TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN YÊN MÔ** **TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2022/DS-ST
Ngày 19 tháng 9 năm 2022.
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN MÔ TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Cử

2. Ông Lê Xuân Cung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô tham gia phiên toà*:* Bà Giang Thị Quỳnh Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022 tại phòng xét xử, Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2022/TLST- DS ngày 07 tháng 3 năm 2022, về việc tranh chấp "quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2022/QĐXX-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Đinh Thị Ph, sinh năm 1967, địa chỉ xóm 5, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; Người đại diện theo ủy quyền của bà Ph: Anh Phạm Văn G, sinh năm 1979; địa chỉ xóm 5, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (có mặt)

2. *Đồng Bị đơn*: Ông Lê Văn H (tên gọi khác Lê Văn Ch), sinh năm 1969 và bà Trần Thị H, sinh năm 1971 đều cùng địa chỉ xóm 5, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (có mặt)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Bà Đinh Thị L, sinh năm 1944, địa chỉ xóm 5, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình – bà Lan ủy quyền cho Anh Phạm Văn G, sinh năm 1979; địa chỉ xóm 5, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (anh Giang có mặt)

4. *Người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964; địa chỉ xóm 6, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (vắng mặt).

+ Ông Đinh Văn V, sinh năm 1981; địa chỉ xóm 5, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (vắng mặt)

+ Ông Lê Văn Ph, sinh năm 1966, địa chỉ xóm 5, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (có mặt)

+ Bà Vũ Thị H, sinh năm 1964, địa chỉ xóm 5, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (vắng mặt)

+ Ông Đinh Văn T, sinh năm 1969, địa chỉ xóm 5, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (vắng mặt)

+ Ông Trần Đỗ S, sinh năm 1952, địa chỉ xóm 5, xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày: Tại đơn khởi kiện đề ngày 03 tháng 3 năm 2022, các bản khai và trong quá trình xét xử bà Ph trình bày: Nguồn gốc thửa đất trước đây là của ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị H, ông B bà H được Nhà nước cấp đất vào năm 1997, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu diện tích 200m^2 đất ở tại thửa đất số 870 tờ bản đồ PL03. Sau khi tách từ xã Khánh Thượng sang xã Mai Sơn ông B được cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ số W550718 ngày 20/01/2003. Thửa đất được cấp không ghi các chiều cạnh trên giấy chứng nhận và trên hồ sơ địa chính. (ông B là em trai bà Đinh Thị Ph).

Năm 2008 bà Ph nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị H với diện tích 200m^2 đất ở tại thửa đất số 870 tờ bản đồ PL03. Năm 2009 bà Ph được UBND huyện Yên Mô cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 200m^2 có kích thước các chiều cạnh cụ thể: Phía Bắc giáp đường xóm có kích thước 11,10m; phía Nam giáp đất màu nhà ông H có kích thước 11,10m; phía Đông giáp đất vườn của bà L (bà L là mẹ đẻ của bà Đinh Thị Ph) có chiều dài 18m; phía Tây giáp đất nhà ông T có kích thước 18m. Đến tháng 5/2021 bà Ph làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho em trai là Phạm Văn G (em cùng mẹ khác cha) thì phát hiện ra kích thước thực tế còn thiếu so với giấy được cấp, diện tích thửa đất thực tế so với giấy chứng nhận còn thiếu 16,3m^2 và chiều thiếu là chiều dài của thửa đất. Do bị thiếu nên bà đề nghị UBND xã khảo sát hộ liền kề thì thấy hộ ông Lê Văn H đang thừa. Do đó bà làm đơn đến Tòa án yêu cầu gia đình ông Lê Văn H và bà Trần Thị H phải trả lại diện tích mà ông H, bà H lấn chiếm của gia đình bà với diện tích 16,3m^2. Cụ thể các chiều cạnh Phía Đông rộng 1,6m; phía Tây giáp đất ông T rộng 1,3m; phía Nam giáp đất vườn nhà ông H (Ch) rộng 11,10m; phía Bắc là cuối thổ đất nhà bà rộng 11,10m. Tại buổi hòa giải bà Ph rút một phần yêu cầu khởi kiện, bởi qua đo đạc thực tế hiện trạng thửa đất nhà bà chỉ thiếu 14,8m^2 cụ thể phía Nam giáp đất vườn nhà ông H có chiều rộng 11,10m; phía Đông giáp đất vườn ông H có chiều 1,35m; phía Tây giáp đất ông T có chiều cạnh 1,1m và 0,22m. Phía bắc giáp với đất nhà bà.

