

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN QUỲNH PHỤ  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 10/2020/DS-ST

Ngày 30-9-2020

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỲNH PHỤ, TỈNH THÁI BÌNH**

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

*-Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Đức*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Phạm Ngọc Túy.

Bà Vũ Thị Ngân.

*- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Vi- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình*

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Mai - Kiểm sát viên.*

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2020/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2020/QĐHPT-ST ngày 14/9/2020 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ông Vũ Đức T, sinh năm 1956.

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: SN Y, ngõ X, đường T, tổ 5, phường B, TP T tỉnh Thái Bình.

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Phạm Hữu L- Luật sư văn phòng Luật sư L và cộng sự - Đoàn Luật sư tỉnh Thái Bình.

***Bị đơn:*** Ông Bùi Ngọc H, sinh năm 1960.

Bà Trần Thị Y, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ X, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Thái Bình.

*(Tại phiên tòa có mặt người đại diện cho nguyên đơn. Vắng mặt bị đơn)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Trong đơn khởi kiện được bổ sung bằng biên bản ghi lời khai và tại phiên***

**tòa nguyên đơn là Ông Vũ Đức T, bà Nguyễn Thị L và người đại diện cho nguyên đơn trình bày:** Từ năm 2003 trở về trước ông T, bà L có thửa đất, số thửa 15, diện tích 65,6m<sup>2</sup>. Ông H, bà Y có thửa đất, số thửa 16, diện tích 244,2m<sup>2</sup>, hai thửa đất này giáp cỗi và đều ở địa chỉ tổ X thị trấn Q, huyện Q. Do thửa đất số 15 nằm phía ngoài, giáp mặt đường giao thông 396B, còn thửa đất số 16 nằm phía trong giáp khu dân cư. Năm 2003 hai bên đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất của hai thửa cho nhau, theo đó ông T, bà L chuyển nhượng cho Ông H, bà Y 10,32m<sup>2</sup> đất của thửa 15 để Ông H bà Y hợp vào thửa 16 thành một thửa, mục đích để thửa đất của Ông H bà Y có mặt tiền giáp mặt đường 396B. Diện tích chuyển nhượng như sau: Phía Đông dài 2,4m (Giáp thửa 16) ; phía Tây dài 2,4m ( giáp mặt đường 396B); Phía nam dài 4,3m (Giáp hộ ông Th); phía Bắc dài 4,3m giáp đất còn lại của ông T, bà L. Ngược lại Ông H, bà Y chuyển nhượng lại cho ông T, bà L một phần diện tích đất của thửa đất số 16 giáp với thửa đất còn lại của ông T, bà L để ông T, bà L hợp lại thành thửa có chiều sâu chạy dọc. Diện tích chuyển nhượng là 173,6 m<sup>2</sup> cụ thể như sau: Phía Đông dài 9,9mm (Giáp thửa đất bà Duyên); phía Tây dài 6,6m (giáp thửa đất còn lại của chúng tôi); Phía Nam dài 18,2m (Giáp thửa đất còn lại của Ông H, bà Y); phía bắc dài 1.7+24.5 +7.5+8.4m giáp đất ông H. Việc chuyển nhượng trên hai bên đã ký kết theo đúng quy định của pháp luật và đã được UBND huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình cấp Quyết định số 481 và 482 ngày 16/10/2003 về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ việc chuyển nhượng trên đã hình thành hai thửa đất số 70 và số 16 giáp cỗi và đều có mặt tiền giáp mặt đường giao thông 396B, phía sau giáp khu dân cư như hiện nay. Sau khi hai bên giao đất cho nhau, Ông H bà Y đã làm nhà mái bằng, mái hiên phía trước giáp đường giao thông 396B đã đè lấn sang mái hiên căn nhà của ông T, bà L có số đo dài khoảng 0,5m; rộng khoảng 0,03m theo hình tam giác. Phần móng phía sau căn nhà lấn chéo sang 0,22m và chạy dài khoảng 9m theo hình tam giác. Ông bà đã yêu cầu Ông H, bà Y tháo dỡ phần lấn chiếm, UBND thị trấn Q đã hòa giải nhiều lần nhưng không đạt kết quả. Nay ông T, bà L yêu cầu Ông H, bà Y phải có nghĩa vụ tháo dỡ phần diện tích công trình lấn chiếm để hoàn trả lại hiện trạng.

