

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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 07/2019/DS-ST

Ngày 30 tháng 9 năm 2019

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
(ao chung)*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN 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 **Đào Văn Vạn**- Cán bộ UBND xã Tân Phúc

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Thi tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hảo**- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019 tại Trụ sở toà án nhân dân huyện An Thi, tỉnh Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số **27/2018/TLST - DS ngày 30/7/2018** về tranh chấp quyền sử dụng đất (ao chung) theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **07/2019/QĐXX- ST ngày 03/9/2019** giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn T SN 1956** (có mặt)

2. Bà **Mai Thị Đ SN 1960** (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông **Nguyễn Văn T.**

(Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2018)

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn K SN 1963** (có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị D SN 1966** (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông **Nguyễn Văn K.**

(Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2018)

Đều trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện An Thi, tỉnh Hưng Yên.

- Người làm chứng:

1. **Cụ Nguyễn Thị S** (vắng mặt)

2. Bà **Phan Thị Y** (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị L (có mặt)

Đều trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

4. Bà Vũ Thị N (vắng mặt)

Trú tại: Kho gạo A, phường V, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Cụ Sỹ, bà Y, bà N vắng mặt và có đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 30/5/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Văn T trình bày: Vợ chồng ông được bố mẹ để lại cho 02 thửa đất số 290, 292 và một nửa ao tại thửa số 291 tờ bản đồ số 05 đo đạc năm 1991 tại thôn T, xã Đ, huyện Ân Thi. Đất và ao chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng ông bà đóng thuế đất đầy đủ, sinh sống ổn định, không có tranh chấp với ai. Theo ông T, trước đây từ thời cụ C (bà nội của ông T) và cụ U (ông nội của ông Th) đã có sự phân chia ao nhưng chỉ bằng miệng, trên mặt ao phân chia bằng bè rau muống, chưa có văn bản gì về việc chia ao. Đến thời ông T và ông Th thì có thỏa thuận gia đình ông T được sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích ao giáp nhà ông T, gia đình ông Th sử dụng phần ao giáp đường, hai gia đình vẫn căng lưới thả bè ngang cái ao để sử dụng chung. Khoảng năm 1994 thì gia đình ông Th bán đất và $\frac{1}{2}$ ao của mình cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D. Từ khi gia đình ông K về sinh sống thì hai gia đình chưa có sự thống nhất lại về việc chia ao như thế nào. Mấy năm nay ông T căng lưới giữa ao để thả bè, nuôi vịt, còn phần ao phía nhà ông K, ông K đã vượt gần hết phần ao giáp đường, ngoài ra ông K còn vượt lấp dần ra cả phía ao nhà ông T. Phần ao phía nhà ông T, ông có vượt lấp ra một ít trước cửa nhà nay là phần sân giáp ao. Tháng 03/2018 vợ chồng ông K đã xây 1/3 bể nước, nhà tắm, bể phốt trên một phần diện tích đất ao của gia đình ông T nhân lúc ông T đi làm ăn ở Hà Nội vắng nhà. Chị gái của ông T là bà Nguyễn Thị L đã phát hiện và gọi điện cho ông T, ngay sau đó ông T đã nói chuyện với vợ chồng ông K đề nghị ông K không xây dựng nữa nhưng ông K vẫn cố tình xây. Đầu tháng 5/2018 ông T đã đề nghị UBND xã Đ giải quyết buộc vợ chồng ông K phải phá dỡ nhà tắm, bể phốt xây dựng trên phần ao của gia đình ông nhưng vợ chồng ông K không đồng ý và còn có những lời lẽ xúc phạm đến bố ông là liệt sỹ. Quá trình kiểm tra cho thấy nhà tắm và bể phốt xây dựng trên đất ao của gia đình ông T có chiều ngang 4,85 m, chiều dài 08 m. Ông T đề nghị Tòa buộc vợ chồng ông K, bà D phải tháo dỡ 1/3 bể nước, nhà tắm, bể phốt xây dựng trên đất ao nhà ông và trả lại phần đất đã xây dựng các công trình trên. Quá trình giải quyết vụ án, ông T rút yêu cầu buộc vợ chồng ông K phải trả lại phần đất đã xây dựng các công trình ra ao chung. Ông T chỉ đề nghị Tòa buộc vợ chồng ông K phải tháo dỡ bể phốt, nhà tắm và phần bể nước đã xây ra ao chung của hai gia đình vì lý do khi vượt lấp, xây dựng, gia đình ông K chưa được sự đồng ý của gia đình ông.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D trình bày: Khoảng năm 1994, 1995 vợ chồng ông K, bà D đã mua lại đất và $\frac{1}{2}$ ao của nhà ông Đặng Văn Th và

