

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG HÒA
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày 14 - 8- 2023

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG HÒA - CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phùng Thị Mến;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đàm Văn Chung và ông Bế Ích Hoà.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Thành Dương, Thư ký Toà án của Tòa án nhân huyện Quảng Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Hoà, Cao Bằng tham gia phiên toà: Bà Lục Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2023 tại Trụ sở Toà án nhân dân Huyện Quảng Hoà, tỉnh Cao Bằng xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 19/2022/TLST-DS ngày 05/10/2022, về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2023/QĐXXST-DS, ngày 28/7/2023, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1- Lý Ích H, sinh năm 1969;

2- Hà Thị Y, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố H N, thị trấn Q U, huyện Q H, tỉnh C B. Các nguyên đơn đều có mặt.

- Bị đơn: Ma Thị Đ, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Tổ dân phố H N, thị trấn Q U, huyện Q H, tỉnh C B. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Ông Nông Văn T, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Tổ dân phố H N, thị trấn Q U, huyện Q H, tỉnh C B. Có mặt.

2- Ủy ban nhân dân thị trấn Q U, người đại diện theo pháp luật: Ông Lý Viết M- Chủ tịch; ông Mao có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng: Hoàng Văn M, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Xóm T L, xã H Q, huyện Q H, tỉnh C B.

Ông M xin vắng mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2022, bản tự khai ngày 25/10/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, **nguyên đơn Lý Ích H** trình bày:

Ông là chồng của nguyên đơn Hà Thị Y, với bị đơn là hàng xóm và có họ hàng xa. Thừa đất số 171, tờ bản đồ 36, diện tích 307m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 753683 do Ủy ban nhân dân huyện Quảng Hoà cấp cho ông và vợ là Hà Thị Y ngày 10/5/2013) và thửa đất số 20, tờ bản đồ 36, diện tích bao gồm 2 thửa ruộng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 đã cấp cho bố của nguyên đơn là Lý Ích S) có nguồn gốc do ông nội nguyên đơn khai hoang và kê khai vào hợp tác xã nông nghiệp năm 1960. Đất tranh chấp tọa lạc tại Phố H N, thị trấn Q U, huyện Q H, tỉnh C B (xóm C T, thị trấn Q U, huyện Q Uyên cũ).

Sau tan hợp tác xã, gia đình ông H quản lý, sử dụng hai thửa đất trên, sau đó ông Lý Ích S đã phân chia phần đất này cho vợ chồng ông Lý Ích H, việc phân chia đất không lập giấy tờ, nhưng trong quá trình kê khai, cập nhật biến động về đất thì gia đình ông H chưa làm thủ tục đăng ký để xin Nhà nước cấp Giấy chứng nhận phần đất nêu trên.

Đất nền nhà hiện nay gia đình bà Đ đang sinh sống có nguồn gốc do bố nguyên đơn là ông Lý Ích S bán cho ông Nông Văn N (chồng bà Ma Thị Đ) năm 1989. Quá trình sử dụng đất nền nhà, hộ bà Ma Thị Đ đã lảng sân bê tông lấn sang phần đất của gia đình nguyên đơn, ông H có sang nhắc nhở thì bà Đ nói chỉ lảng sân để đi lại cho sạch. Mấy năm sau, bà Đ lại xây hàng rào và làm bếp lợp mái Frosi măng lên phần đất tranh chấp; cụ thể, bà Đ đã lấn chiếm của gia đình ông H là 5,6m² thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ 36. Ngoài ra, bà Đ còn xây dựng lấn chiếm 17,2m² đất khác của gia đình nguyên đơn ở thửa đất số 20, tờ bản đồ 36 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 đã cấp cho bố của nguyên đơn là Lý Ích S). Đã nhiều lần gia đình ông H yêu cầu gia đình bà Đ tháo dỡ phần tài sản đã xây dựng lấn chiếm đất, nhưng bà Đ không đồng ý, nên ông H mới có đơn gửi các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp đất.

