

Bản án số: 09 /2019/DSST

Ngày: 14/11/2019

*“V/v tranh chấp đất đai
và lối đi”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Quý Minh Ánh
2. Ông Nguyễn Hồng Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Dung – Thư ký Toà án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phổ Yên tham gia phiên tòa: Ông Ngô Quốc Hưng - Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/ 2017/TLST - DS Ngày 30 tháng 10 năm 2017, " *v/v tranh QSD đất và lối đi*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2019/QĐXX-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Dương Thị C, sinh năm 1963

Địa chỉ: xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Người được bà Chi ủy quyền: Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1989

ĐKKHKT: Xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên

2.Bị Đơn: 2.1. Ông Dương Đình H, sinh năm 1953

2.2. Bà Hồ Thị C1, sinh năm 1953

2.3. Anh Dương Đức H1, sinh năm 1983

Đều trú tại: xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Người được anh H ủy quyền: Ông Dương Đình H, sinh năm 1953

TQ: Xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên.

(Có mặt bà C, anh T, ông H, bà C1)

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. UBND thị xã Phổ Yên

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn L

Chức vụ: Chủ tịch UBND thị xã Phổ Yên

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Ngọc H

Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Phổ Yên

(Văn bản ủy quyền số 342UBND – TNMT ngày 02/5/2019)

(Ông H có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2 UBND xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên

Đại diện: Ông Trần Anh T

Chức vụ: Chủ tịch UBND xã Nam Tiến

Đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Văn H

Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã Nam Tiến

(Văn bản ủy quyền số 28/UBND ngày 17/9/2019)

(Có mặt ông H)

3.3 Anh Dương Đức H2, sinh năm 1981

3.4 Chị Trương Thị H3, sinh năm 1985

3.5 Chị Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1986

ĐTQ: Xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên.

Người được anh H2, chị H3, chị Vân A ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Dương Đình H, sinh năm 1953

TQ: Xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên

(có mặt ông H)

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Đào Thế H – Bí thư chi Bộ – kiêm Trưởng ban công tác Mặt trận xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến.

4.2. Ông Dương Đình S - Trưởng xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến

4.3 Bà Hà Thị T, sinh năm 1946

4.4 Ông Nguyễn Quang A, sinh năm 1932 – nguyên Bí thư Đảng ủy xã Nam Tiến, nhiệm kỳ 1975 – 1984

4.5 Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1952 – nguyên Chủ nhiệm HTX Giữa Thịnh nhiệm kỳ 1990– 1991

4.6 Ông Nguyễn Thế L, sinh năm 1959 – Nguyên trưởng xóm Trường Thịnh nhiệm kỳ 1984 – 1994

4.7 Ông Nguyễn Quang C, sinh năm 1942 – nguyên Phó chủ nhiệm, chủ nhiệm HTX Giữa Thịnh các nhiệm kỳ 1975 – 1981; từ 1981 – 1998

4.8 Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1957 – nguyên trưởng xóm Trường Thịnh nhiệm kỳ 1996 – 2010

4.9 Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1930 - nguyên Đội trưởng đội sản xuất thôn Trường Thịnh nhiệm kỳ 1968 – 1978

4.10 Ông Nguyễn Quang B, sinh năm 1940

4.11 Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1939

ĐTQ: Xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên.

(Có mặt ông S tại phiên tòa; những người làm chứng khác đều có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/10/2017, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 12/02/2019, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Thị C trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất của gia đình bà đang ở hiện nay là của mẹ đẻ cụ Vũ Thị T đã cho từ năm 1980, cùng với năm đó mẹ cũng chia đất cho hai anh trai bà là Dương Đình H và Dương Đình X, khi cho đất ở đã có một lối đi làm cổng chính. Mẹ bà đã ở cùng với bà từ năm 1980 đến năm 2004. Phần lối đi có giáp gianh với đất của gia đình ông Dương Đình X và ông Dương Đình H (là hai anh ruột bà). Gia đình bà sử dụng đất ở và có lối đi từ khi mẹ đẻ cho đất cho đến nay mà không tranh chấp với ai, gia đình bà không đi lối nào khác ngoài lối đi phải qua thửa đất của ông Dương Đình H.

Năm 1997 thực hiện việc kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất, lúc đó toàn bộ diện tích đất bà ở hiện nay do mẹ và anh trai bà là ông Dương Đình H đứng ra kê khai để được cấp giấy chứng nhận (do bà bị tật nguyên từ nhỏ, đi lại khó khăn), phần cổng đi vẫn giữ nguyên không thay đổi, do đường đi chật hẹp, từ khi ở đến nay bà xin thêm đất của anh trai Dương Đình X làm hai lần, mỗi lần khoảng 50 cm mới có đường rộng thêm 1,2m, chiều dài chạy hết từ đầu cổng cho đến đường đi công cộng dài khoảng 50m. Trước đó năm 1995 bà xây quán bán hàng tạp hóa đất đầu ngõ, diện tích làm quán nằm hết phần cổng vào gia đình (quán nằm trên phần đất công của HTX). Tuy nhiên, tháng 4/2016 ông Dương Đình H đã tuyên bố với bà phần lối đi vào nhà là nằm trên giấy chứng nhận QSD đất của gia đình ông H, bà C1 (giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Hồ Thị C1 - vợ của ông H thuộc thửa số 9, tờ bản đồ 26 III) nên ông không cho gia đình bà đi nữa. Bà không biết việc đất lối đi có trong giấy chứng nhận QSD đất của gia đình ông H và bà C1 như nào, nhưng cổng đi bà đã sử dụng từ khi mẹ cho đất. Ngoài lối đi này, gia đình bà không đi lối nào khác.

Cũng năm 2016 bà có đơn khởi kiện về tranh chấp lối đi với ông H được UBND xã Nam Tiến giải quyết và hòa giải, sau khi hòa giải thành hai gia đình có thống nhất tại Hội nghị hòa giải ngày 10/6/2016 thì ông H và gia đình bà được sử dụng lối đi chung chiều rộng đường là 2,3 m chiều dài tính từ tim đường bê tông xóm Trường Thịnh đến giáp đất của bà là 38,9 m, ông H đòi gia

