

Bản án số: 44/2024/DS-ST

Ngày 23-8-2024.

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦY NGUYÊN TP HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Nam Ninh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Lương

Ông Nguyễn Văn Đông

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Linh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 87/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2024/QĐST-DS ngày 25/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2024/QĐST-DS ngày 23/7/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn H; nơi cư trú: Thôn A, xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn: Cụ Nguyễn Văn B; nơi cư trú: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt;

+ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn A, xã A1, huyện T thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1971; nơi cư trú: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1954; nơi cư trú: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959; nơi cư trú: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1962; nơi cư trú: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967; nơi cư trú: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng ; vắng mặt;

+ Bà Nguyễn Thị Đ; nơi cư trú: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Anh Trần Văn K, sinh năm 1982; nơi cư trú: Thôn A, xã A1, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Chị Trần Thị H; nơi cư trú: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Chị Trần Thị Q, sinh năm 1987; nơi cư trú: Đội 7 T, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 6 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa, ông Trần Văn H (nguyên đơn) khai:

Ông H là chủ sử dụng thửa đất 1112A, tờ bản đồ số 01, diện tích 91m² và phần ngõ đi của gia đình có diện tích 16,4m² tại thôn An Bình, xã A1, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng giáp với thửa đất của cụ Nguyễn Văn B đang quản lý sử dụng; ngăn cách giữa hai thửa đất là phần ngõ đi thuộc thửa đất nhà ông H đang sử dụng. Về nguồn gốc đất: Thửa đất 1112, tờ bản đồ số 01, diện tích 218,5 m² tại thôn An Bình, xã A1, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng chủ sử dụng là cụ Trần Văn Nhạ (bố đẻ ông H) sử dụng ổn định từ năm 1955. Đến năm 1995 thì mang tên chủ sử dụng là ông Trần Văn Dũng (anh trai ông H) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 701/QSDĐ ngày 05/4/1995. Năm 2015, diện tích 218,5 m² được tách thành hai thửa là: Thửa đất 1112A, tờ bản đồ số 01, diện tích 91m² mang tên chủ sử dụng là ông Trần Văn H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 189340 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 21/8/2015. Thửa đất 1112, tờ bản đồ số 01, diện tích 116 m² mang tên chủ sử dụng là ông Trần Văn Dũng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 189339 do UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 21/8/2015.

Từ năm 2020, gia đình ông H bị cụ B lấn chiếm sang phần ngõ đi nhà ông H và xây bờ bao sang phần đất nhà ông H. Ông H đã làm đơn gửi UBND xã A1 giải quyết. UBND xã A1 đã đo đạc kiểm tra và khẳng định diện tích đất thổ cư

của nhà ông H giảm 3,4 m² và diện tích đất nhà cụ Nguyễn Văn B tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ mục kê do UBND xã A1 quản lý. Tuy nhiên việc hòa giải tranh chấp giữa ông H và cụ B tại UBND xã A1 không có kết quả. Thực trạng ngõ đi được như hiện nay là do ông Dũng xây nhà đã chủ động lùi lại một phần khoảng 20cm để cho gia đình ông được lối đi rộng như hiện nay. Nay ông H yêu cầu cụ Nguyễn Văn B phải tháo dỡ phần bờ bao và trả lại cho ông H phần đất đã lấn chiếm là 3,4 m². Tại phiên tòa, ông H yêu cầu cụ Nguyễn Văn B phải tháo dỡ bờ tường bao xây gạch 6 lỗ chưa chất, (dài 1,72m + 7,72m, cao 1,4m) và trả lại quyền sử dụng diện tích đất 1,8 m² là bề mặt để xây lên bức tường.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn là cụ Nguyễn Văn B do người đại diện theo ủy quyền khai:

Cụ Nguyễn Văn B và vợ là cụ Trần Thị Tý (chết năm 2022) được bố mẹ để lại diện tích đất tại thôn An Bình, xã A1, huyện Thủy Nguyên, diện tích đất này được ghi trong sổ mục kê xã A1 nhưng cụ thể là bao nhiêu m² đề nghị Tòa án xác minh tại sổ mục kê xã A1. Năm 1994, vợ chồng cụ B, cụ Tý được UBND huyện Thủy Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được bố mẹ để lại là 185m² tại thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 01 tại thôn An Bình, xã A1, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Theo cụ B diện tích đất được cấp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hụt đi so với diện tích đất thực tế vợ chồng cụ B đã sử dụng từ trước đến nay ghi trong sổ mục kê. Tuy nhiên, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận như thế nào cụ B và cụ Tý không nắm được. Đầu năm 2020, cụ B mới biết diện tích đất trên bìa thiếu hụt so với diện tích đất ghi trong sổ địa chính. Thực tế mốc đất mà cụ B sử dụng từ trước đến nay tại phần giáp ranh với nhà ông Trần Văn H vẫn còn hàng đá đỏ bên dưới làm giọt ranh. Khi cụ B xây tường bao đã lùi lại khoảng 20 đến 30 cm, phần đất này theo mốc cũ là móng phân ranh giới đất giữa nhà cụ B và nhà ông H. Nay ông H khởi kiện cho rằng cụ B lấn chiếm ngõ đi 3,4m² của ông H là không đúng nên cụ B không đồng ý với yêu cầu của ông H, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị H1, chị Trần Thị Huyền có lời khai thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H. **Tại phiên tòa bà H1 có trình bày bổ sung: Trước khi gia đình ông Dũng xây lại nhà thì gia đình bà và gia đình ông Dũng đi trên lối đi chung là sân của nhà ông Dũng. Khi ông Dũng xây nhà quay hướng khác, ông Dũng để lại cho gia đình bà phần ngõ đi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rộng 1,3m nhưng khi xây nhà ông Dũng đã lùi vào khoảng 0,3m nữa để phần ngõ đi rộng hơn.**

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H2 trình bày: CH2 bà là ông Trần Văn H đã chết năm 2023. Từ trước đến nay anh em bà sống yên ổn, khi nhà bà xây lại bà có nhượng lại lối đi chung cho ông Trần Văn H thì

cụ Nguyễn Văn B sang đòi lại đất và tự ý xây tường bao. Cụ Nguyễn Văn B đã xây sang đất nhà bà.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn V, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Thị Bé, Nguyễn Thị Oanh, Nguyễn Thị Tèo thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đào, anh **Trần** Văn Khánh, chị Trần Thị Quyên đều vắng mặt và không đưa ra ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên toà Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử cơ bản đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên việc hoà giải cho các đương sự mới được bổ sung sau khi đã ban hành quyết định xét xử là chưa đúng quy trình tố tụng. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của của Bộ luật tố tụng Dân sự; bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của của Bộ luật tố tụng Dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà H1, ông V, bà Bé, bà Y, bà Oanh, bà Tèo, chị Huyền đã thực hiện tương đối đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Đào, anh Khánh, chị Quyên, bà H2 chưa thực hiện đúng, đầy đủ các quyền, nghĩa vụ quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu đã được Tòa án thu thập xác định: hiện trạng đất thực tế tại thửa 1112 của gia đình ông H, ông Dũng đang sử dụng giảm đi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995 là 9,5m², giảm so với sổ mục kê năm 1985 là 12m². Hiện trạng thực tế đất của hộ cụ B đang sử dụng tăng 3,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1994, tăng 36,5m² so với sổ mục kê năm 1985. Mặt khác, qua xác minh tại chính quyền địa phương cũng như lời khai của các đương sự thể hiện từ trước đến nay gia đình cụ B, ông H, ông Dũng không nhận chuyển nhượng, hay chuyển nhượng đất cho ai, không lấn chiếm diện tích đất của các hộ xung quanh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp cho cụ B, ông H, ông Dũng là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trên, có cơ sở khẳng định cụ B đã xây tường bao lấn chiếm diện tích đất tại khu vực ngõ đi nhà ông H. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147 của Bộ luật tố tụng **dân sự**; Điều 163, 164, 166, 688 Bộ luật Dân sự; **Điều 203** Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc cụ Nguyễn Văn B có trách nhiệm tháo dỡ bức tường bao xây gạch 06 lỗ, không chất để trả lại phần đất đã lấn chiếm trái phép cho ông Trần Văn H là 1,8m².

Về án phí: Cụ Nguyễn Văn B là người cao tuổi, căn cứ điểm d Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội nên Hội đồng xét xử miễn nộp án phí cho cụ B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Trần Văn H và bị đơn là cụ Nguyễn Văn B. Bị đơn có nơi cư trú tại thôn An Bình, xã A1, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Tại phiên tòa bị đơn, người được bị đơn uỷ quyền, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành giải quyết vụ án theo trình tự thủ tục chung.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn là ông Trần Văn H yêu cầu Tòa án buộc cụ Nguyễn Văn B phải tháo dỡ bức tường (dài 1,72m + 7,72m, cao 1,4m) và trả lại quyền sử dụng diện tích đất 1,8m² cho ông H nằm trong diện tích đất 91m², thuộc thửa số 1112A, tờ bản đồ số 01, tại thôn An Bình, xã A1, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 189340 do UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/8/2015 mang tên chủ sử dụng là ông Trần Văn H.

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Tài liệu điều tra, xác minh tại Ủy ban nhân dân xã A1, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng thể hiện:

* Đối với thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 01:

Tại Sổ mục kê năm 1985 của UBND xã A1 thể hiện tại trang 38, dòng thứ 11 từ dưới lên: Thửa đất số 1130 mang tên bà B (tức bà Tý) có tổng diện tích 152m². Tại GCNQSDĐ số 149 được UBND huyện Thủy Nguyên cấp ngày 15/10/1994 thì thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 01 có diện tích 185m² mang tên bà B (tức cụ Trần Thị Tý vợ của cụ Nguyễn Văn B). Mục đích sử dụng là đất ở nông thôn. Như vậy, diện tích thửa đất của bà Tý được cấp tăng 33m² so với sổ mục kê do xã A1 quản lý. Bà Tý chết ngày 20/02/2022.

Hiện trạng sử dụng đất hộ cụ B sử dụng 191,9m² (bao gồm cả phần tường bao mới xây), tăng 6,9m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1994. Diện tích không bao gồm phần bờ tường bao mới xây là 188,5m², tăng 3,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1994.

*Về nguồn gốc sử dụng đất của ông H: Theo sổ mục kê năm 1985 của UBND xã A1 thể hiện diện tích đất của ông Trần Văn H thuộc thửa số 1112, tờ bản đồ 01, diện tích 221m², đăng ký chủ sử dụng đất là ông Trần Văn Nhạ (bố đẻ của ông H), mục đích sử dụng là đất thổ cư. Ngày 05/4/1995, UBND huyện Thủy Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 1112, tờ bản đồ số 01, diện tích 218,5m² đứng tên ông Trần Văn Dũng (anh trai ông H). Năm 2015, ông Dũng tách một phần diện tích tại thửa đất 1112 cho ông Trần Văn H.

Tiến hành đo đạc diện tích đất hiện đang sử dụng của gia đình ông H thể hiện: Ông H hiện đang sử dụng diện tích đất 88,4m², hộ ông Dũng đang sử dụng 107,3m². Ngõ đi chung của hai nhà hiện trạng 13,3m². Tổng diện tích thửa 1112 là 209m², giảm 9,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995. Phần diện tích ngõ tranh chấp 1,8m². Tổng diện tích (bao gồm cả phần ngõ tranh chấp) là 210,8m², giảm 7,7m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995.

Mặt khác, qua xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện từ trước đến nay gia đình cụ B, ông H, ông Dũng không nhận chuyển nhượng, hay chuyển nhượng đất cho ai, không lấn chiếm diện tích đất của các hộ xung quanh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp cho cụ B, ông H, ông Dũng là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ các Điều 208; Điều 163; 164; Điều 166; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn cụ Nguyễn Văn B phải tháo dỡ phần tường bao (dài 1,72m + 7,72m, cao 1,4m) và trả lại quyền sử dụng diện tích đất 1,8m² đã lấn chiếm trái phép cho ông Trần văn H (có sơ đồ kèm theo).

[3]. Về án phí: Xét bị đơn là cụ Nguyễn Văn B là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội nên Hội đồng xét xử miễn nộp án phí cho cụ B. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn do pháp luật quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 163; 164; Điều 166 Điều 688 Bộ luật dân sự; **Điều 203** Luật **Đất** đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về lệ phí, án phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn cụ Nguyễn Văn B phải tháo dỡ phần tường bao xây gạch 6 lỗ chưa chát (dài 1,72m + 7,72m, cao 1,4m) và trả lại quyền sử dụng diện tích đất 1,8 m² là diện tích đất để xây bức tường cho ông Trần Văn H (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí: Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Nguyễn Văn B. Trả lại ông Trần Văn H số tiền 525.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0007547 ngày 13/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15(Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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, Điều 7, 7a và Điều 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:

- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện Thủy Nguyên;
- Chi cục THADS huyện Thủy Nguyên;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT, HCTP.

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

Nguyễn Nam Ninh

C, c H é i th Ề m nh Ồ n d Ồ n

Th Ề m ph, n - Ch ấ t ấ a phi ầ n t ấ a

B ầ i Đ ứ c K h o a Đ o ẫ n V ẫ n S ắ n g

L - ầ n g N ắ c A n h

C, c H é i th Ề m nh Ồ n d Ồ n

Th Ề m ph, n - Ch ấ t ấ a phi ấ n t ấ a

Hoàng Đức Cảnh Doãn Văn Sáng

L ấ ng Ng ấ c Anh

Nơi nhận:

- TANDTP Hải Phòng
- VKSND huyện Thủy Nguyên
- Chi cục THADS huyện Thủy Nguyên
- Đương sự
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Lương Ngọc Anh

