

-Bản án số: 06/ DSST

NHÂN DANH

Ngày: 25/3/2021

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

*Về việc tranh chấp quyền
sử dụng đất*

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỀN DU

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- Thẩm phán chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Sướng
- Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quang Lưu; Ông Nguyễn Thế Lai
- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Đỗ Thị Lựa-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Du
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Thu Hòa – Kiểm sát viên

Trong ngày 25/03/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 50/2020/TLST- DS ngày 03/8/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2021/QĐXXST- DS ngày 08/01/2021, giữa:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Kim H, sinh năm 1971. Có mặt.

Địa chỉ: Xóm C, thôn Ng, xã M, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn: Anh Nguyễn Công H1, sinh năm 1967. Có mặt.

Địa chỉ: Xóm C, thôn Ng, xã M, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1993; Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1999; Cùng trú quá: Xóm C, thôn Ng, xã M, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.(Chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H1 đều ủy quyền cho anh H)

Ông Nguyễn Trung Th, sinh năm 1942; Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1946; Chị Nguyễn Thị L (Tên gọi khác: Nguyễn Thị N), sinh năm 1968; Anh Nguyễn Công A, sinh năm 1991; Anh Nguyễn Công T, sinh năm 1989; Chị Hứa Thị N, sinh năm 1994; Cùng trú quán: Xóm C, thôn Ng, xã M, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. (Ông Nguyễn Trung Th, bà Nguyễn Thị Ng, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Công A, anh Nguyễn Công T, chị Hứa Thị N đều ủy quyền cho anh H1)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo như đơn khởi kiện và bản tự khai cùng những tài liệu khác có trong hồ sơ, nguyên đơn trình bày: Hộ gia đình anh là chủ sử dụng, chủ sở hữu hợp pháp nhà ở, đất ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 444, tờ bản đồ 2, diện tích 178m² tại xóm

Cao 2, thôn Nghĩa Chỉ, xã Minh Đạo, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất này đã được UBND huyện huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 292779 ngày 21/12/2000 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00262 QSDĐ/ số 596/QĐ-CT, diện tích 178m², loại đất: đất ở, với chiều dài các cạnh và giáp ranh của thửa đất là:

Phần đất phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Bình Th dài 13,6m

Phần đất phía Nam giáp đất nhà ông Nguyễn Kim B dài 13,22m

Phần đất phía Đông giáp đất nhà ông Nguyễn Công H1 dài 13,2m.

Phần đất phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Công L dài 14,65m.

Về nguồn gốc: Khoảng năm 1990 khi anh kết hôn thì bố anh (là ông Nguyễn Kim B) có mua thửa đất trên của ông Nguyễn Công Th (là bố đẻ anh H1) để cho anh H ra ở riêng. Khi mua bán các bên có lập giấy chuyển nhượng với nhau nhưng do thời gian lâu đến nay không còn lưu giữ được.

Năm 1997, gia đình anh H đã xây dựng ngôi nhà 01 tầng chịu lực không đồ cột xây tường, phần móng nhà xây bằng vôi cát, đế móng rộng 80cm, xây giạt cấp đến 20cm, móng cân 2 bên. Đến năm 1999, gia đình anh H đã hoàn thiện ngôi nhà 3 tầng. Quá trình gia đình anh H xây dựng ngôi nhà này thì gia đình anh H có biết nhưng không có ý kiến gì. Đến năm 2015, gia đình anh H đã xây ngôi nhà 3 tầng giáp với lối đi vào gia đình anh H, hai gia đình cũng không xảy ra tranh chấp gì. Cùng năm 2015, gia đình anh H có mua thêm một phần diện tích đất phía Tây thửa đất gia đình anh H của gia đình ông Nguyễn Công L là người cùng thôn như sau: Chiều dài cạnh phía Bắc dài 1,1m,; chiều dài cạnh phía Nam dài 1.3m; diện tích 17,5m². Các bên đã lập giấy chuyển nhượng đất với nhau và ký kết đầy đủ. Gia đình anh H đã xây dựng phần công trình phụ, nhà bếp trên phần đất này.