đình bà đất còn thiếu giáp tường rào gia đình là 57 m², anh H1 đòi cho bà 49 m² bên sườn trước cửa nhà. Sau khi hòa giải thành, bản thân gia đình ông Hồi thường xuyên chửi bới bà, đồng thời lối công đi nói rằng gia đình bà phải đi nhờ. Do vậy, bà không thống nhất với phương án hòa giải do UBND xã Nam Tiến đã tiến hành, phía gia đình bà và gia đình ông H có thuê công ty tư vấn đo đất để làm lại hiện trạng căn cứ cấp QSD đất sau khi hòa giải, xong khi thực hiện đo thực tế sử dụng và áp với bản đồ địa chính thì đất gia đình bà bị thiếu hơn so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Theo giấy chứng nhận QSD đất bà được cấp diện tích là 1.350 m² trong đó có 300m² đất ở và 1050 m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa số 12, tờ bản đồ 26 -III giấy chứng nhận mang tên Dương Thị C số D 00834155 do UBND huyện Phổ Yên cấp ngày 29/5/1997. Kết quả đo thực tế bằng máy thửa đất của gia đình bà còn lại 1.044 m². Gia đình ông Hồi được cấp giấy chứng nhận QSD mang tên bà Hồ Thị C1 tổng diện tích 2.340 m² tại thửa 09 tờ bản đồ 26 -III giáp đất ở của gia đình bà, thời gian cùng cấp ngày 29/5/1997, số sơ ri: 0083272. Kết quả đo thực tế bằng máy thì diện tích đất của ông Hồi và các con có tổng diện tích trên 2.700m². Như vậy, gia đình ông H và anh H1 thừa đất. Nay giữa 3 gia đình không thống nhất được phương án giải quyết vụ kiện nên yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Thứ nhất :Về lối đi bà yêu cầu Tòa án công nhận lối đi của gia đình bà đã sử dụng từ năm 1980 đi qua hai thửa đất của ông Dương Đình X và đất bà C1, ông H đã kê khai cấp giấy chứng nhận mang tên Hồ Thị C1 tổng diện tích đường đi là 117,2m², trong đó có chiều dài 38,9 m. rộng 2,3 m. Phần đất trên giấy chứng nhận mang tên bà Hồ Thị C1 là 83,1 m², phần còn lại là đất công của HTX.

Thứ hai: Yêu cầu anh Dương Đức H1 trả lại phần đất thiếu trên bản đồ địa chính, có diện tích 89,8m², tại thửa 9b, tờ bản đồ 10(26 - III) thuộc xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số Đ779486 ngày 25/6/2004 mang tên Dương Đức H1. Phần đất này có hình tam giác, các cạnh giáp ranh như sau:

Phía Đông Bắc: trước cửa nhà anh Hưng (anh H2 làm nhà hai tầng đang ở)

Phía Tây Nam giáp tường rào nhà bà (C)

Phía Tây giáp thửa số 10 là ruộng.

Lý do đòi đất phần đất này khi tiến hành đo đạc bằng máy nằm trong thửa số 12 của gia đình bà chứ không phải thửa số 9b trên bản đồ địa chính của anh Hưng được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Về yêu cầu khởi kiện bổ sung như sau:

- Yêu cầu anh Dương Đức H1 trả lại phần đất thiếu trên bản đồ địa chính, có diện tích 89,8m², Phía Tây Bắc: trước cửa nhà anh H1 (anh H2 làm nhà hai tầng đang ở)

-Yêu cầu ông H và anh H1 trả lại diện tích 261,7 m² đất tại thửa số 9, tờ bản đồ số 26 -III thuộc xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên gồm: (89,8m² và 171,9) = 261,7 m²

Vị trí đất khởi kiện đòi trả lại trước thời điểm 1995 khi chưa xây tường rào gia đình bà vẫn sử dụng. Đến năm 1995 xây bờ tường bằng gạch chỉ cao khoảng 1,5 m. Khi xây tường không có việc bàn bạc với ông H về giáp ranh thửa đất do mẹ bà và ông H còn sống nhất trí cho xây tường rào ngăn cách giữa hai anh em, từ đó đến khi khởi kiện không có tranh chấp, bà và gia đình ông H thống nhất ranh giới bờ tường xây không bên nào có ý kiến về bờ tường xây. Đến năm 2016 khi hai bên thỏa thuận đổi đất được UBND xã Nam Tiến lập biên bản hòa giải thành thì gia đình bà nhất trí đập bờ tường trước cửa xây lại cho vuông đất theo đúng thỏa thuận về việc đổi đất, diện tích thỏa thuận đổi là 57 m². Nay do hai bên không thỏa thuận được ông H không giữ đúng cam kết đòi lại cổng và không cho gia đình bà sử dụng nên đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung khởi kiện nêu trên.

Tại bản tự khai bị đơn ông Dương Đình Hồi trình bày:

Về quan hệ gia đình ông là anh trai ruột của bà Dương Thị C. Năm 1971 ông và bà C1 xây dựng gia đình và ở chung cùng mẹ là cụ Vũ Thị T, đến năm 1972 thì vợ chồng ông ra ở riêng làm 06 gian nhà trên phần đất hiện nay bà Chi đang ở, có ao sau nhà và bãi chè. Ông được sử dụng phần đất đó khoảng 8 năm. Phần đất đã có lối đi rộng 2m, dài 3m đi qua nhà ông X (là anh trai cả), phía sau nhà ông L ra đường công cộng.

Năm 1979, gia đình ông họp bàn thống nhất sắp xếp lại chỗ ở như sau:

- + Ông Xạ là con trai trưởng ở với mẹ tại nhà ngôi cũ;
- + Ông và bà C1 ở phần đất của ông Xạ;
- + Bà C ở phần đất của ông trước đó tại thửa số 12.

Đến năm 1979, ông làm nhà ở trên đất nhưng chưa có cổng, gia đình vẫn phải sử dụng lối đi cũ phía sau nhà ông L. Đến năm 1980 thì hình thành con đường đi do gia đình tự mở đi để mấy anh em sang nhà nhau cho tiện (con đường hiện bà C đang đi nhưng nằm trên đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 1997). Chiều rộng của đường khoảng 1m ra đến cửa nhà ông; chiều dài khoảng 30 - 35m, đoạn còn lại là thổ cư của nhà ông Hùng (hiện nay là Bí thư xóm), ông Hùng vẫn trồng sắn trên phần đất đó.

Đến năm 1981, bà C1 là vợ ông có làm đơn xin HTX cho mở cổng ra đường lớn và đã được chấp nhận. HTX đã thu hồi phần đất của nhà ông H trồng sắn để cắm cho bà C1 lối đi chính là thửa đất số 76 một phần làm lối đi. Đến năm 1990 HTX vỡ phần đất của ông H chuyển cho bà T do vậy gia đình ông đã đổi ruộng cho nhà bà T để giữ lại một phần lối đi trên. Sau đó đến năm 1995 ông đã cho bà C mượn lối đi (một phần thửa 76 - gọi phần đất công) đó để mở quán bán hàng vì bà C mổ chân, không có khả năng lao động. Cùng năm 1997, mẹ ông kê khai và đã được cấp GCN QSD đất mang tên vợ là bà Hồ Thị C1, thửa đất số 9, tờ bản đồ 26 - III, diện tích tổng là 2.430 m² toàn bộ là đất thổ cư

lâu dài trong đó có cả phần lối đi bà C sử dụng (phần diện tích quán bán hàng nằm trên thửa đất số 76, tờ bản đồ 26 III, diện tích 385m², mục đích sử dụng đất canh tác, thời hạn sử dụng 10 năm).