bà Vũ Thị N (hiện nay ông Th đã chết còn bà N ở Quảng Ninh), diện tích cụ thể ông bà không nắm rõ. Đất và ao chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông K vẫn đóng thuế đất đầy đủ. Ông K và bà D khẳng định nhà ông và nhà ông T chưa phân chia ao mà vẫn sử dụng chung. Ông T có căng lưới giữa ao nhưng mục đích chỉ để thuận tiện cho việc thả bèo, nuôi vịt của hai gia đình chứ không phải để chia ao. Ông K khẳng định phần ao phía nhà ông, ông chưa vượt lấp gì ra ao. Tháng 02/2018 gia đình ông có xây bể nước, nhà tắm và bể phốt nhưng ông chỉ xây lại bể nước, nhà tắm trên nền công trình cũ có từ thời nhà ông Th, còn bể phốt ông xây mới ra phía sau. Vợ chồng ông K khẳng định các công trình trên đều xây trên đất thổ cư nhà ông và bờ ao chứ chưa xây xuống ao chung. Gia đình ông cũng đã nói chuyện với gia đình ông T để mua lại hết ao nhưng gia đình ông T không đồng ý. Tại lời khai ngày 05/6/2019 ông K thay đổi lời khai thừa nhận gia đình ông có xin xỉ nhà ông O lấp một phần ao phía Đông giáp đường ngõ. Nay ông T đề nghị tháo dỡ công trình phụ ông xây ra ao chung, ông không chấp nhận vì ông không xây các công trình ra ao chung.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Cụ Nguyễn Thị S trình bày: Nguồn gốc đất của gia đình cụ là do ông cha để lại, gia đình cụ đã ở đây ba đời từ đời ông nội chồng cụ là cụ O. Theo cụ S, diện tích ao tranh chấp hiện nay giữa ông T và ông K trước đây cũng là ao chứ không phải đất. Gia đình cụ không mua bán gì diện tích ao trên, tuy nhiên thời ông Th là chủ đất có cho vợ chồng cụ cạp ra ao khoảng gần 2m để lấy cống đi. Đây là ao chung của nhà ông K và nhà ông T chứ không phải ao của gia đình cụ. Nhà cụ không có tranh chấp mốc giới gì với hai hộ ông K và ông T. Cụ S cũng khẳng định từ thời cụ U thì hai nhà có phân ra 01 nửa ao thả bèo rau muống, 01 nửa ao thả bèo nhưng đến thời ông T và ông K thì không phân chia như vậy nữa. Mấy năm nay nhà ông T có căng lưới để thả vịt, việc căng lưới có dựa trên mốc giới hay không cụ không rõ. Năm 2014 nhà cụ làm nhà có cho nhà ông K ít xỉ nhà cũ để lấp 01 phần ao phía Đông giáp đường ngõ. Lúc đó nhà ông K đã vượt lấp 01 ít từ đường vào, sau đó xin thêm xỉ nhà cụ để đổ vào ao. Cụ đề nghị Tòa xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2018, bà Phan Thị Y trình bày: Bà về đây sinh sống từ năm 1976, lúc đó đã có ao mà hiện nay nhà ông K và nhà ông T tranh chấp rồi. Lúc đó mẹ ông T là bà A và nhà ông Th sử dụng chung. Trước đó thời cụ C và cụ U có chia mỗi nhà một nửa ao để thả bèo và bèo rau muống (01 nửa ao thả bèo, 01 nửa ao thả rau muống). Đến thời ông T và ông Th, ông K thì hai nhà vẫn thả bèo và rau muống. Mấy năm nay ông T có căng lưới để thả vịt, hai nhà có phân chia mốc giới không, bà không biết. Phía nhà ông K có vượt lấp 01 phần ao giáp đường làng. Bà đề nghị Tòa xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/4/2019 bà Vũ Thị N (vợ ông Đặng Văn Th) trình bày: Vợ chồng bà không có quan hệ gì với nhà ông T, còn ông K là em họ chồng bà. Nguồn gốc đất và ao là do các cụ nhà bà để lại, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 1995 vợ chồng bà bán lại đất và ao cho nhà ông K, diện tích cụ thể bà không rõ. Việc mua bán có thông qua UBND xã nhưng hiện nay bà không còn giữ giấy tờ gì liên quan đến việc mua bán (chồng bà đã chết). Khi bán cho nhà ông K thì trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 có 03 gian và công trình phụ, có chỉ mốc giới đất cụ thể, còn ao thì sử dụng chung