Đến ngày 20/4/2020, khi gia đình anh H1 khởi công xây ngôi nhà 03 tầng ở phần đất phía Bắc giáp ranh với ngôi nhà 03 tầng của gia đình anh H xây dựng năm 1997 thì các bên xảy ra tranh chấp với nhau do phần bê tông đế móng, dầm móng nhà anh H1 đã đè lên phần hệ móng của gia đình anh H, cụ thể như sau: Cạnh phía Bắc thửa đất nhà anh H, gia đình anh Hoan đã lấn 1,07m; cạnh phía Nam thửa đất nhà anh H, gia đình anh H1 lấn sang 20cm. Tổng diện tích gia đình anh H1 đã lấn chiếm sang gia đình anh H là 6,2 m².

Anh H có làm đơn đề nghị UBND xã Minh Đạo hòa giải tranh chấp đất đai giữa gia đình anh H và gia đình anh Hoan. Ngày 29/4/2020 UBND xã Minh Đạo tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tại buổi hòa giải anh H yêu cầu gia đình anh H1 vẫn giữ nguyên móng nhà nhưng xây lùi vào 30cm nhưng gia đình anh H1 không đồng ý và anh H1 cho rằng xây nhà đúng phần đất của gia đình nhà anh H1.

Do vậy, anh H đã gửi đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn: Buộc gia đình anh H1 phải trả lại cho gia đình anh H phần đất giáp ranh với thửa đất của gia đình anh H có diện tích là 6,2 m².

Phía bị đơn trình bày: Hộ gia đình anh là chủ sử dụng, chủ sở hữu hợp pháp nhà ở, đất ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 428, tờ bản đồ 2, diện tích 168m² và

toàn bộ tài sản trên đất tại xóm Cao 2, thôn Nghĩa Chỉ, xã Minh Đạo, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất này đã được UBND huyện huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 292785 ngày 21/12/2000 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00268 QSDĐ/ số 596/QĐ-CT, diện tích 168m², loại đất: đất ở, với chiều dài các cạnh và giáp ranh của thửa đất là:

Phần đất phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Bình Th dài là 11,6m

Phần đất phía Nam giáp ngõ đi vào nhà anh H dài là 13,2m.

Phần đất phía Đông giáp đường làng dài là 13,9m.

Phần đất phía Tây giáp đất nhà anh Nguyễn Kim H dài 13,2m

Về nguồn gốc của thửa đất là do tổ tiên để lại cho bố mẹ anh là ông Nguyễn Trung Th và bà Nguyễn Thị Ng. Năm 1986, anh kết hôn với chị L, vợ chồng anh vẫn sống chung với bố mẹ trên thửa đất này. Năm 1991, bố mẹ anh bán một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Kim B là bố anh H, hiện là thửa đất gia đình anh và gia đình anh H đang tranh chấp với nhau. Khi mua bán đất với nhau, các bên có viết giấy bán đất và ông B là người giữ. Phần diện tích đất bán cho gia đình anh H rộng hơn phần đất còn lại của gia đình anh. Khi mua bán đất với nhau do không đo kích thước các cạnh nên 2 gia đình đã lấy ranh giới đất là bức tường hoa do gia đình anh xây dựng từ những năm 1978- 1979 (bức tường hoa là thuộc diện tích của gia đình nhà anh). Cùng năm 1991, bố mẹ và các em của anh đi làm kinh tế mới ở Mộc Châu, Sơn La chỉ còn vợ chồng anh sinh sống trên thửa đất. Đến năm 1992, mẹ và các em trở về còn bố anh vẫn làm ăn ở trên Mộc Châu. Cả gia đình anh lúc đó đã tập chung làm nhà 04 gian lợp ngói ta, tường gạch 20 trên nền móng tường hoa cũ. Gia đình sinh sống ổn định đến năm 1995 thì mẹ anh có mua mảnh đất khác và cùng các em của anh chuyển ra mảnh đất mới sinh sống, chỉ còn vợ chồng anh sinh sống trên thửa đất nên mọi người trong gia đình nhất trí cho vợ chồng anh toàn bộ nhà đất đang ở. Gia đình anh sinh sống ổn định, không có tranh chấp với ai.

