TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2024/DS-PT
Ngày 11-03-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Hải

Ông Trần Ngọc Tân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hấn - Thư ký Tòa án nhân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về Tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2024/QĐXX-ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Quyết định tạm N số 06/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn TL, xã CT, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Công V (tên gọi khác là Nguyễn Văn V), sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn TL, xã CT, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Vũ Thị L, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn TL, xã CT, huyện A, thành phố Hải Phòng đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 30/3/2023); có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đoàn Thị H - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp Pháp lý thành phố Hải Phòng; có mặt tại phiên tòa ngày 04/3/2024, vắng mặt tại phiên tòa ngày 11/3/2024.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn TL, xã CT, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt

2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1954; anh Nguyễn Trung T; anh Nguyễn Văn Đ; cùng địa chỉ: Thôn TL, xã CT, huyện A, thành phố Hải Phòng; anh Đ có mặt, bà N và anh T vắng mặt

3. Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Khu 2, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện A: Ông Hoàng Văn T- Phó trưởng phòng TN&MT huyện A đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 22/11/2023); có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt

4. Ngân hàng B; địa chỉ: Số 02 phố L, phường TC, quận BĐ, thành phố Hà Nội. *Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng B*: Ông Phạm Văn B- Phó Giám đốc Chi nhánh; đề nghị xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 10 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Gia đình ông là chủ sử dụng đất tại thửa 211, tờ bản đồ số 19 thôn TL, xã CT, huyện A, TP. Hải Phòng; đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) số AO 569766 ngày 09/12/2009, diện tích 973 m^2 đứng tên "Hộ ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị N"; có vị trí phía Tây giáp đất bà Gái và đất ông Lộc, phía Nam giáp mặt đường Quốc lộ 37 và đất ông V, phía Đông giáp bờ rãnh nước và đất ông V, phía Bắc giáp đất ông Lộc và đất nông nghiệp.

Trong quá trình sử dụng đất, gia ông Nguyễn Công V là hàng xóm đã đóng cọc xuống lòng ao lấn chiếm đất của gia đình ông khoảng 6-7m^2 nên phát sinh tranh chấp. UBND xã CT đã tiến hành hòa giải nhưng không thành nên ông Đ khởi kiện đề nghị Tòa án xét xử buộc gia đình ông V trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nói trên, đồng thời không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn buộc gia đình ông trả lại diện tích khoảng 15-16m2 tại vị trí phía Bắc và phía Tây của thửa đất gia đình bị đơn và huỷ Giấy CNQSD đất của vợ chồng ông.

- Bị đơn là ông Nguyễn Công V (tên gọi khác là Nguyễn Văn V) xác nhận việc 2 gia đình có đất giáp nhau và xảy ra tranh chấp mốc giới, đồng thời trình bày thêm:

Thửa đất số 251, tờ bản đồ số 19 thôn TL, xã CT đã được UBND huyện A cấp GCNQSD đất số X 048464 ngày 02/12/2003, diện tích 478m^2 đứng tên chủ sử dụng là "Hộ ông Nguyễn Công V, bà Vũ Thị L" có vị trí giáp đất nhà ông Đ ở phía Tây và phía Bắc. Khoảng năm 1995-1996, gia đình ông Đ đào ao giáp phần đất

phía Tây của gia đình ông gây sạt lở đất vườn nhà ông xuống ao nên gia đình ông phải trồng một số cây để giữ đất.

Năm 2003, ông chuyển nhượng cho gia đình bà Lương Thị Thuỷ 86m^2 đất (hiện bà Thuỷ đã chuyển nhượng lại cho ông Lương Văn Dương). Năm 2020, ông cho con trai Nguyễn Văn Hiếu xây nhà ở trên phần đất giáp bờ ao nhà ông Đ, do phần đất bờ ao bị lở xuống ao khoảng 0,5m nên anh Hiếu phải đóng cọc tre xuống lòng ao để gia cố móng nhà thì phát sinh tranh chấp với gia đình ông Đ. Năm 2021, ông Đ lấp ao lấn sang đất nhà ông V khoảng 0,5m x 20,5m. Vì các lý do trên, ông V không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu độc lập buộc nguyên đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm phía Tây và phía Bắc của nhà ông (giáp phần đất mặt đường nhà ông Đ) với diện tích khoảng 15-16m2.