Đối với bị đơn là Ông H bà Y: Trong quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã nhiều lần triệu tập và tổng đạt hợp lệ mọi văn bản tố tụng cần thiết cho phía bị đơn biết và đến Tòa án giải quyết vụ kiện, nhưng phía bị đơn không H tác làm việc, cố tình vắng mặt, không đến Tòa án giải quyết vụ kiện, vì vậy Tòa án không tiến hành lấy lời khai đối với bị đơn và không hòa giải được. Tại phiên tòa lần 1 và lần 2 bị đơn vẫn vắng mặt.

Quá trình tố tụng nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ gồm Quyết định số 481/QĐ-UB, số 482/QĐ-UB ngày 16/10/2003 của UBND huyện Quỳnh Phụ về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bản đồ hai thửa đất số 15, số 16 năm 1998. Kết quả đo đạc địa chính hai thửa đất năm 2012 (*sau khi đã chuyển nhượng cho nhau*). UBND thị trấn Q cung cấp biên bản có sơ đồ kèm theo xác định hiện trạng sử dụng đất của hai thửa đất 15 và 16 năm 1998. Kết quả đo đạc địa chính hai thửa đất và các thửa đất của các hộ liền kề năm 2012.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến, giữ nguyên quan điểm như nội dung yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Phụ tại phiên tòa phát biểu ý kiến: Hồ sơ vụ án từ giai đoạn thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đã lập và thu thập đầy đủ các tài liệu và chứng cứ, tuân thủ đúng trình tự luật định. Tại phiên tòa việc xét xử vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng trình tự pháp luật. Đối với nguyên đơn trong các giai đoạn tố tụng và tại phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đối với bị đơn vắng mặt tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa, vì vậy đại diện Viện kiểm sát không đưa ra ý kiến về việc chấp hành pháp luật của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 164, 166, 174, 175 Bộ luật dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật đất đai; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBNTV QH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định bị đơn đã xây nhà mái bằng mái hiên phía trước giáp đường giao thông đã lấn chéo sang mái hiên tầng 1 căn nhà của nguyên đơn có số đo rộng 3cm, dài 50 cm. Móng phía sau lấn chéo rộng 22cm, dài 9,01m = 0,9m<sup>2</sup>. Buộc bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ phần mái xây dựng lấn chiếm phía trước. Đề nghị giữ nguyên hiện trạng phần diện tích nhà xây dựng lấn chiếm phía sau, giao diện tích đất lấn chiếm này cho bị đơn được quyền sử dụng, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn trị giá diện tích đất lấn chiếm thời điểm hiện tại. Nguyên đơn nhận chịu toàn bộ chi phí thẩm định đo đạc, định giá tài sản. 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả thẩm vấn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:***

[1] Về tố tụng: Bị đơn có nơi cư trú tại Tổ X, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Thái Bình, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình theo quy định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Thửa đất số 16, tờ bản đồ địa chính số 02, diện tích 233,1m<sup>2</sup> của ông T, bà L liền kề thửa đất số 70, tờ bản đồ địa chính số 02, diện tích 84,6m<sup>2</sup> của Ông H, bà Y hiện đang sử dụng tại tổ 1, thị trấn Q, huyện Quỳnh Phụ có nguồn gốc là đất thổ cư được hình thành từ việc hai bên chuyển nhượng đất cho nhau của hai thửa, thửa số 15 của ông T bà L và thửa số 16 của Ông H, bà Y như sau: Từ ngày 16/10/ 1985 trở về trước ông T, bà L có thửa đất, số thửa 15, diện tích 65,6m<sup>2</sup> giáp cõi với thửa đất số 16, diện tích 244,2m<sup>2</sup> của Ông H, bà Y, địa chỉ hai thửa đất: Tổ X thị trấn Q, huyện Q. Do thửa đất số 15 diện tích nhỏ, nhưng nằm ngoài, giáp mặt đường giao thông 396B, thửa đất số 16 diện tích rộng hơn, nhưng nằm phía trong. Để thuận tiện cho việc xây dựng, sinh hoạt và cùng có mặt tiền phía trước giáp đường giao thông 396B