Đến nay bà C yêu cầu gia đình ông phải trả lại phần diện tích lối đi, đề nghị Tòa án công nhận lối đi của bà C, gia đình ông không nhất trí, vì lối đi đó ông chỉ cho bà C mượn làm quán bán hàng (phần đất xin HTX) phần còn lại là đất ở của ông và đã được cấp quyền sử dụng hợp pháp, giấy chứng nhận QSD đất mang tên vợ ông bà Hồ Thị C1 do UBND huyện Phổ Yên cấp năm 1997.

Về yêu cầu đòi lại đất còn thiếu của bà C đòi anh H1 phần diện tích 89,8m², ông không công nhận, gia đình ông cũng không nhất trí vì việc bà C thuê đo đất vì là đo tự do. Đất của bà C giáp cả với hộ ông Hùng, hộ bà T, không có cơ sở để xác định phần đất còn thiếu của bà Chi về phía phần đất của ông. Do hội nghị hòa giải tại UBND xã Nam Tiến nên ông đã thực hiện xây bờ rào lùi công đôi công cho nhau. ông xây dựng hết 18 triệu phía sau nhà ở của bà C nên ông không nhất trí trả mà đề nghị giữ nguyên bờ tường rào đã xây như ban đầu.

Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất gia đình ông cũng không kê khai, không có cán bộ dẫn đạc và đo thửa đất, có thể lúc đó do mẹ ông còn sống kê khai cho đến khi được chính quyền địa phương giao giấy chứng nhận QSD đất.

Về yêu cầu phản tố để đòi lại đất công và đất đã đổi cho bà Chi được UBND xã Nam Tiến công nhận hai bên sử dụng. Nay đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà C phải trả lại cho gia đình ông sử dụng phần đất đã đổi 57m² phía trước cửa nhà bà C.

Về yêu cầu phản tố của anh H1 đòi lại bà chi phải trả 49 m² ý chí của anh H1 cũng là của ông, vì cho đất các con nhưng thực tế ông vẫn là người quản lý toàn bộ nên tại phiên tòa anh H1 và các con đã ủy quyền cho ông và ông có toàn quyền quyết định các nội của các con nên ông yêu cầu bà C trả lại diện tích đất đã thỏa thuận đổi trước đó cho anh H1 49m² phía trước cửa nhà bà C vì phần diện tích đó đã được cấp vào giấy chứng nhận QSD đất của anh H1 tại thửa số 9b và phần diện tích đó nằm ngoài bờ rào nhà bà C sau khi đổi bà C đang sử dụng.

Bà C1 trình bày ý kiến:

Bà đồng ý với lời trình bày của ông H.

Về yêu cầu khởi kiện của bà C đối với phần lối đi, bà không nhất trí. Bà yêu cầu được sử dụng lối đi trên còn phần nào bà C xin đất của ông Xạ, bà T thì gia đình bà sẽ trả lại cho ông X, bà T. Còn bà C phải trả lại đất cho bà vì lối đi của bà C nằm trên đất của gia đình bà là đất thổ cư, diện tích còn lại sau khi cho các con tại thửa số 9, tờ bản đồ 26 III là 580 m² toàn bộ là đất ở.

Ý kiến trình bày của anh H1 trình bày tại bản tự khai:

Anh là con trai của ông Dương Đình H, năm 2004, anh được bố, mẹ cho diện tích đất là 790m² tại thửa 9b, tờ bản đồ 25(III), trong đó 300m² đất ở, còn lại 490 m² đất vườn, vị trí thuộc xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến, Phổ Yên,

Thái Nguyên và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần diện tích đất này. Tuy nhiên, do sự sắp xếp của gia đình bố mẹ (ông H, bà C1) nên vợ chồng anh không trực tiếp ở trên đất được cấp giấy chứng nhận mà anh trai và chị dâu (anh Dương Đình H2, chị Nguyễn Thị Vân A) trực tiếp ở làm nhà hai tầng trên đất. Về mặt pháp lý đất giấy chứng nhận QSD đất mang tên anh, nhưng thực tế anh trai Dương Đình H2 và chị dâu Nguyễn Thị Vân A làm nhà và ở trên đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C đòi anh phải trả 89,8 m² đất hiện là lối đi vào thửa đất và nhà ở do anh Hoàn đang quản lý. Việc bà C căn cứ vào kết quả đo vẽ cho rằng phần diện tích này trên bản đồ địa chính là của bà C để đòi lại anh không nhất trí, vì gia đình bố anh đã thống nhất đổi đất phía trước để lấy diện tích đất này mở lối đi.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tại bản tự khai:

Anh Dương Đức H2 trình bày tại bản tự khai:

Năm 2010 anh xây dựng gia đình bố mẹ cho vợ chồng ở riêng nhưng do nhà chật hẹp, vợ chồng anh được bố sắp xếp cho về ở căn nhà hai tầng bố mẹ xây trên đất của em trai Dương Đức H1 và em dâu Trương Thị H, giấy chứng nhận QSD đất vẫn mang tên anh Dương Đức H1, diện tích là 790 m². Do trước cửa nhà ở là lối đi mà hiện nay bà Chi khởi kiện đòi lại có diện tích 89,8m². Về quan điểm của tôi chỉ là ở nhờ vẫn do bố mẹ quyết định nên tôi đã ủy quyền lại cho bố đứng ra giải quyết toàn bộ nội dung vụ kiện.

Chị Trương Thị H và chị Nguyễn Thị Vân A trình bày tại bản tự khai: Điều nhất trí quan điểm của gia đình ông H và ủy quyền cho ông H toàn quyền quyết định nội dung theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của ông H.

Tại công văn số 801/UBND - TNMT ngày 10/7/2018 người có quyền và nghĩa vụ liên quan, đại diện Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên trình bày:

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của bà C và bà C1 tại xã Nam Tiến thuộc diện kê khai cấp giấy chứng nhận lần đầu và cấp theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1989.

Về nguồn gốc các hộ ông H, bà C sử dụng từ trước năm 1997 và đã sử dụng ổn định đến năm 1997 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất, đối với thửa đất bà C sử dụng không thể hiện có đường đi trên bản đồ địa chính. Tuy nhiên, các bên đều trình bày quá trình kê khai để được cấp giấy chứng nhận không ai đứng ra chỉ ranh giới sử dụng đất giữa các hộ, thời điểm cấp giấy chứng nhận đã có con đường đi. Đề nghị Tòa án làm rõ nguồn gốc sử dụng của các bên từ cơ sở xóm mới có căn cứ giải quyết vụ kiện.

