

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ÂN THI
TỈNH HUNG YÊN**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 08/2019/DS-ST
Ngày 22 tháng 10 năm 2019
*V/v “Tranh chấp mốc giới quyền
sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ÂN THI, TỈNH HUNG YÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Bá Hân**

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông **Trần Quang Chủ**- Cán bộ nghỉ hưu
2. Ông **Nguyễn Thanh Bình**- Cán bộ nghỉ hưu

Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Thị Thu Hiền** – Thư ký TAND huyện Ân Thi,
tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ân Thi tham gia phiên tòa: Ông
Đỗ Văn Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2019 tại Trụ sở toà án nhân dân huyện Ân Thi,
tỉnh Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số **26/2018/TLST - DS**
ngày **28/6/2018** về “Tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử số **05/2019/QĐXX- ST** ngày **09/8/2019**, Quyết định hoãn
phiên tòa số **05/2019/QĐST- DS** ngày **06/9/2019**, Quyết định hoãn phiên tòa số
06/2019/QĐST- DS ngày **20/9/2019** và Quyết định hoãn phiên tòa số
07/2019/QĐST- DS ngày **08/10/2019** giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Trần Văn M SN 1962** (vắng mặt).
2. Bà **Phí Thị L SN 1961** (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông M và bà L:

Ông Trần Văn H SN 1965 (có mặt).

- Bị đơn:

1. **Ông Lê Đức D SN 1962** (vắng mặt khi bắt đầu phiên tòa, có mặt khi tuyên án).

2. **Bà Nguyễn Thị B SN 1969** (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà B (có mặt).

Đều trú tại: Thôn A, xã H, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

- Người có QLNVLQ:

1. **Cụ Nguyễn Thị L SN 1940** (vắng mặt- có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. **Ông Trần Văn H SN 1965** (có mặt)

Đều trú tại: Thôn A, xã H, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

2. **Bà Đặng Thị T SN 1973** (vắng mặt)

Trú tại: Đội 14, xã T, huyện Vũ Thư, Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tám: Ông Trần Văn H (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn H:

Bà Nguyễn Thị Ngọc G - Luật sư Công ty Luật TNHH VNJUST (có mặt).

Địa chỉ: A9- Khu tập thể P, ngõ 28 phố N, phường M, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.

- Người làm chứng:

1. **Bà Nguyễn Thị H**

2. **Ông Phí Văn N**

3. **Bà Nguyễn Thị A**

4. **Bà Nguyễn Thị Đ**

5. **Ông Nguyễn Văn T**

6. Ông Phí Đức Đ

7. Ông Trần Văn O

8. Bà Nguyễn Thị T

9. Ông Phí Văn L

10. Ông Hoa Văn C

11. Cụ Nguyễn Xuân Diễm (Nguyễn Văn Viễn)

Đều trú tại: Thôn A, xã H, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

Những người làm chứng đều vắng mặt và có đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20/6/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, **ông Trần Văn M, bà Phí Thị L và đại diện của vợ chồng ông M là ông Trần Văn H** trình bày: Gia đình ông M có một thửa đất tại thôn A, xã H, huyện Ân Thi rộng 396 m². Đây là diện tích đất có từ lâu đời từ thời cha ông để lại, năm 1970 bố ông M là cụ Trần Văn T hi sinh trong kháng chiến chống Mỹ để lại diện tích đất trên cho mẹ ông M là cụ Nguyễn Thị L, ông M và em trai ông M là ông Trần Văn H. Năm 1990 diện tích đất trên được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A176140 mang tên chủ sử dụng là Trần Văn M. Gia đình ông M sinh sống ổn định trên đất, hàng năm đóng thuế đầy đủ cho nhà nước và không có tranh chấp với ai. Thửa đất được cụ L phân chia làm hai: Một phần cho ông M, một phần cụ L sinh sống cùng ông H, diện tích cụ thể của từng thửa ông không nắm được. Việc phân chia này chỉ bằng miệng chứ không bằng văn bản và không Tg qua chính quyền xã. Sau này, ông M bán một phần diện tích đất mình được phân chia cho vợ chồng ông Trương Văn T, năm 2017 vợ chồng ông T lại bán lại diện tích đất trên cho ông Phí Đức Đ, diện tích đất còn lại thì vợ chồng ông M sinh sống. Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa đất vẫn mang tên ông M. Giáp ranh với thửa đất nhà ông M (phần đất cụ L và ông H sinh sống) là thửa đất của ông bà D là bố mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị B. Trong quá trình sử

dụng ông bà D đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho gia đình ông Qu cùng thôn, sau đó ông Qu lại chuyển nhượng lại cho bà T, bà T lại nhượng lại cho vợ chồng ông D, bà B. Vợ chồng ông D đã sinh sống trên diện tích đất này từ đó cho đến nay. Năm 2006 vợ chồng ông D xây nhà đã xây tường bao lán chiếm sang diện tích đất của gia đình ông M chiều dài là 12m, chiều rộng là 1m khiến cho diện tích đất trước cửa nhà ông H bị uốn lượn thành một đường thò ra thụt vào. Tại thời điểm này ông M đã yêu cầu vợ chồng ông D chấm dứt ngay hành vi lấn chiếm nhưng vợ chồng ông D vẫn tiếp tục xây dựng và cho rằng phần đất đó là của gia đình mình. Hiện tại gia đình ông D thường xuyên nhốt chó, gà, vịt trong khu vực đất lấn chiếm ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của gia đình ông M và gây mất vệ sinh môi trường. Cụ L đã nhiều lần nhắc nhở nhưng gia đình ông D vẫn không di chuyển sang chỗ khác, lại còn có những lời lẽ xúc phạm cụ L. Gia đình ông M đã làm đơn đề nghị UBND xã H giải quyết nhưng không thành. Nay vợ chồng ông M đề nghị Tòa xem xét buộc vợ chồng ông D, bà B phải chấm dứt ngay hành vi lấn chiếm đất đai, tháo dỡ công trình trên đất và trả lại hiện trạng diện tích đất của gia đình ông. Sau khi nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 08/10/2019 ông Trần Văn H nộp đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa xác định mốc giới giữa gia đình ông và gia đình ông Lê Đức D, bà Nguyễn Thị B trong phần diện tích 09 m² mà ông đã xác định tại buổi đo đạc. Tại phiên tòa, ông H giữ nguyên yêu cầu thay đổi này.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị B trình bày: Nguồn gốc đất của gia đình bà là của bố mẹ bà là cụ Nguyễn Văn D và cụ Nguyễn Thị T. Cụ D đã mất năm 1991 còn cụ T đến thời điểm thụ lý vụ án vẫn sống nhưng không còn tỉnh táo và minh mẫn nên không trình bày lời khai được. Trong quá trình giải quyết vụ án cụ T đã qua đời. Bố mẹ bà đã bán cho nhà bà Phí Thị T khoảng 05 miếng đất, sau đó nhà bà T lại bán lại cho nhà ông Phí Văn Qu, lúc này trên đất chưa có nhà. Nhà bà T và nhà ông Qu sau khi mua đất cũng không xây dựng gì, chỉ có 01 ngôi nhà gianh vách đất và làm vườn. Năm 1990 gia đình bà mua lại 05 miếng đất trên từ ông Qu. Năm 1991 gia đình bà xây một căn nhà 04 gian mái ngói quay lưng ra

