

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUY TIÊN
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 12//2024/DS-ST

Ngày 18/9/2024

*V/v “Tranh chấp ranh giới quyền
sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản
trên diện tích đất lấn chiếm”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUY TIÊN TỈNH HÀ NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tươi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Tung, ông Trần Đức Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Duy Tiên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Mạnh K, sinh năm 1975; nơi cư trú: **Tổ dân phố V, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam**; có mặt.

* **Bị đơn:** Anh Bùi Văn T, sinh năm 1982; nơi cư trú: **Tổ dân phố V, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam**; có mặt.

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

+ Ông **Bùi Đức T1**, sinh năm 1954; có mặt.

+ Bà **Vũ Thị M**, sinh năm 1957; vắng mặt

+ Chị **Đinh Thị N**, sinh năm 1989; vắng mặt

+ Anh **Bùi Công Đ**, sinh năm 1980; có mặt.

+ Chị **Trần Thị Thanh T2**, sinh năm 1981; vắng mặt.

+ Anh **Bùi Đức T3**, sinh năm 2004; vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: **Tổ dân phố V, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam.**

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh **Bùi Văn T**, sinh năm 1982; nơi cư trú: **Tổ dân phố V, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam**; có mặt.

+ Chị **Lê Thị Phương T4**, sinh năm 1979; vắng mặt

+ Anh **Nguyễn Phương N1**, sinh năm 2001; vắng mặt.

+ Chị **Trịnh Thị P**, sinh năm 2003; vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: **Tổ dân phố V, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam.**

+ Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Hưng Yên; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Nguyễn Mạnh K, sinh năm 1975; nơi cư trú: Tổ dân phố V, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn anh Nguyễn Mạnh K trình bày:

Thửa đất số 22, tờ Bản đồ PL 12 tại tổ dân phố V, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam của gia đình anh có nguồn gốc do nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, ngày 22/5/2006 hộ gia đình anh được UBND huyện D, tỉnh Hà Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 071718, số vào sổ: H00615, diện tích 160 m² mang tên hộ Nguyễn Mạnh K và Lê Thị Phương T4. Đến năm 2021 anh có làm đơn cấp đổi giấy chứng nhận nên hộ gia đình anh được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp mới theo số DB 625347, số vào sổ 04280 tại thửa số 22, phụ lục A tổ dân phố V, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam, diện tích 160m².

Quá trình sử dụng gia đình anh Bùi Văn T đã xây công trình phụ (01 nhà xí tự thoát, 01 nhà tắm, 02 bể nước đều do anh Bùi Văn T xây năm 2010) và xây 01 đoạn tường ông Trịnh x năm 1998) đã lấn sang gia đình anh. Nay anh khởi kiện yêu cầu:

- Buộc gia đình anh Bùi Văn T trả lại phần đất đã lấn chiếm sang gia đình anh là 3,5m² tại thửa số 22, phụ lục 12 tổ dân phố V, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam.

- Buộc gia đình anh Bùi Văn T phải tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm của gia đình anh: 01 nhà xí tự thoát; 01 nhà tắm; 02 bể nước và 01 đoạn tường dài 5,65m.

Nguyên đơn nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đề nghị Toà án giải quyết chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của bị đơn anh Bùi Văn T: Thửa đất số 41 (1), tờ bản đồ phụ lục 12 tại tổ dân phố V, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam của anh có nguồn gốc: Ngày 22/5/2006 hộ ông Bùi Văn T5 và bà Vũ Thị M (là bố mẹ đẻ anh) đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 071711, số vào sổ H00608, diện tích 327m² (thửa đất của hộ ông T5 chung thửa với thửa đất của vợ chồng con trai là anh Bùi Công Đ và chị Trần Thị Thanh T2). Sau đó hộ ông Bùi Văn T5 đã làm thủ tục tặng cho anh toàn bộ thửa đất sử dụng riêng của ông T5 là thửa 41(1), phụ lục 12, diện tích 327 m². Do anh không có nhu cầu cấp giấy chứng nhận mới nên được cơ quan có thẩm quyền đính chính biến động chủ sử dụng đất ở trang 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ. Vì vậy từ ngày 21/10/2022, thửa đất số 41(1), tờ bản đồ PL 12 thuộc quyền sử dụng của anh và chung thửa với thửa đất của anh trai anh là Bùi Công Đ. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, anh đã sử dụng đúng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận và làm các công trình trên diện tích thuộc quyền sử dụng của gia đình. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Mạnh K. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của cơ quan chuyên môn, anh thừa nhận trên diện tích đất tranh chấp có: 01 nhà xí tự thoát; 01 nhà tắm; 02 bể nước (do anh xây năm 2010) và 01 đoạn tường dài 5,65m do ông