Nay các nguyên đơn yêu cầu bà Ma Thị Đ trả lại hai phần đất đã lấn chiếm với tổng diện tích là 22,8m² và yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần tài sản đã xây dựng trái phép trên đất của nguyên đơn để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm; cụ thể, ở thửa đất số 171, tờ bản đồ 36, diện tích bị đơn lấn chiếm là 5,6m²; còn ở thửa đất số 20, tờ bản đồ 36 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 đã cấp cho bố của nguyên đơn là Lý Ích S) diện tích bị đơn lấn chiếm là 17,2m².

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2022, bản tự khai ngày 25/10/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, **nguyên đơn Hà Thị Y** trình bày: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thay đổi, bổ sung. Nhất trí với ý kiến trình bày của chồng là nguyên đơn Lý Ích H về nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng đất và các yêu cầu tại Tòa án. Bà Y không bổ sung gì thêm.

Tại đơn trình bày ý kiến đề ngày 11/10/2022, bản tự khai ngày 25/10/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, **bị đơn Ma Thị Đ** trình bày: Năm 1989 bà và chồng là Nông Văn N (chết năm 1997) mua đám ruộng với ông Lý Ích S (bố nguyên đơn) diện tích là 135m², với mục đích mua đất để xây nhà, việc mua bán có lập giấy tờ, gia đình mua đất đến đâu thì sử dụng bằng đấy; đất tọa lạc tại Phố H N, thị trấn Q U, huyện Q H, tỉnh C B; tính đến nay bà Đ đã sử dụng đất là 33 năm.

Khi gia đình dựng nhà (ngôi nhà gỗ) có chọn hướng dựng nên còn thừa ra một khoảng đất mà hiện nay nguyên đơn đang tranh chấp, thời điểm đó hiếm nước nên các nhà xung quanh nhà bà Đ đã giúp nhau đào giếng trên phần đất đó để lấy nước sinh hoạt, trong đó có cả gia đình nguyên đơn cùng sử dụng nước giếng, còn tiền xây giếng gia đình bà Đ chi. Đến năm 2000 do nhà gỗ xuống cấp, bà Đ vay tiền để xây ngôi nhà cấp 4 trên nền nhà cũ hiện nay gia đình ở và xây bếp cạnh giếng; thời điểm đó gia đình nguyên đơn có nhà ở gần đấy cũng biết, nhưng không ai có ý kiến gì. Còn việc con trai bà Đ là Nông Văn T đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất nền nhà nhiều hơn so với đất đã mua với bố nguyên đơn, là ngoài diện tích đất mua với ông S là 135m² ra bà Đ còn mua với ông Lương Sĩ T người ở xóm A M, xã C T.

Đối với thửa đất tiếp giáp phần đất cạnh giếng nước hiện đang tranh chấp, cách đây hơn 20 năm gia đình nguyên đơn đã bán cho ông M người ở xóm L C, xã H Q; sau đó ông M đã xây hàng rào gạch để ngăn cách đất ông mua với phần đất có giếng nước của gia đình bà Đ, giữa bà Đ và ông M không tranh chấp đất.

Đến năm 2019, do diện tích sử dụng nhà ở hẹp nên gia đình bà Đ đã tháo dỡ nhà bếp để xây thêm phòng ngủ (quây luôn giếng nước để trong phòng ngủ), tường phòng ngủ xây trên móng cũ nhà bếp dựng năm 2000; gia đình ông Lý Ích H có sang nhà bà Đ đặt vấn đề đòi đất (ông H sử dụng phần đất có giếng, đòi lại cho bà Đ phần đất đằng sau nhà bà Đ). Năm 2020 ông M lại bán thửa đất trước đây đã mua với gia đình ông H, rồi từ đấy hai vợ chồng ông H mới nói gia đình bà Đ lấn chiếm đất của ông H.