đường. Khi làm căn nhà này, để lấy hướng nam nhà bà có xây chéch lên phía trên, bỏ lại một phần đất thừa phía nhà anh H. Khi anh H làm nhà thì đã xây sang phần đất thừa của nhà bà, vì vậy hiện nay nhà bà thiếu đất chứ không phải nhà anh H thiếu đất. Năm 2006 gia đình bà xây lại nhà, bức tường giáp nhà anh H là xây trên móng ngôi nhà cũ chứ không lấn chiếm sang đất nhà anh H. anh H đã nhiều lần sang xin gia đình bà chuyển nhượng cho diện tích đất hiện đang tranh chấp để cổng được thẳng nhưng do gia đình bà đã chôn đường ống nước dưới diện tích đất trên nên bà không đồng ý bán. Hiện nay phía đầu dưới đất của gia đình bà còn thiếu 80 cm, phía đầu trên thiếu 40 cm. Khi nhà cụ L (tức nhà anh H) làm nhà thì có mượn đất nhà bà để làm trụ cổng nhưng khi nhà bà làm nhà mới năm 2006 thì cổng nhà cụ L không còn chỗ dựa nên phải đập đi, xây lùi lại sang đất nhà cụ L. Hiện nay thửa đất của bố mẹ bà được chia làm ba phần: Một phần của gia đình bà (giáp nhà ông H), một phần của anh trai là Nguyễn Văn N (mẹ bà ở cùng ông N nhưng nay cụ đã mất)- phần này giáp nhà bà, phần còn lại của anh trai cả là Nguyễn Văn T. Cả ba gia đình nay đã xây nhà trên đất, mốc giới ổn định. Từ khi mua lại đất cho đến nay, gia đình bà không mua bán, chuyển nhượng gì thêm và sinh sống ổn định trên đất. Nay ông M, ông H khởi kiện yêu cầu bà trả lại diện tích đất lấn chiếm bà không đồng ý vì diện tích đất nhà bà hiện tại đang thiếu, bức tường bà xây trên móng cũ của ngôi nhà năm 1991 nên không thể có việc gia đình bà lấn chiếm đất nhà ông H. Bà đề nghị Tòa giải quyết, đo đạc, nếu nhà nào lấn chiếm thì phải trả lại đất cho nhà kia. Bà đại diện cho ông D tham gia tố tụng.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Đức D trình bày: Ông không có quan điểm gì khác với lời khai của bà B. Đất hiện nay mà ông M cho rằng nhà ông lấn chiếm là của gia đình ông. Năm 2006 gia đình ông xây nhà mới thì đập nhà cũ đi và xây tường bao trên móng ngôi nhà cũ. Nay ông M, ông H đòi đất là không có căn cứ. Ông ủy quyền cho bà B tham gia tố tụng.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Nguyễn Thị L trình bày: Gia đình cụ có 01 mảnh đất tại thôn A, xã H, huyện Ân Thi của ông cha để lại, diện tích cụ thể cụ không nhớ. Diện tích này đã được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất mang tên con trai lớn của cụ là ông Trần Văn M. Gia đình cụ sinh sống ổn định trên đất, hàng năm đóng thuế đầy đủ cho nhà nước. Cụ đã phân chia đất cho hai con trai, một phần cho ông M, một phần cho ông H. Phần của ông M, ông M đang ở và bán một phần cho nhà T- L, sau đó nhà T- L lại bán lại cho nhà ông Đ. Phần của ông H thì năm 2002 ông H làm nhà, cụ ở cùng ông H, sau khi xây thì còn 50cm tiếp giáp với nhà ông Đ, cụ để lại chưa xây. Phía bên kia nhà cụ tiếp giáp với nhà bà B, ông D. Diện tích đất của nhà bà B trước đây là của cụ D (bố mẹ bà B) sau đó bán cho nhà bà T, bà T lại bán lại cho nhà ông Qu, cuối cùng thì nhà bà B mua lại và ở cho đến nay. Năm 2006 bà B làm nhà đã xây tường bao lán sang đất nhà cụ, chiều dài khoảng 12 m, chiều rộng khoảng 01 m khiến cho diện tích đất trước cửa nhà cụ bị uốn lượn. Tại thời điểm này, cụ và ông M đã yêu cầu vợ chồng bà B chấm dứt hành vi lấn chiếm nhưng gia đình bà B vẫn tiếp tục xây dựng và cho đó là phần đất của mình. Do bà B xây tường bao như vậy nên nhà cụ không có cổng đi, phải phá bỏ cổng cũ để làm cổng mới lùi vào trong, hiện trụ cổng cũ vẫn còn. Vợ chồng bà B còn chôn đường ống nước thải dưới phần đất lấn chiếm nhà cụ, phía trên thì nhốt chó, gà, vịt gây ảnh hưởng đến cuộc sống gia đình cụ. Gia đình cụ đã làm đơn đề nghị UBND xã H giải quyết nhưng không có kết quả. Nay cụ đề nghị Tòa buộc vợ chồng bà B chấm dứt hành vi lấn chiếm đất đai, tháo dỡ công trình trên đất và trả lại hiện trạng đất cho gia đình cụ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2018 bà Nguyễn Thị H (chị dâu của bà Nguyễn Thị B) trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn N, con dâu của cụ D và cụ T. Năm 1986 bố mẹ chồng bà đã cho vợ chồng bà diện tích đất hiện nay bên cạnh nhà bà B. Vợ chồng bà ở diện tích đất này cùng bố mẹ chồng đến năm 1996 thì chuyển ra Quảng Ninh làm ăn. Hiện nay vợ chồng bà về quê làm nhà trên đất của bố mẹ cho. Việc cho đất này đã được cụ T viết di chúc cho vợ chồng bà diện tích đất khoảng 210 m² từ giáp nhà ông I đến nhà cô B nhưng do anh Nguyễn Văn T là trưởng về xin đất của cụ làm nhà thờ nên nhà bà đã để lại cho nhà ông T một phần diện tích. Hiện nay nhà bà H sử dụng đất từ giáp nhà ông T đến giáp nhà bà B. Anh em bà đã phân chia mốc giới rõ ràng, không có