Trình x, anh không đồng ý với quan điểm cho rằng gia đình anh lấn sang thửa đất của gia đình anh **K** là 3,5m².

Hiện nay trên thửa đất 41(1), tờ bản đồ PL 12 anh được tặng cho thì có bố mẹ anh là ông **Bùi Đức T1** (tên gọi khác **Bùi Văn T5**), bà **Vũ Thị M**, sinh năm 1957 và gia đình anh gồm: Anh, vợ anh là **Đinh Thị N**, sinh năm 1989; các con chung gồm: **Bùi Ngọc S**, sinh năm 2011; **Bùi Chân K1**, sinh năm 2012; **Bùi Anh T6**, sinh năm 2022 đang sinh sống, ngoài ra không còn ai khác. Diện tích đất anh được tặng cho hiện nay không đảm bảo cho nghĩa vụ dân sự nào. Về công sức san lấp vượt lập mặt bằng, xây dựng tài sản trên diện tích đất tranh chấp như hiện nay không yêu cầu Tòa án giải quyết. Anh không có ý kiến gì về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền cho gia đình anh.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Bùi Đức T1** (tên gọi khác **Bùi Văn T5**): Hoàn toàn nhất trí với quan điểm của bị đơn anh **Bùi Văn T**. Nguồn gốc thửa đất: Năm 1980 khi đó thửa đất còn là ao, thì ông đã ra ở và xây dựng tường bao quanh, san lấp mặt bằng bằng phẳng như bây giờ. Trên đất tranh chấp có tài sản gồm: 01 nhà xí tự hoại; 01 nhà tắm; 02 bể nước (do anh **T** xây năm 2010) và 01 đoạn tường dài 5,65m do ông xây (không nhớ chính xác thời gian khoảng năm 1996 là xây xong). Năm 2003, thực hiện kế hoạch 566, để hợp pháp hóa cho các hộ đang sử dụng đất thì hộ ông được lên phương án cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm này ông cũng tách độc lập cho anh **Đ** sử dụng riêng 328m² tại thửa đất số 41, tờ bản đồ PL 12. Còn diện tích đất hộ gia đình ông được sử dụng riêng là 327m², sau này hộ gia đình ông làm thủ tục tặng cho anh **Bùi Văn T** sử dụng. Về công sức san lấp mặt bằng, xây dựng tài sản trên đất tranh chấp ông không yêu cầu Tòa án giải quyết. Không có ý kiến gì về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền cho gia đình ông.

- Anh **Bùi Công Đ** trình bày: Mặc dù gia đình anh chung thửa với thửa đất của anh **Bùi Văn T** đang sử dụng (anh **T** do được hộ bố anh- ông **Bùi Văn T5** tặng cho) nhưng vị trí tranh chấp nằm giữa ranh giới giữa nhà anh **K** và nhà anh **T**, không liên quan đến thửa đất của anh được cấp nên anh đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Bà **Vũ Thị M**, chị **Đinh Thị N**, chị **Trần Thị Thanh T2**, anh **Bùi Đức T3** đều có văn bản uỷ quyền cho anh **Bùi Văn T**; chị **Lê Thị Phương T4**, chị **Nguyễn Thị Thu H**, anh **Nguyễn Phương N1**, chị **Trịnh Thị P** đều có văn bản uỷ quyền cho anh **Nguyễn Mạnh K**.

