã Y, huyện YP, tỉnh Bắc Ninh cho gia đình ông Nguyễn Văn S (có sơ đồ kèm theo).

2. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại về cây cối, hoa màu.

3. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn Kh, bà Phùng Thị Th phải chịu 9.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận ông S đã nộp đủ 9.000.000 đồng để chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản nên ông Kh, bà Th phải trả lại ông S 9.000.000 đồng (chín triệu đồng).

4. Về án phí: Ông Kh, bà Th phải chịu 300.000 đồng (ba trăm chín mươi nghìn đồng) án phí DSST (án phí không có giá ngạch).

Hoàn trả ông Nguyễn Văn S 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: AA/2018/0001155, ngày 12/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Phong.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được kết quả bản án hoặc ngày niêm yết kết quả bản án.

Trường hợp 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, 7a, 7b 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:**

- Tòa án tỉnh.
- VKSND huyện Yên Phong.
- THA huyện Yên Phong.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

**TM. Hội đồng xét xử**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Chu Minh Nam**

