

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

Án số: 13/2024/DS-ST

Ngày 26/9/2024

“V/v Tranh giành quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUY TIÊN - HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Thuận

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Quốc Phòng; bà Lê Thị Huân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án

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

Ngày 26 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 26/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2024/QĐXX - ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1961 (có mặt) và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962 (có mặt); cùng địa chỉ: Tổ dân phố N, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1955 (có mặt) và bà Trần Thị H, sinh năm 1956 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Tổ dân phố N, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Nguyễn Thế T, sinh năm 1985 (vắng mặt); chị Nguyễn Thị Hương G, sinh năm 1986 (có mặt); chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1980 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt); cùng địa chỉ: Tổ dân phố N, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam. Anh Nguyễn Thế T uỷ quyền cho chị Nguyễn Thị Hương G.

+ Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường D, thị xã D, tỉnh Hà Nam; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn V, xã N, huyện K, tỉnh Hà Nam; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

+ Ngân hàng CI chi nhánh thị xã D; người đại diện: ông Vũ Trọng H2 – Giám đốc; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 10/7/2006, vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 770m² tại thửa đất số 09, tờ bản đồ phụ lục 01 tại tổ dân phố N, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam mang tên hộ ông Nguyễn Đức M và bà Nguyễn Thị N. Năm 2010, vợ chồng ông bà làm thủ tục tặng cho các con chung là Nguyễn Đức Q, sinh năm 1987 và Nguyễn Văn N1, sinh năm 1989; mỗi người con được quyền sử dụng riêng 200m² trong tổng số 770m² tại thửa đất số 09, tờ bản đồ phụ lục 01. Mặc dù chung thửa, nhưng ranh giới giữa các diện tích đất đã có toạ độ, được phân định rõ ràng. Năm 2019, anh Nguyễn Đức Q làm thủ tục tặng cho lại vợ chồng ông bà 200m² đất nêu trên nên ngày 20/6/2019 Sở tài nguyên môi trường tỉnh H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 224234, vào sổ số: CS 03090 mang tên ông Nguyễn Đức M và bà Nguyễn Thị N đối với diện tích 200m² đất tại thửa 09 phụ lục 01 tại tổ dân phố N, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam; Diện tích 200m² đất nêu trên giáp ranh với thửa đất của ông Nguyễn Văn S, hiện nay chỉ có hai vợ chồng ông bà đang quản lý đất, ngoài ra không còn có ai khác. Diện tích đất này hiện nay không đảm bảo cho nghĩa vụ dân sự nào.

Quá trình sử dụng đất năm 2014 ông Nguyễn Văn S đã xây lại tường, công trình lấn sang diện tích 200m² đất nêu trên, theo kết quả trích đo là 7,6m². Qua hoà giải tại cơ sở nhiều lần nhưng không giải quyết được, nay vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại diện tích đất là 7,6m² tại thửa 09 phụ lục 01, tổ dân phố N, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam; buộc ông Nguyễn Văn S phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên diện tích đất 7,6m² nêu trên.

* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị H trình bày: Hộ gia đình ông, bà có quyền sử dụng đất 405m² tại thửa đất số 08, phụ lục 01 tại tổ dân phố N, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 080511, số vào sổ H00011, do UBND huyện D cấp ngày 10/7/2006 mang tên hộ ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị H (thửa đất của vợ chồng ông chung thửa với đất của vợ chồng con trai là anh Nguyễn Thế T và chị Nguyễn Thị Hương G). Sau khi được cấp đất gia đình ông đã sử dụng đúng diện tích đất mà gia đình được cấp giấy chứng nhận và làm các công trình trên diện tích thuộc quyền sử dụng của gia đình, trên phần đất tranh chấp có 01 tường xây gạch xi, có một phần nhà tắm và một phần nhà cấp 4 để chăn nuôi là do ông xây lại vào năm 2014. Hiện nay trên thửa đất 08, phụ lục 01 chỉ có vợ chồng ông và con dâu là chị Nguyễn Thị Hương G sinh sống, ngoài ra không còn ai khác. Diện tích đất của ông hiện nay không đảm bảo cho nghĩa vụ dân sự nào. Nay ông, bà không đồng ý với quan điểm cho rằng gia đình ông lấn sang thửa đất của vợ chồng ông M, bà N là 7,6m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Hương G, anh Nguyễn Thế T trình bày: Vợ chồng anh chị được quyền sử dụng 405m² đất chung