Năm 2000, anh đi làm ở thợ xây theo công trình ở Phú Thọ, ở nhà chính quyền có làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình. Lúc này, anh không có nhà nên không biết việc đo đạc như thế nào. Đến năm 2005, gia đình anh nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vẫn sinh sống ổn định không có tranh chấp với ai. Năm 2015, gia đình anh có xây ngôi nhà 3 tầng trên một phần đất phía Nam giáp ngõ đi vào nhà anh H. Gia đình H cũng không có ý kiến gì về việc xây dựng này.

Đến ngày 01/4/2020, gia đình anh tiếp tục xây ngôi nhà 03 tầng trên phần diện tích phía Bắc giáp ranh ngôi nhà 03 tầng gia đình anh H xây năm 1997. Khi gia đình anh đào móng nhà thì anh H có yêu cầu không được đề lên móng nhà anh H. Quá trình gia đình anh đào móng sát móng nhà anh H thì không thấy còn móng nhà anh H nữa nên gia đình anh tiếp tục xây nhà. Gia đình anh không biết móng nhà anh có đề lên móng nhà anh H hay không. Sau đó, UBND xã Minh Đạo đã tiến hành hòa giải cho 2 gia đình yêu cầu giữ nguyên hiện trạng vì cả hai gia đình đều đã xây dựng công

trình kiên cố nhưng gia đình anh Hiến không nhất trí và yêu cầu gia đình anh phải phá phần móng nhà nên gia đình anh không nhất trí.

Còn đối với thửa đất của gia đình anh H: Nguồn gốc thửa đất số 444, tờ bản đồ 2, diện tích 178m² tại xóm Cao 2, thôn Nghĩa Chỉ, xã Minh Đạo, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh là do bố mẹ anh đã bán cho bố anh H năm 1991. Sau đó, bố anh H để lại cho anh Hiến.

Năm 1997, anh H có xây dựng ngôi nhà 03 tầng phần đất phía Bắc thửa đất. Gia đình anh có biết việc gia đình anh H đào móng xây nhà nhưng không có ý kiến gì. Gia đình anh đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ các khoản thuế theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của anh H buộc gia đình anh phải trả lại cho gia đình anh H phần diện tích đất lấn chiếm có diện tích là 6,2 m² thì anh không đồng ý. Anh xác định gia đình anh đang ở trên phần đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lấn chiếm đất của ai. Anh H kiện gia đình anh cho rằng gia đình anh lấn chiếm phần đất giáp với gia đình anh H là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của anh H.

Chị Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị Th (con anh H) trình bày: Thống nhất với lời khai của anh H. Mẹ của các chị là Nguyễn Thị T đã bị chết do tai nạn giao thông năm 2014. Các chị ủy quyền cho anh H tham gia tố tụng.

Chị Nguyễn Thị L (vợ anh H1), Nguyễn Công T, Nguyễn Công A (con anh H1) trình bày: Thống nhất với lời trình bày của anh H1 và ủy quyền cho anh H1 tham gia tố tụng.

Ông Nguyễn Trung Th, bà Nguyễn Thị Ng (bố mẹ đẻ của anh H) trình bày: Thửa đất số 444 của nhà anh H trước đây là nằm trong thửa đất của nhà ông Th. Đến năm 1990-1991, gia đình ông Th đã bán một nửa phần đất cho ông Nguyễn Kim B (bố đẻ anh H). Khi bán hai bên không lập giấy tờ cũng như không đo đạc gì mà tự xác định phần mốc giới với nhau là bức tường hoa do nhà ông Th xây dựng từ năm 1978. Sau đó đến năm 1997, anh H xây nhà sát với phần móng của bức tường hoa đó. Năm 1992 vợ chồng ông Th đã cho vợ chồng anh H1 ra ở trên thửa đất trên. Năm 2015 vợ chồng anh H1 xây ngôi nhà tầng giáp với ngõ đi của nhà anh H, hai bên không xảy ra mâu thuẫn gì. Đến đầu năm 2020, vợ chồng anh H1 xây ngôi nhà tầng sát với ngôi nhà của anh H1 thì anh H1 yêu cầu là xây lùi lại. Tuy nhiên anh H1 vẫn xây sát với tường nhà anh H. Anh H cho rằng móng nhà anh H1 đã xây đè lên móng nhà anh H là không đúng vì đất của nhà anh H1 đến đâu thì anh H1 xây đến đó. Ông Th, bà Ng ủy quyền cho anh H1 tham gia tố tụng.