Kết quả xác minh tại Phòng tài nguyên môi trường thị xã D như sau: Theo bản đồ địa chính năm 1986 lập tại xã **B** tranh chấp thuộc hai thửa đất là thửa đất số 272, tờ bản đồ số 07, diện tích 250m² (đất ao) ghi Hợp tác xã và thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7, diện tích 2500m² (đất ao) ghi Hợp tác xã. Theo bản đồ đo đạc hiện trạng xã **B** năm 2003 vị trí tranh chấp thuộc 02 thửa là thửa đất số 22, tờ bản đồ PL 12, diện tích 160 m² (trong đó đất ở 75m², đất vườn 85m²) ghi tên **K** và thửa đất số 41, tờ bản đồ PL 12, diện tích 655 m² (trong đó đất ở 291m², đất vườn 364m²) ghi tên **T5**. Thực hiện Kế hoạch 566/KH-UB ngày 05/8/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh H, hội đồng đăng ký đất đai xã **B** xây dựng phương án xử lý hợp pháp hoá được UBND huyện **D** (nay là thị xã **D**) phê duyệt tại Quyết định số 239/2005/QĐ-UBND ngày

27/6/2005. Trong phương án hộ Nguyễn Văn K2 (Nguyễn Mạnh K) được xây dựng phương án xử lý tại thửa đất số 22, tờ bản đồ PL 12, diện tích 160 m² và hộ ông Bùi Văn T5 (Bùi Đức T1) được xây dựng phương án xử lý hợp pháp hoá diện tích cấp giấy chứng nhận là 327m² tại thửa đất số 41, tờ bản đồ PL 12 (trong đó đất ở là 291m², đất vườn 36m²) và con trai ông T1 là Bùi Công Đ được lên phương án xử lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích là 327m² (trong đó đất ở 180m², đất vườn 147m²), sử dụng chung thửa với thửa số 41, tờ bản đồ phụ lục 12 với nhà ông T1. Năm 2006, hộ Nguyễn Mạnh K và Bùi Văn T5 được Ủy ban nhân dân huyện D (Nay là thị xã D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Nguyễn Mạnh K và Bùi Văn T5 là đảm bảo theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường B, thị xã D:

Về nguồn gốc thửa đất số 22, phụ lục 12 tại tổ dân phố V, phường B: Theo sổ mục kê năm 1985, sổ đăng ký ruộng đất năm 1986 và bản đồ địa chính năm 1986 thì hộ anh Nguyễn Mạnh K đang ở hiện tại là thửa đất số 272, tờ bản đồ số 7, đất của Hợp tác xã, diện tích 250m² (không thể hiện loại đất gì) và từ đó đến năm 2003, địa phương không có hồ sơ nào giao đất cho anh K. Đến năm 2003 thực hiện theo Kế hoạch 566 để hợp pháp hoá cho các hộ dân đang sử dụng đất thì tại biên bản xác định ranh giới và hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì theo đo đạc hiện trạng, anh Nguyễn Mạnh K ở thửa đất số 22, tờ bản đồ phụ lục 12, bản đồ địa chính phường B có diện tích 160m² (trong đó đất ở 75m², đất vườn 85m²) và theo phương án hợp pháp hoá thì hộ anh K được cấp 160m² đất ở, tổng số tiền nộp theo phương án là 3.242.000 đồng (trong đó truy thu tiền sử dụng đất là 3.200.000 đồng, lệ phí trước bạ 32.000 đồng, lệ phí địa chính 10.000 đồng) và anh K sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Về nguồn gốc thửa đất 41 (1), phụ lục 12 tại tổ dân phố V, phường B: Theo sổ mục kê năm 1985, sổ đăng ký ruộng đất năm 1986 và bản đồ địa chính năm 1986 thì gia đình anh Bùi Văn T đang ở hiện tại là thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7, đất của Hợp tác xã, diện tích 2500m² (đất ao) và từ đó đến năm 2003, địa phương không có hồ sơ nào giao đất cho anh T. Đến năm 2003 thực hiện theo Kế hoạch 566 để hợp pháp hoá cho các hộ dân đang sử dụng đất thì tại biên bản xác định ranh giới và hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì theo đo đạc hiện trạng, hộ ông Bùi Văn T5 (tên gọi khác Bùi Đức T1, bố đẻ anh T) ở thửa đất số 41, tờ bản đồ phụ lục 12, bản đồ địa chính phường B có tổng diện tích 655m² (trong đó đất ở 291m², đất vườn 364m²) và theo phương án hợp pháp hoá thì hộ ông T1 được cấp 327m² (đất ở 291m², đất vườn 36m²), tổng số tiền nộp theo phương án là 1.054.000 đồng (trong đó truy thu tiền sử dụng đất là 820.000 đồng, lệ phí trước bạ 8.200 đồng, thu sản phẩm 216.000 đồng, lệ phí địa chính 10.000 đồng) và con trai ông T1 là Bùi Công Đ được cấp chung thửa có diện tích 327m² (trong đó đất ở 180m², đất vườn 147m²), tổng số tiền phải nộp theo phương án là 4.528.000 đồng (trong đó truy thu tiền sử dụng đất 3.600.000 đồng, lệ phí trước bạ 36.000 đồng, thu sản phẩm 882.000 đồng, lệ phí địa chính 10.000 đồng). Ngày 22/5/2006 hộ ông Bùi Văn T5 và bà Vũ Thị M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Đến ngày 11/5/2022 hộ ông Bùi Văn T5 đã làm thủ tục tặng cho anh Bùi Văn T toàn bộ diện tích sử dụng riêng của ông T5 [thửa 41 (1), phụ lục 12 theo hợp đồng tặng cho Số chứng thực 83/2022 quyền số 01/2022 SCT/HĐ,GD].

