

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM GIÀNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: **06/2022/DS-ST**

Ngày: **15/9/2022**

V/v “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Trương Thị Tố Uyên**

Hội thẩm nhân dân: Ông **Hoàng Hồng Hà** và bà **Khuông Thị Lor**

Thư ký phiên toà: Ông Trần Mạnh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Tống Thị Ngọc Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 19/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐXXST - DS ngày 05 tháng 8 năm 2022; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa ngày 29 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐST-DS, ngày 06/9/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1954

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn Mậu Duyệt, xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

- Bị đơn: 1- Ông **Nguyễn Văn T** sinh năm 1970

2- Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1970

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn Mậu Duyệt, xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Tý, bà Thuý: Ông **Nguyễn Ngọc Tân**.

Địa chỉ: Số 436 Điện Biên Phủ, phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Tý: Bà **Luân Thị Nương** – Luật sư Văn phòng Luật sư Kết Nối – Đoàn Luật sư tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ: Số 436 Điện Biên Phủ, phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tiến Lon, sinh năm 1950
2. Anh Nguyễn Tiến Sơn, sinh năm 1970
3. Chị Nguyễn Thị Hương, sinh năm 1975

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn Mậu Duyệt, xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lon, anh Sơn, chị Hương: Bà Nguyễn Thị Bồng, sinh năm 1954. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn Mậu Duyệt, xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

* Những người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Viết Hưng, sinh năm 1979 (người được bà Nguyễn Thị Bưởi, sinh năm 1944 uỷ quyền thay mặt tham gia tố tụng tại phiên tòa);
2. Ông Nguyễn Hợp Doanh, sinh năm 1947
3. Ông Nguyễn Hợp Thanh, sinh năm 1971
4. Ông Nguyễn Văn Lập, sinh năm 1969
5. Ông Nguyễn Văn Đồng, sinh năm 1955
6. Ông Nguyễn Văn Diêm, sinh năm 1965
7. Ông Nguyễn Quang Đạo, sinh năm 1955
8. Ông Nguyễn Quang Phúc, sinh năm 1954
9. Ông Nguyễn Văn Bông, sinh năm 1950
10. Ông Nguyễn Văn Hưng, sinh năm 1974
11. Bà Hoàng Thị Đào, sinh năm 1965.

Tại phiên tòa có mặt bà Bồng, ông Tý, ông Tân, bà Nương, ông Lon, ông Viết Hưng, bà Bưởi, ông Doanh, ông Thanh, ông Lập, ông Đồng, ông Diêm, ông Đạo, ông Phúc, ông Bông, ông Văn Hưng; anh Sơn và chị Hương đã có văn bản uỷ quyền cho bà Bồng, bà Đào có đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 08/10/2021, các biên bản lấy lời khai, hòa giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B trình bày: Yêu cầu được quản lý diện tích đất tranh chấp là 13,4m² thuộc một phần thửa đất số 607, tờ bản đồ số 3 tại thôn Mậu Duyệt, xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng được UBND huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD) số G189717 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1433 vào ngày 16/11/1996 mang tên bà là Nguyễn Thị Bồng. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp do bà mua của UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng vào năm 1994, có diện tích 70m² đất ở (chiều ngang mặt đường

10m, chiều sâu 07m) với giá 760.000đ. Tại thời điểm đó các hộ dân được mua thì diện tích đất cả dãy đều là 70m² và có chiều ngang mặt đường là 10m, chiều sâu 07m như nhau. Năm 1996 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà, bà có kiểm tra về kích thước các cạnh và diện tích của thửa đất thể hiện tại giấy CNQSD đất đúng như diện tích và các cạnh mà bà đã đăng ký mua của UBND xã. Sau đó bà đã sử dụng giấy CNQSD đất thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Đến năm 1999, bà xây 01 ngôi nhà mái bằng 1 tầng diện tích khoảng 50m² và công trình phụ nằm phía Tây của thửa đất giáp thửa đất của hộ bà Hoàng Thị Đào và cho vợ chồng anh Sơn, chị Hương (là con trai và con dâu) ra ở từ đó cho đến nay. Kể từ khi mua thửa đất, được cấp giấy CNQSD đất và xây dựng ngôi nhà thì gia đình bà ở trong làng nên việc trông nom thửa đất không được sát sao. Khi xây dựng ngôi nhà thì bà lại xây về phía tây giáp ranh với thửa đất của bà Đào. Đến năm 2020, UBND xã Cẩm Hưng có chủ trương mở rộng đường liên xã, lúc này xã tiến hành đo đạc, khảo sát lại kích thước các cạnh và diện tích đất của các hộ bám theo mặt đường thì bà mới biết diện tích đất của bà bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, kích thước cạnh phía Nam giáp mặt đường liên xã bị thiếu 02m mặt tiền, trong khi bà đã mua đất của xã Cẩm Hưng và được UBND huyện Cẩm Bình cấp giấy CNQSD đất cho bà có diện tích 70m², chiều mặt đường là 10m, chiều sâu là 7m. Sau khi khảo sát, bà xác định diện tích đất bị thiếu là do gia đình anh T, chị T1 đang quản lý, sử dụng, đã xây dựng một phần ngôi nhà 2 tầng trên diện tích đất này. Do vậy, bà khởi kiện đối với vợ chồng anh T, chị T. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng diện tích đất sử dụng đất của bà và thửa đất của vợ chồng anh T thì thể hiện diện tích đất của bà chỉ còn 56,6m², phần diện tích đất còn lại của bà thể hiện kích thước các cạnh đã bị vợ chồng anh T đã xây dựng một phần ngôi nhà 2 tầng trên đó, theo kết quả đo đạc xác định được là $(12,8+0,6) \text{ m}^2 = 13,4\text{m}^2$. Bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh T, chị T1 phải tháo dỡ công trình là một phần ngôi nhà 02 tầng để trả lại cho bà diện tích đất 13,4m² như kết quả đo vẽ hiện trạng vào ngày 13/01/2022. Về chi phí tố tụng: Bà tự nguyện chịu cả phần chi phí tố tụng đã chi phí, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết; Về án phí: Bà đề nghị Tòa án miễn án phí cho bà vì bà là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí, bà đã có đơn xin miễn án phí đề nghị Tòa án chấp nhận. Ngoài ra, bà khẳng định thửa đất số 607, tờ bản đồ số 3 tại thôn Mậu Duyệt, xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng được UBND huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G189717 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1433 vào ngày 16/11/1996 mang tên bà là tài sản riêng của bà, không phải là tài sản chung của bà với ông Nguyễn Tiến Lon. Ông Lon không liên