tranh chấp gì với nhau, cũng không chuyển nhượng gì cho ai. Mốc giới nhà bà B và nhà ông M thế nào bà không rõ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/8/2018 bà Nguyễn Thị A (hộ giáp ranh với hộ ông Nguyễn Văn T) trình bày: Nguồn gốc đất của gia đình bà là do ông cha để lại. Năm 1990 bà lấy ông I và sinh sống ở đây. Quá trình sinh sống, gia đình bà không mua thêm hay đổi chác gì, từ trước đến nay đất của các cụ để lại thế nào thì gia đình vẫn sử dụng như thế, không có tranh chấp gì với ai. Đất nhà cụ D từ khi bà về đây ở từ trước đến nay vẫn thế, cũng không mua bán, đổi chác gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/8/2018 bà Nguyễn Thị Đ (mẹ anh Nguyễn Văn B- hộ giáp ranh nhà bà B và nhà ông H, ông Đ) trình bày: Bà mua đất cho con trai là Nguyễn Văn B cách đây khoảng 05, 06 năm của cụ V (tên gọi khác: cụ D). Quá trình sinh sống, gia đình bà không mua bán, đổi chác gì thêm với các hộ xung quanh và cũng không có tranh chấp mốc giới gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/9/2018 ông Phí Đức Đ (hộ giáp nhà ông H, ông M, bà Đ) trình bày: Ông mua đất của ông T được khoảng 01 năm, diện tích cụ thể ông không nắm được, chiều ngang 4,0 m, chiều dài hết đất. Hai bên chỉ làm giấy viết tay với nhau, ông T giao cho ông Đ các giấy tờ chuyển nhượng đất giữa ông M và ông T. Khi ông mua đất thì trên đất chưa có công trình gì, ông mới xây nhà cho con trai kinh doanh. Thời điểm ông mua đất, hộ ông D đã xây dựng tường bao và làm nhà hoàn chỉnh như hiện nay rồi.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2018, bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn O trình bày: Gia đình ông bà mua khoảng 5,5 miếng đất của nhà cụ D vào khoảng năm 1988, ông bà chỉ đắp một cái lều đất để ở chứ không xây dựng gì. Ông bà ở đó được khoảng 01 năm thì đổi đất cho nhà ông Qu, ông Qu ra đó ở còn nhà ông bà vào nhà ông Qu. Khi ông bà mua đất thì ranh giới giữa nhà ông bà và nhà cụ L là một đường thẳng có hàng rào ruối làm mốc kéo từ đường xuống đến nhà cụ V. Thời điểm đó nhà cụ D, nhà cụ L và nhà ông bà T không có tranh chấp gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2019 ông Phí Văn N (hộ giáp nhà ông

M) trình bày: Gia đình ông có 01 cái ao do các cụ để lại cho ông từ năm 1986, 1987, diện tích cụ thể thế nào ông không biết. Năm 2002 ông đã làm thủ tục chuyển đổi diện tích ao trên thành đất thổ cư. Khi nhà ông M xây công trình phụ có đổ đất xuống ao nhà ông và lấn ra ao, diện tích lấn cụ thể ông không rõ. Gia đình ông không có yêu cầu gì với diện tích đất ông M đã lấn chiếm.

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2019, ông Nguyễn Xuân Đ trình bày: Ông là người cùng thôn với bà B. Khoảng năm 2006 ông có tham gia xây dựng bức tường ngăn giữa nhà bà B và nhà cụ L (nhà ông H) cùng với ông L. Khi xây dựng, ông xây bức tường trên móng tường hồi nhà cũ của nhà bà B chứ không đào móng. Nhà cũ nhà bà B làm theo hướng đông nam chệch quay vào phía trong mặt đường bây giờ. Khi xây nhà mới thì mới quay ra hướng Bắc giáp mặt đường. Ông chỉ xây tường trên móng nhà cũ chứ không xây lấn sang nhà cụ L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2019 ông Phí Văn L trình bày: Ông là anh rể của bà B. Năm 2006 khi bà B làm nhà, ông có tham gia xây bức tường ngăn giữa nhà bà B với nhà ông H cùng với ông Đ. Ông khẳng định ông và ông Đ xây tường trên móng tường hồi nhà cũ của bà B, xây từ mặt đất xây lên chứ không lấn sang đất nhà cụ L. Năm 1991 khi bà B làm nhà cũ thì có xây chệch theo hướng Đông Nam, bỏ lại một vạt đất hình dải cò bên phía nhà cụ L (nhà ông H). Sau này khi làm nhà mới thì quay ra hướng Bắc.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2019 ông Hoa Văn C- cán bộ địa chính xã H giai đoạn 1994 đến 02/2018 trình bày: Trong giai đoạn ông làm địa chính xã thì thửa đất nhà cụ D không có biến động, chuyển nhượng hay đổi chác gì cho ai. Cụ D chỉ phân chia đất cho 03 người con là ông T, bà B, thừa ở giữa vẫn mang tên cụ D. Còn thửa đất nhà cụ L mang tên ông M trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhiều biến động: Nhà ông M có bán một phần diện tích đất cho nhà Trang- Luyến, sau đó nhà Trang- Luyến lại bán lại cho nhà ông Đ. Ngoài ra, nhà ông M còn lấn ra ao hiện giáp nhà ông M, diện tích cụ thể ông C không nắm được. Năm 1998 đo đạc hiện trạng đất cho thấy diện tích đất nhà ông M bị thiếu. Qua kiểm tra ông xác định nhà ông M đã bán 01 phần vườn