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định: Kết quả của cơ quan chuyên môn (Chi nhánh văn phòng đất đai thị xã D) đã đo đạc, kết quả thể hiện gia đình anh **Bùi Văn T** đã sử dụng sang diện tích của gia đình anh **Nguyễn Mạnh K** theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp là 3,5 m², có tứ cận như đo đạc hiện trạng thửa đất của cơ quan chuyên môn, trên diện tích đất tranh chấp có 01 nhà xí tự hoại xây gạch mái bằng, 01 nhà tắm mái bằng bê tông cốt thép; 02 bể nước xây gạch chỉ (bể 1 là 4,76m² đáy, bể 2 là 0,38m² đáy), các tài sản này do anh **Bùi Văn T** xây năm 2010 và 01 tường xây gạch xi dài 5,65m do ông **Bùi Đức T1** (**Bùi Văn T5**) xây khoảng năm 1998, ngoài ra trên diện tích đất tranh chấp không có tài sản gì khác.

Tại Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 11/2024/QĐ-CCTLCC ngày 25/7/2024 của Toà án nhân dân thị xã Duy Tiên đối với Chi nhánh văn phòng đất đai thị xã D yêu cầu cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lịch sử biến động của các thửa đất số 22, 41, PL 12 tại thôn V, xã B, huyện D (nay là tổ dân phố V, phường B, thị xã D), tỉnh Hà Nam thì được cung cấp bản phô tô đơn đề nghị cấp lại, đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ anh **Bùi Mạnh K3** đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ phụ lục 12 và bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 09/4/2021; bản phô tô Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/5/2022 (có chứng thực của UBND xã B) giữa hộ ông **Bùi Văn T5** tặng cho anh **Bùi Văn T** thửa đất số 41 (1), tờ bản đồ số 12, diện tích 327m² (đất ở 291m², đất trồng cây lâu năm 36m²) và đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2022 của anh **Bùi Văn T** tại Chi nhánh văn phòng đất đai thị xã D vào sổ tiếp nhận hồ sơ số 366.

Tại phiên toà hôm nay nguyên đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Bị đơn **Bùi Văn T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Bùi Đức T1**, anh **Bùi Công Đ** giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ:

- Áp dụng các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai

- Áp dụng các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Mạnh K**.

Buộc anh **Bùi Văn T** phải trả cho gia đình anh **Nguyễn Mạnh K** diện tích đất đã lấn sang là 3,5m² tại thửa đất số số 22, tờ bản đồ PL 12, địa chỉ: **T, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam**, có kích thước như sau: Phía Tây: 0,77m; Phía Bắc: 9,01m; Phía Nam: Theo giấy chứng nhận (từ điểm 7 đến điểm 8): 9,0m; Phía Đông: Trùng mốc số 7.