Khi ông B được nhà nước cấp đất diện tích 200m^2 đất tại thửa 870 tờ PL03 thì bà chưa thấy nhà ông H chưa xây tường bao giữa hai thửa đất không có tường bao để ngăn cách ranh giới giữa hai thửa đất. Còn việc ông H (Ch) nói có tường bao giáp ranh giữa hai nhà được ông H xây từ năm 1995 là không đúng.

Tại phiên tòa bà Ph xác định tường bao nhà ông H xây vào khoảng năm 1999 đến 2000. Khi nhận chuyển nhượng vào năm 2008 bà không có mặt ở nhà, bà đi Miền Nam từ năm 2002 đến năm 2011 bà mới về nên không thể ký vào hợp đồng được, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của bà.

+ Anh Phạm Văn G là người đại diện của nguyên đơn và cũng là người đại diện của bà Đinh Thị L trình bày nhất trí như yêu cầu của nguyên đơn không bổ sung thêm. Đối với chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản anh đã chi tổng các khoản 11.900.000đ, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn ông Lê Văn H, bà Trần Thị H trình bày: Về nguồn gốc đất của gia đình ông bà như sau. Vào năm 1994 gia đình ông được UBND xã Khánh Thượng cũ cấp đất, năm 1995 ông ra thửa đất được cấp, xây ba gian nhà cấp 4 cùng công trình vệ sinh cũng như xây tường bao xung quanh thửa đất (tường bao được xây bằng đá, kết nối bằng vữa vôi, mạt, cao khoảng 1,6m). Gia đình nhà ông là người ra xây dựng đầu tiên ở khu vực đó, sau đó một đến hai năm sau các hộ ông H, ông Ph, ông Kh và hộ ông B mới được chia đất và xây dựng. Gia đình nhà ông ở trong khuôn viên mà ông đã xây tường bao từ năm 1995 cho đến nay không xảy ra tranh chấp gì. Đến năm 2021 bà Ph chuyển nhượng đất cho anh G lúc đó mới nói gia đình ông chiếm đất và đề nghị chính quyền địa phương giải quyết. Ông xác định nhà ông ở ổn định từ năm 1995 không lấn chiếm đất của ai nên ông không nhất trí với đề nghị của nguyên đơn yêu cầu ông phải trả 14,8m^{2}đất như nguyên đơn trình bày.

Trên thửa đất ông được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất 200m^2 đất ở liền kề với đất vườn từ năm 1993, đến năm 2003 UBND xã đo đạc các hộ ven làng và xác định diện tích đất lấn chiếm, được nhà nước công nhận 620m^2 tại thửa 876 tờ bản đồ PL03. Đối với việc đo đạc, lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông B bà H sang cho bà Ph là không hợp pháp bởi trước đây nhà nước cấp cho hộ ông B chỉ có 200m^2 đất nhưng không có tứ cận các cạnh cụ thể và thửa đất ở liền với đất nông nghiệp hiện nay mang tên bà L. Đến năm 2009 khi làm hợp đồng chuyển nhượng cơ quan chuyên môn không đo đạc thực tế, đã đưa tứ cận vào trong giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Ph, khi đo đạc không có các hộ liền kề ký. Tất cả các chữ ký trong biên bản xác định mốc giới của các hộ liền kề đều là chữ ký giả. Khi xác định mốc giới giáp ranh giữa hai nhà có tường bao và tường bao thửa đất nhà ông vẫn còn nguyên vẹn được xây từ năm 1995 cho đến nay. Do đó việc làm của cơ quan chuyên môn khi thực hiện để lập hợp đồng chuyển nhượng không đúng với thực tế của thửa đất khi chuyển nhượng. Vì vậy việc nguyên đơn yêu cầu buộc gia đình ông phải trả lại phần diện tích mà nguyên đơn cho rằng nhà ông lấn chiếm là không đúng, ông không chấp nhận đề nghị của nguyên đơn.