nên vợ chồng bà chỉ nói là bán $\frac{1}{2}$ ao. Khi còn sử dụng với nhà ông T thì hai nhà chưa chia ao trên giấy tờ hay căng lưới gì mà vẫn sử dụng chung, hai nhà cũng không có thỏa thuận gì về việc chia ao. Khi bán lại cho nhà ông K, nhà bà chỉ thống nhất là nhà ông K được sử dụng $\frac{1}{2}$ ao chứ không thỏa thuận phần ao nào. Theo bà thì nhà ông K có xây dựng công trình phụ lấn ra ao, nhà ông T cũng đã xây lấn ra ao. Bà đề nghị Tòa xét xử vắng mặt bà.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2019 bà Nguyễn Thị L (chị gái ông Nguyễn Văn T) trình bày: Nguồn gốc đất của ông T hiện nay là do bố mẹ bà để lại cho ông T. Gia đình bà có 05 anh chị em là ông T, ông Nguyễn Văn Tuyển (hiện đang ở miền Nam), Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Nh (đã chết) và bà. Khi bố mẹ bà chết đã để lại di chúc cho ông T được sử dụng diện tích đất ông T đang ở hiện tại và một nửa ao. Thời điểm ông T được nhận di chúc thì ao đã chia rồi và đang sử dụng chung với nhà cụ U (bố đẻ ông Th). Lúc đó gia đình bà và gia đình cụ U thỏa thuận chia ao theo thửa đất, có căng dây để thả bè cái, mỗi năm một nhà nuôi cá. Đến thời ông T và ông Th thì vẫn chia ao như cũ. Khi ông Th bán cho nhà ông K thì cả hai nhà vẫn sử dụng chung ao, mỗi nhà nuôi cá 01 năm, trên mặt ao vẫn căng dây chia đôi để thả bè. Khoảng tháng 4/2018 bà xuống nhà ông T coi nhà thì phát hiện nhà ông K chặt cây nhãn trồng ở mép ao từ thời nhà ông Th và xây dựng nhà tắm, 1/3 bể nước, bể phốt xuống ao. Bà đã ngăn cản nhưng không được nên bà báo cho ông T về giải quyết. Ông T làm đơn lên xã, xã yêu cầu nhà ông K dừng thi công nhưng ông K vẫn cố tình xây. Nhà ông K có vượt lấp phần ao bên phía đất nhà ông K để trồng cây, còn nửa ao nhà ông T cũng có vượt ra ao, phía ngoài thì vẫn để nguyên thả bè, nuôi vịt.

Tại biên bản xác minh ngày 16/8/2018 về nguồn gốc đất và ao tranh chấp, UBND xã Đ cho biết:

- Theo bản đồ 299 năm 1986 tờ số 05 đo đạc tại thôn T, xã Đ, huyện Ân Thi:

+ Thửa 447 có diện tích 384 m² mang tên bà Nguyễn Thị A là mẹ đẻ của ông Nguyễn Văn T.

+ Thửa 448 có diện tích 192 m² và thửa 451 có diện tích 340 m² mang tên ông Đặng Văn Th. Hai thửa này thể hiện trên bản đồ đều là đất thổ cư (diện tích ao tranh chấp ở thửa 451) nhưng tại sổ mục kê thì thể hiện thửa 451 là đất ao NTS.

