

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VÂN ĐỒN
TỈNH QUẢNG NINH

Bản án số: 09/2024/DS-ST

Ngày: 30 / 8 / 2024

V/v *Tranh chấp quyền sử
dụng đất*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VÂN ĐỒN, TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đoàn Hồng Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Thành Định và ông Phạm Văn Bé

- Thư ký phiên tòa: bà Tăng Thị Thủy - Thư ký, Tòa án nhân dân huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vân Đồn tham gia phiên tòa: bà Mạc Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Vân Đồn xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2022/TLST- DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2024/QĐST-DS ngày 17/7/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2024/QĐST - DS ngày 16/8/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: chị [Nguyễn Thị H](#); địa chỉ: [số A, tổ A, khu E, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh](#). Có mặt

2. Bị đơn: ông [Lương Văn V](#); địa chỉ: [thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Quảng Ninh](#) - Vắng mặt;

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà [Vũ Thị M](#); địa chỉ: [thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Quảng Ninh](#) - Vắng mặt;

3.2. Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) [huyện V, tỉnh Quảng Ninh](#); địa chỉ: [khu E, thị trấn C, huyện V, tỉnh Quảng Ninh](#); Người đại diện hợp pháp: ông [Lê Công T](#) là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền 10/3/2023) có mặt

3.3. Ủy ban nhân dân xã [Q, huyện V, tỉnh Quảng Ninh](#); địa chỉ: [thôn Đ, xã Q, huyện V, tỉnh Quảng Ninh](#); Người đại diện hợp pháp: ông [Nguyễn Văn T1](#) - Chức vụ: Chủ tịch [UBND xã Q](#); vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 05/10/2022, quá trình giải quyết vụ án chị [Nguyễn Thị H](#) trình bày: Ngày 08/3/2007, tôi có nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích 1116m² của gia đình ông [Nguyễn Văn G](#) và bà [Dương Thị C](#). Thửa đất có địa chỉ tại [thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Quảng Ninh](#), đã được [UBND huyện V](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSD đất) số AD 887977, số vào sổ H 950 ngày 24/7/2006. Ngày 13/3/2007, tôi kê khai, đăng ký biến động và đã được [Phòng T3 - UBND huyện V](#) xác nhận.

Ngày 28/10/2021, tôi có yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xem xét thẩm định tại chỗ phục vụ cho vụ án ly hôn của tôi qua đó phát hiện gia đình anh [Lương Văn V](#) đã xây dựng lấn chiếm vào thửa đất của tôi với diện tích 21,2m². Khi gia đình anh [V](#) xây móng nhà, tôi đã có ý kiến yêu cầu anh [V](#) dừng lại để xác định ranh giới giữa hai nhà, nhưng anh [V](#) vẫn cố ý xây lấn vào đất của tôi. Do nhận thức pháp luật không đầy đủ, tôi đã không thông báo với chính quyền địa phương xã Quan Lạn về việc anh [V](#) xây nhà vào đất của tôi.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị [H](#) trình bày: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi chưa sử dụng và để không ở đó, do điều kiện đi lại khó khăn, nên tôi cũng ít khi đến thửa đất này. Năm 2007 khi tôi nhận chuyển nhượng thửa đất này của gia đình anh chị [G- Chín](#), thì ranh giới giữa thửa đất của tôi với thửa đất của gia đình anh [V](#) có ranh giới là bức tường rào bằng gạch, sau đó một vài năm thì bức tường rào bị tháo dỡ nhưng vẫn còn phần móng. Năm 2011 khi Nhà nước đo đạc lập bản đồ địa chính, thì tôi với gia đình anh [V](#), mà trực tiếp là chị [M](#) đã xác nhận ranh giới rõ ràng, trên cơ sở móng tường rào hiện có lúc đó. Tuy nhiên đến năm 2020, thì phần móng của tường rào này không còn nữa.

Sau khi Tòa án [huyện V](#) xem xét, thẩm định tại chỗ thì gia đình anh [V](#) đã xây dựng nhà ở, tường rào, đường đi vào đất của gia đình tôi với tổng diện tích là 40m² (12,7m² + 0,8m² + 26,5m²).

Trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước phiên tòa chị [H](#) yêu cầu: gia đình anh [Lương Văn V](#) và chị [Vũ Thị M](#) phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng nhà ở, tường rào, bê tông đường trả lại cho chị quyền sử dụng 40m² đất.

Tại phiên tòa chị [H](#) yêu cầu: Do gia đình ông [V](#) sử dụng đất không đúng ranh giới lấn vào đất của chị 40m². Nên gia đình anh [Lương Văn V](#), chị [Vũ Thị M](#) phải tháo dỡ phần tường rào (0,8m²), phần bê tông đường (12,7m²) trả lại cho chị quyền sử dụng 13,3m² đất. Còn đối với phần diện tích 26,5m² đất mà gia đình anh [V](#) xây nhà lấn vào đất của chị, do là hàng xóm, nên chị không yêu cầu gia đình ông [V](#) phải tháo dỡ phần nhà này, mà chỉ yêu cầu gia đình anh [V](#), chị [M](#) thanh toán trả bằng tiền cho chị theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông [Lương Văn V](#) vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến, trình bày tại phiên hòa giải ngày 11/7/2023 như sau: Diện tích đất tôi đang sử dụng và xây nhà đã được [UBND huyện V](#) cấp GCNQSDĐ năm 2006. Hiện GCNQSDĐ tôi đang thế chấp tại [Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện V](#). Diện tích tôi

được cấp 468m², đất của tôi giáp đất của gia đình G - Chín. Khi tôi được cấp GCNQSDĐ tôi đã được ký giáp ranh với gia đình ông bà G - Chín. Khi tôi xây nhà vợ chồng chị H có biết. Tôi có gọi liên lạc với chị H ra để ký giáp ranh để xác định ranh giới đất của hai bên để tôi làm giấy phép xây dựng nhưng chị H cho tôi biết giấy tờ đất đang được lưu giữ tại Tòa án tỉnh Quảng Ninh, do chồng chị H nộp cho Tòa để chia tài sản chung, nên chị H không biết cụ thể để ra ký giáp ranh. Sau khi tôi xây nhà được 01 năm chị H mới ra và cho rằng tôi đã lấn chiếm đất của chị H. Tôi xác nhận phần đường đi tôi có xây lấn vào đất của cô H theo như thẩm định của Tòa án. Còn đối với phần nhà và phần sân (tường rào của sân) cô H cho rằng đã lấn vào đất của cô H tôi không đồng ý.

Đối với yêu cầu của cô H tôi đồng ý sẽ tháo dỡ phần đường đi đã lấn vào đất của cô H là 12,7m² trả lại đất cho cô H. Còn đối với phần nhà và phần sân nếu tôi xây chồng lấn đất của cô H thì tôi sẽ bồi thường cho cô H với giá 3 triệu đồng/m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Vũ Thi M trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2023: nguồn gốc thửa đất theo GCNQSDĐ đất số: AK 615227 cấp ngày 26/01/2007 của vợ chồng tôi (Lương Văn V - Vũ Thi M) là do vợ chồng tôi mua lại của anh Lương Thành H1 năm 1997. Thời điểm mua chưa có GCNQSDĐ. Đến năm 2007 thì vợ chồng tôi được cấp GCNQSDĐ với diện tích khoảng 468m² giáp đất nhà ông, bà G - C và năm 2021 thì chúng tôi xây nhà để ở. Khi gia đình tôi xây nhà có thông báo với chị H ra để ký giáp ranh, nhưng chị H không ra, do đó gia đình tôi không chờ chị H được lên vợ chồng tôi quyết định xây nhà dựa trên GCNQSDĐ được cấp. Gia đình tôi không xây dựng lấn sang đất của chị H, nếu có thì chúng tôi sẽ bồi thường tiền cho chị H tương ứng với giá trị phần đất đã chồng lấn.

UBND xã Q vắng mặt nhưng có ý kiến quan điểm như sau:

Về nguồn gốc, thửa đất bà Nguyễn Thị H đang sử dụng: Bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng lại từ GCNQSDĐ số AD 887977, số vào sổ H950, được UBND huyện V cấp ngày 24/7/2006 mang tên ông, bà Nguyễn Văn G - Dương Thị C (bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T3 xác nhận ngày 13/3/2007), diện tích 1116m² (trong đó: Đất ONT: 400m², đất vườn 716m²).