quan và không có quyền lợi gì đối với thửa đất này. Tài sản trên thửa đất các con bà là anh Nguyễn Tiến Sơn và chị Nguyễn Thị Hương đang quản lý, sử dụng nhưng mẹ con bà không có tranh chấp gì nên bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Việc anh Sơn, chị Hương có rút đơn khởi kiện đối với anh Tý chị Thúy và tự nguyện sung quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, bà là người ủy quyền của anh Sơn, chị Hương được toàn quyền quyết định giải quyết mọi vấn đề liên quan đến vụ án nên bà đồng ý và không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai cũng như tại phiên tòa bị đơn và người được bị đơn ủy quyền trình bày: Năm 1993 UBND xã Cẩm Hưng có bán đất cho các hộ dân và giao về thôn thông báo cho các hộ đăng ký mua đất nên bà Nguyễn Thị Bưởi và ông Nguyễn Văn Thịnh (bố mẹ bà T1) có đăng ký mua 02 suất đất (mỗi suất đất có chiều mặt đường 10m, chiều sâu 7m), được trưởng thôn là ông Nguyễn Đức Phiên đồng ý. Ông Thịnh, bà Bưởi nộp số tiền 1.584.000đồng cho ông Phiên với tổng chiều dài theo đường liên xã là 20m, chiều sâu 7m. Nhưng đến khi giao đất thì còn dư 2m theo mặt đường, lúc đó các hộ liền kề không ai mua nên thôn đã bán nốt cho bà Bưởi và dồn về thửa đất bà Bưởi đã đăng ký mua trước đó. Như vậy, tổng chiều dài theo đường liên xã bà Bưởi mua là 22m, chiều sâu là 7m. Sau khi nhận đất xong thì bà B muốn mua lại 01 suất đất của bà Bưởi nhưng do không có đủ tiền nên chỉ mua được 8m mặt đường liên xã, chiều sâu là 7m với số tiền là 576.000đồng, việc bà Bưởi bán đất cho bà B không thiết lập giấy tờ mua bán gì. Sau khi bà Bưởi bán cho bà B thì ông Thịnh có báo lại với trưởng thôn về việc đã bán cho bà B 8m mặt đường, chiều sâu 7m. Đến năm 1994 ông Thịnh, bà Bưởi không có nhu cầu sử dụng đất nên để lại cho vợ chồng ông (T – T1) mảnh đất có chiều dài theo đường liên xã là 14m, chiều sâu là 7m với tổng diện tích là 98m². Khi bàn giao đất ông Thịnh, bà Bưởi có gọi bà B cùng vợ chồng ông chứng kiến mốc giới giữa hai thửa đất có giáp ranh nhau, ông căng dây mốc giới và đóng cọc giữa hai nhà, ba bên đều nhất trí không ai có ý kiến gì. Sau đó, bà B rủ vợ chồng ông hai nhà đổ cát chung, hết bao nhiêu tiền nhà ông 14m, nhà bà B 8m nhưng ông không nhất trí vì độ nông sâu của hai thửa đất khác nhau. Mặt khác, tính khí của bà B khác thường hay thay đổi nên ông không đồng ý đổ cát chung. Đến năm 1996 UBND huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho các hộ gia đình trong xã Cẩm Hưng, trong đó có hộ ông Thịnh, bà Bưởi được nhận GCNQSD đất, có phát hiện số liệu chiều dài mặt đường liên xã và diện tích đất thực trạng không khớp nhau nên ông Thịnh đã đến UBND xã trình bày với ông Nguyễn Hợp Doanh là chủ tịch đương nhiệm, được ông Doanh hướng dẫn về mượn lại giấy CNQSD đất của bà B để

đi sửa lại diện tích của 02 thửa đất cho khớp với thực trạng sử dụng. Nhưng bà B không hợp tác và bảo đang thế chấp ở Ngân hàng. Sau đó, ông Thịnh lại đến UBND xã trình bày lại về việc bà B không cho mượn giấy CNQSD đất thì được cán bộ xã nói giấy CNQSD đất huyện làm sai rồi thì để sửa sau, chỗ hai chị em vấn đề gì sửa bao giờ chẳng được. Đến năm 1998 vợ chồng ông (T-T1) làm nhà, một lần nữa ông (T) lại nói với bà B: “Dì cho cháu mượn giấy CNQSD đất để cháu đi làm lại diện tích cho khớp với thực trạng hai mảnh đất của hai nhà”. Nhưng bà B vẫn bảo chưa lấy giấy CNQSD đất về, không hợp tác và bảo với ông “bố mẹ mày để cho vợ chồng mày bao nhiêu đất thì nhà mày cứ làm nhà đến đấy, khi nào tao lấy sổ về thì sửa sau không vấn đề gì”. Do vậy, vợ chồng ông tiến hành xây dựng nhà ở, khi ông xây dựng bà B có chứng kiến nhưng không có ý kiến gì. Năm 2008 ông Thịnh, bà Bưởi tiến hành làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho vợ chồng ông. Lúc này, cán bộ địa chính xã là ông Trọng có phát hiện giữa hiện trạng sử dụng đất có sự sai số về diện tích và các cạnh so với giấy CNQSD đất và có hỏi nguyên nhân tại sao có việc sai số về diện tích đó. Ông Thịnh và bà Bưởi có trình bày về việc có mua nốt 2m theo mặt đường của thôn, đồng thời bà B chỉ mua lại của ông Thịnh bà Bưởi 8m mặt đường thôi. Nên tổng chiều dài theo đường liên xã thửa đất của ông Thịnh, bà Bưởi là 14m chiều dài và chiều sâu 7m. Lúc này, ông Trọng có đề nghị gia đình ông Thịnh và bà B lên xã giải quyết nhưng bà B vẫn nói giấy CNQSD đất không có nhà nên không hợp tác. Nay, ông xác định diện tích đất mà vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Bưởi và ông Thịnh (bố mẹ bà T1), có chiều dài là 14m mặt đường liên xã và chiều sâu là 7m, vợ chồng ông đã làm nhà từ năm 1998 và sinh sống ổn định đến nay là 24 năm. Vợ chồng ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, ông yêu cầu được quản lý và sử dụng diện tích đất mà bà B đang tranh chấp với ông và không đồng ý tháo dỡ công trình là một phần ngôi nhà 02 tầng mà vợ chồng ông đã xây dựng từ năm 1998.