Nay bị đơn Ma Thị Đ không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì gia đình bà không được lấn chiếm đất.

Tại bản tự khai ngày 25/10/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm **người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Văn T** trình bày. Anh là con trai của bị đơn Ma Thị Đ; thửa đất số 197, tờ bản đồ 36, diện tích 155m² do anh đứng tên GCNQSDĐ có nguồn gốc là của mẹ anh (bà

Ma Thị Đ) chia cho và sang tên GCNQSDĐ cho anh. Gia đình anh dựng nhà trên thửa đất từ năm 1989 cho đến nay. Anh T không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi quản lý sử dụng hai phần đất có diện tích là 22,8m² của nguyên đơn Lý Ích H và Hà Thị Y.

Tại văn bản số 75//CV-UBND ngày 11/7/2023, **người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị trấn Q U**, có ông Lý Viết M - Chức vụ Chủ tịch tham gia tố tụng ghi ý kiến: Phần đất 17,3m² đang tranh chấp trong thửa số 70, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04)), diện tích 54,7m² tọa lạc tại tổ dân phố H N, thị trấn Q U, huyện Q H, tỉnh C B (là thửa đất số 176, tờ bản đồ địa chính số 36 (bản đồ đo vẽ năm 1998)) do chưa có hộ gia đình nào xin cấp GCNQSDĐ nên thuộc Ủy ban nhân dân thị trấn quản lý. Tuy nhiên, đến thời điểm này Ủy ban nhân dân thị trấn không có quy hoạch hay kế hoạch sử dụng đất đối với phần đất 17,3m² đang tranh chấp nêu trên. Nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2023 **người làm chứng Hoàng Văn M** khai. Ông là người quen của nguyên đơn; tháng 12/2000 được người khác giới thiệu ông đã mua đất với gia đình ông Lý Ích H với diện tích là 192,2m², đất có địa chỉ tại xóm C T, xã C T (nay là Phố H N, thị trấn Q U, huyện Q H, tỉnh C B), việc mua bán đất được lập giấy tờ viết tay, nhưng sau khi đất được Nhà nước cấp GCNQSDĐ có diện tích chính xác là 176m². Trước khi ông M mua đất thì phần đất có giếng nước gia đình ông Lý Ích H đang quản lý sử dụng, phần đất đó không có gì ngăn cách với thửa đất ông đã mua. Sau khi ông M mua đất thì đã xây hàng rào gạch xung quanh đất, gia đình ông H không ai có ý kiến gì khi ông xây hàng rào. Đến tháng 5/2021, do không có nhu cầu sử dụng đất nên ông M đã bán lại thửa đất trên cho ông Lý Ích H với giá là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Ông M xin không tham gia tố tụng ở phiên toà các cấp do bận việc gia đình.

Tại công văn số: 683/UBND-TNMT ngày 26/5/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Quảng Hòa có nội dung kết luận: “... Qua đối chiếu các loại hồ sơ đã thu thập được, UBND huyện Quảng Hoà nhận định: Phần diện tích 17,6m²; 11m² (được xác định trên sơ đồ trích đo khu đất do Trung tâm kỹ thuật TNMT Cao Bằng lập ngày 04/11/2022) thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ giải thửa năm 1995 và phần diện tích này đã được ông Lý Ích S bàn giao cho bà Đ - ông N năm 1989. Phần diện tích 24,7m² (được xác định trên sơ đồ trích đo khu đất do Trung tâm kỹ thuật TNMT Cao Bằng lập ngày 04/11/2022) thuộc thửa đất số 339, tờ bản đồ giải thửa năm 1995 đã được ông Lý Ích S kê khai trong đơn đăng ký quyền sử dụng đất năm 1995.