Ngoài ra, UBND huyện A cấp GCNQSD đất cho gia đình ông Đ diện tích 973m^2 không có chữ ký giáp ranh của ông V là trái pháp luật. Do đó, ông V yêu cầu huỷ GCNQSD đất số AO 569766 ngày 09/12/2009 nói trên.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị N là vợ và các con trai, con dâu ông Đ là Nguyễn Trung Thành, Nguyễn Văn Đà, Phạm Thị Phương và cháu nội Nguyễn Hoà Bình có ý kiến đồng ý với quan điểm của ông Đ. Bà Vũ Thị L là vợ ông V nhất trí với quan điểm của ông V.

- Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Vàm Láng xác nhận việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông Nguyễn Công V và bà Vũ Thị L, đồng thời đề nghị Toà án giải quyết bảo đảm quyền lợi Ngân hàng.

- *Tại phiên toà:* Ông Đ chấp nhận hoà giải và đồng ý xác định mốc giới giữa 02 gia đình theo kết quả đo thực tế và theo mốc bà L đưa ra; bà L đề nghị xác định phần mốc giới theo số đo ghi trên GCNQSD đất của gia đình bà L và theo hiện trạng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ theo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các nội dung đương sự đã thoả thuận, phần mốc giới chưa thống nhất thì xác định lại theo sơ đồ hiện trạng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Đây là vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất (mốc giới) và bị đơn có yêu cầu huỷ GCNQSD đất mà UBND huyện A đã cấp lần đầu cho nguyên

đơn. Xét các bên đương sự đang cư trú tại xã CT, huyện A, thành phố Hải Phòng. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị N, anh Nguyễn Văn Thành vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai; bị đơn là ông V vắng mặt nhưng bà L là đại diện của ông V tham gia tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng B đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo thủ tục chung.

- Về nội dung:

[3] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Thửa đất số 251 (trước là thửa số 629), tờ bản đồ số 19; địa chỉ thôn TL, xã CT, theo UBND huyện A cấp GCNQSD đất số X 048464 ngày 02/12/2003, diện tích 478m^2, đứng tên Hộ ông Nguyễn Công V, Vũ Thị L (có văn bản xác nhận tài sản chung của vợ chồng), năm 2003 chuyển nhượng cho gia đình bà Lương Thị T 86m^2 (hiện ông Lương Văn D đang sử dụng), diện tích còn lại là 392m^2, đến năm 2019 bị Nhà nước thu hồi 124,3m^2 để mở rộng đường Quốc lộ 37. Thửa đất số 211, tờ bản đồ số 19 thôn TL, xã CT đã được UBND huyện A cấp GCNQSD đất số AO 569766 ngày 09/12/2009, diện tích 973m^2, đứng tên chủ sử dụng là Hộ ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị N, năm 2019 bị Nhà nước thu hồi 103,5m^2 đất để mở rộng đường Quốc lộ 37, diện tích còn lại là 869,5m^2. Từ trước năm 2020 giữa 2 gia đình không có tranh chấp mốc giới, không có khiếu kiện về diện tích đã ghi trong GCNQSD đất. Kết quả thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng sử dụng đất theo mốc giới do mỗi bên đương sự chỉ thì có sự chồng lấn tại 2 vị trí giáp ranh phía Bắc và phía Tây thửa đất của ông V, bà L.

[4] Qua nhiều lần hoà giải thì tại biên bản hoà giải lập ngày 08/01/2024, giữa bà L và ông Đ đã thống nhất về mốc giới giữa 02 thửa đất như sau: Phần đất gia đình ông V, bà L được xác định bởi cạnh phía Đông (giáp đất anh D) có độ dài tính từ tim đường kéo đến giáp đất nhà ông Đ là 17,5m + 11m (hành Lg giao thông); cạnh phía Tây (giáp phần đất mặt đường nhà ông Đ) có độ dài tính từ tim đường kéo xuống hướng Bắc là 19 m + 11m hành lang giao thông; cạnh phía Bắc nối thẳng giữa hai điểm cuối cùng của hai cạnh trên. Như vậy về cơ bản 2 gia đình đã thoả thuận xong về mốc giới, chỉ còn phần giáp ranh phía Bắc thửa đất của ông V chưa thống nhất: bà L lại yêu cầu xác định lại mốc giới phía Bắc theo số đo ghi trên GCNQSD đất là 20,5m (số đo hiện trạng theo mốc bà L chỉ là khoảng 20,3m), ông Đ chấp nhận số đo tại vị trí này là 20,3m (số đo hiện trạng theo mốc ông Đ chỉ là khoảng 20m).

[5] Xét biên bản thẩm định tại chỗ lập hồi 08 giờ ngày 18/5/2023 được đo vẽ bởi thiết bị hiện đại sẽ chính xác hơn đo đạc thủ công để cấp GCNQSD đất từ năm 2023. Việc chênh lệch số liệu do đo đạc thủ công là 20,5m với đo bằng máy là 20,3m bằng 1% (sai số cho phép). Việc ông Đ chấp nhận số đo theo mốc bà L chỉ cũng đã thể hiện thiện chí hoà giải và anh Nguyễn Văn Hiếu (con trai bà L) cũng nhất trí xác định chiều giáp ranh phía Bắc thửa đất là 20,3m. Mặt khác, thửa đất của bà L đã có biến động khi chuyển nhượng một phần cho bà Lương Thị T (chưa được đo đạc lại) nên cũng khó xác định số đo thửa đất của bà L còn lại có đủ trên thực tế hay có chồng lấn với đất đã chuyển nhượng cho bà T.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy đủ căn cứ chấp nhận thoả thuận của các đương sự về việc xác định mốc giới giữa 02 gia đình đương sự là phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật. Riêng cạnh phía Bắc thửa đất của bà L giáp nhà ông Đ thì căn cứ sơ đồ hiện trạng lập ngày 18/5/2023 với số đo là 20,3m theo đúng mốc bà L đã chỉ và được ông Đ chấp nhận là có cơ sở.

[7] Về án phí: Tài liệu, chứng cứ thu thập được thể hiện vị trí tranh chấp giáp phía Tây phần đất nhà ông V, bà L có diện tích 18.000.000 đồng/m^2 x 4,76 m^2 = 85.680.000 đồng; đất tại vị trí giáp phía Bắc trị giá 6.000.000 đồng/m^2 x 8,2 m^2 = 49.490.000 đồng. Yêu cầu của các bên đương sự được chấp nhận một phần nên họ đều phải chịu án phí dân sự có giá ngạch, nhưng do các đương sự đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

[8] Về chi phí tố tụng: Các đương sự đều không có yêu cầu xử lý các chi phí tố tụng quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không xét.

[9] Đối với yêu cầu huỷ GCNQSD đất số AO 569766 do UBND huyện A cấp ngày 09/12/2009 cho gia đình ông Đ. Căn cứ nhận định tại mục [4] và mục [5] thì không cần thiết huỷ GCNQSD đất nói trên. Trường hợp có làm thay đổi mốc giới thực tế so với GCNQSD đất thì các bên đương sự có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền đính chính lại GCNQSD đất theo quy đinh tại Điều 106 Luật đất đai.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 175 và 176 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 170 và 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu nguyên đơn và một phần yêu cầu bị đơn;

1.1. Xác định quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công V (tên gọi khác là Nguyễn Văn V), bà Vũ Thị L đối với thửa số 251(trước là thửa số 629), tờ bản đồ số 19 tại địa chỉ thôn TL, xã CT, huyện A (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 048464 do Uỷ ban nhân dân huyện A cấp ngày 02/12/2003), có vị trí cách tim đường Quốc lộ 37 là 11m; cụ thể như sau:

- Phía Đông (giáp đất ông Lương Văn D) dài 17,5m;

- Phía Tây (giáp phần đất mặt đường nhà ông Đ) dài 19m;

- Phía Bắc giáp đất nhà ông Đ dài 20,3m;

- Phía Nam giáp mặt đường dài 22,5m;

1.2. Quyền sử dụng đất của "Hộ ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị N" được xác định bởi các mốc giới giáp ranh thửa số 251, tờ bản đồ số 19, tại địa chỉ thôn TL, xã CT như trên và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 569766 do Uỷ ban nhân dân huyện A cấp ngày 09/12/2009.

1.3. Các đương sự có trách nhiệm dỡ bỏ các công trình nằm trên phần đất chồng lấn (nếu có) để trả lại đất cho gia đình bên kia theo mốc giới đã phân định.

1.4 Trường hợp có thay đổi mốc giới thực tế so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên đương sự có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền đính chính lại theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai.

(có sơ đồ phân chia mốc giới đất kèm theo)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự đều được miễn án dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Về quyền yêu cầu thi hành án: 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, 7a 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Phòng;
- Cục THA DS TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện A;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Đặng Minh Hạnh