Đối với chi phí tố tụng ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Tại biên bản xác minh** cũng như báo cáo của UBND xã Mai Sơn thể hiện: Đối với nguồn gốc thửa đất của bà Đinh Thị Ph: Vào năm 1997 nhà nước công nhận

và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị H với diện tích 200m^2 đất ở, tại thửa 870 tờ bản đồ PL03. Sau khi tách từ xã Khánh Thượng ra thành xã Mai Sơn, thì các hộ dân thuộc xã Mai Sơn được cấp đổi GCNQSDĐ. Nhà ông B có giấy số W550718 ngày 20/01/2003. Thửa đất khi cấp không có chiều cạnh và giáp với đất vườn trước đây vào năm 1993 thể hiện là đất ngân sách xã, do UBND xã quản lý đến năm 2003 xã Mai Sơn tiến hành đo đạc các hộ ven làng để xác định diện tích đất lấn chiếm thì hộ ông Th, bà L được đo đạc và cân đối diện tích là 182m^2 tại thửa 876 tờ bản đồ PL03 được cân đối vào đất 313 theo phương án dồn điền đổi thửa năm 2003, được đo đạc theo hiện trạng năm 2021 là 206,6m^2.

Còn đối với hộ gia đình ông Lê Văn H và bà Trần Thị H, năm 1997 hộ gia đình ông H bà H được nhà nước công nhận QSDĐ với diện tích đất ở 200m^2 tại thửa 879 tờ bản đồ PL03. Sau khi tách từ xã Khánh Thượng ra thành xã Mai Sơn, thì được cấp đổi giấy số W 550717 ngày 20/01/2003, vị trí được cấp đất ở giáp với vị trí đất vườn nhà ông Tạ Văn T và bà Lê Thị H. Thửa đất được cấp không có kích thước các chiều cạnh trên giấy chứng nhận và trên sơ đồ địa chính. Đối với diện tích đất vườn theo hồ sơ năm 1993 thể hiện là đất ngân sách xã, do UBND xã Mai Sơn quản lý. Đến năm 2003 xã tiến hành đo đạc các hộ ven làng để xác định diện tích lấn chiếm của các hộ thì gia đình ông H được công nhận 620m^2 đất vườn tại thửa 879 tờ bản đồ PL03, diện tích này được cân đối vào đất 313 theo phương án dồn điền đổi thửa năm 2003, được đo đạc theo hiện trạng năm 2021 là 603,4m^2 loại đất màu.

+ Tại phiên Tòa ông Lê Văn Ph xác định hộ gia đình nhà ông H bà H là người ra xây dựng nhà và tường bao đầu tiên tại khu vực đó, khi nhà ông ra đó thì nhà ông H đã xây tường bao bằng đá xung quanh thửa đất nhà ông H bà H. Còn đối với biên bản xác định mốc giới được lập vào năm 2009 chữ ký "Ph" trong biên bản không phải là chữ ký của ông, ông không được chứng kiến việc đo đạc khi cơ quan chuyên môn làm việc.

+ Tại phiên Tòa ông Trần Đỗ S khai: Ông không có quan hệ họ hàng gì với bà hằng ông H cũng như bà Ph; vào năm 1995 ông là thợ xây và là thợ cả đi nhận công trình để tạo điều kiện cho anh em có việc, có nhận xây nhà cho ông H công trình nhà ở cấp 4, công trình vệ sinh cũng như tường bao bằng đá xung quanh nhà, tường bao đó hiện nay vẫn còn. Trong tổ thợ của ông còn có ông Nguyễn Văn Th và Nguyễn Văn Kh (ông Kh đã chết). Từ khoảng 15 năm trở lại đây thì không còn nhà nào xây vật liệu bằng đá và kết nối bằng hồ mạt vôi nữa, khi xây tường bao cho nhà ông H thì chưa có nhà nào ở đó cả, nhà ông H là nhà ra khu vực đó đầu tiên.

+ Tại biên bản lấy lời khai anh Đinh Văn V, anh V vào năm 2009 là trưởng xóm. Anh V xác định có chứng kiến việc cán bộ địa chính và văn phòng đất đai xuống đo đạc để lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông B bà H sang cho bà Ph. Đoàn có đo đạc chiều dài thửa đất chuyển nhượng nhưng chỉ đo đến chân tường bao của hộ ông H bà H. Còn chữ ký Chân trong biên bản thì ông không rõ ông H hay bà H ký.