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của hai hộ gia đình của năm 1997 hiện không còn lưu giữ nên không có kết luận về việc diện tích được cấp với thực tế mà các bên đương sự đang khởi kiện đòi lại diện tích đất do thiếu hụt.

Ý kiến của UBND xã Nam Tiến tại phiên tòa:

Theo bản đồ địa chính đo đạc, hoàn thiện năm 1991 và can vẽ, số hóa năm 2005 để làm căn cứ cấp quyền sử dụng đất cho các bên đã thể hiện tách riêng cho gia đình bà C lối đường đi, vị trí bà C xây quán nằm trên vị trí đường đi và thể hiện là đất công.

Về nguồn gốc lối đi đề nghị Tòa án xem xét về ý kiến của khu dân cư.

Về phần đất thiếu hụt của nhà bà C: trên hồ sơ pháp lý phần Tây Bắc của phần đất khuyết của bà C có trong giấy chứng nhận của bà C nhưng thực tế ông H đang sử dụng.

Vị trí khuyết phía Đông Bắc của thửa đất bà C về mặt pháp lý là thuộc quyền sử dụng của bà C, nhưng thực tế ông H đã tách cho anh H1 con ông H sử dụng.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2018, xác định:

1. Phần đất khuyết thiếu bà C khởi kiện ông H, bà C1 tặng cho anh Dương Đức H1, nhưng thực tế anh H2 đang ở và làm nhà trên đất. Hiện trạng trên đất đã có 01 nhà 2 tầng mới xây năm 2017, anh H2 quản lý và sử dụng. Phần đất bà Chi đòi lại theo bản đồ địa chính có hình tam giác. Kết quả đo vẽ là 89,8 m² vị trí như sau:

- Phía Bắc theo hình 1 - 1 = 19,30m

Phía Tây Nam từ 2 - 9 = 13,39m

Các điểm từ 2 - 9 là hàng rào kiên cố của gia đình bà Chi xây dựng từ trước khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 1997)

Phần sân là lối đi ra cổng anh H2 toàn bộ giấy chứng nhận QSD đất và giấy phép xây dựng mang tên anh Dương Đức H1.

2. Phần đất khuyết thiếu bà C đòi lại ông H, bà C1 là đã đổi 57m², hiện bà C xây tường rào kiên cố.

3. Phần lối đi tranh chấp: theo kết quả đo vẽ có tổng diện tích là 117,2m²

Có vị trí:

- Phía Đông Bắc giáp thửa số 9 của ông Hồi cạnh từ 10 - 18 = 39,51m

- Phía Đông Nam: giáp một phần thửa số 9 và thửa số 76 (phần này là đất công của HTX) cạnh từ 18 - 20 = 4,18m

- Phía Tây Nam: cạnh từ 20 - 14 = 39,47m

- Phía Tây Bắc: cạnh từ 14 - 10 = 3,19 m

Trong đó: Phần cổng nằm trong thửa đất bà C được cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 12 là 22,2m

Phần cổng đi nằm trong thửa số 9 của bà C1, ông H có diện tích 60,6m²

có vị trí như sau

- Phía Đông Bắc: 21,94m

***Biên bản định giá tài sản xác định:**

Đất ở tại nông thôn có giá 450.000đ/m²

Đất vườn cùng thửa với đất ở có giá 225.000đ/m².

Tại phiên tòa, đại diện VKSND thị xã Phổ Yên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, của Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng. VKS không ý kiến và kiến nghị gì.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX

Áp dụng: khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 244 Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 5, khoản 10 Điều 12, Điều 99, 100, Điều 101, Điều 166; 170; Điều 171; Điều 179; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 166, Điều 245; Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Chi về công nhận lối đi qua thửa đất số 9 của ông H, bà C1. Buộc bà C có nghĩa vụ thanh toán cho ông H và bà C khoản tiền giá trị 83,1m² đất, cụ thể: 83,1m x 450.000đ) = 37.395.000đ

- Không chấp nhận yêu cầu của bà C về việc đòi ông H, bà C và anh H1 phải trả lại 261,7m² đất

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, anh H1 đòi bà C phải trả lại diện tích 57 và 49 m² đất đã đòi.

Án phí bà C, ông H, bà C1 được miễn án phí DSST

Anh H1 phải nộp án phí yêu cầu đòi đất không được chấp nhận số tiền 551.000đ.

Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện VKS phát biểu quan điểm chấp hành pháp luật tố tụng và quan điểm về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Đây là vụ án “Kiện đòi quyền sử dụng đất và lối đi”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên theo quy định tại khoản 6, khoản 9, khoản 14 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện:* Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi giữa nguyên đơn là bà Dương Thị C đối với bị đơn là ông Dương Đình H; bà Hồ Thị C1 và anh Dương Đức H1. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 103 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; điểm a khoản 3 Điều 159 BLTTDS năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 65/2011/QH12 ngày 29/3/2011 “...*Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì không tính thời hiệu*”. Vì vậy, vụ án nêu trên không tính thời hiệu khởi kiện.

[1.3] *Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:* Tại phiên tòa đại diện UBND thị xã Phổ Yên và những người làm chứng khác được triệu tập hợp lệ nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xét xử vắng mặt người liên quan những người làm chứng khác trong vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị C

Đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự HĐXX xét thấy:

[3.1] Về yêu cầu công nhận lối đi đang sử dụng: Nguồn gốc diện tích đất bà Chi đang sử dụng do mẹ đẻ là cụ Vũ Thị T cho bà ở từ trước khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất (bà C khai sử dụng từ năm 1980), Năm 1997 bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích là 1350 m² trong đó có 300m² đất ở và 1050 m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa số 12, tờ bản đồ 26 III giấy chứng nhận mang tên Dương Thị Chi số sê ri D 00834155 do UBND huyện Phổ Yên cấp ngày 29/5/1997. Về lối đi hiện bà đang sử dụng được hình thành từ năm 1980, khi mẹ bà còn sống đã sử dụng để vào thửa đất nêu trên và là lối đi duy nhất mà gia đình bà không có lối đi nào khác. Năm 2016 khi ông Dương Đình H là anh trai bà cho rằng phần cổng lối đi vào gia đình bà là ông cho mượn và không cho đi nữa vì toàn bộ phần đường đi của bà sử dụng hiện nằm trên giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Hồ Thị C1 (vợ ông H), tổng diện tích được cấp là 2.340 m² tại thửa 09 tờ bản đồ 26 -III giáp đất ở của gia đình bà, thời gian cùng cấp ngày 29/5/1997 số sê ri: 0083272. Cả bà C và ông H đều công nhận toàn bộ diện tích đất nêu trên đều có nguồn gốc cha cụ và mẹ đẻ là cụ Vũ Thị T tặng cho các con và lối đi vào thửa đất của bà C đang sử dụng mẹ đẻ đã sử dụng nhưng trước đó không phải là đường đi như hiện nay bà C khởi kiện.