- Theo bản đồ 1991, tờ bản đồ số 05:

+ Ông Nguyễn Văn T đứng tên hai thửa là: Thửa 290 có diện tích 116 m² và thửa 292 có diện tích 90 m² (đều là đất thổ cư).

+ Thửa 281 có diện tích 220 m² mang tên ông Đặng Văn Th (đất thổ cư).

+ Thửa 291 có diện tích 336 m² mang tên ông Đặng Văn Th (đất ao nuôi trồng thủy sản) - Là diện tích ao tranh chấp hiện nay.

- Theo bản đồ năm 2016, tờ bản đồ số 26:

+ Thửa 157 có diện tích 331,6 m² mang tên ông Nguyễn Văn T (đất thổ cư).

+ Thửa 167 có diện tích 340,1 m² mang tên ông Nguyễn Văn K (đất thổ cư).

+ Thửa 168 có diện tích 301,4 m² mang tên ông Nguyễn Văn T kê khai

đất nuôi trồng thủy sản.

Hộ nhà ông T và nhà ông K chưa chia ao mà vẫn sử dụng chung.

UBND xã không nắm được thời điểm năm 1986 diện tích ao tranh chấp hiện nay là đất thổ cư hay đất nuôi trồng thủy sản do tại bản đồ 299 và sổ mục kê thể hiện khác nhau.

Ngày 24/5/2019 Tòa án huyện Ân Thi ban hành Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá và Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ.

* Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2019 và sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 06/06/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên tại thôn T, xã Đ, huyện Ân Thi:

- Thửa 157 tờ bản đồ số 28 đo đạc năm 2016 mang tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T có tổng diện tích 291,3 m², các cạnh cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp hộ ông Nguyễn Văn K.
- + Phía Tây giáp hộ ông Nguyễn Văn M và hộ ông Nguyễn Văn Q.
- + Phía Nam giáp hộ ông Nguyễn Văn T, hộ bà Phan Thị Y và ao.
- + Phía Bắc giáp ngõ và hộ ông Nguyễn Văn M.

Trên đất có 01 căn nhà 01 tầng bán kiên cố lợp ngói, 03 gian công trình phụ, nhà tắm- vệ sinh, bếp cũ, tường bao giáp hộ bà Y, sân gạch đỏ.

- Thửa 167 tờ bản đồ số 28 đo đạc năm 2016 mang tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn K có tổng diện tích là 378.9 m², các cạnh cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp đường thôn.
- + Phía Tây giáp hộ ông Nguyễn Văn T.
- + Phía Nam giáp ao.
- + Phía Bắc giáp ngõ nhà ông T.

Trên đất có 01 căn nhà 01 tầng bán kiên cố lợp tôn; 01 bể nước xây năm 2018; công trình phụ gồm nhà vệ sinh+ nhà tắm, bể phốt, sân bê đều xây năm 2018; 03 gian bếp (02 tầng lợp tôn); sân; tường bao.

- Thửa 168 tờ bản đồ số 28 đo đạc năm 2016 là diện tích ao chung của hộ ông T và ông K có tổng diện tích là 212,3 m², các cạnh cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp đường thôn.
- + Phía Tây giáp hộ bà Phan Thị Y và hộ ông Nguyễn Văn T.
- + Phía Nam giáp hộ ông Đặng Văn O và ngõ.
- + Phía Bắc giáp hộ ông T và ông K.

Phía nhà ông K: Từ đường ngõ vào 01 phần ao đã lấp do hộ ông K lấy xỉ đổ, có trồng 01 cây khế phía Đông và 01 cây sung phía Bắc.

Phần ao còn lại căng lưới trên mặt ao, thả rau muống phần ao trong giáp hộ ông T.

Bể phốt nhà ông K xây dưới lòng ao hiện tại. Nhà tắm, 01 phần bể nước nhà ông K xây trên bờ ao.

(Số liệu cụ thể thể hiện tại sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 06/06/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên.)

*Tại biên bản định giá ngày 05/6/2019, Hội đồng định giá đã xác định giá trị cụ thể của diện tích đất ao tranh chấp và tài sản trên đất như sau:

1. Đất ở.