lên hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất cho nhau, theo đó ông T, bà L đã chuyển nhượng cho Ông H, bà Y 10,32m<sup>2</sup> đất của thửa 15 để Ông H bà Y hợp vào thửa 16 thành một thửa. “*Phía Đông dài 2,4m (Giáp thửa 16) ; phía Tây dài 2,4m ( giáp mặt đường 396B); Phía nam dài 4,3m (Giáp hộ ông Th); phía Bắc dài 4,3m giáp đất còn lại của ông T bà L*”. Ngược lại Ông H, bà Y chuyển nhượng lại cho ông T, bà L một phần diện tích đất của thửa đất số 16 giáp với thửa đất còn lại của ông T, bà L để ông T, bà L hợp lại thành thửa có chiều sâu chạy dọc. Diện tích chuyển nhượng 173,6 m<sup>2</sup> cụ thể: “*Phía Đông dài 9,9m (Giáp thửa đất bà Duyên); phía Tây dài 6,6m (giáp thửa đất còn lại của ông T, bà L); Phía Nam dài 18,2m (Giáp thửa đất còn lại của Ông H, bà Y); phía bắc dài 1.7+24.5+7.5+8.4m giáp đất ông H*”. Việc chuyển nhượng trên đã được UBND huyện Quỳnh Phụ cấp Quyết định số 481 và 482 ngày 16/10/2003 “*về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Từ việc chuyển nhượng trên đã hình thành hai thửa đất số 70 và thửa đất số 16 giáp cỗi nhau chạy dọc từ mặt đường 396B về phía sau và đều có mặt tiền giáp mặt đường giao thông 396B như hiện nay “*Kiểu hai nhà ống chạy dọc*” cụ thể như sau: Thửa đất của Ông H bà Y phía trước (Tây) giáp đường 396B, phía sau (Đông) giáp khu dân cư, phía cạnh (Bắc) giáp thửa đất ông T, bà L, phía cạnh (Nam) giáp thửa đất ông Th; Thửa đất của ông T bà L phía trước (Tây) giáp đường 396B, phía sau (Đông) giáp khu dân cư, phía cạnh (Bắc) giáp thửa đất ông H và thửa đất ông Dũng, phía cạnh (Nam) giáp thửa đất Ông H bà Y.

Sau ngày 16/10/2003 hai bên đã xây công trình trên đất, đối với Ông H bà Y đã xây nhà mái bằng kiên cố hết diện tích đất, có mái hiên ban công phía trước cao hơn mái hiên ban công căn nhà ông T, bà L. Đối với ông T bà L phía trước xây nhà mái bằng hết diện tích chiều ngang có mái hiên phía trước thấp hơn mái hiên căn nhà Ông H, bà Y, phía sau xây công trình phụ nhưng không hết diện tích đất. Sau khi Ông H, bà Y xây nhà mái bằng trên đất, hai bên đã xảy ra tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Ông T, bà L cho rằng căn nhà Ông H, bà Y đã xây dựng lấn chiếm sang phần đất của ông bà mái hiên ban công phía trước và móng+ tường phía sau cụ thể như sau: Mái hiên phía trước lấn chéo hình tam giác cạnh đáy rộng 5cm, dài 50cm. Móng và tường phía sau lấn chéo hình tam giác cạnh đáy rộng 22cm, dài 9m. UBND thị trấn Q nhiều lần tiến hành hòa giải, Ông H, bà Y bác bỏ yêu cầu của ông T bà L.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Qua xem xét tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp và qua điều tra xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy tại Quyết định số 482/QĐ-UB ngày 16/10/2003 của UBND huyện Quỳnh Phụ về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ông H bà Y phải chuyển nhượng cho ông T, bà L phần đất có chiều dài phía Đông (phía sau) dài 9,9m. Thẩm định tại chỗ cho thấy chiều dài thực tế là 9,68 m, như vậy thiếu 22cm so với Quyết định 482. Chiều dài phía tây (phía mặt đường 396B) số đo giữ nguyên. Xác minh hộ liền kề ông T, bà L là ông Dũng và ông H, hộ liền kề Ông H, bà Y là ông Th các bên đều cung cấp không chuyển nhượng hoặc xâm lấn đất của nhau. Như vậy, có căn cứ xác định Ông H, bà Y xây nhà mái bằng, phía sau căn nhà phần móng và tường đã lấn chéo sang thửa đất của ông T, bà L theo hình tam giác, qua thẩm định có số đo là cạnh đáy rộng 22cm, chiều dài 9m (diện tích = 0,9m<sup>2</sup>). Xét thấy hiện tại công trình xây dựng là nhà kiên cố, nếu buộc tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm này thì sẽ ảnh