- *Ý kiến người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T (Bà Nương):* Cùng ý kiến và quan điểm với ông Nguyễn Văn T trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Lon) trình bày: Ông với bà Nguyễn Thị B là vợ chồng lấy nhau có đăng ký kết hôn vào năm 1973, kể từ khi kết hôn vợ chồng chung sống hạnh phúc đến nay. Vào năm 1994, ông là công nhân đi làm xa nhà (ở Phả Lại-Chí Linh), khi đó bà B có trao đổi với ông về việc mua đất của UBND xã Cẩm Hưng. Lúc đó, bà B có tiền là tài sản riêng nên bà B đã mua thửa đất của UBND xã Cẩm Hưng diện tích 70m² đất ở có chiều ngang mặt đường là 10m, chiều sâu 07m với giá 760.000đ. Đến năm 1996 UBND huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà

Nguyễn Thị B. Đến năm 1999, bà B có xây dựng 01 ngôi nhà mái bằng 1 tầng diện tích khoảng 50m² và công trình phụ nằm ở phía Tây của thửa đất giáp hộ nhà bà Hoàng Thị Đào, sau khi con trai của vợ chồng ông là anh Sơn lấy vợ là chị Hương thì bà B cho các con ra ở từ đó cho đến nay. Do ông đi làm ăn xa, bà B sinh sống tại nhà trong làng nên không để ý, trông nom gì tới thửa đất. Đến năm 2020 khi xã mở rộng đường liên xã, có tiến hành khảo sát lại kích thước các cạnh và đo lại diện tích đất của các hộ cùng dãy thì bà B mới biết diện tích đất của bà B bị thiếu 02m mặt đường, chỉ còn 08m mặt tiền. Trong khi thửa đất của vợ chồng anh T, chị T1 lại có mặt đường là 14m, bà B xác định diện tích đất của bà B do vợ chồng anh T đã xây dựng một phần ngôi nhà lên. Vì vậy, bà B khởi kiện vợ chồng anh T, chị T1 là đúng. Ngoài ra, ông xác định thửa đất số 607, tờ bản đồ số 3 tại thôn Mậu Duyệt, xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng được UBND huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 mang tên vợ ông là Nguyễn Thị B là tài sản riêng của bà B, không phải là tài sản chung của vợ chồng ông bà, ông không liên quan gì và không có quyền lợi gì đối với thửa đất này. Tại bản tự khai của ông có viết là tài sản chung nhưng tại phiên tòa ông khẳng định lại thửa đất đang tranh chấp là tài sản riêng của bà B, ông không có quyền khởi kiện hay yêu cầu Tòa án giải quyết gì liên quan đến thửa đất của bà B. Các con của ông là anh Sơn và chị Hương không có đóng góp đồng tiền nào vào việc mua diện tích đất 70m² của UBND xã Cẩm Hưng nên không liên quan gì đến vụ kiện giữa bà B với vợ chồng anh T chị T1 là đúng. Ông đề nghị HĐXX giải quyết vụ án theo pháp luật, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà B. Ngoài ra ông không đề nghị Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

** Những người làm chứng trình bày:*

1. Ông Nguyễn Hợp Doanh nguyên chủ tịch xã Cẩm Hưng trình bày: Thửa đất của bà Nguyễn Thị B và vợ chồng anh Nguyễn Văn T chị Nguyễn Thị T1 đều có nguồn gốc năm 1994 UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng thực hiện theo chỉ thị của cấp trên, được phép tận dụng các ao, hồ, đầm không canh tác được, để chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang bán hàng quán, trồng cây để tối ưu việc sử dụng đất không bỏ hoang; đồng thời được phép thu tiền bán đất nộp quỹ Ngân sách Nhà nước vào xây dựng cơ sở hạ tầng của xã Cẩm Hưng. Các hộ dân đang sử dụng canh tác thì được ưu tiên mua trước theo mỗi suất có 10 mét mặt đường, chiều sâu 7 mét. Lúc này gia đình ông Thịnh, bà Bưởi có đăng ký mua 02 suất cạnh nhau (có chiều mặt đường 20m, chiều sâu 7m), thời điểm đó còn dư 2m mặt đường thôn thì gia đình bà Bưởi đăng ký mua nốt nên diện tích đất theo chiều dài là 22m. Sau đó ông Thịnh có đến UBND xã báo cho chính quyền về việc đã bán lại cho bà B 01 suất 10m mặt

đường. Vì vậy, xã đã lập hồ sơ gửi lên UBND huyện Cẩm Bình để làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho các hộ thì bà Bưởi lại đến UBND xã gặp ông báo lại hai gia đình có sự thay đổi về diện tích đất, nhà bà B chỉ mua được 8m mặt đường và đề nghị cấp sổ cho nhà bà B 8m, nhà bà Bưởi 12m. Nhưng do hồ sơ đã gửi lên UBND huyện rồi nên ông có nói là đất của hai chị em thì không vấn đề gì, lấy sổ về rồi thay đổi sau. Đến khi UBND huyện Cẩm Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B 01 suất có chiều dài 10m, chiều sâu 7 m; cấp cho bà Bưởi 01 suất có chiều dài 10 mét mặt đường, chiều sâu là 7m. Còn 2m theo mặt đường thôn gia đình bà Bưởi chỉ được sử dụng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận giấy CNQSD đất một thời gian ông Thịnh đến UBND xã gặp ông đề nghị cấp lại sổ cho hai gia đình theo đúng diện tích hiện trạng đang sử dụng. Ông đã hướng dẫn ông Thịnh mang cả 02 giấy CNQSD đất của hai gia đình lên để làm thủ tục thay đổi. Sau đó, vài ngày thì ông Thịnh lại lên xã trình bày bà B không cho mượn giấy CNQSD đất nên từ đó cho đến nay hai gia đình vẫn sử dụng diện tích đất như hiện nay.

2. Bà Nguyễn Thị Bưởi ủy quyền cho anh Nguyễn Tiến Hưng trình bày: Vào khoảng đầu năm 1994, ông Thịnh và bà Bưởi có đăng ký mua của UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Bình 02 suất đất, mỗi suất có chiều dài mặt đường là 10m, chiều sâu 7m. Tổng 2 suất là 20m chiều dài mặt đường = 140m². Sau khi bàn giao đất thì bà Bưởi có nộp tiền mua thêm 02m mặt đường liền kề, như vậy bà Bưởi đã trả tiền mua tổng 22m đất theo chiều mặt đường, chiều sâu 7m, có diện tích là 154m² với số tiền là 1.584.000đ nhưng khi làm thủ tục chỉ được cấp giấy CNQSD đất thì chỉ được cấp 20m mặt đường, còn 2 mét mặt đường chỉ được sử dụng không được cấp giấy CNQSD đất. Bà Bưởi là người quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất từ khi mua đến cuối năm 1994 chuyển nhượng cho bà B 01 suất nhưng do bà B không đủ tiền nên chỉ mua 8m mặt tiền, chiều sâu 7m, diện tích 56m² với giá tiền 576.000đ. Việc mua bán giữa bà Bưởi và bà B có giấy viết tay, bà Bưởi là người viết giấy và nhận đủ tiền của bà B, khi bàn giao đất. Bà Bưởi và bà B có kéo thước dây để đo xác định mốc giới nhưng chỉ có hai chị em không có người nào chứng kiến. Sau khi bán đất cho bà B thì diện tích đất của bà Bưởi còn 14m² mặt tiền, chiều sâu 7m, tổng diện tích 98m². Do vậy, bà Bưởi chuyển nhượng toàn bộ diện tích 98m² đất còn lại cho vợ chồng anh T, chị T1 hai bên có giấy viết tay với nhau, khi bàn giao đất cho vợ chồng anh T, chị T1 có gọi bà B đến xác nhận mốc giới đất giữa thửa đất. Đến năm 1998 vợ chồng anh T xây nhà và quản lý sử dụng từ khi được bàn giao đất cho đến nay. Năm 1996 bà Bưởi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 70m² (có 10m chiều mặt đường và 7m chiều sâu). Khi nhận giấy