Căn cứ các quyết định của UBND tỉnh Hưng Yên: Số 21/2014/QĐ-

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

Đơn giá đất tiếp giáp các trục đường có mặt cắt dưới 2,5m là 600.000đ/m².

Bể nước: 3,1 m² x 600.000 đ/m²= 1.860.000 đ.

Nhà tắm: 9,6 m² x 600.000 đ/m²= 5.760.000 đ.

Bể phốt: 2,8 m² x 600.000 đ/m²= 1.680.000 đ.

Tổng: 9.300.000 đ.

2. Tài sản trên đất.

Căn cứ thông báo số 458 ngày 28/12/2018 của Sở xây dựng tỉnh Hưng yên thông báo về đơn 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.

STT	Hạng mục	Dài (m)	Rộng (m)	Cao (m)	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (VNĐ)
1	Mái đua, mái vẩy lợp tôn nối với công trình chính, tường xây 110, nền lót vữa xi măng	4.2	3,8	3	m ²	15.960	1,094,000	17,460,240
2	Nhà vệ sinh tường xây gạch 220 chịu lực, mái BTCT	3.8	1.9	2.8	m ²	7.220	3,036,000	21,919,920
2.1	Di chuyển Hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời				Bộ	1.000	534,100	534,100
2.2	04 trụ gạch trên mái đỡ téc nước				m ³	0.040	1,560,800	62,432
3	Bể nước đáy đổ BTCT, thành xây gạch, có nắp đập BTCT	3,5	1,65	1,0	m ³	5.775	1,331,900	7,691,723
4	Bể phốt đáy đổ BTCT, thành xây gạch, có nắp đập BTCT	2,3	1,1	1,2	m ³	3.036	1,607,500	4,880,370
5	Sân lát gạch đất nung 300x300				m ²	10.185	137,000	1,395,345
Tổng cộng							53,944,130	
Làm tròn							53,944,000	

Tổng giá trị tài sản trên đất tranh chấp là 53.944.000 đ.

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. Thẩm phán được phân công thụ lý, trình tự thụ lý, giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát, cho đương sự, việc giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy

định tại Điều 26, 35, 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự; xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của những người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án; đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX xử căn cứ vào khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí, Điều 208, 209, 216, 217, 218 Bộ luật Dân sự: Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và bà Mai Thị Đ. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ các công trình xây trên ao chung bao gồm: Bể phốt, nhà tắm+nhà vệ sinh, 1/3 bể nước. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc hộ ông K phải trả lại phần đất đã xây dựng các công trình trên của ông T, bà Đ. Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D phải chịu toàn bộ theo quy định của pháp luật.

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 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. Tòa án đã giao Thông báo hòa giải lần thứ hai hợp lệ nhưng các bên đều thống nhất đề nghị Tòa không tiến hành hòa giải nữa nên Tòa án huyện Ân Thi đã lập biên bản không tiến hành hòa giải được theo quy định.

Ngày 30/11/2018 Tòa án huyện Ân Thi ban hành quyết định tạm đình chỉ vụ án dân sự số 05/2018/QĐST- DS vì lý do cần đợi kết quả ủy thác thu thập chứng cứ của Tòa án thành phố Hạ Long về việc lấy lời khai của bà Vũ Thị N (vợ ông Đặng Văn Th).

Ngày 22/4/2019 Tòa án huyện Ân Thi ban hành quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 01/2019/QĐST- DS do đã có kết quả thu thập chứng cứ giải quyết vụ án do Tòa án huyện Ân Thi trực tiếp thực hiện.

[2] Về nội dung khởi kiện:

Theo nội dung đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của đương sự, người làm chứng cũng như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho thấy:

2.1. Về nguồn gốc đất của hộ ông Nguyễn Văn T và hộ ông Nguyễn Văn K.

Căn cứ biên bản xác minh ngày 16/8/2018 về nguồn gốc đất và ao tranh chấp tại UBND xã Đ và bản di chúc của cụ Tầm xác định: Nguồn gốc đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Mai Thị Đ là do bố mẹ để lại gồm 02 thửa đất số 290, 292 và một nửa ao tại thửa số 291 tờ bản đồ số 05 đo đạc năm 1991 tại thôn T, xã Đ, huyện Ân Thi. Đất và ao chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Quá trình sử dụng vợ chồng ông T đóng thuê đất đầy đủ, sinh sống ổn định, không có tranh chấp với ai. Theo ông T và bà L (chị gái ông T), trước đây từ thời cụ C (bà nội của ông T) và cụ U (ông nội của ông Th) đã có sự phân chia ao nhưng chỉ bằng miệng, trên mặt ao phân chia bằng bè rau muống, chưa có văn bản gì về việc chia ao. Đến thời ông T và ông Th thì hai gia đình vẫn căng lưới thả bè ngang cái ao để sử dụng chung. Theo ông T, ông và ông Th đã thỏa thuận nhà ông T được sử dụng nửa ao giáp nhà ông còn ông Th sử dụng nửa ao giáp đường. Tuy nhiên, bà N (vợ ông Th) cho biết hai gia đình vẫn sử dụng chung ao chứ chưa có thỏa thuận gì về việc chia ao. Khoảng năm 1994 thì gia đình ông Th bán đất và $\frac{1}{2}$ ao của mình cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D. Từ khi gia đình ông K về sinh sống thì hai gia đình chưa có sự thống nhất lại về việc chia ao như thế nào mà vẫn sử dụng chung. Theo lời khai của những người làm chứng là bà Phan Thị Y và cụ Nguyễn Thị S thì từ thời cụ C và cụ U có chia mỗi nhà một nửa ao để thả bè và bè rau muống (01 nửa ao thả bè, 01 nửa ao thả rau muống). Đến thời ông T và ông Th, ông K thì hai nhà vẫn thả bè và rau muống. Mấy năm nay ông T có căng lưới để thả vịt, hai nhà có phân chia mốc giới không, cụ S và bà Y không biết. Như vậy, có căn cứ để khẳng định việc chia mỗi nhà một nửa ao đã được thỏa thuận từ thời cụ C, cụ U. Tuy nhiên, việc chia ao này mới chỉ là thỏa thuận miệng và do hai hộ mặc định ngầm với nhau chứ chưa có văn bản gì về việc chia ao cũng như chưa xác định mốc giới cụ thể của hai hộ tại ao chung.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy hiện trạng ao như sau: Ao chung được ngăn ra làm hai phần bởi ông T có căng lưới giữa ao để thả bè, nuôi vịt phần ao giáp nhà mình, còn nửa ao phía nhà ông K, ông K đã vượt lấp một phần ao giáp đường và còn vượt lấp một phần ao phía nhà ông T. Phía nhà ông T cũng vượt lấp ra một phần ao, nay là phần sân giáp ao, diện tích khoảng 16 m². Khoảng tháng 02/2018 vợ chồng ông K đã xây một phần bể nước, nhà tắm, bể phốt trên diện tích ao chung. Ông T đã nói chuyện với vợ chồng ông K đề nghị ông K không xây dựng nữa nhưng ông K vẫn tiếp tục xây dựng. Đầu tháng 5/2018 ông T đã đề nghị UBND xã Đ giải quyết buộc vợ chồng ông K phải phá dỡ nhà tắm, bể phốt xây dựng trên phần ao của gia đình ông nhưng vợ chồng ông K không đồng ý. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông K không thừa nhận việc gia đình mình đã xây bể nước, nhà tắm và bể phốt ra ao chung. Ông cho rằng tất cả các công trình trên ông đều xây trên đất nhà ông chứ chưa xây xuống ao. Tuy nhiên, qua đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy diện tích đất hiện trạng của nhà ông K đã thừa 158 m² so với diện tích đất của nhà ông Th tại bản đồ năm 1991, trong khi đó nhà ông K chỉ giáp ranh với hộ nhà ông T và ao chung, còn lại hai mặt giáp đường ngõ. Ông T và ông K cũng khẳng định mốc giới phần đất thổ cư hai hộ không có gì tranh chấp, hai mặt còn lại phía Đông và phía Bắc hộ ông K giáp đường ngõ nên mốc giới đều ổn định từ trước đến nay. Bên cạnh đó, diện tích ao chung hiện trạng được đo đạc cũng giảm so với diện tích ban đầu trước khi hộ ông K sinh sống. Do vậy, có thể khẳng định phần đất thừa ra của hộ nhà ông K so với diện tích đất trước đây của nhà ông Th là do hộ ông K đã vượt lấp ra ao chung. Điều này được thể hiện tại sơ đồ so sánh hiện trạng với bản đồ đo đạc năm 1991 của