Ông Nguyễn Kim B (bố đẻ anh H) trình bày: Năm 1991 ông mua một phần đất của ông Th, hai bên không viết giấy tờ mua bán và tự xác định mốc giới với nhau. Sau đó ông cho vợ chồng anh H thửa đất. Năm 1997 vợ chồng anh H xây nhà tầng, móng

giật cấp. Đến năm 2020 nhà anh H1 xây dựng ngôi nhà tầng sát với ngôi nhà của vợ chồng anh H và đã xây đè lên móng của nhà anh H. Nay ông B xác định thửa đất trên ông đã cho vợ chồng anh H, ông không liên quan đến thửa đất này nên ông từ chối tham gia tố tụng.

Quá trình giải quyết vụ án, sau khi có kết quả xem xét thẩm định ngày 17/12/2020 anh H đã có yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể anh H yêu cầu gia đình anh H phải trả lại cho gia đình anh H phần đất giáp ranh lấn của gia đình anh H chiều rộng khoảng 0,17m, chiều dài 5,5m = 0,935m² (theo đúng kết quả xem xét thẩm định ngày 17/12/2020). Còn các phần đất khác anh H đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất như hiện nay.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án buộc gia đình anh H1 trả lại phần đất đã lấn chiếm là phần móng nhà anh H1 đã xây năm 2020 đè lên hệ móng nhà anh H rộng là 17cm kéo dài theo chiều dài ngôi nhà 03 tầng gia đình anh H1 xây năm 1997 dài là 5,5m = 0,935m².

Bị đơn trình bày ý kiến phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Gia đình anh H1 xây dựng các công trình trên đất là hoàn toàn nằm trong phần đất mà gia đình anh H1 đã sử dụng từ xưa đến nay. Gia đình anh H1 không lấn chiếm đất của gia đình anh H. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông H1 là hoàn toàn đúng về diện tích và kích thước. Khi mua bán đất với nhau phần giáp ranh giữa hai gia đình có bức tường hoa kéo dài dọc theo thửa đất gia đình nhà anh H1 xây năm 1978- 1979. Hiện nay, phần móng cũ chính là móng tường nhà xây năm 2015, hiện vẫn còn. Khi gia đình anh H xây ngôi nhà 03 tầng năm 1997 thì gia đình anh H1 cũng biết nhưng không có ý kiến gì vì nghĩ gia đình anh H xây trên phần diện tích đất của gia đình anh H nên không quan tâm. Đến năm 2020, gia đình anh H1 đào móng làm nhà cũng không biết có móng nhà anh H1 phía dưới. Nay gia đình H nói gia đình anh H1 lấn chiếm diện tích 0,935m² là không có căn cứ, anh H1 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của anh H.

Ở phần tranh luận nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc gia đình anh H1 trả lại gia đình anh H toàn bộ diện tích đất đã xây dựng lấn chiếm có chiều rộng là 0,17m và chiều dài là 5,5m = 0,935m².