CNQSD đất bà Bưởi phát hiện sai lệch về diện tích và kích thước các cạnh của thửa đất ghi trong giấy CNQSD đất thì bà Bưởi có sang nói với bà B để hai chị em cùng mang giấy chứng nhận lên xã để điều chỉnh lại cho đúng diện tích đất đang sử dụng nhưng bà B nói giấy chứng nhận đã thế chấp tại Ngân hàng. Toàn bộ sự việc như trên gia đình bà Bưởi đã báo cáo bằng miệng với ông Doanh chủ tịch UBND xã Cẩm Hưng, được ông Doanh hướng dẫn về mượn giấy CNQSD đất lên xã để làm thủ tục điều chỉnh lại cho khớp với diện tích đang sử dụng nhưng bà Bưởi không đưa nên ông Doanh có nói với bà Bưởi “Bà B không đưa sổ thì không điều chỉnh được đất, nếu giao cho bác 14m mặt đường thì bác cứ sử dụng, còn sổ đồ hai chị em thì sửa lúc nào thì sửa”. Chính vì tin tưởng như vậy nên bà Bưởi tiếp tục sử dụng đất và không có ý kiến thắc mắc gì với các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất. Đến năm 2008, bà Bưởi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T chị T1, khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Trọng cán bộ địa chính xã tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra hiện trạng phát hiện diện tích đất đang sử dụng và diện tích đất theo giấy CNQSD đất của hai thửa đất (bà Bưởi và bà B) có sự sai số, ông Trọng đã hướng dẫn bà Bưởi về thông báo với bà B để hai nhà cùng tiến hành làm thủ tục điều chỉnh nhưng do bà B không hợp tác nên bà Bưởi chỉ sang tên chuyển nhượng cho vợ chồng anh T chị T diện tích 70m² (10m mặt đường, chiều sâu 7m) theo giấy CNQSD đất được cấp năm 1996. Trình tự thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Bưởi sang tên cho anh T, chị T đúng qui định của pháp luật và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay mang tên anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T từ năm 2008.

3. Bà Hoàng Thị Đào trình bày: Bà là chủ sử dụng thửa đất có giáp ranh về phía đông với thửa đất của nhà bà B, thửa đất nhà bà B có cạnh phía tây với thửa đất nhà bà. Bà nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng vào năm 1994, thời điểm bà mua đất thì các hộ gia đình cùng dãy với nhà bà, nhà nào cũng có mặt tiền là 10m và chiều sâu là 7m; khi bà xây dựng nhà ở đều lùi hàng xóm xung quanh xác định mốc giới cẩn thận nên từ đó cho đến nay không xảy ra tranh chấp gì với ai, nhất là cạnh giáp ranh với thửa đất nhà bà Nguyễn Thị Bưởi không có tranh chấp. Hiện trạng thửa đất của bà kể từ khi mua từ năm 1994 cho đến nay không có biến động gì về diện tích, không giao dịch tặng cho, chuyển nhượng, mua bán với ai. Việc bà B với gia đình ông T, bà T1 có tranh chấp không liên quan gì tới bà. Hiện nay bà sinh sống tại thành phố Hà Nội. Mặt khác, không có liên quan gì đến vụ án Dân sự này nên bà đề nghị Tòa án không xác định bà là người liên quan; đồng thời cho bà được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, vắng mặt tại phiên tòa.

4. Ông Nguyễn Quang Đạo trình bày: Ông là người làm giúp công việc đào móng xây dựng nhà cho gia đình ông T vào năm 1998, thời điểm làm nhà ông thấy hai bên gia đình ông T và bà B không thấy có mâu thuẫn, có tranh chấp gì với nhau. Bà B và ông T cùng chứng kiến mốc giới cho thợ căng dây đào móng nhà, ông còn hỏi bà B “sao nhà bà mua đất bé thế”, bà B trả lời “Tôi chỉ mua đất đủ để xây nhà thôi, mua làm gì lắm”.

5. Ông Nguyễn Xuân Diễm trình bày: Ông là người giúp việc đào móng xây nhà cho gia đình ông T vào năm 1998, lúc làm nhà thì ông thấy hai bên gia đình ông T và bà B không vấn đề gì. Đến năm 2004 gia đình ông T có sửa lại nhà thì có ông Lon gọi hỏi ông, tôi không thấy hai nhà có tranh chấp gì với nhau.

6. Ông Nguyễn Văn Đông trình bày: Ông là người giúp việc đào móng xây nhà cho gia đình ông T vào năm 1998 cùng các anh em thợ có tên ở trên. Khi bắt đầu làm móng đến xây dựng xong ngôi nhà hai bên đều không xảy ra mâu thuẫn gì. Đến năm 2009, nhà ông T xây dựng thêm tầng 2 ông lại tiếp tục xây dựng cho đến khi xong công trình cũng không thấy hai bên gia đình có vấn đề gì, không có chuyện gì xảy ra.

7. Ông Nguyễn Văn Lập trình bày: Ông là người cùng xây tầng 2 ngôi nhà cho gia đình ông T vào năm 2009, ông không thấy hai bên gia đình có tranh chấp hay vấn đề gì xảy ra.

8. Ông Nguyễn Hợp Thanh trình bày: Ông là người xây dựng tầng 2 ngôi nhà cho gia đình ông T vào năm 2009, ông không thấy hai bên gia đình có tranh chấp hay vấn đề gì xảy ra.