phía Nam cho nhà cụ Viễn, vì vậy dẫn đến diện tích nhà ông M bị thiếu so với bản đồ 299.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2019 cụ Nguyễn Xuân D (Nguyễn Văn V) trình bày: Cụ và cụ L là anh em con chú con bác ruột. Bố cụ mất để lại cho cụ một mảnh đất ở phía sau nhà cụ L, đây là đất của ông cha tổ nghiệp lâu đời. Năm 2012 cụ bán diện tích đất trên cho nhà bà Đ. Trong quá trình chung sống ở đó, gia đình cụ không mua bán, đổi chác gì diện tích đất với nhà cụ L. Mốc giới giữa hai nhà không có gì thay đổi từ trước đến nay.

Tất cả những người làm chứng đều đề nghị Tòa xét xử vắng mặt.

Tại biên bản xác minh ngày 09/8/2018 và ngày 13/9/2018 tại UBND xã H về sự có mặt của những người làm chứng, ông Đinh Công V- Phó chủ tịch xã cho biết:

- + Gia đình ông Phí Văn Qu hiện nay không còn hộ khẩu thường trú tại địa phương, gia đình ông đã chuyển vào miền Nam làm ăn, chính quyền địa phương không nắm được địa chỉ cụ thể của gia đình ông.

- + Gia đình cụ Nguyễn Văn D: Hiện nay cụ D đã chết, chỉ còn vợ cụ D là cụ Phí Thị T nhưng cụ T đã lần không còn minh mẫn nữa. Tại biên bản xác minh ngày 27/6/2019 UBND xã xác nhận cụ T cũng đã chết vào tháng 12/2018.

- + Gia đình ông Trần Văn C (hộ giáp ranh với nhà bà B) hiện nay không có mặt tại địa phương. Chính quyền không biết địa chỉ cụ thể của gia đình ông C. Gia đình ông C mốc giới ổn định, không có tranh chấp gì với các hộ xung quanh.

Tại biên bản xác minh ngày 09/8/2018 UBND xã H cho biết nguồn gốc đất của gia đình ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị B như sau:

- Theo bản đồ 299 năm 1986 tờ 12 đo đạc tại thôn A, xã H và sổ mục kê năm 1986:

- + Thửa 286 có diện tích 397 m² mang tên cụ Nguyễn Thị L.

- + Giáp với thửa nhà cụ L là thửa 285 có diện tích 470 m² mang tên cụ Nguyễn Văn D.

Ranh giới giữa hai thửa là một đường thẳng.

- Theo bản đồ năm 1990- 1992 tờ số 4 và sổ mục kê năm 1990:
 - + Thửa đất 286 có diện tích 396 m² mang tên ông Trần Văn M, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990.
 - + Thửa đất 285 có diện tích 470 m² mang tên cụ Nguyễn Văn D. Diện tích đất của gia đình cụ D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Ranh giới giữa hai thửa là một đường thẳng.
- Theo bản đồ năm 1998, tờ số 2 và sổ mục kê năm 1998:
 - + Thửa số 35 có diện tích 387 m² mang tên ông Trần Văn M.
 - + Thửa của cụ D trước đây tách thành 02 thửa: Thửa 36 có diện tích 175 m² mang tên ông Lê Đức D và thửa số 37 có diện tích 290 m² mang tên cụ Nguyễn Văn D.

- Ranh giới giữa hai thửa 35 và 36 là một đường thẳng.
- Theo bản đồ năm 2016, tờ bản đồ số 24 và sổ mục kê năm 2016:
 - + Thửa của ông Trần Văn M tách ra làm 03 thửa gồm:
 - > Thửa 279 có diện tích 271,8 m² mang tên Trần Văn H.
 - > Thửa 110 có diện tích 139,3 m² mang tên Trần Văn M.
 - > Giữa thửa 279 và thửa 110 có 01 thửa đất nhà ông M đã chuyển nhượng cho hộ khác nhưng chưa xác định được diện tích, số thửa và tên chủ sử dụng do bản đồ 2016 đo đạc xác định nhầm thành lỗi đi.
 - + Thửa đất của cụ Nguyễn Văn D theo bản đồ năm 1986 và 1990 được tách làm ba thửa:
 - > Thửa 111 có diện tích 153,6 m² mang tên Lê Đức D.
 - > Thửa 112 có diện tích 239,6 m² mang tên Nguyễn Văn D.
 - > Thửa 18 có diện tích 84,6 m² mang tên Nguyễn Đức Thôn và Phí Thị Tâm.

Ranh giới giữa hai thửa 279 nhà ông H và thửa 111 nhà ông D là đường gấp khúc, bản đồ thể hiện có tranh chấp về mốc giới giữa hai thửa này.

Tại biên bản xác minh ngày 27/6/2019 UBND xã H xác nhận: Theo biên bản xác minh ngày 09/8/2018 tại UBND xã thì thửa 279 đứng tên ông Trần Văn H có diện tích 271,8 m². Tuy nhiên, tại trích đo bản đồ do chi nhánh văn phòng

đăng ký đất đai cung cấp ngày 15/5/2019 thì thửa 279 có diện tích 168,4 m². Diện tích thửa ra 103,4 m² so với diện tích hiện trạng là do đoàn đo đạc bản đồ 2016 đã đo nhầm mốc giới sang vườn nhà ông Nguyễn Văn V (Theo xác định hiện trạng thì diện tích vườn này đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ nhưng chưa làm thủ tục sang tên tại UBND xã). Quá trình biến động của các thửa đất thuộc hộ ông T, cụ D, ông D, ông H, ông M, ông Đ từ năm 1986 đến nay có thay đổi, chuyển nhượng trên thực tế hay không chính quyền địa phương không nắm được. Đối với việc chuyển nhượng có thông qua UBND xã thì từ năm 1986 đến nay không có sự biến động nào giữa các hộ trên.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải, đối chất nhưng các bên vẫn giữ nguyên quan điểm của mình. Ngày 10/09/2018 Tòa án huyện Ân Thi đã ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ và quyết định định giá tài sản. Tuy nhiên do đã hết thời hạn chuẩn bị xét xử mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai vẫn chưa có kết quả đo đạc nên ngày 29/10/2018 Tòa án phải ra quyết định tạm đình chỉ vụ án. Đến ngày 15/5/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ân Thi mới cung cấp trích đo bản đồ và số liệu đo đạc chính xác nên ngày 16/5/2019 Tòa án huyện Ân Thi mới ban hành quyết định tiếp tục giải quyết vụ án.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo bản đồ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thì số liệu đo đạc hiện trạng của các thửa đất có liên quan như sau:

* Theo quan điểm của ông H xác định thửa đất của cụ L theo bản đồ 299 nay chia làm ba thửa có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đường liên xã dài 21,75 m trong đó:
 - + Hộ nhà ông Đ: 04 m
 - + Hộ nhà ông H: 7,5 m
 - + Hộ nhà ông M: 10,49 m
- Phía Nam giáp hộ bà Đ dài 15,54 m trong đó:
 - + Hộ nhà ông Đ: 4,2 m
 - + Hộ nhà ông H: 9 m

+ Hộ nhà ông M: 2,34 m

- Phía Đông giáp hộ ông D, bà B dài 21,5 m.

- Phía Tây giáp hộ ông N và hộ ông Thành dài 30,43 m, trong đó:

+ Hộ nhà ông N: 12,34 m.

+ Hộ nhà ông Thành: 14,05 m.

Tổng diện tích 03 thửa theo ông H xác định là 402,7 m², trong đó hộ ông H có diện tích 177,4 m², hộ ông Đ có diện tích 86 m², hộ ông M có diện tích 139,3 m². Tuy nhiên, theo bản đồ đo đạc hiện trạng thì diện tích của hộ ông H là 168,4 m². Tổng diện tích của 03 thửa trên là **393,7 m²**.

* Theo quan điểm của bà B xác định thửa đất của cụ D theo bản đồ 299 nay chia làm 03 thửa có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đường liên xã dài 23,04 m, trong đó:

+ Hộ nhà bà B: 10,64 m.

+ Hộ nhà cụ D (nay đã cho con là Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị H): 10,3 m.

+ Hộ nhà ông T: 2,1 m.

- Phía Nam giáp hộ ông Thanh dài 16,64 m. Riêng hộ bà B giáp hộ cụ D 3,26 m.

- Phía Đông giáp nhà ông I dài 20,96 m. Hộ nhà bà B giáp hộ cụ D dài 22.86 m.

- Phía Tây giáp nhà ông H dài 21.3 m.

Tổng diện tích 03 thửa theo bà B xác định là 479,5 m², trong đó hộ bà B có diện tích 170,4 m², hộ cụ D có diện tích 224,7 m², hộ ông T có diện tích 84,4 m². Tuy nhiên, theo bản đồ đo đạc hiện trạng thì diện tích của hộ bà B là 152,6 m². Tổng diện tích của 03 thửa trên là **461,7 m²**.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 19/9/2018, các đương sự và Hội đồng định giá xác định như sau:

*Diện tích đất tranh chấp: Tổng diện tích đất tranh chấp là 26,8 m² thuộc hai thửa 111 và 279 tờ bản đồ số 24 đo đạc năm 2016 tại thôn A, xã H, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

- Theo quan điểm của ông H: Diện tích đất tranh chấp là 9,0 m².

- Theo quan điểm của bà B: Diện tích đất tranh chấp là 26,8 m².

*** Tài sản trên đất tranh chấp:**

- Theo ông H: Bao gồm 01 tường gạch dài 13,2 m; cao 1,85 m; thưng tôn, khung thép hộp.

- Theo bà B: Bao gồm 01 tường gạch dài 13,2 m; cao 1,85 m; bể nước; sân gạch đỏ; cổng; thưng tôn, khung thép hộp.

Các đương sự không có ý kiến gì về giá.

*** Ý kiến của Hội đồng định giá:**

1. Đất ở.

Căn cứ Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh

Hưng Yên về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên năm 2015;

Đơn giá đất tại thửa đất đang tranh chấp (Có vị trí tiếp giáp mặt đường $\geq 3,5m$): 700.000đồng/m².

- Tổng diện tích tranh chấp: 26,8m².

$$26,8 \text{ m}^2 \times 700.000\text{đồng/m}^2 = 18.760.000\text{đồng}.$$

- Diện tích theo quan điểm bà B: 26,8m²

$$26,8 \text{ m}^2 \times 700.000\text{đồng/m}^2 = 18.760.000\text{đồng}.$$

- Diện tích theo quan điểm ông Hoàn: 9,0m².

$$9,0 \text{ m}^2 \times 700.000\text{đồng/m}^2 = 6.300.000\text{đồng}$$

2. Tài sản trên đất.

Căn cứ vào Thông báo số 347 ngày 28/12/2017 của Sở xây dựng tỉnh Hưng Yên thông báo về định giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc và các công trình xây dựng khác trong công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Hưng

Yên.

Bảng giá tài sản trên đất tranh chấp

		Dài	Rộng	Cao	Khối lượng	ĐVT	đơn giá	thành tiền
1	Bê nước, thành bể xây gạch, có nắp đậy BTCT	2	1	1.8	3.60	m3	1,103,900	3,974,040
2	Sân gạch đỏ 250x250 (dài 15m, rộng trung bình 1m)	15	1		15.00	m2	128,400	1,926,000
3	Hàng rào xây gạch 110 hỗ trợ, cao 1,85m, chiều dài 13,2m	13.2		1.85	24.42	m2	519,100	12,676,422
4	Trụ cổng xây gạch	0.4	0.3	2.2	0.26	m3	1,315,300	347,239
5	Di chuyển cánh cổng thép	1.4		2.2	3.08	m2	158,600	488,488
6	Mái cổng BTCT	2	1	0.1	0.20	m3	2,846,400	569,280
7	Thưng tôn, khung thép hộp	5.2		2.2	11.44	m2	1,003,000	11,474,320
								31,455,789