Về sự tăng, giảm diện tích: Căn cứ Bản đồ địa chính số 141 xã Q thửa đất được cấp GCNQSDĐ số AD 887977, số vào sổ H950, được UBND huyện V cấp ngày 24/7/2006 tương ứng với thửa đất số 202, tờ bản đồ địa chính số 141 xã Q có diện tích 1466.5m² tăng lên so với diện tích được giao 350.5m². Nguyên nhân: (1) Lồng ghép với bản đồ giải thửa số 06 thì một phần thửa đất đo đạc bản đồ địa chính đã đo chồng lấn vào toàn bộ thửa đất nông nghiệp số 398 tờ bản đồ giải thửa số 06, diện tích 200m² mang tên Đàm Văn S và chồng lấn vào một phần các thửa đất trồng lúa số 393, 594 tờ bản đồ giải thửa số 06, mang tên Phạm Văn B; (2) Lồng ghép với GCNQSDĐ số AD 887977, số vào sổ H950, được UBND huyện V cấp ngày 24/7/2006 thửa đất số 202, tờ bản đồ địa chính số 141 đã đo chồng lấn vào

phần diện tích thể hiện là ngõ đi ra đường xã (rộng 3m), giữa thửa đất được cấp GCNQSDĐ số AD 887977, số vào sổ H950, được [UBND huyện V](#) cấp ngày 24/7/2006 và thửa đất được cấp GCNQSDĐ số W 658566, số vào sổ 458, được [UBND huyện V](#) cấp ngày 11/9/2003 mang tên ông [Phạm Văn B](#), diện tích 652.1m², bà [Nguyễn Thị H](#) nhận chuyển nhượng lại QSD đất và được [Phòng T3](#) xác nhận ngày 06/12/2007.

Về ranh giới giữa hai thửa đất: Căn cứ GCNQSDĐ số AD 887977, số vào sổ H950, được [UBND huyện V](#) cấp ngày 24/7/2006 mang tên ông, bà [Nguyễn Văn G](#) - [Dương Thị C](#) (bà [Nguyễn Thị H](#) nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và được [Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T3](#) xác nhận ngày 13/3/2007) và GCNQSDĐ số H1010, ngày 26/10/2007 mang tên bà [Vũ Thị M](#) (vợ của ông [Lương Văn V](#)) không xác định được ranh giới giữa hai thửa đất do hiện trạng đã thay đổi, không còn mốc giới trên thực địa. Căn cứ kết quả đo đạc bản đồ địa chính vào năm 2011 có lưu tại UBND xã, bà [Vũ Thị M](#) đã ký xác nhận kết quả đo đạc địa chính đối với phần giáp ranh thửa đất số 202, Tờ bản đồ địa chính số 141 (tương ứng với thửa đất được cấp GCNQSDĐ số AD 887977, số vào sổ H950, được [UBND huyện V](#) cấp ngày 24/7/2006 mang tên ông, bà [Nguyễn Văn G](#) - [Dương Thị C](#) (bà [Nguyễn Thị H](#) nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và được [Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T3](#) xác nhận ngày 13/3/2007)).