Như vậy, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04) (đo vẽ 2022) Thị trấn Quảng Uyên được chia làm 03 phần diện tích:

+ Phần diện tích 17,6 m²; 11 m² (được xác định trên Sơ đồ trích đo khu đất do Trung tâm kỹ thuật TNMT tỉnh Cao Bằng lập ngày 04/11/2022) có căn

cứ xác định đã được ông Lý Ích S giao cho gia đình bà Ma Thị Đ - ông Nông Văn N theo giấy tờ giao đất năm 1989.

+ Phần diện tích 24,7m² (được xác định trên Sơ đồ trích đo khu đất do TTKT TNMT tỉnh Cao Bằng lập ngày 04/11/2022) có căn cứ xác định thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Lý Ích S....”.

Ngày 04/11/2022 Tòa án nhân dân huyện Quảng Hòa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ các phần đất đang tranh chấp, kết quả như sau: Hiện trạng sử dụng các phần diện tích đang tranh chấp, có 01 buồng ngủ bên trong có 01 giếng nước rộng khoảng 01 mét, sâu khoảng 8 mét, giếng được đào khoảng năm 1991-1992. Móng đá sau nhà bà Đ xây dựng buồng ngủ xây trên móng cũ. Phía trước có tường rào gạch đá ông M xây sau khi mua đất với gia đình ông H. Hiện nay ½ tường rào còn 8 hàng gạch; ½ tường rào gia đình ông H đã phá hiện còn 2 hàng gạch. Theo sơ đồ trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Cao Bằng, tổng diện tích đất đang tranh chấp đo được là 17,6m²; trong đó, ở thửa đất số 70, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04), diện tích 54,7m² (là thửa đất số 176, tờ bản đồ địa chính số 36 (bản đồ đo vẽ năm 1998)) diện tích tranh chấp là 17,3m²; ngoài ra, gia đình bị đơn còn xây móng bếp lấn sang thửa đất số 69, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04), diện tích 339,3m² (là thửa đất số 171, tờ bản đồ số 36, diện tích 307m² do vợ, chồng nguyên đơn đứng tên năm 2013) của gia đình ông Lý Ích H với diện tích lấn là 0,3m²; có tứ cận: Phía Đông, phía Tây giáp đất ông Lý Ích H; phía Bắc giáp đất ông Nông Văn T; phía Nam giáp đất ông Lý Ích H.

(có sơ đồ trích đo địa chính khu đất kèm theo).

Tại biên bản định giá tài sản ngày 04/11/2022, Hội đồng định giá tài sản kết luận: Các phần đất đang tranh chấp thuộc loại đất ở tại đô thị, 1m² đất có giá là 1.730.000đ (Một triệu bảy trăm ba mươi nghìn đồng).

Tại phiên tòa Kiểm sát viên trình bày: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa đã có đơn xin xét xử vắng mặt theo quy định, đã trình bày ý kiến tại Tòa án, không có yêu cầu độc lập. Xét thấy việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử là đúng luật định.

Về nội dung vụ án Kiểm sát viên có quan điểm: Nguyên đơn Lý Ích H và Hà Thị Y cho rằng diện tích đất bà Ma Thị Đ lấn chiếm là 22,8m², trong đó lấn sang thửa 171 tờ bản đồ số 36 (nay là thửa 69 tờ bản đồ số 101 - thửa đất H, Y đã được cấp GCNQSDĐ) là 5,6m² và lấn sang thửa 20 tờ bản đồ số 36 (nay là thửa 70 tờ bản đồ số 101 - thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ cho bố đẻ ông Hạ là Lý Ích S năm 1998) là 17,2m². Tuy nhiên, theo sơ đồ trích đo địa chính khu đất ngày 04/11/2022 kết quả đo được là móng nhà bếp nhà bà Ma Thị Đ lấn sang thửa đất số 69, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04) với diện tích đất lấn là 0,3m². Ngoài ra, Công văn số 683 ngày 26/5/2023 của UBND huyện Quảng Hòa xác định: Phần diện tích đất