thừa với thửa đất của ông Nguyễn Văn S; diện tích đất này vợ chồng anh chị đang thế chấp tại Ngân hàng CI chi nhánh thị xã D để vay vốn. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông S giáp với đất của ông M, bà N; anh chị đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị P trình bày các chị là con của ông S, bà H, diện tích đất là của ông S, bà H, các chị không có công sức, tài sản gì nên không có ý kiến, yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng CI chi nhánh thị xã D trình bày: hiện nay anh Nguyễn Thế T, chị Nguyễn Thị Hương G đang vay vốn tại ngân hàng và có thế chấp quyền sử dụng 405m² đất cho khoản vay; ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định: thửa đất nhà ông Nguyễn Văn S đang sử dụng lấn sang thửa đất nhà ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị N là 7,6 m², có tứ cận: Phía Đông giáp mương: 0,07m; Phía Tây giáp lưu không đê: 0,30m; Phía Bắc giáp đất ông S: 21,67m+1,45m; Phía Nam giáp đất ông M, bà N: 4,24m+1,51m+8,75m+0,16m+6,26m +0,1m+2,36m. Trên diện tích đất tranh chấp có 01 bức tường dài: 4,24m + 1,51m + 8,75m + 0,16m + 6,28m + 0,1m + 2,36 m (tường gấp khúc thành từng đoạn). Trong đó tường do ông M xây: 2,36m + 0,1m; tường nhà ông S xây: 6,28m + 0,16m + 8,75m + 1,51m + 4,24m. Ngoài bức tường trên thì tài sản trên đất tranh chấp còn có một phần nhà tắm và một phần nhà cấp 4 để chăn nuôi (vào chân móng khoảng 2 cm), các tài sản này do ông S xây dựng năm 2014.

Tại phiên tòa: Các đương sự có mặt giữ nguyên quan điểm của mình. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, HĐXX và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án là đúng đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị N, buộc ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị N 7,6m² đất thuộc thửa 09 phụ lục 01 tổ dân phố N, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam. Buộc ông S, bà H phải tháo dỡ các tài sản trên 7,6m² đất nêu trên, gồm: tường bao xây bằng gạch xi dài: 4,24m + 1,51m + 8,75m + 0,16m + 6,26m; một phần nhà tắm; một phần nhà cấp 4. Án phí ông S, bà H phải chịu 300.000đ; hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông M, bà N. Về chi phí xem xét thẩm định buộc ông S bà H phải trả cho ông M, bà N 9.447.000đ.

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 nhân dân thị xã Duy Tiên phát biểu, sau khi thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt bà Trần Thị H, anh Nguyễn Thế T, chị Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị P và đại diện ngân hàng tuy nhiên đây là lần thứ hai bà H vắng mặt tại phiên tòa, mặc dù đã được triệu tập

hợp lệ; đối với anh **T** đã uỷ quyền cho chị **G**, các đương sự còn lại có đơn xin vắng mặt, HĐXX căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

Về xác định tư cách tố tụng: Trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện ông **Nguyễn Văn S** tuy nhiên xét quan hệ pháp luật là Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, diện tích đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Nguyễn Văn S**, bà **Trần Thị H**; trên thực tế khu vực giáp ranh giữa hai thửa đất tranh chấp có nhà của ông **S**, bà **H** đang sinh sống quản lý vì thế HĐXX xác định bị đơn trong vụ án là ông **Nguyễn Văn S**, bà **Trần Thị H**.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Đức M** và bà **Nguyễn Thị N** nhận thấy:

Diện tích 200m² đất thuộc thửa 09 phụ lục 01 **tổ dân phố N, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam** đã được **Sở tài nguyên môi trường tỉnh H** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS224234 vào sổ số CS03090 ngày 20/6/2019 mang tên ông **Nguyễn Đức M**, bà **Nguyễn Thị N**.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả trích đo xác định hiện nay trên diện tích đất 200m² thửa 09 phụ lục 01 nêu trên của ông **Nguyễn Đức M**, bà **Nguyễn Thị N** có tài sản: 01 bức tường dài: 4,24m + 1,51m + 8,75m + 0,16m + 6,26m + 0,1m + 2,36m; một phần nhà tắm; một phần nhà cấp 4; những tài sản này do ông **Nguyễn Văn S** tạo lập, xây dựng nằm trên 7,6m² đất có tứ cận: phía Đông giáp mương 0,07m; phía Tây giáp lưu không đê 0,30m; phía Bắc giáp đất ông **S**: 21,67m+1,45m; phía Nam giáp đất ông **M**, bà **N**: 4,24m + 1,51m + 8,75m + 0,16m + 6,26m + 0,1m + 2,36m.

Nhận thấy những tài sản của ông **Nguyễn Văn S**, bà **Trần Thị H** trên 7,6m² đất của ông **Nguyễn Đức M**, bà **Nguyễn Thị N** là không có cơ sở pháp lý vì thế yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Đức M**, bà **Nguyễn Thị N** là có cơ sở, theo đó cần buộc ông **Nguyễn Văn S**, bà **Trần Thị H** phải trả lại cho ông **Nguyễn Đức M**, bà **Nguyễn Thị N** diện tích 7,6m² đất thuộc thửa 09 phụ lục 01 **tổ dân phố N, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam**; buộc ông **Nguyễn Văn S**, bà **Trần Thị H** phải tháo dỡ các tài sản trên 7,6m² đất nêu trên, gồm: 01 bức tường dài: 4,24m + 1,51m + 8,75m + 0,16m + 6,26m; một phần nhà tắm; một phần nhà cấp 4.

Đối với các yêu cầu khác của đương sự xét thấy không có cơ sở nên không chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Về án phí dân sự sơ thẩm: ông **Nguyễn Văn S**, bà **Trần Thị H** phải chịu: 300.000đ. **H3** lại tiền tạm ứng án phí cho ông **Nguyễn Đức M**, bà **Nguyễn Thị N**.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Thực chi hết 9.447.000đ, số tiền này ông **Nguyễn Đức M**, bà **Nguyễn Thị N** đã nộp tạm ứng vì thế ông **Nguyễn Văn S**, bà **Trần Thị H** phải trả cho ông **Nguyễn Đức M**, bà **Nguyễn Thị N** số tiền là 9.447.000đ.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được thực hiện theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 26; 35; 39; 147; 157; 165; 166; 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 175 Bộ luật dân sự;
- Các Điều 166; 170; 203 Luật đất đai;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTW Quốc hội

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị N đối với ông Nguyễn Văn S.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị N 7,6m² đất thuộc thửa 09 phụ lục 01 tổ dân phố N, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam, có tứ cận như sau (có sơ đồ kèm theo): Phía Đông giáp đường: 0,07m. Phía Tây giáp đường không kê: 0,30m. Phía Bắc giáp đất ông S: 21,67m+1,45m. Phía Nam giáp đất ông M, bà N: 4,24m+1,51m+8,75m+0,16m+6,26m +0,1m+2,36m.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị H phải tháo dỡ các tài sản trên 7,6m² đất nêu trên, gồm: tường bao xây bằng gạch xi dài: 4,24m + 1,51m + 8,75m + 0,16m + 6,26m; một phần nhà tắm; một phần nhà cấp 4.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị H phải chịu số tiền: 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). H3 lại cho ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị N tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo biên lai số 0001020 ngày 22/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duy Tiên.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị H phải trả cho ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị N số tiền 9.447.000đ (Chín triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn đồng).

3. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Báo cho các đương sự trong vụ án có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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 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: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Hà Nam.
- VKSND thị xã Duy Tiên.
- Chi cục THADS thị xã Duy Tiên.
- UBND phường Hoàng Đông;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Ngọc Thuận