Về tranh chấp đất đai giữa bà [Nguyễn Thị H](#) và gia đình ông [Lương Văn V](#): Tại thửa đất số 388, tờ bản đồ Địa chính số 140, mang tên ông [Lương Văn V](#), hiện trạng phía giáp thửa đất thửa số 202 tờ bản đồ Địa chính số 141 của bà [Nguyễn Thị H](#) có 01 phần công trình nhà ở, một phần tường rào sân, một phần đường bê tông tại buổi làm việc ngày 27/7/2022 ông [V](#) cho biết công trình này gia đình ông xây dựng hoàn thiện từ năm 2021. Căn cứ bảng tọa độ, kết quả đo đạc địa chính đối với phần giáp ranh thửa đất số 202, tờ bản đồ Địa chính số 141 xác định hiện trạng một phần ngôi nhà một phần tường rào sân, một phần đường bê tông của hộ ông [Lương Văn V](#) đã xây dựng có xây trên một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 202, tờ bản đồ Địa chính số 141 (tương ứng với thửa đất được cấp GCNQSDĐ số AD 887977, số vào sổ H950, được [UBND huyện V](#) cấp ngày 24/7/2006 mang tên ông, bà [Nguyễn Văn G](#) - [Dương Thị C](#) (bà [Nguyễn Thị H](#) nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và được [phòng T3](#) xác nhận ngày 13/3/2007). Đến ngày 13/7/2022, [UBND xã Q](#) nhận được đơn đề nghị (giải quyết tranh chấp đất đai) của bà [Nguyễn Thị H](#) trong đó có liên quan việc gia đình ông [Lương Văn V](#) xây nhà chồng lẫn lên đất của bà [H](#). Ngày 27/7/2022 UBND xã mời các bên có liên quan để làm việc, đến ngày 30/8/2022 tổ chức hoà giải tranh chấp theo quy định, kết quả hoà giải không thành.\

UBND huyện trình bày tại phiên tòa: Việc [UBND huyện V](#) cấp GCNQSDĐ cho gia đình anh [V](#), chị [M](#) cũng như cho gia đình anh [G](#), chị [C](#) (sau đó chuyển nhượng cho chị [H](#)) là đúng quy định của pháp luật. Quá trình sử dụng, đến năm 2011 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã lập bản đồ địa chính và đã được [Sở Tài nguyên](#)

và [Môi trường tỉnh Q](#) phê duyệt. Quy trình lập bản đồ địa chính đảm bảo đúng quy định của pháp luật, ranh giới quyền sử dụng đất giữa gia đình chị [H](#) với gia đình anh [V](#) đã được chị [H](#) và chị [M](#) (vợ anh [V](#)) ký xác nhận tại các bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ngày 27/6/2011. Đến nay qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thì trên thửa đất số 202 tờ bản đồ số 141 [xã Q](#) được quy chủ tên [Nguyễn Thi H](#) có tài sản gồm một phần nhà ở, một phần tường rào, một phần đường bê tông của gia đình ông [V](#). Việc xác định ranh giới, mốc giới giữa hai thửa đất thuộc trách nhiệm của UBND cấp xã và chủ sử dụng đất. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: sau khi đo đạc, trên thửa đất số 202 tờ bản đồ địa chính số 141 [xã Q, huyện V](#) có một số tài sản gắn liền với đất của ông [Luong Văn V](#) bà [Vũ Thi M](#) gồm: một phần nhà ở (diện tích 26,5m²) loại nhà 1 tầng 1 tum bê tông cốt thép, tường xây gạch chỉ; [T2](#) rào dài 6,6m, cao 0,5m (diện tích 0,8m²); đường bê tông dày 08cm(diện tích 12,7m²).

Kết quả định giá: 01m² đất ở trị giá 750.000 đồng;

Ý kiến của Kiểm sát viên: Đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để bổ sung [Ngân hàng N- Chi nhánh huyện V](#) tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, do quyền sử dụng đất của gia đình ông [V](#), bà [M](#) đang được thế chấp tại [Ngân hàng N- Chi nhánh huyện V](#).

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 và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn chị [Nguyễn Thi H](#) yêu cầu bị đơn ông [Luong Văn V](#) tháo dỡ, di dời các tài sản gắn liền với đất do xây dựng trên đất của chị, trả lại cho chị quyền sử dụng 40m² đất vì gia đình ông [V](#) đã sử dụng đất không đúng ranh giới. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất. (tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất. Đây là quan hệ tranh chấp được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp giữa các đương sự là quyền sử dụng đất thửa đất, có địa chỉ tại [xã Q, huyện V, tỉnh Quảng Ninh](#); bị đơn cư trú tại [xã Q, huyện V](#). Nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết, xét xử của Tòa án nhân dân huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

[1.3] Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bị đơn [Nguyễn Văn V1](#) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan [Vũ Thi M](#) vắng mặt lần thứ 2 không có lý, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan [UBND xã Q](#) có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ([UBND xã Q](#) và bà [Vũ Thi M](#)).