Đồng thời buộc anh **T** phải tháo dỡ các tài sản, công trình trên đất tranh chấp do gia đình anh **T** xây là 01 nhà xí tự hoại xây gạch mái bằng, 01 nhà tắm mái bằng bê tông cốt thép, 02 bể nước xây gạch chỉ. Các tài sản này do anh **Bùi Văn T** xây năm 2010 và 01 tường xây gạch xi dài 5,65m do ông **Bùi Văn T5** (**Bùi Đức T1**) xây năm 1998.

- Bác các yêu cầu khác của đương sự không có căn cứ.
- Về chi phí tố tụng: Anh **Bùi Văn T** phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.
- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh **Bùi Văn T** phải chịu theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về xác định quan hệ pháp luật: Nguyên đơn anh **Nguyễn Mạnh K** khởi kiện yêu cầu gia đình anh **Bùi Văn T** trả lại phần diện tích đã lấn chiếm và buộc tháo dỡ tài sản trên diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 22, tờ bản đồ PL 12, **tổ dân phố V, phường B, thị xã D**. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật về “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Diện tích đất có tranh chấp ở tại **tổ dân phố V, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về sự tham gia tố tụng của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Vũ Thị M**, ông **Bùi Đức T1**, anh **Bùi Công Đ**, chị **Trần Thị Thanh T2**, anh **Bùi Đức T3** đều có văn bản uỷ quyền cho anh **Bùi Văn T**; chị **Lê Thị Phương T4**, anh **Nguyễn Phương N1**, chị **Trịnh Thị P**, chị **Nguyễn Thị Thu H** đều có văn bản uỷ quyền cho anh **Nguyễn Mạnh K**, tại phiên tòa hôm nay anh **Bùi Văn T** xuất trình văn bản uỷ quyền của chị **Đinh Thị N** cho anh **Bùi Văn T**.

Về nội dung

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Nguyễn Mạnh K** khởi kiện yêu cầu gia đình anh **Bùi Văn T** phải trả lại diện tích đất 3,5 m² đất lấn chiếm tại thửa đất số 22, tờ bản đồ PL 12 tại **tổ dân phố V, phường B** và buộc tháo dỡ, các tài sản trên đất lấn chiếm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ anh **Nguyễn Mạnh K**, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS04280 ngày 09/4/2021 do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H** cấp; Biên bản giải quyết hoà giải hoà giải đơn của ông **Nguyễn Mạnh K** ngày 02/7/2024 tại **phường B**; trích lục bản đồ thửa đất số 22, tờ bản đồ PL 12, bản đồ địa chính **phường B** lập năm 2003 và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được trong đó có toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất có liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp, kết quả đo đạc bằng máy của Chi nhánh **Văn phòng đất đai thị xã D**. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thứ nhất: Về nguồn gốc thửa đất số 22, 41, tờ bản đồ PL 12, **tổ dân phố V, phường B** của hộ gia đình anh **Nguyễn Mạnh K** và ông **Bùi Văn T5** (**Bùi Đức T1**, bố đẻ anh **Bùi Văn T**) theo sổ mục kê năm 1985, sổ đăng ký ruộng đất năm 1986 và bản đồ địa chính năm 1986 thì các thửa đất số 22, 41 đều là đất của Hợp tác xã và