9. Ông Nguyễn Quang Phúc trình bày: Ông khẳng định vào năm 1993 UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Bình (nay là huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương) bán đất cho các hộ gia đình đã đăng ký và nộp tiền đầy đủ cho trưởng thôn là ông Phiên thì đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đầy đủ, về diện tích đất cả dãy nhà nào cũng được mua với diện tích 70m² có chiều mặt đường là 10m, chiều sâu là 7m. Thời điểm đó, ông được biết hộ gia đình bà Bưởi được mua 01 suất, bà B được mua 01 suất (mỗi suất đều có chiều mặt đường 10m, chiều sâu 7m như nhau), không có việc bà Bưởi được mua 02 suất, sau đó bán lại cho bà Bòng 01 suất là không đúng sự thật.

10. Ông Nguyễn Văn Bông trình bày: Ông là một trong những hộ gia đình cùng được UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Bình (nay là huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương) bán đất cho ông vào năm 1993, thửa đất nhà ông giáp ranh với nhà bà Bưởi, nay là vợ chồng anh T, chị T1 đã và đang sử dụng. Thời điểm đó, nhà ai cũng được mua với chiều mặt đường là 10m, chiều sâu là 7m, sau khi mua đất ông còn san lấp, vượt lập xây dựng nhà cho các con ông ở từ đó cho đến nay ổn định. Hộ ông Thịnh, bà Bưởi và bà B cùng mua đất với ông, đều được cấp giấy CNQSD đất là 70m² như nhà ông, không có

việc gia đình bà Bưởi được mua đất của UBND xã Cẩm Hưng có chiều mặt đường là 12m hay 14m như gia đình bà Bưởi khai là không đúng.

11. Ông Nguyễn Văn Hưng trình bày: Ông là người sinh sống trên nhà đất tại thửa đất có giáp ranh với thửa đất của bà Bưởi mà hiện nay gia đình anh T chị T1 đã và đang sử dụng. Nguồn gốc nhà đất vợ chồng ông đang quản lý sử dụng là do bố mẹ mua cho vào năm 1993, sau khi mua đất bố ông là người vượt lập, xây dựng công trình và vợ chồng ông quản lý sử dụng từ khi xây nhà xong vào năm 1994 cho đến nay, ổn định không có tranh chấp gì với các hộ xung quanh. Tại thời điểm mua đất của UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Bình thì nhà ai cũng được mua với diện tích 70m² có chiều ngang mặt đường là 10m, chiều sâu là 7m. Gia đình bà Bưởi và anh Hưng khai được mua 14m chiều ngang mặt đường và chiều sâu 7m là không đúng.

** Kết quả xác minh tại UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương xác định về nguồn gốc hai thửa đất như sau:*

Tại bản đồ 299 thì 02 thửa đất (hiện đang tranh chấp) chưa thể hiện rõ ràng, lúc đó là mặt nước và bờ mương dẫn nước tưới từ Trạm bơm Ngọc Quang, thuộc xã Lâm Thao, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh về. Sau đó, UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng phân lô bán cho các hộ dân. Ai có nhu cầu mua thì đăng ký và nộp tiền mua đất cho trưởng thôn là ông Phiên, trưởng thôn có trách nhiệm lập danh sách những hộ đã nộp tiền thì được nhận đất và trực tiếp khai thác sử dụng đất từ đó. Tại thời điểm năm 1993 thì có bà Nguyễn Thị B và hộ gia đình bà Nguyễn Thị Bưởi đã đăng ký mỗi bà mua 01 suất và nộp tiền đầy đủ nên được bàn giao đất.

Theo bản đồ năm 1993 thì 02 thửa đất này thể hiện rõ ràng, đã được phân lô, mỗi lô có chiều mặt đường 10m, chiều sâu là 7m. Các lô liền kề với lô của bà B và lô của hộ bà Bưởi đều có mặt tiền là 10m và chiều sâu thửa đất là 7m; có số thửa, tờ bản đồ và diện tích, cụ thể:

- Thửa đất số 607 thuộc tờ bản đồ số 03, diện tích 70m², loại đất ONT có kích thước các cạnh: Phía nam có chiều dài mặt tiền 10m giáp đường trục xã; phía bắc có chiều dài 10m giáp phần đất thôn giao trái thẩm quyền; phía đông có chiều dài 7m giáp đất hộ bà Bưởi; phía tây có chiều dài 7m giáp đất hộ bà Hoàng Thị Đào;

- Thửa đất số 606, thuộc tờ bản đồ số 03 diện tích 70m², loại đất ONT có kích thước các cạnh: Phía nam có chiều dài mặt tiền 10 m giáp đường trục xã; phía bắc có chiều dài là 10m giáp phần đất thôn giao trái thẩm quyền; phía đông có chiều dài là 7m giáp đất ông Hưng Điều; phía tây có chiều dài là 7m giáp đất bà Nguyễn Thị Bông.

Năm 1994, UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng thực hiện chủ trương chung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần thứ

nhất, các hộ mua đất đều phải có đơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có bà B và hộ bà Bưởi đều trực tiếp thực hiện làm thủ tục.

Theo danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 do UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương) đang lưu giữ thể hiện:

- Số thứ tự 1433 Nguyễn Thị B, số tờ 03, thửa 607, diện tích đang sử dụng tổng 70m², phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 70m²; đất ở 70m², bà Bồng sử dụng ổn định từ đó. Kể từ khi bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 cho đến nay, bà B chưa làm thủ tục chuyển nhượng hay tặng cho một phần hay toàn bộ thửa đất này cho bất cứ ai.

- Số thứ tự 1434 Nguyễn Thị Bưởi, số tờ 03, số thửa 606, diện tích đang sử dụng tổng số 70m², phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 70m²; đất ở 70m². Kể từ khi hộ bà Bưởi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996 cho đến năm 2008 bà Bưởi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 606, tờ bản đồ số 3, diện tích 70m² chị vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 (là con gái và con rể ông Thịnh bà Bưởi). Ngoài ra bà Bưởi không còn làm thủ tục chuyển nhượng hay tặng cho một phần đất hay toàn bộ thửa đất này cho ai. Khi hồ sơ hoàn tất, ngày 27/8/2008 UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H-01769 QSDĐ/CN-CG. Vợ chồng bà T1, ông T sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Kể từ khi bà B và hộ bà Bưởi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có việc tranh chấp hay khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kể từ khi hộ bà Bưởi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng T-T1 không có việc khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ bà T1 sử dụng hiện trạng ổn định từ đó, giữa hai hộ chuyển nhượng cho nhau không có đơn từ khiếu nại hay tranh chấp gì.

** Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:*

- Thửa đất mang tên bà Nguyễn Thị B có các cạnh cụ thể : Phía Tây Nam là mặt đường thôn liên xã như hiện nay, có kích thước 8,05m; Cạnh phía Đông Nam giáp thửa đất của anh T, chị T1, có kích thước $(6,69 + 0,31) = 7\text{m}$; phía Tây Bắc giáp với hộ nhà bà Hoàng Thị Đào, có kích thước $(6,69+0,31) = 7\text{m}$; Phía Đông Bắc giáp thửa đất của bà Bồng, có kích thước là 8,1m (thửa đất khác của bà B không liên quan đến diện tích đất tranh chấp này). Tổng diện tích đất theo hiện trạng là 56,6m².

- Thửa đất mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1, có cách cạnh cụ thể: Phía Tây nam là mặt đường thôn liên xã như hiện nay, có kích thước là 11,95m; Cạnh phía đông nam giáp thửa đất của hộ anh Nguyễn Văn Hưng, có kích

thước $(6,56 + 0,44) = 7\text{m}$; phía Tây Bắc giáp với hộ nhà bà Nguyễn Thị B, có kích thước $(6,69 + 0,31) = 7\text{m}$; Phía Đông Bắc giáp thửa đất của nhà ông T, có kích thước $(1,90 + 10) = 11,90\text{m}$ (thửa đất khác không liên quan đến diện tích đất tranh chấp này). Tổng diện tích đất theo hiện trạng là $83,4\text{m}^2$.

So với bản đồ đo vẽ năm 1993 đến nay diện tích đất có biến động, tranh chấp là $(12,8 + 0,6) \text{m}^2 = 13,4\text{m}^2$.

** Kết quả định giá Hội đồng định giá xác định giá trị của các tài sản như sau:*

+ Giá trị đất tại diện tích đất tranh chấp ở thôn Mậu Duyệt, xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương có giá đất ở là 20.500.000 đồng/m²;

+ Giá trị ngôi nhà 3 tầng xây dựng năm 2020, nay còn giá trị = 552.085.000 đồng;

+ Giá trị bờ tường gạch xây năm 2020, nay còn giá trị = 3.036.000 đồng; giá trị cổng sắt còn giá trị = 2.500.000 đồng;

+ Giá trị ngôi nhà 02 tầng (tầng 1 xây năm 1998, tầng 2 xây năm 2009), nay còn giá trị = 44.032.000 đồng;

+ Giá trị các công trình khác còn lại như (cổng, sân, khu công trình phụ) = 79.736.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị được quản lý và sử dụng diện tích đất tranh chấp là $13,4\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 607, tờ bản đồ số 3 tại thôn Mậu Duyệt, xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng được UBND huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G189717 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1433 vào ngày 16/11/1996 mang tên nguyên đơn là Nguyễn Thị Bồng; đồng thời yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ công trình (một phần ngôi nhà 2 tầng) do bị đơn xây dựng vào năm 1998 để trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu được quản lý và sử dụng diện tích đất tranh chấp và không đồng ý tháo dỡ di dời, công trình trên diện tích đất mà nguyên đơn tranh chấp với bị đơn. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều nhất trí về việc anh Sơn chị Hương rút đơn yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn; các yêu cầu khác không thống nhất, thỏa thuận được đều đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật. Ngoài ra nguyên, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

**** Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn*** (Bà Luân Thị Nương): Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B, Bởi:

- Nguồn gốc diện tích đất bà Nguyễn Thị Bưởi mua của UBND xã Cẩm Hưng từ năm 1993 có chiều dài mặt đường là 22m, chiều sâu 7m, bà Bưởi đã nộp tiền để mua diện tích đất nói trên cho ông Phiên là trưởng thôn nhưng do ông

Phiên đã chết nên bà Bưởi không thể thu thập tài liệu để cung cấp cho Tòa án được;

- Bà Bưởi mua 02 suất đất của UBND xã Cẩm Hưng vào năm 1993, sau đó bán lại cho bà B vào năm 1994 là thật nhưng do vì tình cảm chị em ruột nên không làm giấy tờ mua bán gì với nhau. Mặt khác, sau khi bán lại đất cho bà B thì gia đình bà Bưởi có đến UBND xã Cẩm Hưng báo cáo về việc bán lại đất cho bà Bòng nhưng lúc đó hồ sơ thủ tục UBND xã đã chuyển lên UBND huyện Cẩm Bình để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ nên năm 1996 UBND huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà B và bà Bưởi với diện tích mỗi thửa 70m² như vậy;

- Năm 1998 vợ chồng ông T, bà T1 xây dựng công trình trên thửa đất do bà Bưởi bán cho, khi xây dựng ông T có mời bà B chứng kiến việc xây dựng nhưng bà B không có ý kiến gì;

- Năm 2001 bà B có mua thêm đất kéo dài từ trên xuống phía sau thửa đất nhà bà Bòng thì buộc bà B phải biết bà có chiều mặt đường là 8m;

- Tại biên bản hòa giải ngày 24/11/2020 (bút lục số 66) có nội dung về việc bà Bòng đã biết diện tích sử dụng đất của bà có 8m chiều mặt đường;

- Tại phiên tòa, bà B khai không biết diện tích đất có chiều ngang mặt đường của bà còn 8m và năm 1998 vợ chồng ông T xây dựng công trình là nhà ở bà không biết. Bà xác định đến năm 2020 khi xã làm đường bà mới biết là không trung thực, nhằm chiếm đoạt diện tích đất của vợ chồng ông T và bà T1 đã xây dựng một phần ngôi nhà 2 tầng lên;

- Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 4, Điều 94; khoản 5 Điều 95 của Bộ luật tố tụng Dân sự, chấp nhận lời khai của người làm chứng để làm căn cứ giải quyết vụ án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn trong vụ án này.

*** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng tham gia phiên tòa:** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến việc tuân theo pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án như sau: Thành phần Hội đồng xét xử tại phiên tòa đúng với thành phần Hội đồng xét xử được ghi trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Thẩm phán, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX. Áp dụng Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 186 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 147; Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại giá trị phần đất lấn chiếm là 13,4m² tại thửa 607, tờ bản đồ số 3 thôn Mậu Duyệt, xã Cẩm

Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cho bà Nguyễn Thị B, cụ thể $13,4m2 \times 20.500.000đm2 = 274.700.000đồng$

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tiến Sơn và chị Nguyễn Thị Hương.