tranh chấp 17,6m² (được xác định trên sơ đồ trích đo khu đất do TTKTTNMT tỉnh Cao Bằng lập ngày 04/11/2022) không thuộc thửa đất số 20 tờ bản đồ số 36 (theo bản đồ năm 1998) mà thuộc thửa đất số 176 (bản đồ năm 1998) và tiếp giáp với thửa số 10 (bản đồ năm 1998) của hộ gia đình bà Ma Thị Đ. Mặt khác, GCNQSDĐ cấp ngày 10/5/2013 của ông Lý Ích H, bà Hà Thị Y đối với thửa số 69, tờ bản đồ số 101 có diện tích 307m², nhưng diện tích đo được trên thực tế là 339,3m². Như vậy, thửa đất ông H đang sử dụng có diện tích thừa so với diện tích đã được cấp GCNQSDĐ; do đó yêu cầu của ông H, bà Y đòi lại diện tích 0,3m² là không có phù hợp với thực tế.

Về yêu cầu giải quyết phần diện tích đất là 17,3m² của nguyên đơn: Tháng 12/2000 ông Lý Ích H chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn M thửa đất tiếp giáp với phần đất có giếng nước hiện đang tranh chấp. Sau khi mua thửa đất, ông M xây hàng rào bằng gạch ngăn cách thửa đất ông mua với phần đất có giếng nước mà gia đình bà Đ sử dụng, đến tháng 5/2021 ông M lại chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lý Ích H. Nguyên đơn cho rằng bà Đ lấn chiếm đất là không có căn cứ vì thời điểm ông M xây hàng rào giữa bà Đ và ông M không xảy ra tranh chấp; đồng thời ông H, bà Y không có ý kiến gì, có nghĩa là đồng ý với ranh giới là hàng rào gạch giữa hai thửa đất. Bị đơn Ma Thị Đ cho rằng phần diện tích đất đang tranh chấp bà và chồng bà (Ông Văn N - đã chết) mua với Lý Ích S (bố đẻ Lý Ích H) vào năm 1989. Sau khi mua đất gia đình bà xây dựng ngôi nhà gỗ; năm 1991 có đào giếng nước trên diện tích đất đã mua với ông S; năm 2000 dỡ nhà gỗ để xây nhà cấp 4 và xây bếp bên cạnh giếng; đến năm 2019 gia đình bà Đ dỡ bếp xây thêm buồng ngủ trên cơ sở móng cũ (giếng nước nằm trong buồng ngủ), thời điểm đó nguyên đơn không có ý kiến gì. Như vậy gia đình bà Đ đã quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp từ năm 2000 đến nay là 23 năm. Ngoài ra, tại công văn số 683 ngày 26/5/2023 của UBND huyện Quảng Hòa kết luận: *... "Phần diện tích 17,6m²; 11m² (được xác định trên sơ đồ trích đo khu đất do TTKTTNMT tỉnh Cao Bằng lập ngày 04/11/2022) có căn cứ xác định đã được ông Lý Ích S giao cho gia đình bà Ma Thị Đ, ông Ông Văn N theo giấy tờ giao đất năm 1989. Phần diện tích 24,7m² (được xác định trên sơ đồ trích đo khu đất do TTKTTNMT tỉnh Cao Bằng lập ngày 04/11/2022) có căn cứ xác định thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông Lý Ích S"*

Căn cứ khoản 2 Điều 101, các Điều 106, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 236 Bộ luật Dân sự; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận quyền quản lý và sử dụng 17,6m², trong đó thửa đất số 69, tờ bản đồ số 101 là 0,3m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 101, diện tích 54,7m² là 17,3m². Về án phí: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Về án phí, căn cứ 147, 157 BLTTSD; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy an Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn Ma Thị Đ và yêu cầu bà Đ tháo dỡ phần tài sản đã xây dựng trái phép trên đất của nguyên đơn để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm, đất tọa lạc tại Phố H N, thị trấn Q U, huyện Q H, tỉnh C B. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Hòa, tỉnh Cao Bằng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

2.1. Về nguồn gốc hai phần đất đang tranh chấp là của bố nguyên đơn (ông Lý Ích S); bên nguyên đơn cho rằng năm 1989 ông Lý Ích S chuyển nhượng đất nền nhà cho bà Đ chưa bao gồm các phần đất hiện nay đang tranh chấp; còn bị đơn lại cho rằng ông Lý Ích S chuyển nhượng đất cho gia đình bà đã bao gồm các phần đất đang tranh chấp.