+ Tại biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Văn H là cán bộ địa chính xã Mai Sơn giai đoạn năm 2009. Ông H xác định có cùng văn phòng đất đai huyện xác định mốc giới để làm thủ tục chuyển nhượng từ ông B bà H sang cho bà Ph, còn giáp ranh hai hộ có tường bao hay không thì ông không nhớ.

+ Tại lời khai của bà Nguyễn Thị H và cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn B xác nhận vào năm 1997 được nhà nước cấp 200m^2 đất ở và được cấp đổi vào năm 2013, khi cấp 200m^2 đất ở không có tứ cận các chiều cạnh; đến năm 2008 vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà Ph, khi bà Ph được cấp giấy chứng nhận mới thể hiện tứ cận của thửa đất. Khi chuyển nhượng cho bà Ph thì ranh giới giữa hai nhà đã có tường bao bằng đá mà ông H bà H đã xây từ trước, còn xây vào năm nào thì bà không biết.

+ Tại lời khai ông T trình bày ông là hàng xóm của cả ông H cũng như bà Ph, khi ông ra khu vực đó ở thì nhà ông H đã có nhà từ trước đó còn có tường bao xây năm nào thì ông không nhớ, ông không được chứng kiến khi cơ quan chuyên môn xuống đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng từ ông B sang cho bà Ph. Ông T xác định chữ ký T trong đại diện các hộ liên quan trong biên bản xác định mốc giới ngày 26/01/2009 không phải là chữ ký của ông.

+ Tại lời khai ông Đinh Văn H trình bày gia đình ông ở giáp với hộ nhà bà H; nhà ông ra ở khu vực đó vào năm 1996, khi ra thì nhà ông H đã ở đó từ trước. Khi ra ở thì nhà ông H đã xây dựng nhà cấp 4, công trình vệ sinh cũng như xây tường bao bằng đá xung quanh nhà. Tường bao nhà ông H xây bằng đá kết nối bằng hồ mạt, hiện nay tường bao đã cũ mọc rêu và còn nguyên vẹn.

* Tại phiên tòa đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của HĐXX và thư ký đúng trình tự của pháp luật, xác định đúng tư cách của người tham gia tố tụng, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 78, 86 BLTTDS. Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 158, Điều 175, Điều 176 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 169, Điều 203 Luật đất đai năm 2003; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của UB thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đinh Thị Ph về việc buộc ông Lê Văn H và bà Trần thị H phải trả cho bà Ph quyền sử dụng diện tích đất là 14,8m^2 tại xóm 5 xã Mai Sơn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình có vị trí kích thước phía Bắc giáp đất bà Ph dài 11,1m phía Nam giáp đất ông H có kích thước 11,1m phía Đông giáp đất ông H dài 1,35m phía Tây giáp đất ông T dài 1,10m và 0,22 m.

Về chi phí tố tụng Nguyên đơn bà Ph phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản đã nộp 11.900.000đồng

Về án phí: Bà Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.628.000đ được trừ đi tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ. Bà Ph còn phải nộp số tiền 1.328.000đ

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ tại phiên hòa giải và công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Tòa án nhân dân huyện Yên Mô nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Tranh chấp về quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân cấp huyện có thẩm quyền giải quyết, được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Bà Đinh Thị Ph được nhà nước công nhận Quyền sử dụng đất năm 2009. Theo quy định của pháp luật bà Ph có quyền làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết các tranh chấp liên quan đối với phần tài sản của mình. Tòa án nhân dân huyện Yên Mô thụ lý vụ án là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ vào khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Năm 2008 bà Đinh Thị Ph nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị H với diện tích 200m^2 đất ở tại thửa đất số 870 tờ bản đồ PL03. Năm 2009 bà Ph được UBND huyện Yên Mô cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 200m^2 có kích thước các chiều cạnh cụ thể: Phía Bắc giáp đường xóm có kích thước 11,10m; phía Nam giáp đất màu nhà ông Ch có kích thước 11,10m; phía Đông giáp đất vườn của bà L (bà L là mẹ đẻ của bà Đinh Thị Ph) có chiều dài 18m; phía Tây giáp đất nhà ông T có kích thước 18m.

