TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN D** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2020/DS-ST
Ngày18-9-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN D THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Quang Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Thanh Giản

Ông Đặng Kim Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Trà My - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2016/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 565/2020/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 590/2020/QĐ-ST ngày 08 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn*: Anh Bùi Trung H; nơi cư trú: Khu P II, phường Đ, quận D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi cho nguyên đơn*: Ông Hoàng Văn T – luật gia thuộc văn phòng Luật sư L thuộc đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn T (tên gọi khác là T) và bà Đỗ Thị T. Đều ĐKHKTT và ở: Tổ dân phố Vọng Hải I, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng; ông T, bà T có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Bùi Trung H trình bày:

Ngày 20-11-1995, gia đình anh có mua 1 thửa đất của ông Nguyễn Khắc T thuộc lô số 05 trong Quyết định số 05 của UBND huyện Kiến Thụy cấp ngày 05-01-1992 về việc giao đất ở khu dân cư với diện tích 166m^2: Phía bắc rộng 5.4m giáp đường 209 cách tim đường 10m. Phía Nam dài 5.0m giáp đất ở của ông Nguyễn Ngọc Thành. Phía Đông dài 32.2m giáp đất ở ông Trần Văn T. Phía Tây dài 32.2m giáp đất ông Trần Văn Hiền. Năm 2010 gia đình cho anh ra ở riêng có san lấp và xây dựng nhà cấp 4 trên thửa đất. Ngày 21-12-2015 địa chính phường xuống khảo sát, đo đạc và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong quá trình khảo sát chính quyền địa phương cho biết đất anh đang sử dụng tH 34.5m^2. Khi chính quyền mời bà Đỗ Thị T và ông Trần Văn C sang kiểm tra và xác nhận mốc giới. Bà T cho biết phần đất phía sau giáp đất thực tế của anh đang sử dụng là của bà mua của người khác và cho rằng đất của nhà anh chỉ có như hiện tại. Do không giải quyết được nên anh làm đơn đề nghị tòa án xác nhận diện tích đất trên của anh.

Bị đơn ông Thúy, bà T trình bày: Ông bà là người đầu tiền mua và về ăn ở sinh hoạt tại diện tích đất hiện tại. Sau này gia đình anh H mới mua về đó ở. Theo ranh giới sử dụng và hiện trạng đất của ông bà sử dụng hiện nay thì ông bà không lấn chiếm diện tích đất của nhà anh H. Vì thời gian trước do biến động đất khi cải tạo và mở rộng đường 355 nên Nhà nước đã lấy đất hai bên lề đường mỗi bên vào 04 m - 06 m. Vì vậy, diện tích đất nhà anh H bị thu có thể là do Nhà nước lấy vào khi mở rộng đường ở phía trước đất chứ không phải lùi lại phía sau. Phần đất phía sau là do ông, bà mua 01 lô của anh Thành và một phần đất của anh Hoa. Ngoài ra thì ông bà cũng mua của ông Khảm một diện tích đất có kích thước chiều ngang 02 m theo chiều ngõ đi chung và chạy dọc phía sau nhà anh H và nhà anh C. Diện tích đất phía sau là của gia đình ông bà sử dụng ổn định từ khi mua đến nay. Phần đất mà anh H cho rằng ông bà lấn chiếm, từ trước đến nay ông bà vẫn sử dụng ổn định; có đào đất ở đó để đóng gạch từ năm 1992, phần đất trũng sau này làm ao thả cá. Ông bà khẳng định mốc giới của nhà ông bà là T từ sát tường nhà bà Vân ngang sang đất nhà anh H. Trong trường hợp anh H có nhu cầu sử dụng đất và xin thì ông bà sẵn sàng cho anh H phần đất T từ ngang tường nhà bà Vân đến bờ tường gạch mà ông bà xây phía sau. Nếu anh H cố tình tranh chấp thì đề nghị giải quyết theo đúng quy định pháp luật, ông bà sẽ không cho phần đất trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận D cũng đã yêu cầu các bên cung cấp giao nộp tài liệu chứng cứ và tiến hành thu thập các tài liệu chứng cứ, xác minh tại địa phương và các cơ quan liên quan.