hưởng đến kết cấu công trình, vì vậy cần giữ nguyên hiện trạng như hiện nay, giao phần diện tích lấn chiếm này cho Ông H, bà Y được sử dụng, buộc Ông H, bà Y phải có trách nhiệm thanh toán giá trị hiện tại cho ông T, bà L đã được Hội đồng định định giá là 8.500.000đồng/1m<sup>2</sup> đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với mái hiên phía trước (giáp đường giao thông) qua thẩm định cho thấy phần diện tích chiều rộng mặt đường hai thửa đất không thay đổi, nhưng mái hiên (tầng 1) căn nhà Ông H bà Y đã phủ đè chéo lên mái hiên (tầng 1) căn nhà ông T, bà L theo hình tam giác số đo cạnh đáy rộng 3cm, chiều dài 50cm. Xét thấy phần diện tích lấn chiếm này là mái hiên có chiều rộng và chiều dài mỏng và ngắn, nếu tháo dỡ sẽ không ảnh hưởng đến kết cấu công trình, vì vậy cần buộc Ông H, bà Y phải có trách nhiệm tháo dỡ để trả lại hiện trạng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Ông H, bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về lệ phí: Ông T, bà L nhận chịu cả 1.400.000 đồng tiền định giá tài sản và 2.000.000đồng tiền thẩm định đo đạc (Ông T, bà L đã nộp xong số tiền trên).

[7] về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

## QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ vào các Điều 164, 166, 174, 175, 245, 246 Bộ luật dân sự khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật đất đai; Điều 26, Điều 35, Điều 39 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBNTV QH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức T, bà Nguyễn Thị L.

-Xác định diện tích móng âm và tường xây trên móng vị trí phía sau (*Giáp thửa đất của ông T bà L*) căn nhà của ông Bùi Ngọc H, bà Trần Thị Y xây trên thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02 đã xây dựng lấn chiếm sang thửa đất số thửa 16, tờ bản đồ số 02 thuộc quyền sử dụng của ông T, bà L. Diện tích lấn chiếm chéo theo hình tam giác có số đo cạnh đáy rộng 22cm, chiều cao(dài) 09m = 0,9m<sup>2</sup>.

Giữ nguyên hiện trạng phần lấn chiếm, giao phần diện tích đất lấn chiếm cho Ông H, bà Y được quyền sử dụng. Buộc Ông H, bà Y phải có nghĩa vụ thanh toán trị giá bằng tiền cho ông T bà L số tiền là 0,9m<sup>2</sup> x 8.500.000đồng/1m<sup>2</sup> = 7.650.000đồng (*Bảy triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng*).

-Xác định mái hiên (*ban công*) tầng 1 phía trước giáp đường giao thông 396B căn nhà của Ông H, bà Y xây trên thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02 đã xây dựng lấn đè sang mái hiên tầng 1 căn nhà của ông T bà L xây trên thửa đất số thửa 16, tờ bản đồ số 02. Diện tích lấn chiếm chéo theo hình tam giác có số đo cạnh đáy rộng 03cm, chiều cao(dài) 50cm. (*Địa chỉ hai thửa đất: Tổ X, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Thái Bình và có sơ đồ xác định vị trí, số đo lấn chiếm phía sau kèm theo*).

Buộc Ông H bà Y phải có trách nhiệm tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm mái hiên phía trước.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

*Trong trường hợp bản án 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 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.*

2. Về án phí: Ông H, bà Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 382.000 đồng án phí dân sự giá ngạch.

Hoàn trả lại ông T, bà L 300.000 đồng tiền nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004320 ngày 24/02/2020 tại Chi cục Thi hành án huyện Quỳnh Phụ.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án, tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết công khai bản án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Thái Bình.
- TAND tỉnh Thái Bình.
- VKSND huyện Quỳnh Phụ.
- Chi cục THADS huyện Quỳnh Phụ.
- UBND TT Q.
- Người tham gia tố tụng.

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

**NGUYỄN MINH ĐỨC**