Bị đơn trình bày ý kiến tranh luận: Gia đình anh H1 khi xây dựng ngôi nhà ba tầng và các công trình trên đất, gia đình anh H1 xây dựng trên phần đất của gia đình anh H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình anh H1 không lấn chiếm đất nhà anh H vì hiện nay nhu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình anh H được cấp thì gia đình anh H đang thừa diện tích. Việc gia đình anh H đang thừa diện tích đất thì không thể đi đòi đất của gia đình anh H được. Anh H chỉ yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng sử dụng như hiện nay. Do vậy, anh H đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa đại diện VKSND huyện Tiên Du phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: cả thẩm phán, HĐXX và các đương sự đều chấp hành đúng quy định của luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 35, 39, 97, 98, 100, 101, 104, 203, 220 BLTTDS; căn cứ Điều 166, 168, 170 Luật đất đai năm 2013; căn cứ Điều 166, 174, 175, 176 BLDS năm 2015, khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015, nghị quyết 326 của UBTV Quốc hội:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H: Xác định anh H1 đã lấn chiếm phần đất của nhà anh H là $0,935\text{m}^2$. Buộc anh H1 phải trả trích trả bằng tiền cho anh H trị giá phần đất đã lấn chiếm là 6.077.500 đồng.

+ Anh H1 phải chịu án phí DSST theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Việc anh H kiện anh H1 thuộc quan hệ pháp luật về tranh chấp quyền sử dụng đất mà ở đây cụ thể là kiện đòi quyền sử dụng đất. Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thôn Nghĩa Chỉ, xã Minh Đạo, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh nên Tòa án nhân dân huyện Tiên Du thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 28, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Ngày 08/01/2021, Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Đến phiên tòa ngày 28/01/2021, bị đơn có đơn đề nghị hoãn phiên tòa (vì lý do công việc bận), Hội đồng xét xử đã ra quyết định hoãn phiên tòa số 06/2021/QĐST- DS ngày 28/01/2021. Do diễn biến tình hình về dịch Covid - 19 phức tạp nên ngày 18/02/2021, Tòa án đã ra Thông báo thay đổi lịch xét xử số 01/2021/TB- TA ngày 18/02/2021. Đến ngày 08/3/2021, Tòa án ra Thông báo lịch xét xử số 04/2021/TB- TA ngày 08/3/2021 ấn định lịch xét xử vào hồi 7 giờ 30 phút ngày 25/3/2021.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/7/2020, anh Hiến yêu cầu buộc gia đình anh H1 phải trả lại cho gia đình anh H phần đất giáp ranh với thửa đất của gia đình anh H có diện tích là $6,2\text{ m}^2$. Quá trình giải quyết vụ án, sau khi có kết quả xem xét thẩm định ngày 17/12/2020 anh H đã có yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể anh H yêu cầu gia đình anh H1 phải trả lại cho gia đình anh H phần đất giáp ranh lần của gia đình anh H chiều rộng khoảng 0,17m, chiều dài 5,5m = $0,935\text{m}^2$ (theo đúng kết quả xem xét thẩm định ngày 17/12/2020). Còn các phần đất khác anh H đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng.

[3]. Về nội dung vụ án:

Xét về căn cứ khởi kiện của anh H thì thấy: Thửa đất của gia đình anh H có nguồn gốc là do gia đình anh H mua của gia đình anh H 1 vào khoảng năm 1990-1991. Năm 2000, gia đình anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 292779 đối với thửa đất số 444, tờ bản đồ 2, diện tích 178m^2 xóm Cao 2, thôn Nghĩa Chỉ, xã Minh Đạo, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh mang tên hộ anh Nguyễn Kim H.

Thửa đất có tứ cận như sau: Phần đất Phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Bình Th dài là 13,6m; phần đất Phía Nam giáp đất nhà anh Nguyễn Kim B dài là 13,22m; phần đất Phía Đông giáp đất nhà ông Nguyễn Công H1 dài là 13,2m, phần đất Phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Công L dài 14,65m.

Năm 2015, gia đình anh H có mua thêm phần có mua thêm một phần diện tích đất phía Tây thửa đất gia đình anh H của gia đình ông Nguyễn Công L là người cùng thôn như sau : Cạnh phía Bắc dài 1,1m, Cạnh phía Nam dài 1.3m, diện tích 17,5m². Gia đình anh H đã xây dựng phần công trình phụ trên phần đất này.

