

Bản án số: 32/2019/DS-ST
Ngày: 18-10 - 2019
V/v: Tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tuyết Mai**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Đăng Hùng** và bà **Nguyễn Thị Kim Ngọc Hằng**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Luân** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa:
Bà **Đỗ Thị Ly** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 72/2019/TLST-DS ngày 14/8/2019 về việc “Tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2019/QĐST-DS ngày 07/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hữu H – SN 1970; Trú tại: Thôn TT, xã TH, huyện C, Hà Nội.

Anh H ủy quyền cho anh Phạm Minh T – SN 1980; Số hộ chiếu: BXXXX, cấp ngày 30/3/2013. Trú tại: 16A3, L, phường H, quận H, Hà Nội (theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2019)

2. Bị đơn: Ông Đặng Đình X (tên gọi khác là Đặng Đình C) – SN 1960; Trú tại: Thôn TT, xã TH, huyện C, Hà Nội.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị L – SN 1974 (vợ anh H). Hiện trú tại: Số 141, tổ dân phố X, ML, phường K, quận H, Hà Nội.

Chị L ủy quyền cho anh H theo văn bản ủy quyền ngày 27/9/2019

3.2. Bà Nguyễn Thị Đ – SN 1963 (vợ ông X);

- 3.3. Anh Đặng Đình Ch – SN 1987 (con trai ông X);
- 3.4. Anh Đặng Đình Tr – SN 1992 (con trai ông X);
- 3.5. Chị Hà Thị Tr – SN 1992 (con dâu ông X – bà Đ)

Đều trú tại: Thôn TT, xã TH, huyện C, Hà Nội.

Bà Đ, anh Ch, anh Tr, chị Tr đều ủy quyền cho ông X (theo văn bản ủy quyền ngày 20/8/2019; ngày 06/9/2019).

4. Người làm chứng:

4.1. Anh Nguyễn Văn Th – SN 1951 (anh trai anh H). Trú tại: Thôn TT, xã TH, C, Hà Nội (có mặt).

4.2. Chị Nguyễn Thị M – SN 1958 (chị gái anh H). Trú tại: Phòng A, B1, khu tập thể T, quận T, Hà Nội (có mặt).

4.3. Ông Bùi Xuân T – SN 1960 (nguyên cán bộ địa chính xã TH). Hiện đang là Phó Chủ tịch Hội đồng nhân dân xã TH (vắng mặt).

4.4. Anh Nguyễn Đức Th – SN 1980. Hiện đang là cán bộ không chuyên trách Văn phòng Đảng ủy xã TH, C (vắng mặt).

- Có mặt: Anh H, anh T, ông X;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án- Nguyên đơn, anh Nguyễn Hữu H trình bày:

- Nguồn gốc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 3, theo GCNQSDĐ do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 23/8/2010 (sau đây gọi tắt là thửa đất 393) cho anh là: Chị Nguyễn Thị M (chị gái anh) mua của ông Đặng Đình X; việc mua bán giữa chị M và ông X như thế nào thì anh không biết. Anh chỉ nghe chị M nói lại như sau: mua 50m² và ông X phải chịu trách nhiệm làm bìa đỏ cho chị M. Tuy nhiên, do ông X không làm được bìa đỏ cho chị M nên ông X đã phải cắt thêm cho chị M 20m² đất nữa. Đến khoảng năm 1999 – 2000 thì chị M cho anh mảnh đất trên. Khi cho đất, chị M cũng không bàn giao cho anh vị trí, mốc giới của thửa đất.

- Cuối năm 2000, do anh đi vắng nên anh nhờ anh Nguyễn Văn Th (anh trai anh) ở nhà xây hộ anh 01 nhà tạm cấp 4, bếp, công trình phụ trên phần đất này; phần công trình phụ được anh Th xây sát với ruộng nước của tập thể.

- Đến khoảng năm 2007 – 2008 thì nhà ông X mới bắt đầu ra mảnh đất sát với nhà của anh (phần diện tích của ông X còn lại sau khi bán cho anh) để làm nhà và ông X đã đổ đất sát với phần phía Bắc đất của anh, tức là ông X lấn ra ruộng của tập thể và ông X đã xây dựng công trình chăn nuôi trên phần đất lấn chiếm này.

- Đến thời điểm năm 2010 làm thủ tục đề cấp bìa đồ thửa đất 393 thì có anh Th, cán bộ của xã đến đo đất. Khi đo đất thì đo chiều dài hai bên thửa đất được đo từ tim đường đê Đáy vào đến hết công trình phụ của nhà anh và được cộng thêm 50cm nữa. Sau buổi đo đất thì anh Th đưa cho anh sơ đồ đo đất bảo anh ký và bảo anh mang sơ đồ này sang cho ông X để ông X ký. Lúc đó anh chỉ để ý diện tích ghi trong sơ đồ là $66m^2$ thì anh nghĩ rằng diện tích có thụt hơn so với diện tích ($70m^2$) chị M mua của ông X không đáng là bao nhiêu nên anh cũng chấp nhận diện tích này và không có ý kiến gì.

- Đến năm 2017, anh dỡ bỏ các công trình cũ trên đất để chuẩn bị xây nhà mới, anh đo chiều dài của thửa đất bị thiếu so với chiều dài ghi trong GCNQSDĐ, cụ thể: Trong GCNQSDĐ: chiều dài hai cạnh (cạnh phía Đông và cạnh phía Tây) thửa đất là 16,25m, diện tích là $81m^2$ (bao gồm cả lưu không); còn thực tế hiện nay (theo sơ đồ đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2019) chiều dài cạnh phía Đông là 13,49m và cạnh phía Tây là 14,8m, diện tích là $80m^2$ (bao gồm lưu không).

Trong đơn khởi kiện anh xác định ông X lấn sang đất của nhà anh là $12m^2$. Tuy nhiên, **đến nay anh xác định ông X lấn sang nhà anh và đề nghị Tòa án buộc ông X phải trả cho anh là $9,5m^2$** , cụ thể: + Cạnh phía Tây giáp đất nhà ông T 1,45m; + Cạnh phía Đông giáp đất nhà ông X 2,46m. Anh xác nhận trên phần diện tích $9,5m^2$ anh đòi ông X thì có một phần công trình chăn nuôi cũ của gia đình ông X xây dựng năm 2007 – 2008, không phải là công trình xây mới.

2. Ý kiến của Bị đơn – ông Đặng Đình X trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

- Ông xác nhận nguồn gốc thửa đất 393 đứng tên anh H hiện nay là một phần đất vườn của gia đình ông bán cho chị M (chị gái anh H) vào năm 1996; diện tích bán cho chị M $50m^2$. Khi bán cho chị M, hai bên không lập thành văn bản, nhưng phía chị M có làm đơn trình báo với chính quyền về việc mua đất của ông. Thời điểm bán đất cho chị M thì toàn bộ đất vườn của gia đình ông không có công trình gì, chỉ trồng cây.

- Trước năm 2000 (cụ thể năm ông không nhớ) thì anh Th đã xây nhà tại vị trí đất ông bán cho chị M. Khi anh Th đang xây xong phần tường xung quanh đất thì ông ra kiểm tra, đo thì thấy diện tích anh Th xây dựng lên thành $81m^2$: Cách đo của ông lúc đó cũng chỉ áng chừng là đo từ tim đường đê Đáy vào là 05m. Do vậy, ông bảo với anh Th như vậy xây lên nhiều quá, thì anh Th nói rằng hơn thiệt thì cũng thôi và cũng nói xin nên ông chấp nhận.

- Năm 2003, gia đình ông bắt đầu ra mảnh đất vườn (phần còn lại sau khi bán cho chị M) và xây dựng 01 nhà 03 tầng – trong đó có 01 tầng hầm (nhà này chưa phải giáp ranh với đất bán cho chị M) và chuồng chăn nuôi bò sát với phần đuôi công trình của anh Th xây dựng trước năm 2000. Do phía đuôi đất của anh H (tức phía Bắc) lúc đó đã có tường sẵn nên ở phần giáp ranh này ông không xây tường mà chỉ làm cột sắt vào tường nhà anh H; phần phía Tây giáp nhà anh T (lúc đó là ông Th - bố anh T) thì ông phải xây tường và có một đầu tường bám luôn với công trình của nhà anh H và hiện tại công trình vẫn như hiện nay mà Tòa án đã xem xét thẩm định.

- Năm 2008, ông tiếp tục xây 01 nhà 03 tầng (trong đó có 01 tầng hầm) giáp ranh luôn với thửa đất bán cho chị M (nay là của anh H).

- Năm 2010 anh H làm bìa đỏ, việc đi đo đất cho anh H là do ông T – cán bộ địa chính xã, đo bằng thước dây; vì tin tưởng cán bộ xã đã đo theo mốc giới của các bên chỉ, nên khi anh H đưa sơ đồ đất thì ông cũng ký.

- Năm 2013, gia đình ông làm thủ tục cấp bìa đỏ đối với phần đất của gia đình đang sử dụng, thì xã cũng đã tiến hành đo đạc hiện trạng đất nhà ông sử dụng lúc đó, sơ đồ đất lúc đó có anh H ký giáp ranh theo hiện trạng đất của anh H sử dụng. Sau khi đo như vậy nhưng gia đình ông cũng không làm thủ tục cấp bìa đỏ được vì: bản thân ông có hai tên “C” và “X” nên trong các giấy tờ bị mâu thuẫn nhau.

- Đến năm 2017, khi anh H phá nhà cũ (nhà do anh Th xây trước năm 2000), thì tại phần giáp ranh giữa đất nhà anh H (phía Bắc đất của anh H) với đất nhà ông không còn tường nhà của anh H nữa, nên đất của nhà ông bị trôi xuống, ông đã phải xây một bờ be để ngăn cho đất khỏi trôi như Tòa án đã thấy trong buổi thẩm định. Bờ be này được xây đúng vào vị trí mà ông làm cột chống của chuồng bò vào năm 2003.

Do vậy, ông không xây lấn sang đất của anh H, chuồng bò của gia đình ông vẫn là công trình cũ, không phải là công trình mới xây sau khi anh H phá nhà năm 2017.

Trước yêu cầu khởi kiện của anh H, ông không nhất trí vì mốc giới phía Bắc thửa đất nhà anh H vẫn được giữ nguyên hiện trạng như thời điểm anh Th xây cho anh H.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị L (vợ anh H): đã ủy quyền cho anh H.

4. Ý kiến của những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Đ, anh Đặng Đình Ch, anh Đặng Đình Tr, chị Hà Thị Tr: đã ủy quyền cho ông X.

5. Tại biên bản lấy lời khai những người làm chứng:

5.1. Chị Nguyễn Thị M trình bày: Xác nhận nguồn gốc thửa đất 393 của anh H hiện nay do chị mua của ông Đặng Đình X (thời điểm mua đến nay chị không nhớ), lúc đó thỏa thuận diện tích $50m^2$, cạnh chiều ngang đất 05m; cạnh chiều sâu đất 10m, sau khi đã trừ hành lang lưu không đường đê đáy và ông X phải làm sổ đỏ cho chị. Việc mua bán chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ chuyển nhượng, hai bên không chỉ mốc giới cụ thể nhưng có chỉ vị trí đất; thời điểm mua bán thì xung quanh đều đang trồng cây, không có ai sinh sống. Sau đó khoảng 03 năm, do ông X không làm được sổ đỏ cho chị nên ông X nói là đền bù cho chị thêm $20m^2$ đất nữa để chị tự đi làm bìa đỏ, vị trí đất đền bù là nối liền sau phần đất chị mua của ông X trước đó. Như vậy tổng cộng ông X bán cho chị $70m^2$, có cạnh chiều ngang là 05m, chiều dọc là 14m. Sau sự việc ông X bù trả thêm cho chị $20m^2$ thì chị mới cho anh H. Thời điểm anh Th xây nhà hộ anh H tại đất trên thì xung quanh vẫn là đất trồng.

5.2. Anh Nguyễn Hữu Th trình bày: Năm 2000, anh có xây dựng hộ anh H một ngôi nhà cấp 4 lợp mái broximang khoảng $20m^2$; tiếp đến là nhà bếp (bếp cách nhà 01 khoảng đất trống), tiếp đến là nhà vệ sinh khoảng $10m^2$ trên phần diện tích của chị M cho anh H. Trước khi anh xây dựng, ông X ra chỉ vị trí đất, anh không nhớ rõ lúc đó có đo đạc không. Thời điểm anh xây nhà cho anh H thì xung quanh phần đất của anh H chưa có nhà nào xây dựng và phía sau của thửa đất của H lúc đó là giáp với bờ mương nước của tập thể, nên tường hậu của công trình phụ giáp với bờ mương nước của tập thể. Sau khi anh xây dựng xong thì mương nước không sử dụng nữa thì các nhà xung quanh bắt đầu đổ đất để lấp hết toàn bộ mương nước, đến nay không còn mương nước nữa.

5.3. Ông Bùi Xuân T trình bày: Ông là cán bộ địa chính xã TH vào thời điểm năm 2010 – 2011. Ông là người trực tiếp kiểm tra hiện trạng và làm hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 393 của anh Nguyễn Hữu H. Thửa 393 có nguồn gốc là một phần đất vườn của gia đình ông Đặng Đình X, được gia đình ông X bán cho anh H (việc mua bán như thế nào ông không biết).

Tại thời điểm đo đạc đất tháng 02/2010 để anh H làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì: Trên thực địa phần đất anh H sử dụng là có công trình nhà trên đất, phần nhà này của H giáp ranh với bếp, chuồng bò của gia đình ông X. Anh H và ông X đã chỉ

mốc giới phân đất của anh H được sử dụng là phần giáp ranh giữa công trình của anh H với công trình của ông X và đã đo chiều dài phần đất của anh H là: Điểm đầu tính từ tim đường Đê Đáy đến điểm cuối là hết phần công trình nhà của anh H. Đến nay ông không còn nhớ số đo cụ thể chiều dài đất nhà anh H là bao nhiêu. Ông khẳng định phần công trình chăn nuôi hiện nay của gia đình ông X vẫn là công trình cũ, giữ nguyên hiện trạng như đã có từ thời điểm ông đến đo đạc đất cho anh H. Do vậy, ông khẳng định mốc giới đo đạc từ năm 2010 đến nay vẫn giữ nguyên không thay đổi. Do thửa đất 393 có nguồn gốc là đất vườn, tại thời điểm đo đạc để cấp GCNQSDĐ thì trên phần diện tích đó đã có nhà ở, nên theo quy định của Luật đất đai sẽ được cấp GCNQSDĐ với mục đích sử dụng là đất ở. Việc này để lý giải tại sao khi đo đạc cấp GCNQSDĐ cho anh H chỉ đo đến hết công trình của anh H. Đến nay, anh H cho rằng diện tích đất thực tế bị thiếu so với GCNQSDĐ thì có 02 nguyên nhân: 1, Do trong GCNQSDĐ xác định lưu không là 03m, nhưng thực tế xác định là 05m. Nếu tính lưu không 05m thì diện tích trên thực tế là đủ so với diện tích trong GCNQSDĐ; 2, Do khi đo đạc thời điểm năm 2010 có sự báo nhầm số đo.

5.4. Anh Nguyễn Đức Th trình bày: Do anh học chuyên ngành địa chính nên thời kỳ năm 2010 anh là cán bộ hợp đồng, được phân công giúp việc cho cán bộ địa chính xã TH. Thời điểm năm 2010 anh là thực hiện việc đo, vẽ thửa đất 393 cho anh Nguyễn Hữu H. Việc mua bán đất giữa anh H với ông X diễn ra như thế nào thì anh không biết. Khi đo thửa đất cho anh H, thì anh H và ông X là người chỉ cho anh mốc giới giữa 02 nhà để anh đo. Điểm cuối mốc giới đất nhà anh H giáp ranh với nhà ông X được 02 bên xác định là hết công trình nhà anh H (tức là anh H xây dựng hết đất), tiếp giáp với công trình nhà anh H là chuồng chăn nuôi nhà ông X. Anh chỉ đo đến điểm này, chứ không trèo qua công trình của nhà ông X để đo đất cho anh H. Anh đo chiều dài phần đất của anh H là: Điểm đầu tính từ tim đường Đê Đáy đến điểm cuối là hết phần công trình của ông H; đến nay anh không nhớ số đo cụ thể là bao nhiêu; chỉ giới quy hoạch giao thông đường Đê Đáy ra 02 bên đường là 10m. Anh được biết công trình chăn nuôi cũ nhà ông X hiện nay vẫn còn, không phải là công trình mới xây dựng.

Sau khi được Tòa án cho xem các tài liệu là “Biên bản xác nhận kích thước thửa đất 393 được vẽ ngày 20/02/2010” và “Sơ đồ đo hiện trạng thửa đất 393 ngày 06/9/2019” thì anh giải thích như sau: Diện tích thực tế hiện nay của anh H mà không đủ theo diện tích của GCNQSDĐ theo anh là có sự nhầm lẫn về số liệu cạnh chiều dài của thửa đất khi vào số đo trong sơ đồ của “Biên bản xác nhận kích thước thửa đất 393 được vẽ ngày 20/02/2010”. Có thể ban đầu xác định lưu không đường

tại vị trí đất nhà anh H là 05m theo như một số gia đình xung quanh, nhưng vì thực tế lưu không nhà ông H lúc đó chỉ là phần cổng vào nhà nên đã xác định lại lưu không là 03m. Và đáng lẽ khi xác định lưu không là 03m thì số đo chiều dài thực tế của thửa đất lúc đó khi vào sơ đồ phải trừ đi thêm 02m nữa, nhưng do sơ xuất mà các anh đã không trừ: Tức là lúc đó tính từ điểm đầu lưu không vào đất anh H chỉ còn là 14,25m, chứ không còn là 16,25m nữa như trên sơ đồ (16,25m – 02m) và phần ngoài lưu không của ông H phải là 11,25m, chứ không phải là 13,25m nữa như trên sơ đồ (13,25m – 02m).

Theo anh, việc ông H cho rằng thiếu đất là không đúng, thực tế đất của anh H hiện nay theo sơ đồ do Tòa án đo ngày 06/9/2019 vẫn như tại thời điểm anh đo cho ông H ngày 20/02/2010.

6. Tại biên bản đối chất giữa anh Nguyễn Hữu H với ông Bùi Xuân T; giữa anh H với anh Nguyễn Đức Th thì anh H đều thừa nhận thời điểm tháng 02/2010 khi đo đất cho anh để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì đã có công trình chuồng bò của nhà ông X giáp với vị trí phía Bắc của thửa 393.

7. Xác minh tại UBND xã TH đối với thửa đất 393: Thửa đất 393 có nguồn gốc là một phần của thửa số 31 do gia đình ông X chuyển nhượng cho anh H. Theo sơ đồ giải thửa lập năm 1989, thửa đất 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276m², mục đích sử dụng là đất vườn, đứng tên Đặng Đình X; nguồn gốc thửa đất 31 do cha ông của ông X để lại.

*** Tại phiên tòa:**

- **Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn:** Anh H cũng thừa nhận, đoạn tường của chuồng bò ở phía Tây (giáp với anh T) là do ông X xây bám vào tường hậu của công trình phụ nhà anh; giáp ranh với tường hậu của công trình phụ nhà anh thì ông X không xây tường mà dùng cột để chống. Anh H cũng xác nhận sau khi anh phá nhà, ông X đã xây bờ be đúng vào vị trí cột chống chuồng bò; phần mái của chuồng bò vẫn giữ nguyên hiện trạng, ông X không coi nói gì thêm. Tuy nhiên, anh H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị ông X phải trả lại cho anh phần diện tích lấn chiếm 9,5m². Căn cứ đưa ra để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là: GCNQSDĐ số BB 366693 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 23/8/2010 “đứng tên ông Nguyễn Hữu H” đã được cấp diện tích là 81m².

Anh T có quan điểm đề nghị: Trong trường hợp Hội đồng xét xử thấy việc cấp GCNQSDĐ cho anh H không đúng về diện tích anh H được quyền sử dụng thì đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị thu hồi.

- Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía Bị đơn: Vẫn giữ nguyên quan điểm không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

- Người làm chứng – chị M: Trình bày như trong quá trình giải quyết vụ án.

- Người làm chứng – anh Th: Trình bày như trong quá trình giải quyết vụ án và khai bổ sung: Bức tường hậu công trình phụ của nhà anh H được anh xây có chiều rộng hết mặt ngang của thửa đất, tức đất nhà anh H không mở cửa phụ, cửa ngách để đi ra phía sau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ thể hiện quan điểm:

Về tố tụng: Thư ký Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Ranh giới giữa 02 thửa đất của anh H và ông X vẫn giữ nguyên hiện trạng từ thời điểm đo để cấp GCNQSDĐ cho anh H. Công trình trên phần diện tích tranh chấp vẫn là công trình chăn nuôi cũ của ông X xây dựng trước thời điểm đo để cấp GCNQSDĐ cho anh H đến nay, không phải là công trình mới do ông X xây dựng sau khi anh H được cấp GCNQSDĐ vào năm 2010 hay sau khi anh H phá dỡ nhà năm 2017. Như vậy không có việc ông X lấn chiếm sang đất của anh H. Cách xác định mốc giới chiều dài 02 cạnh thửa đất 393 để đo tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho anh H đến tại thời điểm Tòa án đo là không thay đổi. Như vậy, số đo chiều dài 02 cạnh thửa đất 393 theo sơ đồ kích thước trong GCNQSDĐ cấp cho anh H ngày 23/8/2010 có sự sai số kỹ thuật. Yêu cầu khởi kiện của anh H không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của anh H. Đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị với UBND huyện Chương Mỹ thu hồi lại GCNQSDĐ đã cấp cho H ngày 23/8/2010 để làm thủ tục cấp lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền: Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thôn TT, xã TH, huyện C, Thành phố Hà Nội, nên Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ

lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật: Theo Đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, anh H cho rằng ông X đã xây dựng công trình lấn chiếm sang đất của anh là $9,5m^2$. Anh H yêu cầu ông X phải trả lại $9,5m^2$ đất và phải tháo dỡ phần công trình trên phần diện tích $9,5m^2$. Như vậy, quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án này thực chất là tranh chấp về mốc giới sử dụng đất giữa anh H và ông X.

[1.3]. Về việc Tòa án bổ sung người tham gia tố tụng:

- Chị Nguyễn Thị L (vợ anh H): Anh H và chị L kết hôn với nhau tháng 12/2008; anh H được cấp GCNQSDĐ vào ngày 23/8/2010;

- Chị Hà Thị Tr, hiện đang là thành viên và sinh sống trong hộ gia đình ông X, có liên quan đến việc quản lý, sử dụng phần diện tích đang tranh chấp;

Do vậy, Tòa án đã bổ sung chị L, chị Tr với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[1.4]. Về áp dụng luật nội dung: Trên cơ sở lời khai của các đương sự, người làm chứng, có căn cứ để xác định thời điểm anh H bắt đầu tiếp quản và xây dựng công trình trên đất là năm 2000, thời cấp GCNQSDĐ cho anh H là 2010; nên cần phải áp dụng Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn – anh H cho rằng số đo chiều dài hai cạnh (phía Đông và Tây) của thửa đất 393 trên thực tế hiện nay là thiếu so với số đo trong GCNQSDĐ của anh H đã cấp năm 2010, nên anh yêu cầu ông X phải trả cho anh cạnh phía Đông 01 đoạn dài 2,46m, cạnh phía Tây 01 đoạn dài 1,45m (tổng diện tích $9,5m^2$) để số đo 02 cạnh phía Đông và Tây dài đủ là 13,25m như trong GCNQSDĐ, thì thấy:

[2.2] Xem xét vị trí đất tranh chấp:

[2.2.1] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản cùng ngày 06/9/2019 và trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của anh H, xác định như sau:

* Hiện trạng diện tích đất anh H đang sử dụng:

- Phần trong lưu không đường đê Đáy: Chiều dài được tính từ đê iếm mốc chỉ giới hành lang giao thông đường đê Đáy (được quy định từ tim đường ra hai bên là 10m) về phía tim đường đê Đáy có chiều dài là 03m. Diện tích là $14,7m^2$;

- Phần ngoài lưu không đường đê Đáy: Điểm đầu được xác định là đê iếm mốc chỉ giới chỉ giới hành lang giao thông đường đê Đáy (được quy định từ tim đường ra hai bên là 10m) đến điểm cuối là hết phần công trình nhà anh H xây dựng năm

2000 (thực tế hiện nay là bờ gạch ông X xây đầu năm 2019), thì: Cạnh phía Đông giáp đất ông X dài 10,79m (số đo này cũng phù hợp với số đo mà anh H đã ký giáp ranh với ông X vào năm 2013 - BL51); cạnh phía Tây giáp anh T dài 11,80m. Diện tích 55,3m².

Tổng diện tích anh H sử dụng là (14,7m² + 55,3m²) = 70m².

* Phần diện tích đất tranh chấp là 9,5m² tiếp giáp với phần diện tích thực tế hiện nay anh H đang sử dụng, có các chiều như sau: Đoạn phía Nam giáp đất anh H đang sử dụng (chính là cạnh phía Bắc của thửa 393) là 4,9m; Đoạn phía Bắc (nằm trong phần diện tích công trình chăn nuôi của nhà ông X) là 05m; Đoạn phía Đông giáp đất ông X đang quản lý là 2,46m; Tây giáp đất anh T là 1,45m (chính là đoạn tường của chuồng chăn nuôi nhà ông X).

- Giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp là: 10.000.000đồng/m² x 9,5m² = 95.000.000đồng.

- Về tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp:

+ Có 3,5m² diện tích chuồng chăn nuôi của ông X xây dựng đã hết khấu hao nên Hội đồng định giá không định giá;

+ Có 1,4m² diện tích nhà tạm của ông X, giá trị còn lại 98.000 đồng;

+ 01 bờ gạch dài 03m, cao 30cm do ông X xây đầu năm 2019 (theo ông X khai do anh phá nhà nên ông phải xây bờ be để giữ đất khỏi trôi), giá trị 544.000 đồng;

+ 01 giếng khoan do vợ chồng ông X làm năm 2017, giá trị 3.423.183 đồng.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp là: 99.065.000 đồng

[2.1] Xem xét diện tích anh H được quyền sử dụng:

[2.2.1] Xét về nguồn gốc thửa đất 393:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập được tại UBND xã TH và lời khai của các đương sự trong vụ án, lời khai của những người làm chứng, có đủ cơ sở để xác định: Thửa đất số 393 có nguồn gốc là một phần của thửa số 31, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng là đất vườn của gia đình ông Đặng Đình X. Năm 1996 ông X chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị M (là chị gái anh H), sau đó chị M cho anh H. **Thời điểm ông X chuyển nhượng cho chị M thì mục đích sử dụng vẫn là đất vườn.** Năm 2000 thì anh H bắt đầu sử dụng và xây dựng nhà cấp 4, bếp, công trình phụ trên thửa đất 393.

Như vậy, theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 36 Luật đất đai năm 2003 và Điều 80 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thì **phần diện tích đất được công nhận là đất ở chỉ là phần diện tích có công trình nhà ở**

trên đất. Như vậy, phần diện tích đất anh H được công nhận **là đất ở là phần diện tích có nhà ở, bếp, công trình phụ của anh H xây dựng;** đồng nghĩa với việc ranh giới cạnh phía Bắc thửa 393 của anh H chính là tường hậu công trình phụ nhà anh H xây dựng năm 2000.

[2.2.2] Xem xét diện tích anh H nhận chuyển nhượng và sử dụng:

Chị Nguyễn Thị M (chị gái anh H) là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất của ông X cho rằng tổng diện tích ông X bán cho chị là 70m², có cạnh chiều rộng là 05m, chiều dài đất là 14m (chưa tính lưu không đường). Việc mua bán chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ chuyển nhượng, hai bên không chỉ mốc giới. Còn theo ông X, việc chuyển nhượng hai bên có giấy viết tay, nhưng không qua chính quyền địa phương xác nhận, diện tích chuyển nhượng chỉ là 50m². Sau khi nhận chuyển nhượng đất, chị M không xây dựng công trình gì trên đất và sau một thời gian đã cho anh H. Đến nay chị M hay anh H cũng không có tài liệu nào để chứng minh việc ông X đã chuyển nhượng phần đất có chiều dài 02 cạnh là 14m (chưa tính lưu không đường đê Đáy). Anh H và ông X đều thống nhất và xác nhận, kể từ năm 2000 (thời điểm anh H xây nhà) đến thời điểm năm 2010 (thời điểm anh H được cấp GCNQSDĐ) và đến trước thời điểm xảy ra tranh chấp (năm 2017) thì giữa hai bên không xác lập một giao dịch chuyển nhượng đất nào liên quan đến thửa đất 393, ngoài giao dịch giữa chị M với ông X.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông X với chị M đã không tuân thủ về hình thức theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự; tuy nhiên sau đó anh H đã xây dựng công trình nhà ở trên phần đất chị M nhận chuyển nhượng và ông X cũng không có ý kiến phản đối, tranh chấp gì với anh H.

Căn cứ mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì phần diện tích anh H chỉ được công nhận quyền sử dụng là phần diện tích đất có công trình của anh H.

Thực tế, thời điểm anh H xây dựng nhà năm 2000 thì tường hậu công trình phụ đã sát với mương nước, điều này chứng tỏ công trình của anh H đã được xây dựng hết đất. Anh H cũng đã thừa nhận đến năm 2010 khi đo đất để làm GCNQSDĐ cho anh H thì phần tiếp giáp với tường hậu công trình phụ nhà anh đã có chuồng chăn nuôi của nhà ông X. Như vậy, thời điểm cấp GCNQSDĐ cho anh H năm 2010 thì ranh giới ở cạnh phía Bắc thửa đất 393 của anh H phải được xác định là bức tường hậu công trình phụ nhà anh H; đến thời điểm hiện tại, bức tường hậu công trình phụ không còn (do anh H phá dỡ để xây dựng mới) thì ranh giới được xác định là vị trí bờ gạch cao 30cm ông X xây để chống trôi đất.

Như vậy, Tổng diện tích đất anh H được công nhận quyền sử dụng từ thời điểm xây nhà năm 2000, đến thời điểm đo cấp GCNQSDĐ năm 2010 và đến thời điểm hiện nay vẫn chỉ là $(14,7\text{m}^2 \text{ lưu không} + 55,3\text{m}^2 \text{ ngoài lưu không}) = 70\text{m}^2$.

Phần diện tích $9,5\text{m}^2$ mà anh H đòi ông X - trên có chuồng chăn nuôi cũ của nhà ông X, là phần diện tích nằm ngoài và giáp ranh với diện tích 70m^2 đất anh H đang sử dụng. Anh H không có căn cứ nào để chứng minh việc anh và ông X có sự thỏa thuận chiều dài hai cạnh thửa 393 được xác định từ tim đường đê Đáy vào đến hết công trình phụ của nhà anh (tức cạnh phía Bắc của thửa 393 hiện nay) và được cộng thêm 50cm nữa như anh H đã khai; cũng như không chứng minh được việc ông X đã chuyển nhượng hay tặng cho phần diện tích $9,5\text{m}^2$ này sau khi anh H đã được GCNQSDĐ năm 2010.

Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận phần diện tích $9,5\text{m}^2$ này thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Hữu H, đồng nghĩa không chấp nhận số đo diện tích theo GCNQSDĐ của anh H được cấp.

Xem xét số đo chiều dài hai cạnh (cạnh phía Đông và Tây) của thửa 393 theo GCNQSDĐ thể hiện tổng diện tích anh H được cấp là 81m^2 , trong đó:

- Phần trong lưu không đường đê Đáy: Tính từ điểm cuối chỉ giới hành lang giao thông đường đê Đáy (10m) ra tim đường đê Đáy có chiều dài là 03m. Diện tích là 15m^2 ;

- Phần ngoài lưu không đường đê Đáy: Điểm đầu được xác định là điểm mốc chỉ giới hành lang giao thông đường đê Đáy (được quy định từ tim đường ra hai bên là 10m) đến điểm cuối giáp đất ông X dài 13,25m. Diện tích 66m^2 .

Xét lời khai của anh Nguyễn Đức Th và ông Bùi Xuân T là những người trực tiếp đi đo thửa đất 393 thời điểm tháng 02/2010 để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đều khẳng định điểm cuối mốc giới đất nhà anh H giáp ranh với nhà ông X được anh H, ông X xác định là hết công trình nhà anh H, tiếp giáp với chuồng chăn nuôi nhà ông X; không có việc trèo qua công trình của nhà ông X để đo đất cho anh H. Số đo trong GCNQSDĐ của anh H có sự sai sót về kỹ thuật - lời khai này hoàn toàn chính xác và khách quan. Bởi lẽ, mốc giới phần diện tích ngoài lưu không của thửa đất 393 khi đo cấp GCNQSDĐ và khi Tòa án đo thẩm định là không thay đổi. Tuy nhiên, số đo lại khác nhau, cụ thể:

- Số đo chiều dài 02 cạnh thửa đất 393 do Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ là: Đối với phần ngoài lưu không đường đê Đáy: Cạnh phía Đông giáp đất ông X

dài 10,79m (số đo này cũng phù hợp với số đo mà anh H đã ký giáp ranh với ông X vào năm 2013 - BL51); cạnh phía Tây giáp anh T dài 11,80m. Diện tích 55,3m².

- Số đo chiều dài 02 cạnh thửa đất 393 theo GCNQSDĐ là: Cạnh phía Đông và phía Tây đều dài 13,25m. Diện tích 66m² (tăng 10,7m² so với hiện trạng). Như vậy, số đo này không đúng với diện tích đất anh Nguyễn Hữu H đang sử dụng và được quyền sử dụng.

*** Xem xét nguồn gốc đất anh H kê khai để cấp GCNQSDĐ trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ:** Tại Đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ, anh H đã kê khai nguồn gốc đất là “ông cha để lại trước năm 1993”. Tại GCNQSDĐ số BB366693 ngày 23/8/2010 do UBND huyện Chương Mỹ đã cấp đứng tên “ông Nguyễn Hữu H” đã xác định nguồn gốc đất là “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất”.

Như vậy, việc kê khai của anh H và việc cơ quan Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho anh H là **không đúng với nguồn gốc đất**.

Căn cứ điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử kiến nghị UBND huyện Chương Mỹ thu hồi GCNQSDĐ số BB366693 ngày 23/8/2010 cấp đứng tên “ông Nguyễn Hữu H” để cấp lại đúng với nguồn gốc đất, diện tích đất thực tế anh H sử dụng.

[3]. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – anh Nguyễn Hữu H không được chấp nhận, do vậy anh H phải chịu các khoản chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ (anh H đã thực hiện xong) và chịu án phí trên giá trị tài sản tranh chấp là: 99.065.000 đồng x 5% = 4.953.000 đồng.

- Bị đơn – ông X không phải chịu chi phí tố tụng và án phí.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; khoản 1 và khoản 2 Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 167; khoản 1 Điều 168; khoản 2 Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005;

Khoản 2, khoản 3 Điều 36; khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

Điều 80 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ;

Mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu H đối với ông Đặng Đình X về việc đòi lại phần diện tích đất 9,5m² để cho đủ diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB366693 ngày 23/8/2010 do UBND huyện Chương Mỹ cấp đứng tên “ông Nguyễn Hữu H”.

2. Về án phí:

Anh Nguyễn Hữu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.953.000 đồng. Đối trừ với số tiền anh H đã nộp 1.900.000 đồng theo Biên lai nộp tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004219 ngày 13/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, anh H còn phải nộp 3.053.000 đồng.

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, 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.

Án xử công khai sơ thẩm, Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi Cục THADS huyện Chương Mỹ;
- UBND huyện Chương Mỹ (liên quan đến nội dung kiến nghị);
- UBND xã TH (để biết);
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP, VT.

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

Nguyễn Thị Tuyết Mai