từ đó đến năm 2003 địa phương không có hồ sơ nào giao đất cho hộ anh **K**, hộ ông **T1**. Đến năm 2003 khi xây dựng phương án cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 cả hai thửa đất trên đều được lên phương án hợp pháp hoá quyền sử dụng đất theo kế hoạch 566/KH-UB ngày 05/8/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh H, hội đồng đăng ký đất đai xã B (nay là phường B) lập phương án xử lý hợp pháp hoá được Ủy ban nhân dân huyện D (nay là UBND thị xã D) phê duyệt tại Quyết định số 239/2005/QĐ-UBND ngày 27/6/2005, hộ anh Nguyễn Mạnh K và ông Bùi Văn T5 (Bùi Đức T1) đều được cấp giấy chứng nhận vào ngày 22/5/2006 (thửa đất số 22, 41 có được đều do nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh K, ông Bùi Văn T5 là đúng trình tự, quy định của pháp luật. Từ đó đến nay các hộ vẫn sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện đầy đủ các tài liệu giấy tờ theo quy định, có trích lục thửa đất 22, 41 tại thời điểm cấp, có ký giáp ranh giữa các hồ liên kề và được nhà nước bảo hộ công nhận mốc giới, ranh giới quyền sử dụng đất đã được nhà nước công nhận của gia đình anh Nguyễn Mạnh K, ông Bùi Văn T5, đến ngày 11/5/2022 hộ ông Bùi Văn T5 đã làm thủ tục tặng cho anh Bùi Văn T toàn bộ thửa đất sử dụng riêng của ông T5 (thửa 41 (1), phụ lục 12 theo quy định tại Điều 170 Luật đất đai năm 2013 và Điều 265, Điều 266 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015).

Thứ hai: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được đã thể hiện trong quá trình sử dụng thửa đất số 41 (1), tờ bản đồ phụ lục 12 tại tổ dân phố V, phường B gia đình anh Bùi Văn T, ông Bùi Văn T5 đã có hành vi vượt lập và xây dựng 01 nhà xí tự hoại, 01 nhà tắm, 02 bể nước (anh T xây khoảng năm 2010) và 01 tường gạch xi dài 5,65m (do ông Trịnh x khoảng năm 1998). Việc xây dựng tường gạch xi của ông T5 cũng như xây nhà xí tự hoại, nhà tắm, bể nước của anh T, giáp ranh giữa nhà bị đơn và đất nhà nguyên đơn lấn vào vị trí của thửa đất số 22, tờ bản đồ PL 12 là do tự phát xây để ngăn cách ranh giới hai bên không thông qua chính quyền địa phương và không có cơ quan chuyên môn xác định mốc giới. Như vậy, trong quá trình sử dụng đất của các hộ gia đình, chưa có bất kỳ văn bản thoả thuận nào về mốc giới của người sử dụng đất liên kề gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biên động về mốc giới nên nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình anh Nguyễn Mạnh K, ông Bùi Văn T5, Bùi Văn T là đúng pháp luật.

Thứ ba: Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả trích đo hiện trạng các thửa đất tranh chấp số 22, 41, tờ bản đồ PL 12, tại tổ dân phố V, phường B, thị xã D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ anh Nguyễn Mạnh K, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS04280 ngày 09/4/2021 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp đối với thửa số 22, tờ bản đồ PL 12; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Văn T5, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00608 ngày 22/5/2005 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho thửa số 41, tờ bản đồ PL 12. Riêng thửa 41 (1), phụ lục 12 mà anh Bùi Văn T được hộ ông Trịnh t cho vào năm 2022 thì chính quyền địa phương cùng các cơ quan có thẩm quyền không phải xuống xem xét lại thực địa, không phải làm biên bản giao đất vì hộ ông Trịnh t cho anh T toàn bộ phần đất sử dụng riêng của thửa 41(1), phụ lục số 12, không yêu cầu cấp mới và tách riêng thửa nên không phải đo đạc lại. Tại đơn đăng ký biên

động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì anh **T** không có nhu cầu cấp giấy chứng nhận mới, vì vậy khi hoàn thiện nghĩa vụ tài chính thì anh **T** được Chi nhánh văn phòng đất đai chính biến động chủ sử dụng đất ử trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **T5**. Vì vậy từ ngày 21/10/2022 thửa đất số 41 (1), tờ bản đồ phụ lục 12 thuộc quyền sử dụng của anh **Bùi Văn T** và hiện trạng sử dụng của hai thửa đất này đã xác định được: Theo đo đạc hiện trạng cụ thể thửa đất nhà anh **T** đang sử dụng lấn sang thửa đất nhà anh **K** đang sử dụng là 3,5m² có kích thước: phía Tây 0,77m, phía Bắc 9,01m; phía Nam Theo giấy chứng nhận từ điểm 7 đến điểm 8 là 9,05m; phía Đông trùng mốc số 7. Trên diện tích đất tranh chấp tại thửa số 22,41, tờ bản đồ PL 12 có 01 nhà xí tự hoại, 01 nhà tắm, 02 bể nước (do anh **Bùi Văn T** xây dựng) và 01 tường xây gạch xi dài 5,65m (do ông **T5** xây dựng) (có sơ đồ kèm theo).