Đến tháng 5/2021 bà Ph làm thủ tục chuyển nhượng cho em trai là Phạm Văn G (em cùng mẹ khác cha) thì phát hiện ra kích thước thực tế đang sử dụng còn thiếu so với giấy chứng nhận được cấp, diện tích thửa đất thực tế đang sử dụng còn thiếu so với giấy chứng nhận là 16,3m^2. Bà Ph cho rằng gia đình ông Lê Văn H, bà Trần Thị H đã lấn chiếm 16,3m^2. Do đó bà Ph làm đơn yêu cầu ông H bà H phải trả lại phần đất mà bà cho rằng ông H đã lấn chiếm. Tại buổi hòa giải bà Ph rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông H bà H phải trả lại cho gia đình nhà bà phần diện tích đất cụ thể 14,8m^2 có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất vườn nhà ông H có chiều 1,35m; phía Nam giáp đất vườn nhà ông H rộng 11,10m; phía Tây giáp với đất ông Đinh Văn T có chiều 1,1m và 0,22m; Phía Bắc là đuôi của thửa đất đang bị thiếu có chiều 11,10m (trên diện tích này có tường bao xây bằng đá, kết nối bằng hồ mạt của nhà ông H có chiều dài 11,10m cao 1,6m). Căn cứ để bà Ph khởi kiện, bà Ph cho rằng nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong giấy chứng nhận có kích thước các chiều cạnh cụ thể, nên khi chuyển nhượng từ bà Ph sang cho anh G thì phát hiện thửa đất đang sử dụng thiếu so với giấy chứng nhận được cấp.

Việc nguyên đơn căn cứ vào GCNQSDĐ được cấp để khởi kiện là có cơ sở. Song thực tế xem xét đến biến động cũng như quá trình sử dụng đất của các hộ thể hiện: Nguồn gốc đất mà bà Ph nhận chuyển nhượng vào năm 2008, trước đây là đất của ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị H được nhà nước cấp vào năm 1997 với diện tích 200m^2 đất ở, thửa đất không thể hiện kích thước các chiều cạnh và cùng chung thửa đất 876 tờ bản đồ PL03, theo phương án dồn điền đổi thửa năm 2003 của UBND xã Mai Sơn, đo đạc đưa vào cân đối diện tích 182m^2 nằm trong hộ ông Phạm Văn Th và bà Đinh Thị L (Thể hiện tại Bút lục 126) và diện tích áp thổ thể hiện trên phương án dồn điền đổi thửa năm 2003 được đo đạc theo hiện trạng năm 2021 với diện tích là 202,6m^2 đất 313 vẫn đứng tên chủ hộ bà Đinh Thị L, bà L chưa làm thủ tục sang tên cho bà Ph. Năm 2008 bà Ph nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị H với diện tích 200m^2 đất ở tại thửa đất số 870 tờ

bản đồ PL03. Năm 2009 bà Ph được UBND huyện Yên Mô cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 200m^2 có kích thước các chiều cạnh cụ thể: Phía Bắc giáp đường xóm có kích thước 11,10m; phía Nam giáp đất màu nhà ông Ch có kích thước 11,10m; phía Đông giáp đất vườn của bà L (bà L là mẹ đẻ của bà Đinh Thị Ph) có chiều dài 18m; phía Tây giáp đất nhà ông T có kích thước 18m. Tại phiên Tòa hôm nay bà Đinh Thị Ph khẳng định năm 2008 và năm 2009 bà đang cư trú tại miền nam, chính quyền lập hợp đồng chuyển nhượng bà không có nhà, bà không biết và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó.

Hội đồng xét xử xét thấy: Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông B bà H sang cho bà P, cơ quan chuyên môn đã không tuân thủ đúng quy định của pháp luật, không đo đạc thực tế, không mời những hộ liền kề chứng kiến được thể hiện tại biên bản xác định mốc giới lập ngày 26/01/2009. Tại biên bản có xác nhận đại diện các hộ liền quan (ông ph, g Ch, ông T) đều có chữ ký của những người liên quan. Nhưng quá trình giải quyết vụ án, lấy lời khai của các hộ liên quan, đều khẳng định chữ ký trong biên bản xác định mốc giới không phải chữ ký của họ, họ không được mời chứng kiến việc cơ quan chuyên môn đo đạc. Bản thân ông H là cán bộ địa chính, người xác định tính chính xác của văn bản cũng không xác định được tính pháp lý của biên bản có hay không sự tham gia của các hộ liền kề, khi đo đất đã có tường bao nhà ông H hay chưa. Ông Đinh Văn V là xóm trưởng, giai đoạn năm 2008, xác định chỉ đo chiều dài thửa đất chuyển nhượng tới chân tường bao là giáp ranh giữa hai thửa đất nhà ông B bà H với nhà ông H bà H; Bà H là người chuyển nhượng đất cho bà Ph xác định, khi chuyển nhượng đất cho bà Ph thì tường bao nhà ông H bà H đã có từ trước thời điểm hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng từ nhà bà H ông B sang cho nhà bà Ph; khi đo đạc để xác định mốc giới bà không được chứng kiến, không được mời để đo đạc xác định mốc giới (bút lục 84 và 95). Tại phiên tòa bà Ph xác định khi lập hợp đồng chuyển nhượng từ ông B bà H sang cho bà, bà Ph không biết, bà không được chứng kiến cũng như ký vào hợp đồng. Các nhân chứng là hàng xóm, cũng như các hộ liền kề ông Ph và thợ xây tường bao cho nhà ông H đều xác định vào năm 1995 gia đình ông H ra xây nhà và xây tường bao bằng đá từ đó cho đến nay vẫn còn nguyên vẹn.

Như vậy thể hiện sau khi nhà nước cấp đất ở 200m^2 vào năm 1995 cho gia đình ông H bà H, gia đình ông bà H đã xây nhà và khuôn viên thửa đất, tường bao xung quang bằng đá, bao vây cả thửa đất ở lẫn đất vườn. Đến năm 2003 thực hiện việc dồn điền đổi thửa, nhà nước mới đưa vào phương án trừ đất ruộng ngoài đồng, đất 313 của các hộ ông H, bà Ph (chủ hộ bà L) vào trong diện tích đất vườn các hộ đang sử dụng. Diện tích đất 313 có thay đổi thực tế các hộ đang sử dụng. Hiện nay diện tích đất vườn nằm trong thửa đất 876 tờ bản đồ PL03 của bà L và diện tích đất vườn nằm trong thửa 876 của hộ ông H (Ch) đều trên hồ sơ địa chính xã Mai Sơn và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất ở chia cho ông B bà H trước đây được chia 200m^2 đất ở, không có kích thước các chiều cạnh và cùng chung với diện tích đất vườn và đứng tên chủ hộ bà L. Diện tích đất ở và đất 313 không phân định rõ ràng vị trí chi tiết diện tích nào là đất ở và vị trí nào là đất lấn chiếm để đưa vào phương án dồn điền đổi thửa năm 2003 cũng như hồ sơ địa

chính. Các hộ ông H, bà Ph ở ổn định từ năm 1995 cho đến năm 2021 khi bà Ph làm thủ chuyển quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn G, khi đo đạc theo giấy chứng nhận được cấp năm 2009 mới sảy ra tranh chấp. Bà Ph cho rằng ông H lấn chiếm phần diện tích 14,8m^2 là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ nhận định nêu trên có đủ căn cứ không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với việc buộc gia đình nhà ông Lê Văn H trả lại phần diện tích 14,8m^2 có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất vườn nhà ông H có chiều 1,35m; phía Nam giáp đất vườn nhà ông H rộng 11,10m; phía Tây giáp với đất ông Đinh Văn T có chiều 1,1m và 0,22m; Phía Bắc là đuôi của thửa đất đang bị thiếu có chiều 11,10m. chi tiết có sơ đồ vị trí hai thửa đất và vị trí tranh chấp đất kèm theo.

[4] Kiến nghị với cấp có thẩm quyền Ủy Ban nhân dân huyện Yên Mô thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho bà Đinh Thị Ph để chỉnh lý số liệu cho phù hợp với thực tế khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị H với diện tích 200m^2 đất ở tại thửa đất số 870 tờ bản đồ PL03 sang cho bà Đinh Thị Ph, khi làm thủ tục có sai sót về số đo thực tế.

[5] Về chi phí tố tụng:

+ Đối với số tiền chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ anh G đã chi 2.000.000đ; tiền đo đạc và tiền định giá tài sản 9.900.000đ. Tổng 3 khoản là 11.900.000đ (Mười một triệu chín trăm).

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu. Căn cứ các Điều 155, 156,157, 158, 163,164, 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí:

+ Yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp án phí có giá ngạch tương ứng với phần đất không được chấp nhận. Chi tiết 14,8m^{2}x 2.200.000đ/1m^2=32.560.000đồng x 5% = 1.628.000đ (Một triệu sáu trăm hai nươi tám nghìn đồng)

+ Bị đơn không phải chịu án phí

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; 155, 156, 157, 158, 163,164, 165, 166, 147, khoản 2 Điều 244, Điều 228 Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 169, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Tiểu mục 1.1 Mục 1 Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12 -2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Ph về việc buộc ông Lê Văn H (tên gọi khác Lê Văn Ch) và bà Trần Thị H phải trả cho bà Đinh Thị Ph phần diện tích đất là 14,8m^2 với tứ cận như sau (chiều phía Bắc giáp với thửa đất bà Đinh Thị Ph với chiều 11,10m; phía Nam giáp với đất vườn ông Lê Văn H có chiều 11,10m; phía Đông giáp đất vườn ông Lê Văn H có chiều 1,35m; phía Tây giáp đất nhà ông Đinh Văn T có chiều 1,10m và 0,22m. Trên diện tích đất tranh chấp có tường bao xây bằng đá, kết nối bằng hồ mạt của nhà ông H có chiều dài 11,10m, cao 1,6m tường được xây từ năm 1995) Tại thửa 876, tờ bản đồ PL03, bản đồ địa chính xã Mai Sơn lập năm 1997. (vị trí kích thước chi tiết các thửa đất 870; 879; 876 có sơ đồ kèm theo)

2. Kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Ủy ban nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đinh Thị Phương; Chỉnh lý số liệu trong việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 166/CN –QSDĐ&TS giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Đinh Thị Ph được UBND xã Mai Sơn xác nhận vào ngày 08/12/2008 theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà Ph không được chấp nhận nên bà Ph phải chịu chi phí xen xét thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và định giá tài sản (Bà Ph đã chi trả khoản tiền này).

4. Về án phí: Bà Đinh Thị Ph phải nộp án phí có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận số tiền 1.628.000đ (Một triệu sáu trăm hai nươi tám nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2021/0006281 ngày 04/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô. Bà Đinh Thị Ph còn phải nộp số tiền án phí là 1.328.000 đồng (Một triệu ba trăm hai mươi tám nghìn đồng) .

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Ninh Bình (1)
- VKSND huyện Yên Mô (1);
- Chi cục THADS huyện Yên Mô (1);
- UBND xã Mai Sơn, huyện Yên Mô(1);
- UBND huyện Yên Mô (1);
- Các đương sự (1);
- Người có quyền lợi NV liên quan(1);
- Lưu HS(1).

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

Đã ký

Phan Ngọc Hà

TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN YÊN MÔ** **TỈNH NINH BÌNH** _____	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** _____
Số : /2020/QĐST-DS	*Yên Mô, ngày 28 tháng 9 năm2020.*

QUYẾT ĐỊNH
TẠM NGỪNG PHIÊN TÒA
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN MÔ TỈNH NINH BÌNH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Huyền

2. Ông Phạm Văn Ký

Đã tiến hành mở phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án dân sự thụ lý số 09/2019/TLST- DS ngày 13 tháng 5 năm 2019, về tranh chấp " về hợp đồng mượn Nhà ở và quyền sử dụng đất " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2020/QĐXX-DS ngày 27 tháng 8 năm 2020; quyết định hoãn phiên tòa số 03/2020/QĐST-TCDS ngày 16/9/2020.

Xét thấy: Cần phải xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ mà nếu không thực hiện thì không thể giải quyết được vụ án và không thể thực hiện được tại phiên tòa.

Căn cứ vào Điều 235 và Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Tạm ngừng phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 09/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2019.

2. Thời gian tạm ngừng phiên tòa là 30 ngày.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cung cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Ngọc Hà