[1.4] Về thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị [Nguyễn Thị H](#) nhiều lần thay đổi yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên những thay đổi này không vượt quá yêu cầu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất, ranh giới đất:

+ Đối với thửa đất số 202 tờ bản đồ địa chính số 141 [xã Q huyện V](#): thửa đất này do ông [Nguyễn Văn G](#) và bà [Dương Thị C](#) cư trú tại [thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Quảng Ninh](#) sử dụng từ năm 1996. Đến năm 2006 ông [Nguyễn Văn G](#) và bà [Dương Thị C](#) được [UBND huyện V](#) cấp GCNQSDĐ số AD 887977, số vào sổ cấp GCNQSDĐ đất: H950 ngày cấp 24/7/2006, diện tích 1116m² trong đó có 400m² đất ở và 716m² đất vườn. Đến năm 2007 ông [G](#), bà [C](#) chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho chị [Nguyễn Thị H](#) và ngày 13/3/2007 chị [H](#) đã được [Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T3](#) đăng ký biến động. GCNQSDĐ số AD 887977 cấp cho ông [G](#) bà [C](#) không thể hiện mốc giới, ranh giới theo hệ tọa độ. Năm 2011 [UBND huyện V](#) tiến hành đo đạc lập bản đồ địa chính thì chị [H](#) và bà [M](#) (chủ hai hộ giáp ranh) đã ký xác định mốc giới, ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai gia đình, theo đó thửa đất của gia đình ông [V1](#) bà [M](#) có phía Tây giáp với đất của chị [H](#) có chiều dài là 53,84m (10,06 +22,53+6,77+ 7,53+ 6,95). Thửa đất này được xác định là thửa đất số 202 tờ bản đồ địa chính số 141 [xã Q, huyện V](#), diện tích 1466,4m² (lớn hơn diện tích ghi trong GCNQSDĐ); người sử dụng đất là chị [Nguyễn Thị H](#). Quá trình sử dụng, từ khi nhận chuyển nhượng cho đến năm 2021 không có tranh chấp với ai. Năm 2021 gia đình ông [V1](#), bà [M](#) tiến hành xây nhà thì xảy ra tranh chấp. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì gia đình ông [V1](#) đã xây nhà, tường rào và làm đường bê tông lấn vào thửa đất số 202 là 40m².

+ Đối với thửa đất số 388 tờ bản đồ địa chính số 140 [xã Q, huyện V](#): do ông [Lương Văn V](#) và bà [Vũ Thị M](#) sử dụng từ năm 1991 đến năm 2006 được [UBND huyện V](#) cấp GCNQSDĐ số AK 615227 do [UBND huyện V](#) cấp ngày 26/10/2007 số vào sổ: H1010 diện tích sử dụng 468,2m². GCNQSDĐ này cũng không thể hiện mốc giới, ranh giới theo hệ tọa độ. Năm 2011 [UBND huyện Vân Đồn](#) tiến hành đo đạc lập bản đồ địa chính thì bà [M](#) và chị [H](#) (hộ giáp ranh) đã ký xác định ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất theo đó thửa đất của gia đình ông [V](#), bà [M](#) có phía Đông giáp với đất của chị [H](#) là dài 53,84m (10,06 +22,53+6,77+ 7,53+ 6,95). Thửa đất này được xác định là thửa đất số 388 tờ bản đồ địa chính số 140 [xã Q, huyện V](#), diện tích 964,9 m² (lớn hơn diện tích ghi trong GCNQSDĐ); người sử dụng đất là ông [Lương Văn V](#).