- Về chi phí tố tụng: Không phải giải quyết;

- Về án phí: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Tại phiên tòa nguyên đơn, người được bị đơn ủy quyền, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Lơn) và những người làm chứng (bà Bưởi (anh Việt Hưng), ông Doanh, ông Thanh, ông Lập, ông Đồng, ông Diêm, ông Đạo, ông Phúc, ông Bông, ông Văn Hưng đều có mặt; người làm chứng (bà Đào) có văn bản đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất với bị đơn được xác định có địa chỉ tại Thôn Mậu Duyệt, xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến quan điểm của bị đơn. HĐXX xác định vụ án có quan hệ tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Thửa đất có nguồn gốc do UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương) bán cho nguyên đơn vào năm 1994 với tổng diện tích 70m² đất ở (có chiều ngang mặt đường là 10m, chiều sâu 07m) với giá 760.000đ. Năm 1999 nguyên đơn xây 01 ngôi nhà mái bằng 1 tầng diện tích khoảng 50m² và công trình phụ nằm phía Tây giáp ranh với hộ gia đình bà Hoàng Thị Đào, sau đó cho các con là anh Sơn, chị Hương ở từ đó cho đến nay. Đến năm 2020 UBND xã Cẩm Hưng có chủ trương mở rộng làm đường, khi tiến hành đo đạc lại diện tích và khảo sát lại kích thước các cạnh của các thửa đất thì nguyên đơn mới biết diện tích đất của mình bị thiếu theo diện tích đất đăng ký mua và diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Cẩm Bình cấp vào năm 1996, cụ thể kích thước cạnh phía Nam giáp mặt đường thôn liên xã chỉ còn 08m mặt đường, thiếu 02m mặt đường., Trong khi đăng ký mua và

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì thửa đất của nguyên đơn chiều mặt đường là 10m, chiều sâu là 7m, tổng diện tích là 70m². Căn cứ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến trình bày và quan điểm của bị đơn. Tòa án tiến hành xác minh thu thập các tài liệu chứng cứ, xác định: Năm 1993 UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương) đã bán đất trực tiếp cho bà Nguyễn Thị Bưởi và bà Nguyễn Thị B mỗi bà 01 thửa đất, mỗi thửa có diện tích là 70m² và có kích thước các cạnh rõ ràng. Hai thửa đất được hình thành và thể hiện tại bản đồ năm 1993 được UBND xã Cẩm Hưng phân lô rõ ràng, mỗi lô có chiều mặt đường 10m, chiều sâu là 7m. Các lô liền kề với thửa đất của bà Bông và bà Bưởi đều có mặt đường là 10m, chiều sâu là 7m, đã được UBND huyện Cẩm Bình (nay là huyện Cẩm Giàng) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B và bà Bưởi với tổng diện tích mỗi thửa là 70m². Căn cứ vào mốc giới được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 607, tờ bản đồ số 3 bản đồ địa chính của UBND xã Cẩm Hưng năm 1993 được UBND huyện Cẩm Bình cấp vào ngày 16/11/1996 mang tên bà Nguyễn Thị B phù hợp với mốc giới của thửa đất số 606, tờ bản đồ số 3 bản đồ địa chính của UBND xã Cẩm Hưng năm 1993 được UBND huyện Cẩm Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Bưởi vào ngày 16/11/1996. Bà Bưởi đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của bà cho vợ chồng ông T và bà T1, đã được UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H-01769 QSDĐ/CN-CG ngày 27/8/2008. Căn cứ lời khai của bà Bông và bà Hoàng Thị Đào (hộ giáp danh phía tây của thửa đất số 607, tờ bản đồ số 3) đều khẳng định không có tranh chấp về mốc giới, bà Đào xây dựng nhà kiên cố ở ổn định từ năm 1994, hộ nhà bà Bông xây dựng nhà kiên cố năm 1999. Từ đó đến nay mốc giới giữa hai thửa đất ổn định không có tranh chấp gì. Như vậy, xác định mốc giới giữa thửa đất của bà Bông và bà Đào là mốc giới cố định làm căn cứ. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ bằng phương pháp đo bằng máy ngày 13/01/2022, hiện trạng thể hiện một phần ngôi nhà 2 tầng của ông T, bà Thúy xây lấn sang phần diện tích đất của bà Bông có kích thước $(12,8+0,6) \text{ m}^2 = 13,4 \text{ m}^2$ theo hình vẽ tại sơ đồ hiện trạng, bởi các điểm từ B1-B2-B3-A4 đến B1. Mặt khác, những người làm chứng ông Doanh (nguyên chủ tịch UBND xã Cẩm Hưng), bà Đào là hộ giáp ranh với thửa đất của bà B và một số người làm chứng là những hộ gia đình mua đất cùng thời điểm với bà Bông và bà Bưởi mua, đều có mặt tại phiên tòa và họ đều khẳng định năm 1994 UBND xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Bình bán đất cho các hộ dân cùng dãy với 2 bà, có kích thước chiều mặt đường 10m, chiều sâu 7m, không ai được mua đất với kích thước dài hơn 10m chiều mặt

đường/01 thửa. Ông Doanh còn khẳng định các hộ đăng ký mua đất đều phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền cho trưởng thôn (ông Phiên), sau đó ông Phiên có trách nhiệm lập danh sách trình UBND xã duyệt đầy đủ về thủ tục và diện tích đất được mua thì UBND huyện Cẩm Bình mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng cấp vào ngày 16/11/1996 mang tên bà Nguyễn Thị B thì ông T, bà T xây dựng một phần ngôi nhà 02 tầng sang một phần diện tích đất của bà B như nội dung đơn khởi kiện của bà B là hoàn toàn có cơ sở pháp lý.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử, xét thấy diện tích đất tranh chấp là 13,4m² thuộc một phần thửa đất số 607, tờ bản đồ số 3 bản đồ địa chính của UBND xã Cẩm Hưng năm 1993 có diện tích 70m² đã được UBND huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G189717 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1433 vào ngày 16/11/1996 mang tên bà Nguyễn Thị B. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp. Bị đơn yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích tranh chấp nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình. Do đó, không có căn cứ chấp nhận.

2.2. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc bị đơn phải phá dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất tranh chấp. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2022, xác định tài sản trên diện tích đất tranh chấp có kích thước $(12,8 + 0,6) \text{ m}^2 = 13,4 \text{ m}^2$ là một phần ngôi nhà 02 tầng xây bằng gạch chỉ, tường 20 do vợ chồng bị đơn (ông T, bà T1) xây dựng tầng 1 vào năm 1998, tầng 2 vào năm 2009. Kể từ khi vợ chồng ông T bà T1 xây dựng ngôi nhà tầng 1 cho đến khi xảy ra tranh chấp năm 2020 nhưng bà B không có ý kiến gì. Như vậy, xác định trong quá trình bị đơn xây dựng công trình, nguyên đơn không có ý kiến bằng văn bản yêu cầu chấm dứt hành vi xây dựng gửi đến các cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, xác minh thu thập chứng cứ và tại phiên tòa bà B không xuất trình được các tài liệu chứng minh cho việc này. Bị đơn đã xây dựng công trình là ngôi nhà kiên cố 2 tầng, ổn định sát phần hai thửa đất, diện tích đất tranh chấp không lớn, nằm ngoài công trình ổn định của gia đình nguyên đơn. Việc tháo dỡ di dời tài sản trên diện tích đất là một phần ngôi nhà 2 tầng, sẽ ảnh hưởng lớn đến công trình đã xây dựng và quyền lợi của bị đơn. Mặt khác, việc tháo dỡ di dời tài sản trên đất tranh chấp gây khó khăn cho việc thi hành án. Do đó, không chấp nhận yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trên diện tích đất tranh chấp là một phần ngôi nhà 2 tầng