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H phát biểu: Gia đình ông M đã ở trên đất từ lâu đời, đã hiến một phần đất để làm đường, có lần chiếm sang phía Tây là ao nhà ông N và diện tích đường thôn không sử dụng nên diện tích nhà ông M đang sử dụng lớn hơn diện tích được cấp sổ đỏ. Mặt khác, mốc giới giữa hai nhà tại sổ đỏ là một đường thẳng. Nhà bà B lại chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên không có căn cứ để xác định mốc giới và xác định diện tích bà B đang sử dụng là hợp pháp. Đề nghị HĐXX xác định mốc giới giữa nhà bà B và nhà ông M là một đường thẳng theo đúng giấy chứng nhận QSDĐ của ông M.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và về việc giải quyết vụ án như sau: Hồ sơ được thu thập chứng cứ đầy đủ, đủ điều kiện đưa vụ án ra xét xử; các hoạt động tố tụng và người tham gia tố tụng tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai; Điều 174, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội năm 2016. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M và bà Phí Thị L. Xác định 01 tường gạch dài 13,2m; cao 1,85m; thưng tôn, khung thép hộp hiện là mốc giới giữa hộ nhà bà B và hộ nhà ông H được xây trên diện tích đất nhà bà B, nên giữ nguyên hiện trạng. Không

chấp nhận yêu cầu của hộ bà B và hộ ông H, về việc yêu cầu bên nào lấn chiếm phải trả lại diện tích đất lấn chiếm do không có căn cứ. Do hiện trạng đo đạc hai hộ gia đình đều thiếu đất, nên không có căn cứ để xác định hộ nào lấn chiếm đất nên việc ông H đề nghị Tòa án xác định mốc giới giữa hai gia đình là một đường thẳng sẽ không được xem xét giải quyết. Đương sự phải chịu tiền án phí DSST tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai, mở phiên họp để các bên tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải, sau đó tiến hành đối chất các vấn đề còn mâu thuẫn theo quy định nhưng các bên không thống nhất được quan điểm của mình.

Ngày 10/9/2018 Tòa án huyện Ân Thi ban hành quyết định xem xét thẩm định tại chỗ và quyết định định giá tài sản. Tuy nhiên, khi hết thời hạn chuẩn bị xét xử, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ân Thi vẫn chưa trả kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ nên ngày 29/10/2018 Tòa án huyện Ân Thi phải ban hành quyết định tạm đình chỉ vụ án dân sự số 04/2018/QĐST- DS vì lý do cần đợi kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

Ngày 16/5/2019 Tòa án huyện Ân Thi ban hành quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 02/2019/QĐST- DS do đã có kết quả đo đạc do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ân Thi cung cấp.

Quá trình thu thập chứng cứ những người làm chứng là ông Nguyễn Văn T, hộ ông Phí Văn Qu, cụ Phí Thị T, hộ ông Trần Văn C không lấy lời được lời khai nên Tòa đã tiến hành xác minh và lập biên bản theo quy định.

Tại phiên tòa, cụ L và những người làm chứng có lời khai trong vụ án đều đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt cụ L và người làm chứng.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Xét nguồn gốc và quá trình biến động của hai thửa đất hộ ông Trần Văn M và hộ bà Nguyễn Thị B.

* Đối với hộ ông Trần Văn M: Gia đình ông M có một thửa đất tại thôn A, xã H, huyện Ân Thi. Đây là diện tích đất từ thời cha ông để lại, năm 1970 bố ông M là cụ Trần Văn Thanh hi sinh trong kháng chiến chống Mỹ để lại diện tích đất trên cho mẹ ông M là cụ Nguyễn Thị L, ông M và em trai ông M là ông Trần Văn H. Năm 1990 diện tích đất này được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A176140 mang tên chủ sử dụng là Trần Văn M. Thửa đất được cụ L phân chia làm hai: Một phần cho ông M, một phần cụ L sinh sống cùng ông H. Việc phân chia này chỉ bằng miệng chứ không bằng văn bản và không Tg qua chính quyền xã. Sau này, ông M bán một phần diện tích đất mình được phân chia cho vợ chồng ông Trương Văn T, năm 2017 vợ chồng ông T lại bán lại diện tích đất trên cho ông Phí Đức Đ, diện tích đất còn lại thì vợ chồng ông M sinh sống. Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa đất vẫn mang tên ông M.

- Theo bản đồ 299 năm 1986 tờ 12 đo đạc tại thôn A, xã H và sổ mục kê năm 1986: Thửa 286 có diện tích 397 m² mang tên cụ Nguyễn Thị L.

- Theo bản đồ năm 1990- 1992 tờ số 4 và sổ mục kê năm 1990: Thửa đất 286 có diện tích 396 m² mang tên ông Trần Văn M, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990.

- Theo bản đồ năm 1998, tờ số 2 và sổ mục kê năm 1998: Thửa số 35 có diện tích 387 m² mang tên ông Trần Văn M.

- Theo bản đồ năm 2016 thì thửa đất nhà ông M đã được tách ra làm ba thửa: Thửa của ông H, thửa của ông M và thửa ông M đã bán cho hộ ông Trang. Tuy nhiên, do đo đạc nhầm diện tích vườn nhà bà Đ vào diện tích nhà ông H và xác định thửa nhà ông T là lỗi đi nên số liệu của bản đồ 2016 không chính xác.

Theo số liệu đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thì hiện nay tổng diện tích 03 thửa là **393,7** m², trong đó hộ ông H có diện tích 168,4 m², hộ ông Đ có diện tích 86 m², hộ ông M có diện tích 139,3 m². Như vậy, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1990, thì

toàn bộ diện tích đất của ba thửa trên còn **thiếu 2,3 m²**.

* Đối với hộ của bà Nguyễn Thị B: Nguồn gốc đất của gia đình bà B là của bố mẹ bà là cụ Nguyễn Văn D và cụ Nguyễn Thị T. Bố mẹ bà đã bán cho nhà bà Phí Thị T khoảng 05 miếng đất, sau đó nhà bà T lại bán lại cho nhà ông Phí Văn Qu, lúc này trên đất chưa có nhà. Nhà bà T và nhà ông Qu sau khi mua đất cũng không xây dựng gì, chỉ có 01 ngôi nhà gianh vách đất và làm vườn. Năm 1990 gia đình bà B mua lại 05 miếng đất trên từ ông Qu. Năm 1991 gia đình bà xây một căn nhà 04 gian mái ngói quay lưng ra đường. Năm 2006 gia đình bà B xây lại nhà và làm bức tường trên phần đất hiện nay đang xảy ra tranh chấp.