Như vậy, tại thời điểm giải quyết tranh chấp đất đai năm 2022 tại [UBND xã Q](#) thì ranh giới, mốc giới trên thực địa không rõ ràng (do không có vật để xác định). Tuy nhiên ranh giới, mốc giới giữa thửa đất 202 tờ bản đồ địa chính số 141 và thửa đất số 388 tờ bản đồ địa chính số 140 đã được xác lập, khi nhà nước lập bản đồ địa chính (năm 2011). Chị [H](#) với bà [M](#) (vợ ông [V](#)) đã ký xác nhận ranh giới, mốc giới

quyền sử dụng đất tại bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 27/6/2011. Việc thỏa thuận về ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất này không bị ép buộc, không bị lừa dối, phù hợp với qui định của Điều 265 Bộ luật Dân sự 2005 tương ứng với Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015. Ranh giới, mốc giới giữa thửa đất 202 tờ bản đồ địa chính số 141 chủ sử dụng đất là chị H với thửa đất 388 tờ bản đồ địa chính số 140 chủ sử dụng đất là ông V, bà M được xác định bởi các điểm từ điểm 12 đến điểm 17 của sơ họa bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 27/6/2011 của chị Nguyễn Thị H tương ứng với các điểm từ điểm 6 đến điểm 11 của sơ họa bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 27/6/2011 của ông Lương Văn V. Ranh giới, mốc giới này được thể hiện tại các điểm mốc tọa độ 9, 10, 10A, 12A, 14, 16, 16A, 19, 20, 21 của bản mô tả ranh giới, mốc giới hiện trạng sử dụng đất tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vân Đồn.

[2.2]Xét yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H: Chị H yêu cầu ông Lương Văn V và bà Vũ Thị M tháo dỡ các công trình xây dựng (tường rào, bê tông đường) để trả lại cho chị quyền sử dụng 13, 3m² đất như kết quả đo đạc tại phiên xem xét thẩm định tại chỗ và thanh toán cho chị giá trị 26.5m² đất ở (phần xây nhà ở) bằng tiền. Hội đồng xét xử thấy: gia đình ông Lương Văn V và bà Vũ Thị M đã xây dựng nhà ở, tường rào, làm đường bê tông nằm ngoài ranh giới thửa đất (thửa 388) của gia đình ông V, bà M, lấn vào thửa đất (thửa 202) của chị H, đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai 2013, xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của bà H. Do vậy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị H. Gia đình ông V và M phải tháo dỡ công trình xây dựng trả lại hoặc thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015.

+ Đối với diện tích 0,8m² đất do xây dựng tường rào (được giới hạn bởi các điểm 12, 12B, 12A, 14, 13, 12 của biên bản mô tả ranh giới, mốc giới hiện trạng sử dụng đất tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023) và 12,7m² đất đường ngõ bằng bê tông (được giới hạn bởi các điểm 16,17,18,19,16A,16 của biên bản mô tả ranh giới, mốc giới hiện trạng sử dụng đất tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023) do ông V và bà M xây dựng lấn vào đất của bà H, xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của chị H, nên ông V, bà M buộc phải tháo dỡ, di dời trả lại quyền sử dụng diện tích đất này cho chị H.

+ Đối với phần diện tích đất 26,5m² gia đình ông V, bà M xây dựng nhà ở lấn sang đất của chị H, Hội đồng xét xử thấy: khi gia đình ông V, bà M xây dựng ngôi nhà ở (loại nhà bê tông cốt thép, tường xây gạch chỉ), chị H có biết và đã yêu cầu gia đình ông V, bà M dừng thi công để xác định ranh giới đất giữa hai nhà, nhưng chị H đã không yêu cầu chính quyền địa phương là UBND xã Q can thiệp xử lý kịp thời dẫn đến việc ông V, bà M đã xây dựng hoàn thiện ngôi nhà. Ngôi nhà này có một phần diện tích xây dựng 26,5m² nằm trên thửa đất số 202 của chị H (được giới hạn bởi các điểm 10,10A, 12A,12B,11,10 của biên bản mô tả ranh giới, mốc giới hiện trạng sử dụng đất tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023). Việc ông V,

bà **M** sử dụng diện tích 26,5m² đất thuộc quyền sử dụng của chị **H**, đã xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của chị **H**. Tuy nhiên tháo dỡ một phần ngôi nhà này sẽ làm ảnh hưởng đến chất lượng, kết cấu và sự an toàn của phần còn lại của ngôi nhà. Chị **H** đồng ý để cho gia đình ông **V**, bà **M** sử dụng diện tích đất này và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho chị **H**. Yêu cầu này của chị **H** là tự nguyện, không trái pháp luật nên chấp nhận. Theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá thì 01m² đất ở có giá là 750.000 đồng/m², nên giá trị 26,5m² đất này có giá trị là 19.875.000 đồng. Ông **V**, bà **M** tiếp tục sử dụng diện tích 26,5m² đất này và thanh toán trả cho chị **H** 19.875.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất.