Vì vậy, việc anh **Nguyễn Mạnh K** khởi kiện yêu cầu gia đình anh **Bùi Văn T** trả lại diện tích đã lấn chiếm và buộc tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất lấn chiếm là có cơ sở, cần được chấp nhận.

[5] Đối với công sức phần đất vượt lập, tài sản xây dựng trên diện tích đất tranh chấp: Do nguyên đơn không có yêu cầu, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên họ không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định, định giá công sức phần đất vượt nền, tài sản xây dựng trên diện tích đất tranh chấp nên Tòa án không đặt ra giải quyết.

[6] Đối với yêu cầu của bị đơn tại buổi hoà giải công khai chứng cứ bị đơn anh **Bùi Văn T** nộp 01 đơn đề nghị xem xét lại nguồn gốc đất nhà anh **K** để xác định mốc giới giữa 2 bên. Tòa án xác định về nguồn gốc đất tranh chấp đã được Tòa án xác minh cụ thể tại các biên bản xác minh tại Phòng tài nguyên môi trường **thị xã D**, Ủy ban nhân dân phường **B** và đã được công khai tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, đồng thời đã được Hội đồng xét xử đánh giá nhận định cụ thể tại phần trên nên không đặt ra xem xét lại.

[7] Về lệ phí, chi phí tố tụng: Lệ phí chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy, định giá tài sản hết 9.520.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Mạnh K** được Tòa án chấp nhận nên toàn bộ lệ phí, chi phí tố tụng anh **Bùi Văn T** phải chịu theo quy định. Anh **Nguyễn Mạnh K** đã nộp tạm ứng lệ phí, chi phí tố tụng số tiền trên. Vì vậy, cần buộc anh **Bùi Văn T** phải trả lại cho anh **Nguyễn Mạnh K** số tiền là 9.520.000 đồng tiền lệ phí, chi phí tố tụng mà anh **K** đã nộp tạm ứng và đã được chi phí tố tụng hết trong quá trình giải quyết vụ án.

[8] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Mạnh K** được chấp nhận nên bị đơn anh **Bùi Văn T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 3; 12; 100;166, 170, 179, 202; 203 Luật đất đai năm 2013
- Các Điều 158; 164, 166; 175, 176; 221 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Mạnh K** về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với anh **Bùi Văn T**.

1.1. Buộc gia đình anh **Bùi Văn T** phải trả lại ranh giới, mốc giới sử dụng đất cho anh **Nguyễn Mạnh K** diện tích đất lấn chiếm là 3,5m² (đất ONT) đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ phụ lục số 12 tại **tổ dân phố V, phường B, thị xã D, tỉnh Hà Nam**, theo đo đạc hiện trạng cụ thể có kích thước: phía Tây 0,77m, phía Bắc 9,01m; phía Nam Theo giấy chứng nhận từ điểm 7 đến điểm 8 là 9,05m; phía Đông trùng mốc số 7.

Không ai được cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của anh **Nguyễn Mạnh K** theo quy định của Luật đất đai.

1.2. Buộc gia đình anh **Bùi Văn T** phải tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất lấn chiếm (3,5m²) là 01 nhà xí tự hoại, 01 nhà tắm, 02 bể nước và 01 tường xây gạch xi dài 5,65m.

(Có sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

2. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

3. Về lệ phí, chi phí tố tụng: Anh **Bùi Văn T** phải trả cho anh **Nguyễn Mạnh K** lệ phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy và định giá tài sản số tiền 9.520.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: anh **Bùi Văn T** phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn trả cho anh **Nguyễn Mạnh K** 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp theo biên lai số 0001153 ngày 16/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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:

- TAND tỉnh Hà Nam.
- VKSND thị xã Duy Tiên.
- Chi cục THA thị xã Duy Tiên.;
- Các đương sự.
- Lưu Hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Tươi