- Theo bản đồ 299 năm 1986 tờ 12 đo đạc tại thôn A, xã H và sổ mục kê năm 1986: Thửa 285 có diện tích 470 m² mang tên cụ Nguyễn Văn D.

- Theo bản đồ năm 1990- 1992 tờ số 4 và sổ mục kê năm 1990: Thửa đất 285 có diện tích 470 m² mang tên cụ Nguyễn Văn D. Diện tích đất của gia đình cụ D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo bản đồ năm 1998, tờ số 2 và sổ mục kê năm 1998: Thửa của cụ D trước đây tách thành 02 thửa: Thửa 36 có diện tích 175 m² mang tên ông Lê Đức D và thửa số 37 có diện tích 290 m² mang tên cụ Nguyễn Văn D.

- Theo bản đồ năm 2016, tờ bản đồ số 24 và sổ mục kê năm 2016: Thửa đất của cụ Nguyễn Văn D theo bản đồ năm 1986 và 1990 được tách làm ba thửa:

- > Thửa 111 có diện tích 153,6 m² mang tên Lê Đức D.
- > Thửa 112 có diện tích 239,6 m² mang tên Nguyễn Văn D.
- > Thửa 18 có diện tích 84,6 m² mang tên Nguyễn Đức Thôn và Phí Thị Tâm.

Theo hiện trạng đo đạc và xác minh tại UBND xã H thì thửa đất của cụ D, cụ T nay được chia làm ba thửa: Hộ bà B có diện tích là 152,6 m², hộ cụ D (nay do hộ ông Nguyễn Văn N- con trai cụ D, cụ T quản lý) có diện tích 224,7 m², hộ ông Nguyễn Văn T có diện tích 84,4 m². Tổng diện tích 03 thửa là **461,7 m²**, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của hộ cụ D từ năm 1986 đến nay không thay đổi mốc giới, từ năm 1990 các hộ trên đất (đều là

con của cụ D) sinh sống ổn định, không mua bán, chuyển nhượng hay đổi chác gì cho ai diện tích đất của mình. So với bản đồ năm 1986 và năm 1990 thì diện tích đất nhà cụ D (gồm 03 thửa đã nêu ở trên) hiện nay **thiếu 8,3 m²**.

2.2. Về bức tường xây trên đất tranh chấp và diện tích đất tranh chấp:

* Về bức tường xây trên đất tranh chấp: Theo bà B, bức tường giáp nhà anh H trên phần đất đang tranh chấp là xây trên móng ngôi nhà cũ của bà chứ không lấn chiếm sang đất nhà ông H. Năm 1991 gia đình bà xây một căn nhà 04 gian mái ngói quay lưng ra đường. Khi làm căn nhà này, để lấy hướng nam nhà bà B có xây chéch lên phía trên, bỏ lại một phần đất thừa phía nhà anh H. Khi anh H làm nhà thì đã xây sang phần đất thừa của nhà bà, vì vậy hiện nay nhà bà thiếu đất chứ không phải nhà anh H thiếu đất.

Phía ông H và cụ L cho rằng gia đình bà B đã xây bức tường lấn sang nhà ông H chiều dài là 12m, chiều rộng là 1m khiến cho diện tích đất trước cửa nhà ông H bị uốn lượn thành một đường thò ra thụt vào. Ông M và cụ L đã yêu cầu vợ chồng ông D, bà B chấm dứt ngay hành vi lấn chiếm nhưng vợ chồng ông D vẫn tiếp tục xây dựng và cho rằng phần đất đó là của gia đình mình.

Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng là ông Phí Văn L và ông Nguyễn Xuân Đ- hai thợ xây đã trực tiếp xây dựng bức tường nhà bà B thì bức tường được xây trên móng đầu hồi ngôi nhà cũ của bà B chứ không đào móng mới và cũng không xây lấn sang đất nhà cụ L. Ông L và ông Đ cũng khẳng định ngôi nhà của gia đình bà B xây năm 1991 xây chéch theo hướng Đông Nam, bỏ lại một vạt đất hình dải cò bên nhà cụ L, sau này khi gia đình bà B làm nhà mới thì quay ra hướng Bắc. Như vậy, lời khai của ông L và ông Đ phù hợp với lời khai của bà B chứng tỏ bức tường nhà bà B xây trên móng ngôi nhà xây năm 1991 của gia đình bà B chứ không xây lấn sang đất nhà ông H. Mặt khác từ năm 1991 đến năm 2006 khi nhà bà B làm nhà, mốc giới hai nhà ổn định, không xảy ra tranh chấp, điều đó thể hiện mốc giới này đã được thừa nhận từ trước đến nay. Ranh giới giữa hai hộ ban đầu là đường thẳng nhưng hiện nay là đường gấp khúc là do khi bà B làm nhà năm 1991 đã xây chéch theo hướng Đông Nam, năm 2006 nhà bà B xây nhà mới đã đổi hướng nhà quay ra hướng Bắc, kết cấu

nhà thay đổi, còn bức tường vẫn xây trên đất nhà bà B.