2.2. Về yêu cầu giải quyết phần diện tích đất là 17,2m² ở trong thửa đất số 70, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04)), diện tích 54,7m². Sau khi thẩm định tại chỗ thì diện tích đất tranh chấp ở phần này đo được là 17,3m².

Nguyên đơn khai phần diện tích đất tranh chấp trên nằm trong thửa đất số 20, tờ bản đồ 36, diện tích bao gồm 2 thửa ruộng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 đã cấp cho bố của nguyên đơn là Lý Ích S); tuy nhiên, tại sổ mục kê do Phòng Tài nguyên môi trường cung cấp thì thửa đất số 20, tờ bản đồ 36 người đang đứng tên GCNQSDĐ là ông Nông Lâm T, chứ không phải ông Lý Ích S.

Quá trình Tòa án xây dựng hồ sơ thấy rằng, diện tích 17,3m² đang tranh chấp ở trong thửa đất số 70, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04)), diện tích 54,7m² nhưng chưa có bên nào xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này, mặc dù cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều có đất liền kề phần đất đang tranh chấp đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ. Tại sổ mục kê thửa đất trên thuộc Ủy ban nhân dân xã đang quản lý (sau khi sáp nhập địa giới hành chính thì vị trí đất tranh chấp thuộc Ủy ban nhân dân thị trấn quản lý). Tuy nhiên, tại văn bản số 75//CV-UBND ngày 11/7/2023, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thị trấn Quảng Uyên là Chủ tịch Lý Viết M có ý kiến: Ủy ban nhân dân thị trấn không có quy hoạch hay kế hoạch sử dụng đất đối với phần đất 17,3m² đang tranh chấp trong thửa số 70, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04)), diện tích 54,7m²; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Xét quá trình quản lý sử dụng diện tích 17,3m² đất, năm 1992 gia đình bà Đ và các hộ gia đình xung quanh có nhu cầu về nước sinh hoạt đã thống nhất đào giếng trong phần đất này, các hộ đóng góp công sức đào giếng, còn gia đình bà Đ đóng góp vật liệu là: Cát, xi măng, gạch... để xây giếng (việc này cũng được nguyên đơn thừa nhận tại phiên tòa), năm 2000 gia đình bà Đ tiếp tục lán nền xung quanh giếng nước cũng như đã xây móng và dựng bếp trên phần đất cạnh giếng nước, nhưng gia đình ông H không có ý kiến gì. Ngoài ra, sau khi mua đất với ông H thì ông M xây tường rào để khẳng định ranh giới đất của mình mua chỉ đến gần giếng nước. Điều đó cho thấy từ lúc đào và xây giếng nước, gia đình bà Đ là người bỏ công sức nhiều nhất, các hộ xung quanh mặc nhiên thừa nhận giếng nước là do gia đình bà Đ quản lý, các hộ chỉ dùng nước.

Mặt khác, tại công văn số 683/UBND-TNMT ngày 26/5/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Quảng Hòa có nội dung: “... *thửa đất số 70, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04) (đo vẽ 2022) Thị trấn Quảng Uyên được chia làm 03 phần diện tích: Phần diện tích 17,6m²; 11m² (được xác định trên Sơ đồ trích đo khu đất do Trung tâm kỹ thuật TNMT tỉnh Cao Bằng lập ngày 04/11/2022) có căn cứ xác định đã được ông Lý Ích S giao cho gia đình bà Ma Thị Đ - ông Nông Văn N theo giấy tờ giao đất năm 1989. Phần diện tích 24,7 m² (được xác định trên Sơ đồ trích đo khu đất do TTKT TNMT tỉnh Cao Bằng lập ngày 04/11/2022) có căn cứ xác định thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Lý Ích S....*”.