[3.2] Căn cứ vào quá trình xác minh nguồn gốc con đường đi vào thửa đất của bà Chi thông qua những người làm chứng đã sinh sống trong nhiều năm tại địa phương và một số người còn là lãnh đạo của UBND xã Nam Tiến như: nguyên bí thư Đảng ủy xã Nam Tiến, nguyên trưởng xóm, Bí thư chi bộ, nguyên chủ nhiệm

HTX Giữa Thịnh, nguyên đội trưởng đội sản xuất, (đều là cư dân xóm Trường Thịnh, hàng xóm của các đương sự), đều khẳng định: Phần diện tích con đường đi của gia đình bà C đang sử dụng có từ lâu, trước khi các bên kê khai cấp giấy chứng nhận QSD và là lối đi duy nhất vào gia đình bà C hiện đang sử dụng và ngoài lối đi này bà C không có lối đi nào khác.

[3.3] Về diện tích con đường sau khi được đo đạc thực tế:

Theo giấy CNQSD đất cấp cho bà Dương Thị C 1.350m², thửa số 12, tờ bản đồ 10 (26 III) thuộc xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến thể hiện theo bản đồ địa chính không có lối đi. Giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Hồ Thị C1 (vợ ông H), thuộc thửa số 9, tờ bản đồ 10, diện tích được cấp 2340 m². Năm 2004 ông Hồi tặng cho con trai là Dương Đức H1 790 m² đất ở và đất vườn và anh Dương Đức Hòa 970m² đất ở và đất vườn. Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận của bà C1 là 580m², trong đó bao gồm cả phần đường đi của bà C đang sử dụng, cụ thể:

*Về diện tích con đường đi hiện trạng là 117, 2m², trong đó nằm trên thửa đất số 09, bản đồ (26 III) là 83,1m² (giấy chứng nhận mang tên bà Hồ Thị Chuyên); phần đường đi còn lại nằm trên thửa đất công = 34,1m²

*Về chiều dài con đường hiện trạng theo kết quả đo thực tế bằng máy:

- Phía Đông Bắc: giáp thửa đất số 09 các điểm từ 10 = 19 = 30,06m; phần giáp thửa đất số 76 thuộc đất công, điểm từ 19 – 20 = 9,45 m;

- Phía Tây Nam: giáp với thửa đất số 63 và thửa số 14: gồm các điểm 22 – 27 = 10,88m; điểm từ 27 – 33 = 28,59m

*Về chiều rộng con đường hiện tại theo kết quả đo bằng máy:

- Phía Đông Nam giáp với đường công cộng liên xóm, điểm từ 20 – 22 = 4,18 m; phần giáp đường đi hiện trạng của bà Chi điểm từ 19 – 27 = 3,50m

- Hướng Tây bắc, giáp thửa đất số 12 của bà Chi đang sử dụng điểm từ 33 – 10 = 3,19m; giáp đất công 27 – 19 = 3,50 m

[3.4] Như vậy, căn cứ vào lời khai những người làm chứng, kết quả đo thực tế hiện trạng đất và lối đi thì cả bà C và ông H đều công nhận đây là lối đi vào thửa đất số 12, tờ bản đồ số (26 -III) của bà C đang sinh sống. Khi kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất bà Chi và ông H không kê khai, không có người dẫn đạc mà cả ông H và bà C đều thuộc diện cấp giấy chứng nhận lần đầu, diện tích lấy nguyên thửa theo bản đồ địa chính thể hiện. Theo bản đồ địa chính thì thửa đất của bà C không có đường vào, căn cứ thể hiện thì phía Đông Bắc có con đường dân sinh nhưng nếu đi được phải qua thửa số 10 là đất công bà Chi cũng chưa bao giờ đi lối đi này, hơn nữa ngôi nhà bà C đang ở hướng mặt tiền nhìn ra con đường hiện trạng đang sử dụng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự đây là sự thật khách quan, là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Do đó, xác định con đường bà C đi hiện nay đã được sử dụng từ trước khi gia đình bà và ông H được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 1997, nên có căn cứ để chấp nhận đơn khởi kiện công nhận đó là lối đi và thửa

đất của bà C để buộc ông H và bà C1 cho bà C mở lối đi qua thửa đất số 9, hiện trên giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Hồ Thị C1 thửa 9, bản đồ 26 III, diện tích 580m² là đất thổ cư lâu dài. Bà Chi có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất cho ông H và bà C1 khoản tiền theo định giá $(83,1 \times 450.000\text{đ/m}^2) = 37.395.000\text{đ}$ (Ba mươi bảy triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

Kiến nghị với UBND thị xã Phổ Yên điều chỉnh giảm diện tích phần đất đường đi trên bản đồ địa chính đối với giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Hồ Thị Chuyên kết quả đo vẽ có diện tích 83,1m² là lối đi vào thửa đất số 12, tờ bản đồ 26 III của bà Chi.

[3.5] Về yêu cầu khởi kiện đòi lại QSD đất và bổ sung đòi thêm diện tích đất của nguyên đơn đối với bị đơn:

* Về yêu cầu đòi lại diện tích 89,8m² của bà C với anh H1.