[3] Về yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để bổ sung **Ngân hàng N - Chi nhánh huyện V** tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử thấy: diện tích đất tranh chấp nằm trên thửa đất số 202 tờ bản đồ số 141 người sử dụng là chị **Nguyễn Thị H**, không nằm trong GCNQSDĐ số: AK 615227 cấp ngày 26/01/2007 người sử dụng đất là ông **Lương Văn V** và bà **Vũ Thị M** mà ông **V** bà **M** thế chấp cho **Ngân hàng N - Chi nhánh huyện V**. Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa chị **H** với ông **V**, bà **M**, không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông **V**, bà **M** với **Ngân hàng N**, do đó việc ngừng phiên tòa để bổ sung **Ngân hàng N - Chi nhánh huyện V** tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không cần thiết.

[4] Về chi phí tố tụng; Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền chi phí tố tụng này đã chi là 9.500.000 đồng, chị **H** đã tạm ứng, nay ông **V** phải có trách nhiệm trả lại cho chị **H**.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn **Nguyễn Thị H** được chấp nhận nên bị đơn **Lương Văn V** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[6] 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

Căn cứ các khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Luật Đất đai 2003; khoản 1 Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 265 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 166 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Luật Phí và lệ phí; khoản 2 Điều 26 nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị **Nguyễn Thị H**.

2. Buộc ông [Lương Văn V](#) và bà [Vũ Thị M](#) phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời một phần tường rào nằm trên diện tích $0,8m^2$ đất (được giới hạn bởi các điểm 12, 12B, 12A, 14, 13, 12 của biên bản mô tả ranh giới, mốc giới hiện trạng sử dụng đất tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023) và tháo dỡ, di dời một phần bê tông đường nằm trên diện tích $12,7m^2$ đất (được giới hạn bởi các điểm 16,17,18,19,16A,16 của biên bản mô tả ranh giới, mốc giới hiện trạng sử dụng đất tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023) thuộc thửa đất số 202 tờ bản đồ số 141, [xã Q, huyện V, tỉnh Quảng Ninh](#) để trả lại cho chị [Nguyễn Thị H](#) quyền sử dụng $13,5m^2$ ($12,7m^2 + 0,8m^2$) đất.

3. Giao cho ông [Lương Văn V](#) và bà [Vũ Thị M](#) quyền sử dụng $26,5m^2$ đất thuộc thửa đất 202 tờ bản đồ địa chính số 141, [xã Q huyện V](#) (được giới hạn bởi các điểm 10,10A, 12A,12B,11,10 của biên bản mô tả ranh giới, mốc giới hiện trạng sử dụng đất tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023); ông [Lương Văn V](#) có nghĩa vụ trả cho chị [Nguyễn Thị H](#) số tiền 19.875.000 đồng (Mười chín triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). (Kèm theo Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới hiện trạng sử dụng đất tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023 và bản phụ lục)

Ông [Lương Văn V](#), bà [Vũ Thị M](#) và chị [Nguyễn Thị H](#) có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: bị đơn ông [Lương Văn V](#) phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản. Ông [Lương Văn V](#) phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị [Nguyễn Thị H](#) số tiền chi phí tố tụng là 9.500.000 đồng (Chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí: Bị đơn ông [Lương Văn V](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Trả lại cho chị [Nguyễn Thị H](#) 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị [H](#) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011140 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn chị [Nguyễn Thị H](#) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan [Ủy ban nhân dân huyện V](#) được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (30/8/2024).

Bị đơn ông [Lương Văn V](#) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan [Ủy ban nhân dân xã Q](#), bà [Vũ Thị M](#) được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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, 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:

- *Đương sự;*
- *VKSND huyện Vân Đồn;*
- *TAND tỉnh Quảng Ninh;*
- *CCTHADS huyện Vân Đồn;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Đoàn Hồng Thắng