Như vậy, mặc dù gia đình ông Lý Ích H cho rằng nguồn gốc phần đất có diện tích là 17,3m² ở trong thửa đất số 70, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04)) là của mình, nhưng đã không quản lý, sử dụng cũng như có đơn xin Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất trên. Vì vậy cái giếng và phần đất xung quanh giếng gia đình bà Đ đã sử dụng ổn định, ngay tình và không có tranh chấp hơn 30 năm qua; còn diện tích đất phòng ngủ của gia đình bà Đ cũng đã quản lý, sử dụng 23 năm (từ năm 2000), việc nguyên đơn đòi lại diện tích đất giếng và đất xung quanh giếng là không phù hợp với thực tế. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 101 Luật đất đai và Điều 236 Bộ luật Dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn Ma Thị Đ tiếp tục được quản lý, sử dụng diện tích là 17,3m² ở trong thửa đất số 70, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04)) diện tích 54,7m².

2.3. Về yêu cầu giải quyết phần diện tích là 5,6m² trong thửa đất số 171, tờ bản đồ 36, diện tích 307m² do ông Lý Ích H và bà Hà Thị Y đứng tên GCNQSDĐ ngày 10/5/2013 (nay là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04), diện tích 339,3m²). Sau khi thẩm định tại chỗ thì diện tích đất tranh chấp ở phần này đo được là 0,3m².

Quá trình Tòa án xây dựng hồ sơ cũng như ở phiên tòa, bên nguyên đơn vẫn một mực cho rằng buồng ngủ gia đình bị đơn Ma Thị Đ xây dựng năm 2019 đã lấn 5,6m² đất sang thửa đất số 171 mà ông H và bà Y đang đứng tên GCNQSDĐ. Tuy nhiên, ngày 04/11/2022 khi đoàn Tòa án đến xem xét thẩm định tại chỗ, cơ quan

chuyên môn đã dùng máy đo diện tích đang tranh chấp theo nguyên đơn chỉ; kết quả đo được là móng nhà bếp nhà bà Ma Thị Đ lấn sang thửa đất số 69, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04) với diện tích đất lấn là 0,3m², chứ không phải 5,6m² như quan điểm của nguyên đơn.

Xét thấy, năm 2000 khi gia đình bà Ma Thị Đ tháo nhà gỗ để xây nhà lại và xây móng làm nhà bếp, thời điểm đó gia đình nguyên đơn sinh sống ở gần đó và hàng năm đều canh tác trên thửa đất số 69, nhưng đã không có ý kiến gì về việc gia đình bị đơn đã làm nhà bếp lấn sang đất của mình, nên đã mặc nhiên đồng ý về ranh giới đất của hai gia đình là móng bếp nhà bà Đ. Tại Biên bản thẩm định ngày 04/11/2022 xác định được: ... *“Móng đá sau nhà bà Đ xây dựng buồng ngủ xây trên móng cũ.”*...; như vậy thấy được năm 2019 khi gia đình bị đơn phá nhà bếp để xây buồng ngủ vẫn sử dụng móng nhà bếp đã xây dựng năm 2000. Ngoài ra, tại thửa số 69, tờ bản đồ số 101, có diện tích đất là 339,3m² (còn theo GCNQSDĐ ngày 10/5/2013 của ông Lý Ích H, bà Hà Thị Y có diện tích 307m²); như vậy thửa đất hiện nay gia đình ông Lý Ích H đang quản lý, sử dụng có diện tích thừa so với diện tích đã được cấp GCNQSDĐ.