* Về diện tích đất tranh chấp: Qua lời khai của những hộ giáp ranh với diện tích đất của cụ D và diện tích đất của cụ L là bà A, bà Đ, cụ V thì mốc giới của các hộ này đều ổn định từ trước đến nay không có gì thay đổi. Bà A, bà H cũng khẳng định đất nhà cụ D từ năm 1990 cho đến nay không mua bán, đổi chác gì cho ai. Tại lời khai của ông Hoa Văn C xác định nhà cụ L có đổi đất cho nhà cụ Viễn là không có căn cứ vì cả hai bên đều không thừa nhận việc này. Ngoài ra, hộ ông Phí Văn N giáp với nhà ông M hiện nay khẳng định gia đình ông M khi xây công trình phụ đã lấn ra ao nhà ông nhưng ông không biết diện tích lấn chiếm cụ thể là bao nhiêu, ông cũng không yêu cầu giải quyết việc lấn chiếm này. Như vậy có căn cứ để khẳng định: Diện tích đất phía nhà cụ L từ năm 1986 đến nay đã thay đổi, chuyển nhượng cho các hộ khác và vượt lấp thêm nên không thể căn cứ vào diện tích này để xác định diện tích đất tranh chấp mặc dù hiện trạng diện tích đất của 03 thửa nhà ông H, ông Đ và ông M so với bản đồ năm 1990 còn thiếu 2,3 m². Diện tích, mốc giới đất nhà cụ D từ năm 1986 đến nay ổn định, mặc dù đã qua hai lần chuyển nhượng cho hộ ông Tính và hộ ông Qu nhưng sau đó bà B đã mua lại toàn bộ diện tích đất này và sinh sống ổn định từ năm 1990 đến nay. Mặt khác, qua đo đạc hiện trạng, diện tích đất nhà bà B còn thiếu 8,3 m² nên không có căn cứ cho rằng hộ bà B đã xây tường bao lấn chiếm sang đất nhà ông H.

Theo quan điểm của bà B chỉ mốc giới thì xác định diện tích đất gia đình bà là 170,4 m², nếu cộng diện tích này với diện tích đất nhà ông Năm và nhà ông T thì tổng diện tích đất thửa của cụ D sẽ là 479,5 m², thừa 9,5 m² so với bản đồ năm 1986 và bản đồ năm 1990, do vậy không có căn cứ để chấp nhận mốc giới bà B đã xác định. Bà B và ông H cũng đề nghị hộ nào lấn chiếm thì phải trả đất cho hộ kia nhưng do hiện trạng đo đạc hai hộ gia đình đều thiếu đất nên không có căn cứ để xác định hộ nào lấn chiếm.

*Về yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện của ông H: Tại đơn đề nghị thay đổi nội dung khởi kiện ngày 04/10/2019, ông H đề nghị Tòa xác định mốc giới giữa gia đình ông và gia đình ông Lê Đức D, bà Nguyễn Thị B trong phần diện

tích 09 m² mà ông đã xác định tại buổi đo đạc. Tại phiên tòa và lời khai ngày 20/5/2019, ông H đề nghị Tòa xác định mốc giới giữa hai gia đình là một đường thẳng trong phần diện tích đất 09m². Xét thấy yêu cầu này thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước khác giải quyết. Mặt khác, không có căn cứ để xác định hộ nào lấn chiếm do cả hai hộ đều thiếu đất nên giữ nguyên mốc giới giữa hai hộ là hợp lý.

* Về quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư cho rằng hộ ông M đã hiến một phần đất để làm đường, có lấn chiếm sang phía Tây là ao nhà ông N và diện tích đường thôn không sử dụng nên diện tích nhà ông M đang sử dụng lớn hơn diện tích được cấp sổ đỏ. Qua đo đạc thực tế cho thấy diện tích nhà ông M đang thiếu 2,3 m², mặt khác phía nguyên đơn không xác định được diện tích đất đã hiến để làm đường, thời điểm hiến đất, diện tích lấn chiếm ao nhà ông N và đường ngõ là bao nhiêu nên không có căn cứ cho rằng diện tích nhà ông M đang sử dụng lớn hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Luật sư còn có quan điểm mốc giới giữa hai nhà tại sổ đỏ là một đường thẳng, nhà bà B lại chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên không có căn cứ để xác định mốc giới và xác định diện tích bà B đang sử dụng là hợp pháp. Quan điểm này là không có căn cứ bởi mặc dù mốc giới giữa hai hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một đường thẳng nhưng do trong quá trình sử dụng và làm nhà bà B đã xây chệch nhà theo hướng Nam, bỏ lại một vạt đất hình dải cò như đã phân tích ở trên dẫn đến mốc giới hiện tại giữa hai hộ là đường gấp khúc. Diện tích đất nhà bà B mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng kể từ khi bắt đầu sinh sống trên đất cho đến khi bà B xây nhà mới thì mốc giới với các hộ xung quanh đều ổn định, không có tranh chấp, không mua bán, đổi chác với ai. Vì vậy hoàn toàn có đủ căn cứ khẳng định bà B có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất của mình và có thể dựa vào diện tích đất nhà bà B để xác định có việc lấn chiếm mốc giới sử dụng đất hay không.

[3] Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:
Do yêu cầu của ông M, bà L không được chấp nhận nên ông M, bà L phải chịu

toàn bộ án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông M, bà L phải chịu án phí như sau:

(Giá trị của 9,0 m² đất tranh chấp+ giá trị tài sản trên 9,0m² gồm: hàng rào xây gạch 110 và thưng tôn, khung thép hộp)x 5%/100= 6.300.000đ+ (12.676.422đ+ 11.474.320đ)= 30.450.742x 5%/100= 1.522.537 đ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí hết 7.500.000đ.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai; Điều 174, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội năm 2016.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M và bà Phí Thị L. Xác định 01 tường gạch dài 13,2 m; cao 1,85 m; thưng tôn, khung thép hộp hiện là mốc giới giữa hộ nhà bà B và hộ nhà ông H được xây trên diện tích đất nhà bà B nên giữ nguyên hiện trạng.

Không chấp nhận yêu cầu của hộ bà B và hộ ông H về việc yêu cầu bên nào lấn chiếm phải trả lại diện tích đất lấn chiếm do không có căn cứ.

Không xem xét yêu cầu của ông H về việc đề nghị Tòa xác định ranh giới giữa hai nhà là một đường thẳng vì thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước khác giải quyết.

Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông M và bà L phải chịu 1.522.537 đồng tiền án phí (được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000035 ngày 28/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ân Thi) và toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông M và bà L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định

giá tài sản. Hoàn lại cho ông M và bà L số tiền 477.463 đồng (bốn trăm bảy mươi bảy nghìn bốn trăm sáu ba đồng).

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, ông H, bà T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Cụ L có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận

- VKSND huyện Ân Thi;
- THA huyện Ân Thi;
- Dương sự;
- Lưu HS.

Phạm Bá Hân