Bà Chi yêu cầu anh Dương Đức H1 phải trả lại diện tích đất bị thiếu sau khi có kết quả đo đất bằng máy diện tích 89,8 m² là phần đất phía Đông giáp đầu hồi bà Chi. HĐXX thấy rằng: Theo kết quả đo vẽ diện tích bà Chi đòi anh Hưng phải trả có hình tam giác, gồm các phía: Phía Đông Bắc có cạnh dài = 19,30m; phía Tây Nam (sơ đồ hình cạnh các điểm từ 2 - 3 - 4 - 5 0 6 - 7 = 8 - 9) = 13,39m; phía Tây (theo hình các cạnh từ 9 - 1) = 15,92m. Tại phiên tòa cả bà Chi, ông H (là đại diện ủy quyền cho anh Hưng) và bà Chuyên đều khẳng định phần diện tích đất theo kết quả đo vẽ là 89,8m² thực tế ông H sử dụng nhiều năm và ngoài hàng rào nhà bà C, phần hàng rào bà C cũng khẳng định ổn định từ trước do mẹ xây, năm 2004 ông H tách cho anh H1 phần đất này. Phía ngoài hàng rào của bà C (hàng rào bà C theo hình sơ đồ từ 2 - 9) là bờ tre bà C sử dụng. Còn ông H, bà C1 công nhận có bờ tre nhưng chỉ là 1 dặng nhỏ, phần đất bà C đòi anh H1 gia đình vẫn sử dụng từ trước và hiện nay là công và lối đi và mặt tiền nhà chính ngôi nhà hai tầng của anh H2 (nhà của anh H1 nhưng anh H2, chị Vân A trực tiếp quản lý, sử dụng). Thấy rằng, việc bà C chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính đo vẽ thể hiện thửa đất số 12 của mình có hình tam giác sang thửa đất số 9b của anh H1 để đòi lại diện tích đất trong khi khu vực này ở ngoài hàng rào kiên cố và bà C không trực tiếp sử dụng nên không chấp nhận việc đòi lại diện tích 89,8m² này. Mặt khác khi hòa giải thành anh H1 và ông H cũng nhất trí bồi cho bà C trước cửa nhà hai phần có diện tích: 49m² và 57 m² để sử dụng diện tích 89,8m². Như vậy, diện tích đòi này là tương đương nhau.

* Về yêu cầu đối với ông H, bà Chuyên và anh Hưng phải trả 171,9 m² là yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 12/02/2019.

Theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 210, Điều 243 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì:

- *Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.*

- *Tại phiên họp và sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu*

khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Yêu cầu khởi kiện bổ sung chỉ đòi tăng thêm diện tích đất, bản chất vẫn là khởi kiện đòi QSD đất không có thay đổi nội dung và không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên việc khởi kiện bổ sung được chấp nhận giải quyết trong cùng vụ án:

Tại phiên Tòa bà C trình bày lý do đòi thêm diện tích $171,9\text{m}^2$ là sau khi có kết quả đo đất bằng máy thì diện tích đất phần đã đổi bà sử dụng 90m^2 cũng là phần đất thuộc thửa đất số 12 của bà, trước cửa nhà vẫn còn thiếu $171,9\text{m}^2$ như sơ đồ đo vẽ thể hiện nên bà khởi kiện bổ sung đòi anh Hưng và ông Hồi phải trả lại. HĐXX thấy rằng: Trong diện tích đất đó có một phần diện tích đất giữa bà Chi, ông Hồi đã thỏa thuận đổi được UBND xã Nam Tiến lập biên bản hòa giải thành ngày 10/6/2016 giữa hộ gia đình bà C, ông H và anh H1, theo đó bà C đổi 57m^2 đất trồng cây lâu (phần sau nhà bà C) cho ông H sử dụng làm lối đi cho anh H2 và chị Vân A; ông H thống nhất đổi 57m^2 đất cho bà C sử dụng. Anh H1 đồng ý trả lại phần đất khuyết thiếu phía đông bắc thửa đất bà Chi giáp với tường rào và công trình phụ của bà C, từ tường bếp của bà C ra là $0,2\text{m}$, từ bờ tường phía bắc ra $3,4\text{m}$, căn cứ vào biên bản hòa giải thành nêu trên các bên đương sự đã thống nhất xây lại tường rào theo hiện trạng như khi hòa giải thành tại UBND xã Nam Tiến. Vì vậy, xác định hộ gia đình anh H1 đã công nhận phần đất khuyết thiếu phía tây của thửa đất số 9b bà C đòi lại theo kết quả đo thực tế là $89,8\text{m}^2$. Phần diện tích đất ông H và anh H1 cùng đổi cho bà C hai vị trí (57m^2 và 49m^2) hiện bà C tháo dỡ tường rào cũ, xây tường rào mới, kết quả đo đất xác định diện tích của hai phần đất ông H, anh H đổi để bà C sử dụng là 90m^2 . Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả đo vẽ có ộp sơ đồ lên bản đồ địa chính thì bà C cho rằng toàn bộ diện tích ông H và anh H1 thỏa thuận đổi cho bà C thuộc thửa đất số 12 và còn thiếu thêm $171,9\text{m}^2$ nên thay đổi nội dung đã thỏa thuận hòa giải thành và yêu cầu anh H1, ông H phải trả tổng diện tích đất còn thiếu $(89,8 + 171,9) = 261,7\text{m}^2$

Về yêu cầu khởi kiện này, thấy rằng: Nguồn gốc diện tích thửa đất số 12 của Chi và thửa đất số 9, tờ bản đồ 26 III của ông H và bà C1 là của mẹ đẻ bà C và ông H cụ Vũ Thị T cho các con, năm 1997 thực hiện kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất để công nhận quyền sở hữu thì bà C cho rằng lúc đó do chân đau không trực tiếp đi kê khai về hiện trạng sử dụng mà do ông H là người đi kê khai cho bà đến khi được cấp giấy chứng nhận ông H là người đưa giấy chứng nhận cho bà cầm. Về thủ tục kê khai không lấy ý kiến khu dân cư cũng như không có ai dẫn đạc. Còn ông H cũng khẳng định về diện tích đất ông được cấp giấy chứng nhận QSD ông cũng không phải là người đi kê khai, có thể khi đó mẹ ông cụ Vũ Thị T còn sống là người đi kê khai thửa đất của các con và cũng không có việc đo đạc hay chỉ giới. Về diện tích được cấp là theo bản đồ địa chính.

Cả ông H, bà C1 đều khẳng định diện tích đất đang ở trước khi xây tường rào bằng gạch thì đều có hàng rào cây làm ranh giới rõ ràng, mặt khác hiện trạng quá trình xem xét thẩm định các thửa đất được phân định bằng hàng rào xây

gạch không có tranh chấp với các hộ liền kề. Bà C và ông H còn là anh em ruột, nguồn gốc đất anh em ở hiện nay đều công nhận của mẹ đẻ cho nhưng phân chia không rõ ràng và không có sự công bằng giữa các con trong gia đình với nhau, trong khi ông H là anh trai được chia diện tích đất gần gấp đôi của bà C, theo giấy chứng nhận được cấp tên bà C1 là 2.430 m² nhưng thực tế sử dụng là 2700m², bà C được cấp 1.350m² thực tế sử dụng là 1.044m², mặt khác bà C bị tụt nguyên từ nhỏ đi lại khó khăn hiện đang phải hưởng trợ cấp xã hội hàng tháng của Nhà nước, nhưng ông H lại tranh chấp với cả em mình. Tại phiên tòa, anh T là đại diện ủy quyền (con trai bà C) trình bày nguyên nhân dẫn đến việc khởi kiện tại Tòa án là do sau khi hòa giải thành tại UBND xã Nam Tiến, gia đình anh đập phá hàng rào xây lại theo kết quả thỏa thuận thì 3 ngày liên tiếp ông H sang lăng mạ, chửi bới làm thợ xây phải bỏ về, chính vì vậy gia đình anh mới yêu cầu khởi kiện đề nghị đòi lại đất đã đổi và đất đo thiếu tổng diện tích cả ông H và anh H1 là 261m² đối với gia đình ông H. Nay anh có ý kiến muốn giữ đoàn kết trong gia đình để giữ ổn định như hiện tại theo kết quả đã được hòa giải tại UBND xã Nam Tiến, nhưng ông H không nhất trí.

*Căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất bà Dương Thị C được cấp giấy đất tại thửa số 9, bản đồ 26 – III, diện tích là 1350 m² trong đó có 300m² đất ở và 1050 m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa số 12, tờ bản đồ 25 III giấy chứng nhận mang tên Dương Thị C số sê ri D 00834155 do UBND huyện Phổ Yên cấp ngày 29/5/1997. Diện tích qua đo đạc thực tế là 1.045,6m²;

*Căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất hộ ông H được cấp QSD đất mang tên bà Hồ Thị C1 (vợ ông), tổng diện tích được cấp là 2340 m² tại thửa 09 tờ bản đồ 26 -III do UBND huyện Phổ Yên cấp ngày 29/5/1997 số sê ri: 0083272. Kết quả đo đạc thực tế là 2779,5m² bao gồm cả diện tích đất của anh H1 và anh H2 được ông H, bà C1 đã tách cho QSD đất năm 2004;

Cũng tại phiên tòa hôm nay cả ông H, bà C1, anh H1, bà C đều công nhận thửa đất số 12 của bà Chi và số 9 của ông H, số 9b của anh H1 (được ông H tặng cho) hàng rào là tường xây là ổn định từ trước, không có việc bà C sử dụng đất trước đó ngoài hàng rào, trước khi có hàng rào tường xây thì ranh giới hàng rào bằng cây và khi xây tường cũng đúng vị trí hàng rào bằng cây, do đó khẳng định ông H, bà C1 cũng không lấn chiếm đất của bà C. Việc bà C đòi lại ông H và anh H1 là do khi đó áp lên bản đồ địa chính (bản đồ địa chính thể hiện hiện trạng và ranh địa chính) số diện tích ranh địa chính lấn sang thửa đất hiện ông H, bà C1 và anh H1 nên đòi lại là không có căn cứ, các bên đã công nhận phần diện tích sử dụng thực tế là trong hàng rào theo đúng hiện trạng đo vẽ. **Do đó, không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của bà C mà buộc các bên giữ nguyên hiện trạng sử dụng như hiện nay.** Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên làm thủ tục điều chỉnh biến động diện tích trên giấy chứng nhận QSD đất của hộ gia đình bà C, anh H1, ông H về diện tích thực tế đã sử dụng từ trước khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất phù hợp với kết quả đo vẽ.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông H và anh H1 có yêu cầu phản tố ngày 22/8/2019: yêu cầu bà C phải trả lại diện tích đất đã thỏa thuận đổi được UBND xã Nam Tiến lập biên bản hòa giải thành ngày 10/6/2016. Yêu cầu phản tố của ông H và anh H1 đưa ra sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Theo quy định tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”*. Mặc khác, các bên sau khi thỏa thuận đã thực hiện tháo dỡ tường rào xây kiên cố phần đất nhận. Ông H đòi lại 57m² đất phía trước cửa nhà bà Chi và phần đất lối đi bà C sử dụng, anh H1 đòi lại 49 m² là phần đất theo biên bản hòa giải thành lập ngày 10/6/2016 tại UBND xã Nam Tiến. Tại phiên tòa ông H yêu cầu bà C phải trả giá trị nguyên vật liệu ông chi phí cho bà C xây tường rào hết 18.000.000đ.

HĐXX thấy rằng: Diện tích đất giữa gia đình ông H, bà C1 và bà C đã sử dụng từ trước khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất, ổn định không tranh chấp với các thửa đất xung quanh về ranh giới. Sau khi đổi bà C xây tường rào vào phần đất anh H1 đổi bà C đã xây công trình vệ sinh của gia đình, đất của ông H làm vườn trồng rau. Còn phần đất bà C thỏa thuận đổi cho ông H 57 m² là phía sau nhà bà C để làm đường đi lại. Tại phiên tòa bà C cũng xác nhận sau khi thực hiện đổi bà C xây lại tường rào ông H có hỗ trợ một phần nguyên vật liệu (gạch xây) để hoàn thiện tường rào chứ không phải chi phí hết 18 triệu như ông H trình bày. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và đơn phản tố không đề cập đến vấn đề này. Tại phiên tòa ông H mới đề nghị là vượt quá phạm vi của yêu cầu phản tố, hơn nữa việc ông H hỗ trợ xây tường cho bà C là tự nguyện. Do đó, HĐXX không chấp nhận.

Tại phiên tòa đại diện UBND xã Nam Tiến khẳng định việc hòa giải tranh chấp đất tại cơ sở là đúng với Nghị định 43 của Chính phủ và Nghị định 15/2014, Điều 201, 202, 203 Luật đất đai năm 2013, UBND xã Nam Tiến có báo cáo UBND thị xã Phổ Yên lập hồ sơ chính lý bản đồ địa chính, tuy nhiên do các bên không nhất trí nên Văn phòng đăng ký đất đai tạm dừng việc điều chỉnh biến động. Tuy nhiên, hai gia đình đã thực hiện tháo dỡ tường rào xây lại và sử dụng ổn định do đó phải công nhận kết quả này và giữ nguyên hiện trạng sử dụng như hiện nay. Như đã phân tích nêu trên về mối quan hệ anh em trong gia đình để giữ được tình cảm của anh em, dòng họ, không chấp nhận yêu cầu phản tố đòi lại đất của ông H đối với bà C mà buộc các bên *“Giữ nguyên hiện trạng, ranh giới mà các gia đình đang quản lý”*.

[7] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát thị xã Phổ Yên tại phiên tòa đối với vụ kiện là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] *Chi phí tố tụng*: Đối với chi phí xem xét thẩm định; định giá tài sản, Nguyên đơn bà C đã nộp tạm ứng là 1.000.000 đồng và chi phí hết;

Chi phí đo đất bà C có Hợp đồng với công ty TNHH tài nguyên & môi trường Thủ đô số tiền 5.100.000đ. Do yêu cầu của bà Chi được chấp nhận một

phần nên bà Chi, ông H, bà C1, anh H1 cùng có trách nhiệm chịu chi phí. Tổng cộng số tiền 6.100.000đ, chia theo phần mỗi người phải chịu $(6.100.000\text{đ}/4) = 1.525.000\text{đ}$. bà C đã tạm ứng chi phí nên buộc ông H, bà C1, anh H1 mỗi người trả lại bà Chi 1.525.000đ).

[9] *Về án phí*: Theo Điều 2 Luật người cao tuổi quy định thì: “*Người cao tuổi được quy định trong Luật này là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên*”; và điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết 326 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án có quy định người cao tuổi được miễn án phí DSST, ông H, bà C1 cũng có đơn xin miễn toàn bộ án phí sơ thẩm. Do đó, ông H, bà C1 không phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận lỗi đi của nguyên đơn được chấp nhận và phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Anh Hưng phải chịu án phí sơ thẩm yêu cầu đòi đất không được chấp nhận giá trị 49 m^2 , căn cứ kết quả định giá và biên bản xác minh UBND xã Nam Tiến cung cấp anh H1 được cấp 790 m^2 trong đó có 300 m^2 đất ở, còn lại đất vườn. Phần đất không làm nhà là đất vườn cùng thừa với đất ở có giá $225.000\text{đ}/\text{m}^2$. Theo đó, anh H1 phải chịu $(49\text{ m}^2 \times 225.000\text{đ}) \times 5\% = 551.000\text{đ}$.

[10] Quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 244 Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 5, khoản 10 Điều 12, Điều 99, 100, Điều 101, Điều 166; 170; Điều 171; Điều 179; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 166, Điều 245; Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị C đối với ông Dương Đình H, bà Hồ Thị C1 về yêu cầu công nhận lỗi đi vào thửa đất số 12, tờ bản đồ 10 (26 – III) của gia đình bà C thuộc xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến.

1.1. Công nhận lỗi đi theo hiện trạng có diện tích $117,2\text{ m}^2$, trong đó diện tích $83,1\text{ m}^2$ đi qua thửa đất số 9, tờ bản đồ 10 (26 III), giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Hồ Thị Chuyên và đi qua thửa đất công có diện tích $34,1\text{ m}^2$ là lỗi đi vào thửa đất số 12, tờ bản đồ số (26 III) của gia đình bà Dương Thị C.

Gia đình bà Chi được tiếp tục đi lại trên lối đi này và có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà C1 giá trị diện tích đất tại thửa số 09 ($83,1\text{m}^2 \times 450.000\text{đ}/\text{m}^2$) = 37.395.000đ. (Bằng chữ: Ba mươi bảy triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn 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 năm 2015.

Cụ thể diện tích con đường đi hiện trạng là $117,2\text{m}^2$, trong đó nằm trên thửa đất số 09, bản đồ 10 (26 III) là $83,1\text{m}^2$ (giấy chứng nhận mang tên bà Hồ Thị C1); phần đường đi còn lại nằm trên thửa đất công = $34,1\text{m}^2$

Vị trí, chiều dài và rộng con đường như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp thửa đất số 09 các điểm từ 10 - 19 = 30,06m; phần giáp thửa đất số 76 thuộc đất công, điểm từ 19 - 20 = 9,45 m;
- Phía Tây Nam: giáp với thửa đất số 63 và thửa số 14: gồm các điểm 22 - 27 = 10,88m; điểm từ 27 - 33 = 28,59m.

*Về chiều rộng con đường hiện tại là:

- Phía Đông Nam giáp với đường công cộng liên xóm, điểm từ 20 - 22 = 4,18 m; phần giáp đường đi hiện trạng của bà Chi điểm từ 19 - 27 = 3,50m
- Hướng Tây Bắc, giáp thửa đất số 12 của bà Chi đang sử dụng điểm từ 33 - 10 = 3,19m; giáp đất công điểm từ 27 - 19 = 3,50 m.

(có sơ đồ kèm theo bản án)

1.2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên chỉnh lý lại bản đồ địa chính, điều chỉnh giảm $83,1\text{m}^2$ đất tại thửa 09, tờ bản đồ 10 (26 III) giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Hồ Thị C1, đất thuộc xóm Trường Thịnh, xã Nam Tiến cho đúng với diện tích đất thực tế bà C1, ông H sử dụng sau khi giảm trừ lối đi vào thửa đất của bà Chi.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Chi đòi lại QSD đất đối với ông Dương Đình Hồi, bà Hồ Thị Chuyên và anh Dương Đức Hưng tổng diện tích $261,7\text{m}^2$ “*Giữ nguyên hiện trạng, ranh giới mà các gia đình đang quản lý*”

Kiến nghị với UBND thị xã Phổ Yên, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên làm thủ tục điều chỉnh biến động diện tích trên giấy chứng nhận QSD đất của hộ gia đình bà C, anh H1, ông Hồi về diện tích thực tế đã đo đạc.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Đình H và anh Dương Đức H1 về việc đòi bà Dương Thị C phải trả lại diện tích đất 57m^2 và 49m^2 đất đã đòi trước đó.

5. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đất số tiền 5.100.000đ và xem xét thẩm định, định giá tài sản 1.000.000đ, tổng cộng 6.100.000. (bà Chi đã nộp tạm ứng và chi phí hết). Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên buộc bà Chi, ông H, bà C1, anh H1 cùng có trách nhiệm chịu chi phí, cụ thể: $6.100.000\text{đ}/4 =$

1.525.000đ. (buộc ông H, bà C1, anh H1 mỗi người phải trả lại bà C 1.525.000đ).

6. Về án phí: Ông Dương Đình H và bà Hồ Thị C1 được miễn án phí về lỗi đi và yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Ông H được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0004444 số tiền 300.000đ;

Miễn tiền án phí đối với yêu cầu đòi lại QSD đất của bà C phần không được chấp nhận.

Anh H1 phải chịu án phí phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận tương ứng số tiền $(49 \text{ m} \times 225.000\text{đ}) \times 5\% = 551.000\text{đ}$. Anh Hưng được đối trừ số tiền tạm ứng nộp 300.000đ biên lai thu 0004445 cùng ngày 07/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phổ Yên, anh H1 còn phải nộp tiếp 251.000đ.

7. Quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt bà C và người được ủy quyền (anh T); ông H, bà C1 (ông H đại diện ủy quyền cho anh H1, anh H2, chị H chị Vân A), có mặt người liên quan được ủy quyền ông H tại phiên tòa. Báo cho biết các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Vắng mặt người liên quan (ông H) đại diện ủy quyền của UBND thị xã Phổ Yên tại phiên tòa. Báo cho biết, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được công khai hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND thị xã Phổ Yên;
- Chi cục THADS thị xã Phổ Yên;
- UBND xã Nam Tiến. T X PY, TN;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thu Hà