Do gia đình bà Ma Thị Đ quản lý, sử dụng liên tục diện tích đất 0,3m² đã 23 năm nay (từ năm 2000); Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 101 Luật đất đai, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bà Ma Thị Đ tiếp tục được quản lý, sử dụng diện tích 0,3m² đất trong thửa đất số 69, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04), diện tích 339,3m² do ông Lý Ích H và bà Hà Thị Y đứng tên GCNQSDĐ (là thửa đất số 171, tờ bản đồ 36, diện tích 307m² cũ).

Ông Lý Ích H, bà Hà Thị Y và bà Ma Thị Đ có trách nhiệm liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Quảng Hoà để xin cấp và điều chỉnh tách phần diện tích 0,3m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04), diện tích 339,3m² do ông Lý Ích H và bà Hà Thị Y đứng tên GCNQSDĐ (là thửa đất số 171, tờ bản đồ 36, diện tích 307m² cũ) sang cho bà Ma Thị Đ.

(Có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

[4] Về yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình trên đất của nguyên đơn: Xét thấy, do hai phần đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất của nguyên đơn vì không căn cứ.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đất số tiền là: 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Toà án chấp nhận nên ông Lý Ích H và bà Hà Thị Y phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (xác nhận bà Hà Thị Y đã nộp đủ số tiền 4.500.000 đồng).

[6] Xét quan điểm đề nghị giải quyết nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Hòa là có cơ sở, phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên các nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 101; Điều 203 của Luật đất đai; Điều 236 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 229; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy an Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lý Ích H và Hà Thị Y về việc: Yêu cầu bị đơn Ma Thị Đ trả lại hai phần đất đã lấn chiếm với tổng diện tích là 22,8m² và yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần tài sản đã xây dựng trái phép trên đất của nguyên đơn để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm ở thửa đất số 171, tờ bản đồ 36, diện tích bị đơn lấn chiếm là 5,6m²; còn ở thửa đất số 20, tờ bản đồ 36 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 đã cấp cho bố của nguyên đơn là Lý Ích S) diện tích bị đơn lấn chiếm là 17,2m².

Bà Ma Thị Đ tiếp tục được quản lý, sử dụng đối với các phần đất; cụ thể: Phần diện tích là 17,3m² ở trong thửa đất số 70, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04)) diện tích 54,7m² và phần diện tích là 0,3m² đất trong thửa đất số 69, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04), diện tích 339,3m² do ông Lý Ích H và bà Hà Thị Y đứng tên GCNQSDĐ (là thửa đất số 171, tờ bản đồ 36, diện tích 307m² cũ). Có tứ cận: Phía Đông, phía Tây giáp đất ông Lý Ích H; phía Bắc giáp đất ông Nông Văn T; phía Nam giáp đất ông Lý Ích H.

Ông Lý Ích H, bà Hà Thị Y và bà Ma Thị Đ có trách nhiệm liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Quảng Hoà để xin cấp và điều chỉnh tách phần diện tích 0,3m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 101 (511-569-5-(04), diện tích 339,3m² do ông Lý Ích H và bà Hà Thị Y đứng tên GCNQSDĐ (là thửa đất số 171, tờ bản đồ 36, diện tích 307m² cũ) sang cho bà Ma Thị Đ.

(có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất đang tranh chấp của nguyên đơn Lý Ích H và Hà Thị Y.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Nguyên đơn Lý Ích H và Hà Thị Y phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Xác nhận bà Hà Thị Y đã nộp đủ số tiền trên.

4. Về án phí:

Nguyên đơn Lý Ích H và Hà Thị Y phải chịu phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) bà Y đã nộp theo biên lai số: 0004656 ngày 05/10/2022 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Hòa, Cao Bằng thu. Ông H và bà Y đã nộp đủ tiền án phí.

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

Nơi nhận:

- *TA tỉnh;*
- *VKS huyện;*
- *Chi cục THA dân sự huyện;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu án văn; lưu hồ sơ.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phùng Thị Mến

