

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 69/2019/DS-ST

Ngày: 29/11/2019

V/v: “Tranh chấp QSDĐ
theo ranh giới”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Mai.

2. Ông Dương Xuân Đính.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Hùng – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Lê Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29/11/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 12/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất theo ranh giới*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2019/QĐST-DS ngày 15/11/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2019/QĐST-DS ngày 21/11/2019. Giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị V – Sinh năm 1948.

Nghề nghiệp: Hưu trí.

Địa chỉ: xã H, huyện Đ, Thành phố H.

Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D - Sinh năm 1959.

Nghề nghiệp: Hưu trí.

Địa chỉ: xã H, huyện Đ, Thành phố H.

Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Chị Mai Thị Tú A - Sinh năm 1980.

3.2/ Anh Mai Việt A - Sinh năm 1982.

3.3/ Chị Nguyễn Thị Nh - Sinh năm 1984.

3.4/ Cháu Mai Nguyễn Thùy D - Sinh năm 2006.

3.5/ **Cháu Mai Nguyễn Thùy Ch** - Sinh năm 2009.

Đại diện hợp pháp của cháu D và cháu Ch là anh Mai Việt A và chị Nguyễn Thị Nh.

Cùng trú tại: xã ĐH, huyện Đ, Thành phố H

3.6/ **Chị Mai Thị Hải A**- Sinh năm 1977.

Trú tại: xã M, huyện Đ, Thành phố H.

3.7/ **Bà Nguyễn Thị C**- Sinh năm 1962.

3.8/ **Anh Nguyễn Đức C** - Sinh năm 1984.

3.9/ **Chị Nguyễn Quỳnh A** - Sinh năm 1985.

3.10/ **Cháu Nguyễn Đức H** - Sinh năm 2015.

3.11/ **Cháu Nguyễn Đức B** - Sinh năm 2019.

Đại diện hợp pháp của cháu H và cháu B là anh Nguyễn Đức C và chị Nguyễn Quỳnh A.

3.12/ **Anh Nguyễn Văn T** - Sinh năm 1986.

3.13/ **Chị Nguyễn Thị Hà Ch** - Sinh năm 1987.

3.14/ **Cháu Nguyễn Minh Th** - Sinh năm 2016.

3.15/ **Cháu Nguyễn Khánh Ng** - Sinh năm 2018.

Đại diện hợp pháp của cháu Th và cháu Ng là anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Hà C.

3.16/ **Ông Nguyễn Văn C** - Sinh năm 1969.

3.17/ **Bà Mai Thị Q** - Sinh năm 1977.

3.18/ **Cháu Nguyễn Mai H** - Sinh năm 1999.

3.19/ **Cháu Nguyễn Mai H** - Sinh năm 2001.

Cùng trú tại: xã ĐH, huyện Đ, Thành phố H.

Bà Lê Thị V, ông Nguyễn Văn D, anh Nguyễn Đức C, chị Mai Thị Hải A có mặt tại phiên tòa.

Chị Mai Thị Tú A, anh Mai Việt A, chị Nguyễn Thị Nh, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Hà C xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bà Nguyễn Thị C, chị Nguyễn Thị Quỳnh A, ông Nguyễn Văn C, bà Mai Thị Q, chị Nguyễn Mai H, anh Nguyễn Mai H vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Lê Thị V trình bày:**

Thửa đất số 25 tờ bản đồ số 41 tại xã ĐH, huyện Đ, Thành phố H có diện tích 135m² do gia đình bà được cấp đất giãn dân khoảng năm 1983 cùng với gia đình nhà ông Nguyễn Văn D và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 932752 ngày 18/10/2002 mang tên hộ gia đình ông Mai Xuân L.

Năm 1986 gia đình bà làm nhà cấp 4, khi làm nhà không xảy ra tranh chấp. Năm 2003 gia đình bà chuyển nhượng 68m² đất và xây dựng nhà 2,5 tầng trên phần diện tích 67m² còn lại, hai bên cũng không xảy ra tranh chấp.

Trước khi gia đình bà xây dựng nhà giữa gia đình bà và gia đình ông D đã thống nhất mốc giới giữa hai nhà. Khi xây dựng nhà gia đình bà đã không xây hết đất về phía bắc thửa đất giáp với nhà ông D, mà để lại phần đất có chiều rộng là 20cm, dài 13,5m. Gia đình bà chỉ xây phần móng hết đất, còn tường thì để lại 20cm để làm giọt gianh và mở cửa sổ.

Năm 2008 gia đình anh D xây dựng nhà đã xây đè lên phần móng nhà của gia đình bà. Khi bà phát hiện đã thông báo cho gia đình anh D nhưng gia đình anh D vẫn cố tình xây lấn. Vì vậy nên năm 2016 bà đã làm đơn gửi đến UBND xã ĐH yêu cầu gia đình anh D phải trả lại gia đình bà phần diện tích đất trên.

Uy ban nhân dân xã ĐH đã tiến hành hòa giải hai bên ngày 27/02/2017, kết quả hai bên đã thống nhất phần diện tích đất giáp ranh giữa hai nhà từ mặt đường đi phía tường giáp đường chiều sâu vào 2,6m khi bà đào móng chân tường cũ đến đâu thì bà sẽ xây dựng tường thẳng theo ranh giới móng tường cũ đến đó; Phần đất còn lại từ 2,6m vào đến tường sau nhà của hai nhà thì bà đồng ý cho nhà ông D.

Tuy nhiên sau đó gia đình ông D không thực hiện đúng theo thỏa thuận nên bà không đồng ý theo thỏa thuận ngày 27/02/2017 nữa, bà tiếp tục gửi đơn lên Ủy ban nhân dân xã, tại biên bản làm việc ngày 30/11/2017 hai bên không thống nhất được với nhau nên bà đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu gia đình ông D phải trả lại bà toàn bộ phần diện tích đất giáp ranh giữa nhà bà và nhà ông D mà ông D đã xây dựng nhà đè lên.

**** Bị đơn - Ông Nguyễn Văn D trình bày:***

Năm 1983 gia đình ông được cấp đất giãn dân cùng với hộ gia đình bà Lê Thị V thửa đất số 06 tờ bản đồ số 41 tại xã ĐH, huyện Đ, Thành phố H, diện tích thửa đất cụ thể bao nhiêu ông không biết chính xác vì tại thời điểm đó ông đi công tác không có nhà, mọi thủ tục cấp đất đều do vợ ông là bà Nguyễn Thị C làm. Ngày 18/10/2002 gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 186m² đứng tên Hộ gia đình bà Nguyễn Thị C.

Năm 1984 gia đình ông xây dựng nhà cấp 4, khi làm nhà hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

Năm 2003 gia đình bà V xây dựng nhà thì chồng bà V là ông Mai Xuân L đã gọi hai bên ra xác định mốc giới và thống nhất để gia đình bà V xây dựng nhà. Thời điểm này hai bên cũng không xảy ra tranh chấp gì.

Năm 2008 gia đình ông xây dựng nhà kiên cố 2,5 tầng như hiện nay, trước khi làm nhà ông có mời ông L là chồng bà V sang nói chuyện và hai bên đã thống nhất để gia đình ông xây dựng nhà sát vào nhà ông L. Việc thỏa thuận này chỉ giữa ông và ông L, không có bà V cũng như các con của ông bà chứng kiến. Quá trình ông xây dựng nhà hai bên vẫn tạo điều kiện cho nhau để xây trát nhà, không xảy ra tranh chấp gì.

Cuối năm 2016 khi cục bản đồ đến đo đạc lại diện tích nhà ở để quản lý thì bà V mới có ý kiến là nhà bà V còn móng nhà ở phía Đông thửa đất, nhưng do đã xây dựng xong nhà nên ông không biết cụ thể như thế nào. Ngày 27/02/2017 xã ĐH đến làm việc tại chỗ trực tiếp tại hai gia đình ông mới được biết. Tại biên bản làm việc tại chỗ ngày 27/02/2017 hai bên đã thống nhất được với nhau, sau đó ông có tiến hành xây dựng một bức tường về phía Đông Nam thửa đất, tường cao 1,2m, dài 2,6m. Tuy nhiên khi gia đình ông xây dựng có đào đất lên để xác định móng nhà bà V đến đâu thì xây tường đến đó theo đúng tinh thần của biên bản làm việc ngày 27/02/2017 thì giữa con trai ông là anh Nguyễn Đức C và bà V có xảy ra lời qua tiếng lại, nên bà V đã không nhất trí với thỏa thuận trên nữa mà tiếp tục gửi đơn lên xã giải quyết vào ngày 30/11/2017 và gửi đơn khởi kiện đến Tòa án.

Quan điểm của ông là ông đã xây tường lên để trả lại đất cho gia đình bà V theo đúng cam kết ngày 27/02/2017. Gia đình ông không lấn chiếm đất của gia đình bà V nên không chấp nhận yêu cầu đòi đất của bà V.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị C trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất của gia đình bà là đất được cấp giao dân cho hộ gia đình bà khoảng năm 1982 cùng các gia đình khác trong xóm. Đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị C. Diện tích đất từ khi cấp đến nay vẫn do gia đình bà quản lý sử dụng, không có sự thay đổi gì về diện tích 186m².

Thời điểm năm 2003 gia đình bà V chuyển nhượng một phần đất và tiến hành xây dựng ngôi nhà tầng như hiện nay, thì hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

Năm 2008 gia đình bà xây dựng nhà, hai bên cũng đã thống nhất với nhau về diện tích, mốc giới. Sau khi được sự nhất trí của bà V, gia đình bà mới tiến hành xây dựng lên ngôi nhà kiên cố như hiện nay. Trước khi xây dựng gia đình bà đều được cán bộ địa chính, thanh tra xây dựng đo đạc và thống nhất diện tích đất của gia đình bà đúng với diện tích trong sổ đỏ được cấp.

Nay bà V khởi kiện, quan điểm của gia đình bà vẫn giữ nguyên so với thời điểm tiến hành hòa giải tại xã là đề nghị hòa giải cho các bên để giữ tình cảm hàng xóm tốt đẹp.

Ngoài ra bà không trình bày gì thêm.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Anh Nguyễn Đức C trình bày:***

Thửa đất của gia đình anh được cấp năm nào anh không biết, anh biết thửa đất của gia đình anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng đất anh hoàn toàn nhất trí với ý kiến của bố anh là ông D đã trình bày, anh không có ý kiến gì khác.

Gia đình anh đã thực hiện đúng theo tinh thần của biên bản làm việc ngày 27/02/2017, hiện nay gia đình anh không lấn chiếm đất của gia đình bà V nên anh không chấp nhận yêu cầu đòi đất của bà V.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chị Mai Thị Hải A, chị Nguyễn Thị Nh trình bày:**

Chị hoàn toàn nhất trí và đồng ý với lời khai của mẹ chị là bà Lê Thị V, chị không có ý kiến gì khác và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Chị Nh xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và xét xử vụ án vì lý do chị mới sinh con nên không thể đến Tòa án được.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chị Mai Thị Tú A, anh Mai Việt A trình bày:**

Anh chị hoàn toàn đồng ý với ý kiến trình bày của mẹ anh chị là bà Lê Thị V. Anh, chị đề nghị ông D phải trả lại phần đất còn lại của gia đình anh chị về phía trước cửa nhà ông D, anh chị không đồng ý cho ông D xây dựng bất cứ một công trình gì sang diện tích đất ở của bố mẹ anh chị. Anh chị đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm về mốc giới của gia đình anh chị để tránh việc tranh chấp.

Chị Tú A và anh Việt A xin được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án vì lý do bận công việc không thể tham gia được.

*** Tại phiên tòa:**

+ Bà Lê Thị V trình bày: Bà vẫn giữ nguyên quan điểm như yêu cầu khởi kiện, bà vẫn xác định mốc giới thửa đất của hộ gia đình bà về phía Bắc giáp nhà ông D ngoài bức tường của nhà bà đã xây dựng bà còn để lại một phần đất có chiều rộng khoảng 20cm mặt ngõ về phía Bắc giáp nhà ông D, chéo về cuối thửa đất cách điểm cuối của thửa đất 3m, từ điểm cách 3m đến hết thửa đất bà xây hết đất và áp sát vào tường nhà ông D. Lý do bà xây không hết đất là để nấn hướng nhà.

Bà chấp nhận bản đo vẽ của Hội đồng xem xét thẩm định do Tòa án thành lập và xác nhận phần đất ông D đã xây bức tường trả lại khe đất cho bà có chiều rộng là 17cm, chiều dài là 2,47m, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích đất này nữa.

Bà đề nghị Tòa án xác định mốc giới thửa đất cho hộ gia đình bà theo đúng bức tường ông D đã xây kéo thẳng hướng vào phía cuối thửa đất cách điểm cuối cùng của thửa đất 3m. Buộc ông D phải phá bỏ các công trình trên đất trả lại bà phần diện tích đất ông D đã xây lấn sang đất của bà tính từ cuối bức tường ông D đã xây vào đến sát tường nhà ông D có chiều dài là 2,46m. Đối với phần tiếp theo tính từ cửa nhà ông D vào đến điểm cách điểm cuối của thửa đất 3m đề nghị ông

D thanh toán cho bà bằng tiền tương đương với giá trị phần đất ông D đã xây dựng lên đất của gia đình bà.

+ Ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, ông xác định trong suốt quá trình hai gia đình sử dụng đất, xây dựng nhà đều ổn định, không xảy ra tranh chấp gì. Gia đình bà V xây dựng nhà kiên cố năm 2003, gia đình ông xây dựng nhà kiên cố năm 2008, hai gia đình đã xác định mốc giới trước khi xây dựng nhà. Ông xác nhận năm 2008 khi gia đình ông xây dựng nhà giữa ông và ông L chồng bà V đã thỏa thuận để gia đình ông xây sát móng nhà và tường nhà của hai nhà, sau đó hai gia đình cũng vẫn ở ổn định từ đó mà không có tranh chấp gì. Nay bà V cho rằng phía giáp ranh với nhà ông còn đất khi xây nhà bà đã để lại, qua hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã ngày 27/02/2017 ông đã đồng ý xây một bức tường lùi về phía đất nhà ông 0,17m, chạy dài vào phía bên trong 2,47m để trả lại phần diện tích đất đó cho bà V, hai bên đã thống nhất thỏa thuận và gia đình ông đã thực hiện theo đúng thỏa thuận đó, tuy nhiên sau đó bà V vẫn khiếu kiện đối với gia đình ông. Nay quan điểm của ông đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

+ Chị Mai Thị Hải A trình bày: Gia đình chị cùng mẹ chị vẫn rất thiện chí hòa giải, chị đề nghị đối với phần ông D đã xây dựng bức tường trả lại phần đất có chiều rộng là 0,17m, chiều dài là 2,47m, gia đình chị không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tính từ cuối bức tường ông D đã xây dựng trả lại đất gia đình chị kéo thẳng đến điểm cách đáy nhà 3m, đề nghị ông D trả bằng tiền.

+ Anh Nguyễn Đức C trình bày: Anh hoàn toàn nhất trí với ý kiến của bố anh là ông D, gia đình anh xây dựng nhà không vi phạm gì, không có ai tranh chấp khiếu nại gì, do vậy gia đình anh không phải bồi thường cho gia đình bà V.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện theo đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Việc tuân theo pháp luật của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành tốt pháp luật, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn chưa chấp hành tốt qui định của pháp luật, đã được tổng đạt hợp lên các văn bản của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt, gây khó khăn và kéo dài cho việc giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đánh giá chứng cứ và các lời khai của các đương sự tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 174, 175, 221 Bộ luật dân sự; Điều 100 Luật đất đai. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn. Đình chỉ đối với phần rút yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn.

Các đương sự phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hiệu khởi kiện: Đối với yêu cầu tranh chấp về quyền sử dụng đất theo qui định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp quyền sử dụng đất theo ranh giới.

[1.3] Về thẩm quyền: Đối với yêu cầu Tranh chấp quyền sử dụng đất theo ranh giới, theo qui định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

[1.4] Tại phiên tòa chị Mai Thị Tú A, anh Mai Việt A, chị Nguyễn Thị Nh, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Hà C là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Bà Nguyễn Thị C, chị Nguyễn Thị Quỳnh A, ông Nguyễn Văn C, bà Mai Thị Q, chị Nguyễn Mai H, anh Nguyễn Mai H là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Vì vậy căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo qui định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Thừa đất số 25 tờ bản đồ số 41 tại xã ĐH, huyện Đ, Thành phố H có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân xã ĐH cấp đất giao dân cho hộ gia đình ông Mai Xuân L (chồng bà Lê Thị V) năm 1983. Ngày 18/10/2002 hộ gia đình ông Mai Xuân L đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 932752 mang tên hộ gia đình ông Mai Xuân L có diện tích là 135m² mục đích sử dụng làm đất ở lâu dài. Ngày 29/10/2009 hộ gia đình ông Mai Xuân L đã chuyển nhượng 68m² đất cho ông Trịnh Hải B. Năm 2011 ông Mai Xuân L chết. Ngày 30/11/2016 bà Lê Thị V cùng các con là chị Mai Thị Tú A, Anh Mai Việt A, chị Mai Thị Hải A đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 240/VBTTPCDSTK/2016 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2224/HĐTC/2016 cho bà Lê Thị V diện tích 67m² đất còn lại tại thửa đất số 25 tờ bản đồ số 41 tại xã ĐH, huyện Đ, Thành phố H.

Hiện tại bà V cùng con trai là anh Mai Việt A, con dâu là chị Nguyễn Thị Nh và các cháu là Mai Nguyễn Thùy D và Mai Thùy Tr đang thường xuyên sinh sống trên thửa đất này.

Thửa đất số 06 tờ bản đồ số 41 tại xã ĐH, huyện Đ, Thành phố H có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân xã ĐH cấp đất giao dân cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị C (vợ ông Nguyễn Văn D) năm 1983 cùng thời kỳ cấp đất của gia đình bà Lê Thị V. Ngày 18/10/2002 Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 932798 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị C với diện tích là 186m² mục đích sử dụng làm đất ở lâu dài. Quá trình sử dụng đất năm 2008 gia đình ông D đã hoán đổi một phần diện tích đất cho em trai là ông Nguyễn Văn C, việc hoán đổi này không lập thành văn bản, không có chính quyền địa phương xác nhận, chưa làm thủ tục kê khai đăng ký với cơ quan quản lý nhà đất theo quy định. Hiện tại trên thửa đất có ông Nguyễn Văn D và vợ là bà Nguyễn Thị C, cùng các con ông D là anh Nguyễn Văn C và vợ là chị Nguyễn Quỳnh A, hai con anh C chị Quỳnh A là cháu Nguyễn Đức H và Nguyễn Đức B; Anh Nguyễn Văn T và vợ là chị Nguyễn Thị Hà C, hai con của anh T chị Hà C là cháu Nguyễn Minh Th và cháu Nguyễn Khánh Ng.

[2.2] Về ranh giới và diện tích của thửa đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 932752 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 18/10/2002 mang tên hộ gia đình ông Mai Xuân L (chồng bà V) thì thửa đất số 25 tờ bản đồ số 41 có diện tích là 135m² đất ở lâu dài. Sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện số đo, kích thước các cạnh của thửa đất. Đến năm 2009 gia đình ông L đã chuyển nhượng một phần diện tích đất về phía Nam của thửa đất có diện tích là 68m², phần diện tích còn lại của hộ gia đình ông L là 67m² (không thể hiện kích thước các cạnh cụ thể).

Theo cung cấp của Ủy ban nhân dân xã ĐH thì hồ sơ địa chính liên quan đến thửa đất có tranh chấp hiện chỉ còn bản đồ địa chính năm 1996. Bản đồ địa chính của xã ĐH đã được Sở địa chính Hà Nội cấp năm 1996 để quản lý trên địa bàn xã, việc lập bản đồ bằng máy trên cơ sở vệ tinh. Năm 2014 đến năm 2017 Thành phố có dự án đo đạc tổng thể đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội, trong đó có xã ĐH và gồm 02 thửa đất của bà Lê Thị V và ông Nguyễn Văn D, tuy nhiên kết quả đo đạc chưa được công nhận kiểm duyệt, mà chỉ có tính chất tham khảo, do đó không có căn cứ xác định sự chênh lệch diện tích giữa bản đồ năm 1996 với hồ sơ đo đạc tổng thể từ năm 2014 đến năm 2017. Khi các gia đình xây dựng nhà không phải xin cấp phép xây dựng vì hai hộ đều ở trong khu dân cư nông thôn. Quá trình hai gia đình xây dựng nhà không có xảy ra tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại gì. Đối với các hộ liền kề cũng không xảy ra tranh chấp gì. Việc ông D đổi đất cho em trai là ông Nguyễn Văn C như thế nào địa phương không nắm được vì gia đình không có báo cáo. Năm 2017 bà V có đơn khiếu kiện gửi Ủy ban nhân dân xã, Ủy ban nhân dân xã đã tiến hành kiểm tra hiện trạng thửa đất có tranh chấp và hòa giải ngày 27/02/2017, kết quả hai bên đã đi đến thống

nhất thỏa thuận từ bể nước của gia đình ông D kéo ra đến đường về mép nhà ông D thì trả lại cho bà V, còn phần ông D đã làm nhà và bể nước thì vẫn để gia đình ông D sử dụng, nhưng sau đó do con trai ông D chửi bà V nên bà V không thỏa thuận nữa và khởi kiện ra Tòa.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ kỹ thuật thửa đất do Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường TEED Việt Nam đo đạc thì thửa đất số 25 tờ bản đồ số 41 có cạnh phía Đông giáp ngõ đi có chiều dài là 4,17m được giới hạn bởi các điểm 13-14-15-16; phía Tây giáp thửa đất nhà ông bà Th - Y có chiều dài là 5,08m được giới hạn bởi các điểm 4-20; phía Nam giáp phần đất gia đình bà V đã chuyển nhượng có chiều dài là 13,9m được giới hạn bởi các điểm 16-21-20; phía Bắc giáp thửa đất nhà ông D có chiều dài là 14,36m được giới hạn bởi các điểm 13-1-2-3-4. Phần diện tích đất hiện nay gia đình bà V đang quản lý có diện tích là 65m².

Qua kiểm tra và tiến hành đào xuống dưới phần diện tích đất giáp gianh giữa hai nhà bà V và ông D có chiều rộng 0,17m, chiều dài là 2,47m có một phần móng giáp phía tường nhà bà V. Đây là phần ông D đã xây tường trả lại đất cho bà V.

[2.3] Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ điều tra thu thập được cho thấy quá trình quản lý và sử dụng đất hai bên không xảy ra tranh chấp gì. Năm 2016 bà V cho rằng diện tích đất của bà bị thiếu do gia đình ông D đã xây dựng nhà lấn sang phần diện tích đất của gia đình bà còn để lại khi xây dựng nhà phía sát thửa đất của gia đình ông D và bà yêu cầu gia đình ông D phải trả lại cho bà phần diện tích đất này. Bản thân ông D cũng đã xác nhận năm 2008 khi gia đình ông xây dựng nhà, giữa ông D và ông L (chồng bà V) cũng đã xác định mốc giới và đồng ý để ông D xây áp sát tường vào tường nhà ông L. Tại biên bản hòa giải ngày 27/02/2017 tại Ủy ban nhân dân xã ĐH hai bên gia đình đã thỏa thuận đào đất phía dưới lên nền móng nhà bà V đến đâu thì hai bên sẽ xây tường để xác định mốc giới tới đó, hai bên cũng đã thực hiện xong thỏa thuận này, ông D đã xây một bức tường từ mặt đường ngõ hướng vào trong dài 2,47m trả lại cho bà V phần diện tích đất có chiều rộng là 0,17m, chiều dài là 2,47m. Điều đó cho thấy việc bà V cho rằng gia đình bà vẫn còn một phần diện tích có chiều rộng phía mặt đường ngõ cạnh phía Đông thửa đất là 0,17m, về phía Đông cuối của thửa đất bà đã xây dựng hết đất là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Đối với phần diện tích đất tính từ mặt đường ngõ hướng vào bên trong ông D đã xây dựng bức tường dài 2,47m chiều rộng là 0,17m, bà V xác định ông D đã trả lại và hiện nay gia đình bà đang quản lý sử dụng phần diện tích đất này, nên bà V xin rút yêu cầu đối với phần này. Việc rút yêu cầu này của bà V là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Đối với phần diện tích đất tính từ bức tường ông D đã xây vào đến cách cuối thửa đất 03m theo yêu cầu của bà V: Xét thấy phần diện tích đất này hiện nay gia đình ông D đã xây dựng nhà ở kiên cố và các công trình khác trên đất, để đảm bảo tính ổn định và tránh ảnh hưởng đến công trình xây dựng, giá trị phá dỡ lớn hơn giá trị thanh toán. Do vậy nên Hội đồng xét xử buộc ông D phải thanh toán bằng giá trị tương ứng với phần diện tích đất còn lại tính từ bức tường đã xây vào đến hết thửa đất theo giá trị Hội đồng định giá huyện Đông Anh đã định giá (30.000.000 đồng/1m²).

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất, Hội đồng xét xử xác định mốc giới thửa đất của bà V cạnh phía Bắc được giới hạn bởi các điểm 13, 1, 4', 4 phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm từ 14, 2, 3, 4', 1 có diện tích là 0,76m².

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử buộc ông D phải có trách nhiệm thanh toán cho bà V số tiền 22.800.000 đồng trị giá phần diện tích đất 0,76m².

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa hoàn toàn có căn cứ và phù hợp các qui định của pháp luật.

[4] Về án phí sơ thẩm: Ông D được miễn nộp tiền án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 26, Điều 35, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 100 Luật đất đai.
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V đòi quyền sử dụng đất theo ranh giới đối với ông Nguyễn Văn D.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất theo ranh giới được giới hạn từ điểm 13, 1, 2, 14, 13 của bà Viết.

3. Ranh giới đất giữa gia đình bà Lê Thị V với gia đình ông Nguyễn Văn D được xác định tính từ điểm 13, 1, 4', 4 (theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 18/10/2019).

4. Ông Nguyễn Văn D phải có trách nhiệm thanh toán cho bà V số tiền 22.800.000 đồng (Hai hai triệu, tám trăm nghìn đồng).

5. Các bên đương sự có nghĩa vụ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. 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 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.

7. Về án phí: Ông D được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

8. Ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị V, anh Nguyễn Đức C, chị Mai Thị Hải A có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND H. Đông Anh
- TAND TP. Hà Nội.
- THA huyện Đông Anh
- Lưu hồ sơ vụ án

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thu Huyền