Đối với thửa đất của hộ gia đình anh H1 có vị trí nằm tiếp giáp với thửa đất của gia đình anh H, đất này trước đây là của bố mẹ anh H1 cho vợ chồng anh H1 năm 1995. Ngày 21/6/1997, gia đình anh H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 292785 đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ 2, diện tích 168m² và toàn bộ tài sản trên đất tại xóm Cao 2, thôn Nghĩa Chỉ, xã Minh Đạo, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh mang tên hộ ông Nguyễn Công H1.

Thửa đất có tứ cận cụ thể như sau: Phần đất phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Bình Th dài là 11,6m; phần đất phía Nam giáp ngõ đi vào nhà anh H dài là 13.2m; phần đất phía Đông giáp đường làng dài là 13,9m; phần đất phía Tây giáp đất nhà anh Nguyễn Kim H dài 13,2m

Từ khi gia đình anh Hoan được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình anh H1 không có tranh chấp với ai. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2000 thì gia đình anh H có đào móng xây dựng ngôi nhà 3 tầng trên phần diện tích giáp ranh với nhà anh H1. Đến năm 2020, khi gia đình anh H1 xây ngôi nhà 03 tầng trên phần đất giáp phần đất gia đình anh H xây nhà 03 tầng năm 1997 thì giữa gia đình anh H và gia đình anh H1 phát sinh tranh chấp.

Năm 1997, anh H đã xây dựng ngôi nhà 2 tầng trên thửa đất, phần tường nhà của anh H xây sát với mốc giới giữa hai thửa đất số 444 và 428. Đến tháng 4/2020, anh H1 xây nhà sát với tường nhà anh H. Anh H cho rằng anh H1 xây móng đã đè lên phần móng nhà anh là 17cm, kéo dài hết chiều dài tường nhà là 5,5m, lấn chiếm phần đất trên của nhà anh nên anh làm đơn khởi kiện yêu cầu anh H1 phải trả lại phần đất đã lấn chiếm của anh là 0,935m².

Theo bản đồ thửa đất năm 2000 thì hộ anh Nguyễn Kim H quản lý sử dụng thửa đất số 444, diện tích 178m² có tứ cận phía Bắc giáp nhà ông Th dài 13,6m; phía Nam giáp nhà ông B dài 11,75m và giáp nhà ông L dài 13,22m; phía Đông giáp ngõ đi dài 1,45m; phía Tây giáp nhà anh H1 (02 cạnh mỗi cạnh dài 13,2m). Quá trình sử dụng anh H đã mua thêm phần đất nhà ông L là 17,5m². Như vậy, so với số liệu đo đạc tại thời điểm giải quyết vụ án thì chiều dài các cạnh của thửa đất tương đối phù hợp với số đo của bản đồ thửa đất năm 2000.

Quá trình sử dụng đất, các công trình của nhà anh H được xây dựng trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 và xây trước thời điểm nhà

anh H1 xây dựng. Đối với hộ anh Nguyễn Công H1, đến năm 2020, anh H1 mới xây dựng công trình nhà hai tầng sát với ngôi nhà của anh H.

Quá trình điều tra thu thập chứng cứ, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định thửa đất số 444, tờ bản đồ 2, diện tích 178m^2 của gia đình anh H và thửa đất số 428, tờ bản đồ 2, diện tích 168m^2 của gia đình anh H1.