UBND xã Đ. Cụ thể, hộ ông K đã xây các công trình sau ra ao chung với diện tích là:

- Bể phốt: 2,8 m².
- Nhà tắm: 9,6 m².
- Bể nước: 1,5m x 1,7m = 2,55 m²

Do vậy, có căn cứ để kết luận hộ ông K đã vượt lấp và xây dựng bể phốt, nhà tắm và 01 phần bể nước trên diện tích ao chung. Theo quy định của Bộ luật Dân sự về việc quản lý, sử dụng và định đoạt tài sản chung thì các chủ sở hữu cùng quản lý tài sản chung theo nguyên tắc nhất trí, được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức và định đoạt tài sản chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình. Như vậy, khi xây dựng các công trình trên diện tích ao chung, hộ ông K phải được sự nhất trí của hộ ông T, việc khai thác sử dụng diện tích ao chung cũng chỉ được phép trong phần quyền sở hữu của mình, không được xâm phạm phần quyền sở hữu của người khác. Từ những căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Đ là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Tại đơn khởi kiện, ông T và bà Đ đề nghị Tòa buộc hộ ông K phải tháo dỡ 1/3 bể nước, nhà tắm, bể phốt xây dựng trên đất ao nhà ông và trả lại phần đất đã xây dựng các công trình trên. Quá trình giải quyết vụ án, ông T rút yêu cầu buộc vợ chồng ông K phải trả lại phần đất đã xây dựng các công trình ra ao chung. Do vậy, Tòa đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của ông T, bà Đ được chấp nhận nên ông K và bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật và toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Đơn giá đất tiếp giáp các trục đường có mặt cắt dưới 2,5m là 600.000đ/m². Như vậy:

Bể nước: 2,55 m² x 600.000 đ/m² = 1.530.000 đ.

Nhà tắm: 9,6 m² x 600.000 đ/m² = 5.760.000 đ.

Bể phốt: 2,8 m² x 600.000 đ/m² = 1.680.000 đ.

Tổng giá trị đất tranh chấp là: 8.970.000 đ.

Tổng giá trị tài sản trên đất tranh chấp là 53.944.000 đ.

Tổng cộng giá trị tài sản tranh chấp: 53.944.000 + 8.970.000 = 62.914.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm là: 62.914.000đ x 5% = 3.145.700 đ (làm tròn 3.146.000 đ).

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đ. Ông T đã nộp tạm ứng cho Tòa đầy đủ số tiền trên. Ông K, bà D có nghĩa vụ phải trả ông T, bà Đ số tiền ông T đã nộp để chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 208, 209, 216, 217, 218 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166,

Điều 217, Điều 244 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.

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của hộ ông Nguyễn Văn T và bà Mai Thị Đ. Buộc hộ ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ các công trình xây ra ao chung của hai hộ thuộc thửa 168 sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 06/06/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên. Cụ thể:

- Bể phốt: 2,8 m².
- Nhà tắm: 9,6 m².
- Bể nước: 1,5m x 1,7m= 2,55 m².

(Theo sơ đồ các công trình xây dựng ra ao chung tại thửa số 168 tờ bản đồ 26 – năm 2016 kèm theo bản án).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu buộc vợ chồng ông K phải trả lại phần đất đã xây dựng các công trình ra ao chung của ông T, bà Đ.

2. Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D phải chịu 3.146.000đ (Ba triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra, ông K và bà D phải trả ông T và bà Đ toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đ (Bảy triệu đồng).

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông T, bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông K, bà D không thi hành khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trên thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định của pháp luật.

3. Về quyền kháng cáo: Ông T, bà Đ, ông K, bà D có quyền kháng cáo bản án trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhân

- VKSND huyện Ân Thi;
- THA huyện Ân Thi;
- Đ- ông sự;
- L- u HS.

Phạm Bá Hân