bị đơn đã xây dựng. Như vậy, có căn cứ chấp nhận cho bị đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 13,4m². Do các bên đương sự không thoả thuận được về giá trị quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử quyết định theo giá của Hội đồng định giá ngày 25/5/2022, giá đất ở theo giá thị trường tại thời điểm tranh chấp là 20.500.000đ/m². Do đó, bị đơn (ông Tý, bà Thúy) phải thanh toán cho nguyên đơn (bà Bông) giá trị quyền sử dụng đất ở theo giá Hội đồng định giá đã xác định là 20.500.000đ/m² x 13,4m² = 274.700.000đ (*Hai trăm bảy mươi tư triệu bảy trăm ngàn đồng*).

2.3. Xét việc bị đơn trình bày nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 606, tờ bản đồ số 3 là của ông Nguyễn Văn Thịnh và bà Nguyễn Thị Bưởi (bố mẹ đẻ bà T1) mua của UBND xã Cẩm Hưng với tổng chiều dài theo đường liên xã là 22m, chiều sâu là 7m với tổng số tiền là 1.584.000đồng. Sau đó, bà B nói muốn mua một suất của bà Bưởi nhưng do không đủ tiền nên chỉ mua 8m mặt đường liên xã, chiều sâu là 7m với số tiền là 576.000đồng. Đến năm 1994 ông Thịnh, bà Bưởi không có nhu cầu sử dụng đất nên để lại cho vợ chồng bị đơn thửa đất có chiều dài theo đường liên xã là 14m, chiều sâu là 7m với tổng diện tích là 98 m² là không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, năm 1994 bà Bưởi đã để lại thửa đất cho vợ chồng bị đơn, đến năm 1998 bị đơn xây dựng ngôi nhà nhưng đến năm 2008 bà Bưởi mới làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho bị đơn. Các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục và được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Tý với tổng diện tích chuyển nhượng là 70m². Từ đó, cho đến nay bà Bưởi và vợ chồng ông Tý không có khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về diện tích. Điều đó, chứng tỏ toàn bộ thửa đất của bà Bưởi chỉ có diện tích 70m² và sang tên cho bị đơn được thể hiện tại các tài liệu do UBND xã Cẩm Hưng lưu giữ cung cấp cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ. Không có việc bà Bưởi chuyển nhượng hợp pháp cho bị đơn diện tích đất 98m² được thể hiện tại giấy viết tay (bản phô tô) do bị đơn cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận ý kiến trình bày của bị đơn.

2.4. Đối với đơn yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tiến Sơn và chị Nguyễn Thị Hương với bị đơn là anh Tý và chị Thúy. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, anh Sơn, chị Hương xác định thửa đất số 607, tờ bản đồ số 3 mang tên bà Bông là tài sản của bà Bông, diện tích đất tranh chấp thuộc quyền định đoạt của bà Bông, anh chị không có quyền lợi liên quan nên anh, chị có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn. Xét việc rút đơn khởi kiện của anh Sơn, chị Hương là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, Hội đồng xét xử, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện phần diện tích đất tranh chấp là 13,4m thuộc một

phần thửa đất số 607, tờ bản đồ số 3 (mang tên bà Bồng) đối với bị đơn là ông Tý, bà Thúy.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo qui định của pháp luật số tiền 5.000.000đồng. Bà Nguyễn Thị Bồng đã tạm ứng chi phí khoản tiền trên. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu cả số tiền chi phí tố tụng này, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Xét thấy nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về chi phí tố tụng là tự nguyện cần chấp nhận, HĐXX không đặt ra giải quyết.

[4] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Nguyễn Văn Tý và bà Nguyễn Thị Thúy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

- Đối với số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2020/0002025 ngày 13/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Nhưng anh Sơn và chị Hương tự nguyện sung công quỹ Nhà nước, không đề nghị được hoàn lại. Xét việc anh Sơn và chị Hương sung công quỹ Nhà nước số tiền đã nộp tạm ứng án phí nêu trên là tự nguyện nên cần chấp nhận, không đặt ra giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 1; Điều 2; Điều 3; Điều 4; Điều 13; Điều 19 Luật Đất đai năm 1993; Điều 4; Điều 6 Luật Đất đai năm 2003; Điều 3; Điều 4; Điều 5; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 175; Điều 186; Điều 189; Điều 280; Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 217; khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B về quyền sử dụng đất diện tích là 13,4m² thuộc một phần thửa đất số 607, tờ bản đồ 3, bản đồ địa chính xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Diện tích đất có tứ cận tiếp giáp và độ dài các cạnh thể hiện được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm từ B1-B2-B3-A4 đến B1 (có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản là một phần ngôi nhà 2 tầng trên diện tích đất 13,4m² thuộc một

phần thửa đất số 607, tờ bản đồ 3, bản đồ địa chính xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

3. Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 13,4m² thuộc một phần thửa đất số 607, tờ bản đồ 3, bản đồ địa chính bản đồ địa chính xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương với số tiền là 274.700.000đ (*Hai trăm bảy mươi tư triệu, bảy trăm ngàn đồng*) cho bà Nguyễn Thị B. Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 được quyền quản lý và sử dụng diện tích đất là 13,4m² thuộc một phần thửa đất số 607, tờ bản đồ 3, bản đồ địa chính xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương và sở hữu toàn bộ tài sản trên diện tích đất có một phần ngôi nhà 2 tầng của ông T, bà T1 xây dựng, được giới hạn bởi các điểm từ B1-B2-B3-A4 đến B1(có sơ đồ đo kèm theo).

4. Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B và bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh, đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

5. Đình chỉ xét xử: Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tiến Sơn và chị Nguyễn Thị Hương đối với diện tích đất là 13,4m² thuộc một phần thửa đất số 607, tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính xã Cẩm Hưng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, đo đạc năm 1993 và tài sản trên đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh chậm trả được quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Về án phí: Bị đơn là Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.735.000đ đồng (*Mười ba triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng*).

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự là nguyên, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần liên quan của bản án trong thời hạn 15 ngày kể ngày tuyên án sơ thẩm.

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 yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Cẩm Giàng;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Giàng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP Tòa án.

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

Trương Thị Tố Uyên