Kết quả đo đạc thửa đất số 444, tờ bản đồ 2 có tứ cận như sau : Thửa đất có tứ cận cụ thể như sau : Phần đất Phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Bình Th dài là 13,4m (chưa tính 1.09m mua thêm nhà ông L) ; phần đất phía Nam giáp đất nhà ông Nguyễn Kim B dài là 11,41m ; phần đất Phía Đông giáp đất nhà ông Nguyễn Công H1 dài là 15,35m, phần đất Phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Công L dài 14,71m. Diện tích thực tế là 204.1m^2 . Như vậy, có thể thấy so với kích thước ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình anh H được cấp năm 2000 thì cạnh tiếp giáp với thửa đất của gia đình phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Bình Th dài là 13,4m thiếu 20cm so với kích thước trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kết quả đo đạc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 2 có tứ cận như sau : Thửa đất có tứ cận cụ thể như sau : Phần đất phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Bình Th dài là 11,8m ; phần đất phía Nam giáp ngõ đi vào nhà anh H dài là 13,4m ; phần đất phía Đông giáp đường làng dài là 13,99m ; phần đất phía Tây giáp đất nhà anh Nguyễn Kim H dài 15,35m. Diện tích thực tế là $174,5\text{m}^2$. Như vậy, có thể thấy phần đất do gia đình anh H1 hiện đang quản lý sử dụng có diện tích vượt quá so với phần diện tích cũ mà gia đình anh H1 được cấp trước đó là 168m^2 ($174,5\text{m}^2 - 168\text{m}^2 = 6,5\text{m}^2$). Phần đất phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Bình Th kéo dài từ đường làng đến giáp ranh nhà anh H dài là 11,8m so với chiều dài thửa đất của gia đình anh H1 được cấp giấy chứng nhận năm 2000 thì thừa 20cm.

Đào góc trước nhà anh H đến điểm cột cuối cùng nhà anh H1 chiều dài 1,3m xác định phần móng nhà anh H là phần móng giắt 04 cấp. Đào sâu xuống dưới 1,2m gặp lớp móng cuối cùng nhà anh H. Phần móng nhà anh Hoan đè lên phần móng cuối cùng nhà anh H là 17cm, kéo dài hết phần tường nhà của nhà anh H là 5m.

Giữa 2 bức tường nhà anh H và nhà anh H1 có một khoảng không rộng 15cm.

Như vậy, móng nhà anh H xây dựng là móng giắt cấp, giắt 4 cấp, cấp trên cùng rộng 20cm. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ nhận thấy cấp móng đầu tiên của nhà anh H có chiều rộng là 80cm, cấp móng thứ 2 là 60 cm, cấp móng thứ 3 là 40 cm, cấp móng thứ tư là cấp móng trên cùng là 20cm. Quan sát vị trí đào sâu 1,2m xuống phần móng thì thấy tại phần móng của nhà anh H ở cấp thứ 2 có móng nhà của anh H1 đã xây đè lên phần móng cấp thứ nhất và lấn sang phần đất nhà anh H1 là 17cm, kéo từ vị trí đầu nhà anh H đến hết phần tường phía bắc nhà anh H chiều dài là 5,5m. Điều này hoàn toàn phù hợp với kích thước mà nhà anh H và nhà anh H1 đã được cấp giấy chứng nhận từ năm 2000. Do đó có đủ căn cứ xác định anh H1 đã xây móng đè lên phần móng nhà anh H có chiều rộng là 0,17m và chiều dài là 5,5m nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H.

Xét thấy nhà anh H1 đã xây dựng kiên cố, phần móng xây đè lên móng nhà anh H chỉ có chiều rộng là 17cm. Khi anh H1 xây nhà anh H có đơn đề nghị UBND xã Minh Đạo hòa giải. UBND xã Minh Đạo đã tiến hành hòa giải cho các bên đương sự. Ngoài ra không có cơ quan có thẩm quyền nào có văn bản đình chỉ hay tạm đình chỉ việc xây dựng của gia đình anh H1. Diện tích đất gia đình anh H1 xây lấn chiếm sang phần đất anh H được cấp giấy chứng nhận là rất nhỏ nên không cần thiết phải bắt anh H1 phải phá bỏ phần tường nhà đã xây lấn sang phần đất của anh H. Bởi lẽ nếu phá bỏ phần tường nhà đó sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu ngôi nhà. Do đó, cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng của hai bên và buộc anh H1 phải trích trả trị giá phần đất lấn chiếm bằng tiền cho anh H là: $0,17m \times 5,5m \times 6.500.000đ/m^2 = 6.077.500$ đồng.

