

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 40/2022/DS-ST
Ngày: 30-9-2022
V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Minh Tuấn

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Quỳ

Bà Trịnh Thị Lan

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Văn Kiên - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Thảo - Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 26/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng H, sinh năm 1957; số căn cước công dân: 036057002217; nơi đăng ký thường trú: Số 12/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số 12/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Vũ Văn D, sinh năm 1962; số căn cước công dân: 036062006515; nơi đăng ký thường trú: Số 10/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số 10/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1962; số căn cước công dân: 036162005785; nơi đăng ký thường trú: Số 12/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số 12/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng H, sinh năm 1957; nơi đăng ký thường trú: Số 12/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số 12/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định (văn bản ủy quyền ngày 11-8-2022). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1970; số căn cước công dân: 036170013705; nơi đăng ký thường trú: Số 10/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số 10/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn D, sinh năm 1962; nơi đăng ký thường trú: Số 10/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số 10/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định (văn bản ủy quyền ngày 11-8-2022). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân phường V; địa chỉ trụ sở: Số 27 đường V, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định; người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Huy Mẫn - chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện nộp ngày 03 tháng 8 năm 2022 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Trần Thị L) là ông Hoàng H trình bày:

Năm 1992 vợ chồng ông (Hoàng H và Trần Thị L) mua thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Số 12/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định của ông Phạm Quang H. Diện tích đất mua bán là 97,1m², trên đất có một căn nhà cấp 4. Thửa đất có ranh giới cụ thể như sau: Phía Bắc giáp nhà ông B, phía Tây giáp nhà ông Đ, phía Đông giáp nhà ông S và nhà ông T, phía Nam giáp nhà ông Đ1 và nhà ông Đ2. Giấy tờ thửa đất có Sơ đồ nhà đất do Phòng xây dựng nhà đất thành phố Nam Định lập ngày 06-4-1990 cấp cho ông Phạm Quang H. Đến ngày 10-7-2003, gia đình ông mua thêm diện tích đất 13,5m² của ông Nguyễn Nam H1, có lập giấy mua bán viết tay giữa hai bên.

Năm 2003 thành phố Nam Định đã tiến hành đo đạc và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt cho các hộ gia đình. Diện tích thửa đất của gia đình ông theo kết quả đo đạc thực tế là 110,6m², có hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 06-12-2003. Thời điểm đo đạc, thửa đất không có tranh chấp gì, các hộ liền kề thửa đất đã ký công nhận ranh giới thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 của gia đình ông, trong đó có gia đình ông Vũ Văn D (biên bản xác định mốc giới do bà Hoàng Thị N ký). Tuy nhiên vì một số lý do riêng nên gia đình ông chưa làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cuối năm 2003, sau khi thửa đất đã được đo đạc và ký xác định ranh giới, mốc giới thì gia đình ông phá dỡ căn nhà cũ để xây dựng nhà mới. Cùng thời điểm này, gia đình nhà ông Vũ Văn D ở giáp thửa đất nhà ông cũng phá dỡ căn nhà cấp 4 cũ để xây căn nhà 2 tầng. Do tại thời điểm này gia đình ông phải đi ở nhờ nơi khác, ông cũng bận công việc nên không thường xuyên trông coi thửa đất của gia đình ông. Đến khi nhà ông Vũ Văn D đã đổ mái bê-tông tầng 1 thì ông mới kiểm tra thửa đất và phát hiện thấy căn nhà của ông Vũ Văn D đã xây sai vị trí thửa đất. Cụ thể là căn nhà của ông Vũ Văn D đã bị xây lệch về hướng Tây, nằm trên diện tích đất của gia đình ông và một phần ngõ đi chung. Ông đã nói chuyện ông Vũ Văn D và yêu cầu xác định lại mốc giới, vị trí của hai thửa đất và giải quyết tranh chấp giữa hai bên. Ông Vũ Văn D cũng thừa nhận công trình nhà ông Vũ Văn D đã xây sai vị trí thửa đất. Tuy nhiên ông Vũ Văn D nói với ông là do căn nhà đã xây dựng được khá nhiều, kinh tế gia đình ông Vũ Văn D cũng khó khăn, nếu phải phá dỡ đi để xây lại từ đầu thì sẽ rất tốn kém. Vì vậy ông Vũ Văn D đề nghị ông đồng ý cho tiếp tục xây dựng căn nhà trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông; khi nào gia đình ông có yêu cầu lấy lại đất thì gia đình ông Vũ Văn D sẽ tự nguyện tháo dỡ công trình và trả lại đất. Đồng thời ông Vũ Văn D cũng đề nghị gia đình ông tạm thời quản lý, sử dụng diện tích đất mà ông Vũ Văn D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông cũng đã đồng ý với đề nghị của ông Vũ Văn D, tuy nhiên thỏa thuận giữa hai bên về các nội dung trên không lập thành biên bản, cũng không có người làm chứng, không trình báo sự việc với chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền. Sau khi thỏa thuận, gia đình nhà ông Vũ Văn D tiếp tục xây dựng và hoàn thiện căn nhà. Từ đó cho đến thời gian gần đây thì hai gia đình vẫn sử dụng căn nhà của mình, không xảy ra tranh chấp gì.

Diện tích đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình ông thì hiện tại bị gia đình ông Vũ Văn D xây nhà và sử dụng khoảng 36m², còn lại khoảng 74,6m² vẫn đang do gia đình ông sử dụng. Trên diện tích đất đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Vũ Văn D thì gia đình ông chỉ xây công, tường bao và ngõ đi.

Hiện tại, ông Hoàng H yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Vũ Văn D phải trả lại diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông. Nếu ông Vũ Văn D trả lại đất cho gia đình ông thì gia đình ông cũng sẽ trả lại những diện tích đất đang tạm thời quản lý cho gia đình ông Vũ Văn D. Trong trường hợp nếu Tòa án xác định trên các diện tích đất tranh chấp đã có công trình xây dựng trên đất, việc phá dỡ để trả lại đất sẽ gây thiệt hại lớn cho cả hai bên thì ông đề nghị Tòa án giao cho ông Vũ Văn D sử dụng diện tích đất đang chiếm giữ của gia đình ông; đồng thời giao cho ông sở hữu diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Vũ Văn D. Ông không yêu cầu gia đình ông Vũ Văn D phải thanh toán đối với diện tích đất chênh lệch khi hai gia đình đổi đất cho nhau. Về diện tích ngõ đi chung, ông đề nghị Tòa án công nhận hiện trạng thực tế vì ngõ đi chung hiện tại thuận lợi cho việc sử dụng của cả hai gia đình.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Hoàng Thị N) là ông Vũ Văn D trình bày:

Năm 1996 vợ chồng ông (Vũ Văn D và Hoàng Thị N) mua một căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 34,3m² thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Số 10/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định của ông Vũ Văn T. Năm 2003 thì thành phố Nam Định đã tiến đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó thửa đất của gia đình ông sử dụng vẫn là căn nhà cấp 4, không có tranh chấp gì và đã được các hộ liền kề ký xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất. Sau đó gia đình ông đã được UBND thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 412329 ngày 08-9-2004, diện tích đất được cấp là 34,3m².

Cuối năm 2003, sau khi thửa đất đã đo đạc xong nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông phá dỡ căn nhà cấp 4 cũ để xây dựng căn nhà 2 tầng. Cùng thời điểm này, gia đình nhà ông Hoàng H ở giáp đất nhà ông cũng phá dỡ căn nhà cũ để xây nhà. Về phía gia đình ông Hoàng H thì ông không biết việc xây dựng cụ thể như thế nào. Gia đình ông thì thuê một đội thợ xây để tiến hành xây dựng theo hình thức khoán “Chìa khóa trao tay”. Đội thợ xây dựng chịu trách nhiệm về toàn bộ mọi vấn đề trong xây dựng nhà. Do gia đình ông và gia đình ông Hoàng H cùng phá dỡ căn nhà cũ, lấy mặt bằng để xây nhà mới cùng một thời điểm; vì vậy đội thợ xây dựng của gia đình ông đã xây sai vị trí sang đất của nhà ông Hoàng H, còn nhà ông Hoàng H lại có một phần

xây sang vị trí đất của nhà ông, đồng thời còn làm thay đổi một phần ngõ đi chung, còn cụ thể việc sai lệch vị trí như thế nào thì ông không biết chính xác. Về diện tích đất thực tế mà gia đình ông đang sử dụng thì vẫn tương đương như diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng H, ông Vũ Văn D có quan điểm: Hiện tại hai gia đình đều đã xây dựng nhà kiên cố, nếu phải trả lại đất cho nhau thì sẽ phải phá dỡ toàn bộ các công trình xây dựng, gây thiệt hại lớn cho cả hai bên gia đình. Mặt khác, căn nhà ông đang sử dụng cũng có diện tích đất tương đương với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy ông đề nghị Tòa án chấp nhận cho ông sở hữu quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đang sử dụng. Còn diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông thì giao cho gia đình ông Hoàng H sử dụng. Về diện tích ngõ đi chung, ông đề nghị Tòa án công nhận hiện trạng thực tế vì ngõ đi chung hiện tại thuận lợi cho việc sử dụng của cả hai gia đình.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường V có văn bản số 32/CV-UBND ngày 15-9-2022 trình bày:

Gia đình ông Hoàng H cư trú tại địa chỉ: Số 12/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định và gia đình ông Vũ Văn D cư trú tại địa chỉ: Số 10/129 đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định. Hai gia đình sử dụng 02 thửa đất liền kề nhau. Từ khoảng cuối năm 2003 thì hai gia đình đã xây dựng công trình là nhà 2 tầng và nhà 3 tầng trên đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không xảy ra tranh chấp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Hoàng H thì Ủy ban nhân dân phường V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với việc hai gia đình đã thay đổi hiện trạng sử dụng đất, dẫn đến việc thay đổi diện tích, vị trí của ngõ đi chung thì Ủy ban nhân dân phường V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa có quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã được bảo đảm thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Giai đoạn chuẩn bị xét xử và phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 175, Điều 176, Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng H.

Giao cho ông Hoàng H và bà Trần Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 105,9m². Bao gồm 90,6m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 và 15,3m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14 đo đạc năm 2004.

Giao cho ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị N sở hữu quyền sử dụng diện tích đất 38,5m². Bao gồm 20,0m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 và 13,5m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14 đo đạc năm 2004 và diện tích ngõ đi chung 5,0m².

Xác định diện tích 5,5m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14 đo đạc năm 2004 nay là diện tích ngõ đi chung.

- Buộc các đương sự phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Tranh chấp được giải quyết trong vụ án:

Theo đơn khởi kiện được Tòa án thụ lý ngày 03-8-2022 thì nguyên đơn là ông Hoàng H yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất do bị ông Vũ Văn D lấn chiếm. Do vậy tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.2. Thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng H và ông Vũ Văn D đã được Ủy ban nhân dân phường V tiến hành hòa giải theo quy định tại Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 nhưng không thành; đồng thời đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại phường Vị Hoàng, thành phố N, tỉnh Nam Định. Vì vậy căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thì

Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

1.3. Về sự có mặt của đương sự:

Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử sẽ xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nguồn gốc các thửa đất:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa thì có đủ cơ sở xác định:

Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 của ông Hoàng H và bà Trần Thị L có nguồn gốc mua lại căn nhà cấp 4 cũ trên diện tích đất 97,1m² của ông Phạm Quang H vào năm 1992. Giấy tờ nhà đất có biên bản xác định ranh giới ngày 05-4-1990 và sơ đồ nhà ông Đ1, ông H tỷ lệ 1:200 ngày 06-4-1990 do Phòng Xây dựng thành phố Nam Định lập và cấp cho ông Phạm Quang H. Đến ngày 10-7-2003, ông Hoàng H tiếp tục mua thêm khu công trình phụ trên diện tích đất 13,5m² tách ra từ thửa đất của ông Nguyễn Nam H1, giữa hai bên có lập biên nhận viết tay với nhau. Sau khi thành phố Nam Định tiến hành đo đạc, thửa đất của gia đình ông Hoàng H có diện tích 110,6m²; biên bản xác định ranh giới thửa đất lập ngày 09-8-2003, được các hộ gia đình liên kề ký xác nhận và Ủy ban nhân dân phường Vị Hoàng ký xác nhận; hồ sơ kỹ thuật thửa đất được Ủy ban nhân dân phường Vị Hoàng xác nhận ngày 17-12-2003. Như vậy đến thời điểm ngày 17-12-2003, thửa đất gia đình ông Hoàng H sử dụng không có tranh chấp; căn cứ Điều 100 và Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử sẽ xác định ông Hoàng H và bà Trần Thị L có quyền sở hữu hợp pháp đối với diện tích đất 110,6m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 phường Vị Hoàng đo đạc năm 2004.

Năm 1996, ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị N mua một căn nhà cấp 4 nằm trên thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14 của ông Vũ Văn T. Khi thành phố Nam Định tiến hành đo đạc, thửa đất của gia đình ông Vũ Văn D có diện tích 34,3m²; hồ sơ kỹ thuật thửa đất được Ủy ban nhân dân phường Vị Hoàng xác nhận ngày 16-02-2004. Sau đó ông Vũ Văn D đã làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 412329 ngày 08-9-2004 cho ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị N, diện tích được cấp giấy chứng nhận là 34,3m². Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ xác định ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị N có quyền sở hữu hợp pháp đối với diện

tích đất 34,3m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14 phường Vị Hoàng đo đạc năm 2004.

[3] Về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hai bên:

Sau khi thành phố Nam Định đã tiến hành đo đạc các thửa đất nhưng chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa nghiệm thu các tờ bản đồ đo đạc phường Vị Hoàng thì vào cuối năm 2003 gia đình ông Hoàng H và gia đình ông Vũ Văn D cùng phá dỡ các căn nhà cấp 4 cũ để xây dựng nhà mới. Do nguyên nhân cả hai bên gia đình đều thiếu sự giám sát trong xây dựng, không tiến hành cắm các mốc giới của các thửa đất nên đã dẫn đến việc đội thợ xây thi công xây dựng công trình nhà ông Vũ Văn D đã xây sai vị trí thửa đất. Cụ thể, căn nhà 2 tầng của gia đình ông Vũ Văn D đã xây trên diện tích đất gồm 20,0m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 (của gia đình ông Hoàng H), diện tích đất 13,5m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14 (của gia đình ông Vũ Văn D) và diện tích ngõ đi chung 5,0m². Tổng diện tích đất thực tế gia đình ông Vũ Văn D đang quản lý, sử dụng là 38,5m².

Sau khi gia đình ông Vũ Văn D đã đổ mái bê-tông tầng 1 thì ông Hoàng H đã phát hiện việc thửa đất của gia đình mình đã bị lấn chiếm một phần. Tuy nhiên để tránh việc phải tháo dỡ công trình, gây thiệt hại lớn về kinh tế, ông Vũ Văn D đã đề nghị được tiếp tục xây dựng trên một phần diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình ông Hoàng H; đổi lại ông Hoàng H sẽ sử dụng một phần diện tích đất của gia đình ông Vũ Văn D chưa xây dựng. Thỏa thuận đổi đất này không được lập thành văn bản và đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng hai bên đã tiếp tục xây dựng nhà và không có tranh chấp gì từ thời điểm cuối năm 2003 cho đến nay.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét thấy hiện tại ông Hoàng H yêu cầu Tòa án giải quyết việc bị gia đình ông Vũ Văn D xây dựng, chiếm giữ diện tích đất 20,0m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 là có cơ sở. Tuy nhiên Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 25-8-2022 và kết quả đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định thực hiện, ký xác nhận ngày 12-9-2022 thì căn nhà 2 tầng của gia đình ông Vũ Văn D có diện tích 38,5m² đã được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất 20,0m² của gia đình ông Hoàng H; căn nhà 3 tầng của gia đình ông Hoàng H cũng có một phần xây dựng trên diện tích đất của gia đình ông Vũ Văn D. Nếu buộc hai gia đình cùng phá dỡ các công trình xây dựng để trả lại đúng diện tích, vị trí các thửa đất thì sẽ gây thiệt hại lớn cho cả hai bên. Đồng thời diện tích đất hai bên đang quản

lý của nhau cũng gần tương đương, gia đình ông Hoàng H không có yêu cầu gia đình ông Vũ Văn D phải trả tiền đối với diện tích đất chênh lệch là 4,7m². Vì vậy Hội đồng xét xử sẽ giao cho gia đình ông Vũ Văn D được sở hữu quyền sử dụng diện tích đất 20,0m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 (của gia đình ông Hoàng H) và giao cho gia đình ông Hoàng H được sở hữu quyền sử dụng diện tích đất 15,3m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14 (của gia đình ông Vũ Văn D).

Xét thấy việc ông Hoàng H không yêu cầu ông Vũ Văn D phải thanh toán giá trị 4,7m² đất chênh lệch là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử sẽ chấp nhận.

Đối với ngõ đi chung: Theo tờ bản đồ số 14 phường Vị Hoàng đo đạc năm 2004 thì nhà ông Vũ Văn D và nhà ông Hoàng H sử dụng một ngõ đi chung có hình gấp khúc. Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 25-8-2022 và kết quả đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định thực hiện, ký xác nhận ngày 12-9-2022 thì gia đình ông Vũ Văn D đã xây dựng trên phần gấp khúc của ngõ đi cũ, diện tích 5,0m², đồng thời đã để lại diện tích 5,5m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 15, tờ bản đồ số 14 làm ngõ đi hiện tại. Xét thấy nếu buộc gia đình ông Vũ Văn trả lại đúng diện tích, vị trí ngõ đi cũ thì sẽ phải phá dỡ toàn bộ công trình xây dựng là căn nhà 2 tầng, gây thiệt hại lớn về kinh tế; đồng thời gia đình ông Vũ Văn D đã tự nguyện để lại diện tích đất 5,5m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lớn hơn diện tích ngõ đi cũ đã lấn chiếm, thay đổi thành một ngõ đi thẳng, đảm bảo cho cả hai gia đình sử dụng ngõ đi thuận tiện hơn. Vì vậy Hội đồng xét xử sẽ giao cho gia đình ông Vũ Văn D được sở hữu quyền sử dụng diện tích đất 5,0m² thuộc ngõ đi cũ và xác định diện tích 5,5m² của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14 là diện tích ngõ đi chung.

Đối với các công trình xây dựng trên đất hiện tại, hai bên đều xác nhận thuộc sở hữu riêng của mỗi bên, không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV thì án phí trong vụ án sẽ được quyết định cụ thể như sau:

Ông Hoàng H được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Văn D bị xác định đã xây dựng sai vị trí thửa đất, nhưng được giao diện tích đất đang thực tế sử dụng, không phải thanh toán chênh lệch nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng H.

1.1. Giao cho ông Hoàng H và bà Trần Thị L sở hữu quyền sử dụng diện tích đất 105,9m². Bao gồm: 90,6m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 đo đạc năm 2004 và 15,3m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14 đo đạc năm 2004. Trên đất có căn nhà 03 tầng thuộc sở hữu của ông Hoàng H và bà Trần Thị L. Có sơ đồ hiện trạng kèm theo.

1.2. Giao cho ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị N sở hữu quyền sử dụng diện tích đất 38,5m². Bao gồm: 20,0m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 đo đạc năm 2004 và 13,5m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14 đo đạc năm 2004 và diện tích ngõ đi chung 5,0m². Trên đất có căn nhà 02 tầng thuộc sở hữu của ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị N. Có sơ đồ hiện trạng kèm theo.

1.3. Ông Vũ Văn D không phải thanh toán chênh lệch tài sản cho ông Hoàng H.

2. Xác định diện tích 5,5m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14 đo đạc năm 2004 (đã cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 412329 ngày 08-9-2004) nay là diện tích ngõ đi chung. Có sơ đồ hiện trạng kèm theo.

3. Ông Hoàng H và bà Trần Thị L, ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị N có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

4. Án phí:

Ông Hoàng H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Văn D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

5. Quyền kháng cáo:

Ông Hoàng H, ông Vũ Văn D, bà Trần Thị L, bà Hoàng Thị N, Ủy ban nhân dân phường V có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong 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 và người phải thi hành án 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./

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND thành phố Nam Định;
- Chi cục THADS TP. Nam Định;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Minh Tuấn