Tòa án nhân dân quận D cũng đã tiến hành xác minh nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp tại UBND phường H thể hiện: Theo nội dung thông báo số 65/TBUB ngày 26-8-2016 về kết quả hòa giải tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình ông H với gia đình ông T: Tại điểm III mục 2 đã nêu việc mở rộng đường 355, khi

chưa mở rộng mặt cắt của đường 209 cũ là đường 355 có mặt cắt phần nhựa 5m, T cả lề đường hai bên là 4m, tổng mặt cắt là 9m. Năm 2001 nhà nước mở rộng đường 355 mặt cắt phần nhựa là 11m; T cả lề hai bên 4m, tổng mặt cắt đường 15m. Tim đường được giữ nguyên cơ bản không điều chỉnh. Trong hồ sơ thu hồi đất, bồi thường để mở rộng đường lưu giữ tại UBND phường H không có tên hộ ông Bùi Trung H bị thu hồi, bồi thường. Ông Nguyễn Khắc T được UBND huyện Kiến Thụy giao đất năm 1992, chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Điền (bố đẻ anh H) hiện đang sử dụng và không có biến động nào khác.

Tòa án nhân dân quận D cũng đã tiến hành xác minh về thửa đất đang tranh chấp tại UBND phường Đ thể hiện: Đối với hồ sơ dự án mở rộng đường 355 hiện UBND phường không có hồ sơ lưu giữ.

Ông Nguyễn Khắc T (tên gọi khác là Nguyễn Văn T) cho biết: Năm 1991 ông được UBND huyện Kiến Thụy thanh lý cho 1 thửa đất thuộc Hợp tác xã cơ khí Đoàn Kết theo Quyết định số 05 (có sơ đồ kèm theo). Khi ông được thanh lý diện tích đất trên là đất sâu trũng. Do đó cuối năm 1991, ông thuê ông T vượt lập mặt bằng. Ông T có đào đất phía sau vượt lập mặt bằng đất cho ông nên đã hình thành cái áo ở phía sau (trước đó không có ao). Đến năm 1995 ông chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Bùi Văn Điền (bố đẻ anh H), ông Điền là người trực tiếp giao dịch mua bán với ông. Từ đó đến nay giữa ông và ông Điền không có tranh chấp gì.

Xác minh tại Công ty cổ phần đường bộ Hải Phòng, công ty cung cấp: Theo hồ sơ bản vẽ hoàn công của dự án cải tạo đường 355, tim đường 355 cũ và tim đường 355 mới có thay đổi theo từng mặt cắt ngang đường, tại các khu vực đường cong, nút giao thông có trị số thay đổi lớn do mở rộng mặt đường để đảm bảo an toàn giao thông theo thiết kế. (gửi kèm theo hồ sơ bản vẽ hoàn công từ km 4=100 đến km 5 = 00). Qua kiểm tra khảo sát thực địa số nhà 685, 687, 689 đường Mạc Đăng Doanh nằm ở khu vực Km 4= 450 phía phải tuyến đường 355 (theo lý trình quản lý DT.355). Theo quy định của pháp luật thì quản lý, bảo vệ kết cấu giao thông đường bộ thuộc thẩm quyền của chính quyền địa phương

Xác minh tại địa phương, UBND phường H cho biết: Sau khi xem xét thực địa và đối cH với bản vẽ hoàn công đường tỉnh 355 vào năm 2005 do Công ty đường bộ Hải Phòng cung cấp tại vị trí khảo sát thuộc mốc chỉ giới Km 4= 400 khi cải tạo nâng cấp mở rộng mặt đường vào giai đoạn từ 2001 – 2005 thì tim đường mới và tìm đường cũ gần như không thay đổi, tim đường cũ xê dịch so với tim đường mới là 0.165m theo hướng từ ngã ba Đ về hướng đường Phạm Văn Đồng.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm như sau: Nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn T diện

tích đất đã được UBND huyện Kiến Thụy giao năm 1991 có kích thước Bắc dài 5 m giáp đường 209 cách tim đường 10m, Phía Nam giáp ông Thành dài 5m, phía Đông dài 32,2 giáp đất ông Trần Văn T. Phía Tây dài 32,2 m giáp đất ông Hiền. Trong quá trình sử dụng đến năm 2015 khi anh H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hiện phía sau tH mỗi chiều 5x5m. Phần đất bị tH này ông T, bà T đang chiếm giữ. Ông bà T T trình bày diện tích đất này là của ông bà mua lại ông Khảm song không có căn cứ. Hai bên đã được UBND phường H hòa giải không thành. Nay đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất phía sau nhà anh H có kích thước 5x5 m hiện do ông bà T, T chiếm giữ là của anh H buộc ông bà T, T phải trả lại.

Nguyên đơn có ý kiến: đề nghị tòa án căn cứ các tài liệu để xác định kích thước cụ thể mà bị đơn chiếm giữ của gia đình tôi và buộc bị đơn phải trả lại.

Bị đơn trình bày ông bà không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì diện tích đất đang tranh chấp là do bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Khảm và của anh Thành.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự đối với các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của anh Bùi Trung H, buộc ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị T phải trả lại cho anh Bùi Trung H diện tích đất có kích thước: 4,4 m phía giáp nhà ông bà T, T (T từ tường nhà phía sau nhà bà Vân về phía nhà ông bà T T) x 4,9m chiều ngang thửa đất x 5 m (phía nhà bà Vân, anh C) đang chiếm giữ. Ngoài ra còn đề nghị án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là anh Bùi Trung H khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất phía sau nhà anh tại tổ dân phố V, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng mà hiện nay ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị T đang chiếm giữ là của anh; ông T và bà T hiện đang cư trú trên địa bàn phường H, quận D, do đó đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[2] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Diện tích đất đang tranh chấp được cấp cho ông T theo Quyết định số 05 của UBND huyện Kiến Thụy cấp ngày 05-01-1992 về việc giao đất ở khu dân cư với diện tích 160m^2 với tứ cận như sau: Phía bắc rộng 5.4m giáp đường 209 cách tim đường 10m. Phía Nam dài 5.0m giáp đất ở của ông Nguyễn Ngọc T. Phía Đông dài 32.2m giáp đất ở ông Trần Văn T. Phía Tây dài 32.2m giáp đất ông Trần Văn H. Đến năm 1995 ông T đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Đ là người trực tiếp giao dịch (bố đẻ anh H), từ đó đến nay ông T và gia đình ông Đ không có tranh chấp gì. Ông Đ cũng xác nhận việc mua đất của ông T là để cho anh H sử dụng.

[3]Về yêu cầu khởi kiện: Anh H được gia đình cho sử dụng diện tích đất trên và năm 2010 có xây dựng ngôi nhà cấp 4 có diện tích 80m^2 trên đất này. Đến năm 2015 khi anh H đề nghị UBND có thẩm quyền xem xét cấp GCNQSDĐ 166m^2 đất trên. Ngày 21-12-2015 địa chính phường xuống khảo sát, đo đạc và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong quá trình khảo sát của chính quyền địa phương thì anh phát hiện gia đình ông T và bà T đã lấn chiếm đất của anh về phía Nam thửa đất là 5m x 6,9 m = 34,5 m^2. Khi chính quyền mời bà Đỗ Thị T và ông Trần Văn C sang kiểm tra và xác nhận mốc giới. Bà T cho biết phần đất anh cho là của anh do ông bà mua của người khác. Anh đã làm đơn ra UBND phường giải quyết nhưng không hòa giải thống nhất được giữa các bên. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án hai bên cũng không thống nhất về việc giải quyết vụ án. Tòa án đã kết hợp cùng UBND phường H, quận D để tiến hành thẩm định đo đạc lại toàn bộ khu đất. Căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ xác định: Phần diện tích đất của anh H về chiều dài T đến phần cuối nhà bà Vân bị thiếu so với Quyết định giao đất về phía Nam thửa đất 5,56 m.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông T và bà T cho rằng diện tích đất khoảng 34,5m^2 phía sau diện tích đất thực tế của anh H đang sử dụng hiện nay là do ông bà mua lại của người khác và sử dụng từ năm 1992 cho đến nay. Đây là diện tích đất của ông bà chứ ông bà không lấn chiếm đất nên ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H. Tuy nhiên, ông T và bà T không đưa ra được bất cứ tài liệu nào chứng minh về nguồn gốc đất và việc mua bán diện tích đất trên.

[5] Mặt khác, tòa án nhân dân quận D đã xác minh tại Công ty cổ phần đường bộ và các cơ quan chuyên môn xác định: Sau khi xem xét thực địa và đối cH với bản vẽ hoàn công đường tỉnh 355 vào năm 2005 do Công ty đường bộ Hải Phòng cung cấp tại vị trí khảo sát thuộc mốc chỉ giới Km 4= 450 khi cải tạo nâng cấp mở rộng mặt đường vào giai đoạn từ 2001 – 2005 thì tim đường mới và tim đường cũ gần như không thay đổi, tim đường cũ xê dịch so với tim đường mới là khoảng 0.165m theo hướng từ ngã ba Đ về hướng đường Phạm Văn Đồng. Mặt

khác phần đất lưu không trước đây có giảm đi như vậy, diện tích đất của anh H bị tH không phải hoàn toàn do việc mở rộng đường bị lấy vào.

[6] Tòa án cũng đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất đang có phần diện tích đất tranh chấp và thu thập tài liệu chứng cứ của các hộ liền kề cùng được UBND huyện Kiến Thụy giao đất cùng thời điểm có chiều dài tương đồng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cụ thể là hộ ông Hưởng); đối cH với bản quy hoạch bổ sung chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng cơ bản của Hợp tác xã Cơ khí Đoàn kết sang đất ở khu dân cư cho thấy chiều dài thửa đất hộ ông H có giảm 1,7m. Bên cạnh đó các hộ ông L nhận chuyển nhượng từ ông H; anh Đ nhận chuyển nhượng đất phần đất có nguồn gốc từ ông T đều đã sử dụng ổn định không có tranh chấp, phù hợp với tài liệu do bà T và ông T cung cấp có mua của ông K phần đất có kích thước 2m chạy theo dọc ngõ đi chung (bản viết tay - phô tô). Do đó có đủ cơ sở kết luận trên thực tế chiều dài thửa đất của anh H có giảm về chiều dài là 1,7 m về chiều dài do quá trình biến động về đất đai và mở rộng đường của nhà nước. Chiều dài còn lại thửa đất của anh H là 30,5 mét (T từ tim đường hiện tại là 41,5 m).

[7] Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của anh H là có căn cứ pháp luật nên cần chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 166 BLDS 2015 quy định về quyền đòi lại tài sản "*"1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.*". Buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất có kích thước là 4,4 m phía giáp nhà ông bà T, T (T từ tường nhà phía sau nhà bà V về phía nhà ông bà T T) x 4,9m chiều ngang thửa đất x 5 m (phía nhà bà Vân, anh C) đã chiếm giữ cho chủ sở hữu hợp pháp là anh H.(có sơ đồ cụ thể kèm theo).

[8] Mặt khác tại phiên tòa, anh H có ý kiến sẽ trả cho ông bà T, T tiền công sức vượt lập phần đất tranh chấp theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản quận D là 6.370.000đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp thực tế, quy đinh của pháp luật nên cần chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng thẩm định giá, định giá tài sản tranh chấp: Nguyên đơn tự nguyện nộp cả nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[10] Về án phí: Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất nên không có giá ngạch. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn là ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà T phải nộp án phí theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Trung H: Buộc ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị T phải trả lại cho anh Bùi Trung H diện tích đất có kích thước: 4,4 m phía giáp nhà ông bà T, T (T từ tường nhà phía sau nhà bà Vân về phía nhà ông bà T T) x 4,9m chiều ngang thửa đất x 5 m (phía nhà bà Vân, anh C) đang chiếm giữ (có sơ đồ cụ thể kèm theo).

2. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho ông bà T, T tiền công sức vượt lập phần đất tranh chấp là 6.370.000 (sáu triệu ba trăm bảy mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền mà nguyên đơn phải thi hành cho đến khi thi hành xong, hàng tháng nguyên đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T; bà T phải nộp 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh H số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2010/5778 ngày 11-11-2016 tại Chi cục Thi hành án quận D, thành phố Hải Phòng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND quận D;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận D;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Quang Trung