Đối với các phần đất khác anh H đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng nên không đặt ra xem xét.

Về chi phí tố tụng : Chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản đối với các tài sản là 10.000.000 đồng. Yêu cầu của anh H được chấp nhận nên anh H không phải chịu. Anh H1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Do anh H đã nộp 10 triệu đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản nên cần buộc anh H1 trả lại anh H số tiền này.

Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, do vậy nguyên đơn không phải chịu án phí DSST. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST trên phần giá trị tài sản tranh chấp.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 35, 39, 97, 98, 100, 101, 104, 203, 220, 266, 267, 271, 273 BLTTDS; căn cứ Điều 166, 168, 170 Luật đất đai năm 2013; căn cứ Điều 166, 174, 175, 176 BLDS năm 2015, khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015, nghị quyết 326 của UBND Quốc hội:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Kim H về việc kiện đòi phân diện tích đất giáp ranh với thửa đất của hộ gia đình anh Nguyễn Công H1.

Xác định anh H1 đã lấn chiếm phần đất của nhà anh H là $0,935m^2$. Buộc anh H1 phải trích trả bằng tiền cho anh H trị giá phần đất đã lấn chiếm là 6.077.500 đồng.

Về chi phí tố tụng : Anh H1 phải chịu 10.000.000 đồng chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Xác nhận anh H đã nộp 10 triệu đồng chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Buộc anh H1 phải hoàn trả lại anh H số tiền 10 triệu đồng chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Về án phí: Anh H1 phải chịu 304.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh H 1.500.000đ tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại biên lai thu số AA/2019/0002524 ngày 03/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chưa thi hành án theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt kết quả bản án vắng mặt.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh.
- VKS h. Tiên Du.
- THADS h. Tiên Du.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Xuân Sướng

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIỀN DU
TỈNH BẮC NINH

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

Tiên Du, ngày 10 tháng 8 năm 2020

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỀN DU

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Xuân Sướng
- *Hội thẩm nhân dân:* Ông Dương Văn Hánh, bà Lê Thị Xuân
- Căn cứ vào Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vào hồi 11 giờ 00 phút ngày 10 tháng 8 năm 2020, tại phòng nghị án đối với vụ án:

Ông Nguyễn Đình Trọng kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Hữu Dụng.

- Căn cứ vào chứng cứ và các tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử thảo luận về những vấn đề phải giải quyết trong vụ án như sau:

1. Về quan hệ pháp luật:

Ông Nguyễn Đình Trọng kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Hữu Dụng thuộc quan hệ pháp luật về dân sự.

- Kết quả biểu quyết: 3/3

2. Về điều luật áp dụng :

- Căn cứ vào các điều 100,106, 166, 203 Luật đất đai. Điều 175BLDS. Điều 26,35,39,266,267,271,273 BLTTDS. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án.

- *Kết quả biểu quyết : 3/3*

3. Quyết định của Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Trọng về việc đòi lại phần đất do ông Nguyễn Hữu Dụng khi xây dựng công trình đã lấn chiếm.

Buộc ông Dụng phải trả lại cho ông Trọng phần diện tích đất lấn chiếm ở phía Đông Nam của thửa đất số 21, tờ bản đồ 20, rộng 15cm kéo dài từ phần tiếp giáp với đường 276 chạy dọc đến hết phần đất của nhà ông Trọng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có độ dài $25,6m = 3,84m^2$. Buộc ông Dụng phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng là tường bao và sân gạch xây lấn chiếm sang phần đất của ông Trọng.

Bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trọng đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ 20, diện tích $354m^2$ tại xóm Tây, thôn Lũng Giang, thị trấn Lim, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh đã cấp cho hộ ông Dụng ngày 21/6/1997. Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Trọng và ông Dụng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích, mốc giới các cạnh sẽ căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế sử dụng đất của hộ ông Dụng và ông Trọng.

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trọng và ông Dụng.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo án vắng mặt

- *Kết quả biểu quyết: 3 / 3*

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa