TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN K - TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **11/2024/DS-ST**
Ngày 05/9/2024
"V/v: Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K, TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Ngọc Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân: bà Trần Thị Lệ Dung

ông Vũ Xuân Dự.

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: ông Ninh Trọng Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 05/9/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2024/TLST-DS ngày 23/4/2024 về việc: "Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2024/QĐXXST-DS ngày 15/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: vợ chồng bà Trần Thị Ư, sinh năm 1966 và ông Hoàng Khắc T, sinh năm 1961; địa chỉ: xóm C, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình (ông T ủy quyền cho bà Ư tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2024). Bà Ư có mặt tại phiên tòa

- Bị đơn: vợ chồng ông Hoàng Khắc T1, sinh năm 1961 và bà Trịnh Thị N, sinh năm 1965; địa chỉ: xóm C, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình (ông T1 ủy quyền cho bà N tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 11/6/2024). Bà N xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện K, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo pháp luật ông Trần Xuân T2 - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện. Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Anh K - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện, theo văn bản ủy quyền số 4455/QĐ-UBND ngày 16/7/2024 (ông K có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 04/9/2024).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 08/3/2024, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Ư, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn ông Hoàng Khắc T, trình bày:

Khoảng năm 1984-1985, sau khi kết hôn và chưa có con, do có nhu cầu về chỗ ở vợ chồng bà Ư, ông T được Nhà nước cấp 01 mảnh đất có diện tích 360m^2, cạnh phía Nam thửa đất giáp mặt đường (từ Đông sang T) dài 20m, chiều sâu thửa đất (từ Bắc đến N) dài 18m; địa chỉ thửa đất: xóm C, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Khoảng năm 1986 - 1987, do các hộ liền kề tự vượt lập phần đất ruộng phía sau của thửa đất được giao, đất do nhà nước quản lý để làm ao hoặc vườn, thì gia đình bà Ư cũng vượt lập một phần diện tích đất ruộng của nhà nước khoảng 1 sào nối liền với thửa đất vợ chồng bà được nhà nước giao đất trước đó để thả cá.

Khoảng năm 1985-1986 gia đình ông Hoàng Khắc T1, bà Trịnh Thị N được nhà nước cấp 01 thửa đất giáp cạnh phía Tây thửa đất nhà bà Ư, có diện tích 360m^2, cạnh phía Nam thửa đất giáp mặt đường (từ Đông sang T) dài 20m, chiều sâu thửa đất (từ Bắc đến N) dài 18m như của gia đình bà Ư. Phía Đông thửa đất nhà bà Ư là thửa đất của gia đình ông Phạm Văn L (tên gọi khác Phạm Thái H).

Theo bà Ư, sau khi giao đất, gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa màu xanh. Năm 1989, gia đình bà Ư xây nhà và các công trình phụ. Tại cạnh phía Bắc của thửa đất, ranh giới đất giữa nhà bà Ư, ông L và ông T1 được xác định bằng cọc tre. Tại cạnh phía Nam (giáp mặt đường), gia đình bà Ư trồng hàng râm bụt chạy ngang thửa đất dài 20m; ranh giới cạnh phía Đông và cạnh phía Tây thổ đất cũng là hàng râm bụt chạy lên hết vườn. Năm 1993, thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa, cân đối lại ruộng đất liền thổ, gia đình bà Ư chuyển đổi 0,93 sào (tương ứng 334,8m^2) đất 2 lúa vào đất thổ nối liền phía sau của thửa đất (chính là phần diện tích đất gia đình bà tự vượt lập trước đó). Do đó, tổng diện tích đất của gia đình bà Ư là 694,8m^2.

Năm 1998, trên cơ sở hiện trạng đất đang sử dụng, gia đình bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2 có diện tích 668,0m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ,100m^2 đất vườn, 368m^2 đất ao, mang tên ông Hoàng Văn T3. Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ư biết có sự nhầm lẫn tên đại diện chủ sở hữu trong Giấy chứng nhận, vì thực tế chồng bà là Hoàng Khắc T, nhưng bà Ư cho rằng không quan trọng nên không yêu cầu chỉnh sửa. Về diện tích đất ghi trong giấy chứng ít hơn thực tế gia đình bà đang quản lý sử dụng, vợ chồng bà Ư

không có khiếu nại gì. Khi làm thủ tục khởi kiện tại Tòa án, bà Ư đã có đơn xin xác nhận hai tên là một người và UBND xã K đã xác nhận ông Hoàng Văn T3 và Hoàng Khắc T là một người.

Hiện nay, mốc giới là cọc tre đã bị hư hỏng nên không xác định được mô mốc đất ở cạnh phía Bắc. Khoảng năm 1990, gia đình bà Ư đắp tạm 01 bờ ao bằng đất dài khoảng gần 20m ở phía Bắc thửa đất giáp đất nhà ông T1, bà N (phía cuối thửa đất) để thả cá. Do ở góc thổ đất giáp với đất nhà ông T1 có một ngôi mộ của gia đình ông Nguyễn Văn Q nhà ở xóm C, xã K, nằm trên phần đất của gia đình bà Ư, nên khi đắp bờ ao, gia đình bà Ư chừa ngôi mộ ra bên ngoài bờ, chờ gia chủ di rời mới chỉnh lại mốc, khoảng năm 1992 gia đình ông Q di dời ngôi mộ đi chỗ khác. Khoảng năm 1993, gia đình ông T1 đắp bờ ao sát vào bờ ao nhà bà Ư đắp trước đó, bà Ư đã thông báo với ông T1 nhà bà đắp bờ ao chưa hết đất, đề nghị ông T1 đo lại cho đủ diện tích, kích thước ngang đất là 20m rồi hãy làm, ông T1 nhất trí. Sau đó gia đình ông T1 có đo đạc lại hay không bà không biết. Tuy nhiên, bà Ư vẫn nghi ngờ nên hỏi lại, thì ông T1 khẳng định: do nhà bà Ư đã làm trước, gia đình ông T1 theo đó làm sau, việc gia đình bà Ư thiếu đất ông T1 không biết. Vì vậy, hai bên có xảy ra đôi co, nhưng gia đình bà Ư không đề nghị Cơ quan, tổ chức nào giải quyết, vì phần diện tích đất đó chưa được nhà nước công nhận, mà do các bên tự vượt lập để sử dụng. Khoảng năm 1990, gia đình bà Ư xây chuồng gà tại vị trí phía Nam thửa đất gần giáp với đường liên xã và giáp với đất nhà ông T1. Đến năm 2001, gia đình ông T1 xây tường bao nối tiếp từ bức tường chuồng gà của gia đình nhà bà Ư chạy ra phía Nam (sát đường liên xã) và làm nhà ngang ở vị trí này, đến nay gia đình ông T1 xây dựng nhà kiên cố đã phá bỏ nhà ngang này, nhưng bức tường ngăn cách giữa hai thửa đất vẫn còn, chính là vị trí sân trước nhà 02 tầng mà gia đình ông T1 xây dựng năm 2024. Đối với tường bao nằm giữa thổ đất của gia đình bà Ư và gia đình ông T1 (vị trí nhà kiên cố của gia đình ông T1 xây dựng năm 2024, còn bên nhà bà Ư là vị trí đất vườn hiện nay), thì vào khoảng năm 1995, gia đình ông T1 xây tường bao ở vị trí giữa thổ đất nên đề nghị gia đình bà Ư để chặt hàng râm bụt dẫn đến mô mốc giữa 2 nhà bị sai, lấn sang đất nhà bà Ư. Khoảng năm 2012, gia đình bà Ư xây tường bao bằng gạch ở phía Bắc thửa đất (giáp với đường ngõ xóm, phía cuối của thửa đất) tại vị trí trước đây gia đình bà đắp bờ ao tạm bằng đất, giữa đất của gia đình bà và gia đình ông T1, tường bao cao khoảng 1,5m dài khoảng 15m theo hướng Bắc thổ đất chạy dọc về phía Nam hướng đường liên xã. Ông T1 cho rằng gia đình nhà bà Ư xây lấn sang ranh giới đất của nhà ông T1 nên hai

bên to tiếng với nhau, nhưng sau đó 2 bên gia đình không ai có ý kiến gì, cứ thế sử dụng.

Năm 2010, Nhà nước khảo sát, đo đạc hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình, thửa đất số 674 của gia đình bà Ư được chỉnh lý thành thửa đất số 186 tờ bản đồ số 7 Bản đồ địa chính xã K lập năm 2010, diện tích 645,2m^2 trong đó: 200m^2 đất ở nông thôn; 184,4m^2 đất trồng cây lâu năm và 260,8m^2 đất nuôi trồng thủy sản, nhưng không cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà Ư việc khảo sát đo đạc, chỉnh lý bản đồ gia đình bà không được biết, sau này khi khởi kiện bà Ư mới được biết, như vậy đất của gia đình bà thiếu so với bản đồ lập năm 1997 là 22,8m^2, bà Ư cho rằng việc thiếu đất này là do gia đình ông T1 lấn chiếm đất của gia đình bà.

Năm 2020, bà Ư đề nghị UBND xã K giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai bên gia đình, qua nhiều lần hòa giải nhưng không thành, có hồ sơ giải quyết tranh chấp tại UBND xã K. Tháng 12 năm 2023 nhà ông T1 xây nhà trên phần diện tích đất đang tranh chấp, gia đình bà Ư tiếp tục đề nghị UBND xã K giải quyết nhưng gia đình ông T1 vẫn tiến hành xây dựng.

Bà Ư, ông T xác định gia đình ông T1 đã lấn chiếm của nhà ông, bà một phần đất, vị trí đất lấn chiếm thuộc phía Tây của thửa đất nhà bà Ư, ông T giáp phía Đông của thửa đất nhà ông T1, bà N có các chiều cạnh như sau: phía Nam giáp đường liên xã rộng 30cm, chiều ngang phía Bắc của thổ là 80cm chạy dọc theo khung thổ dài 35m. Như vậy, theo bà Ư gia đình ông T1 đã lấn chiếm đất của gia đình nhà ông, bà là 20m^2.

Bà Ư, ông T khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện K giải quyết buộc gia đình ông Hoàng Khắc T1, bà Trịnh Thị N phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm nói trên và phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình ông T bà Ư.

Về diện tích đất và giá trị của từng loại đất đang xảy ra tranh chấp, bà Trần Thị Ư đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả thẩm định giá và kết quả đo đạc hiện trạng thực tế ngày 05/6/2024 để giải quyết vụ án.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản, bà Ư đã thanh toán mọi chi phí với Công ty thẩm định giá, số tiền 16.000.000 đồng có phiếu thu kèm theo. Bà Ư yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật, ai thua kiện phải chịu khoản chi phí này.

Tại các Bản tự khai, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Trịnh Thị N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn ông Hoàng Khắc T1 trình bày:

Năm 1985, gia đình bà N được Nhà nước cấp 01 thửa đất có diện tích 770m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ, 200m^2 đất vườn, 370m^2 đất ao tại xóm C, xã K hiện nay là thửa số 673, tờ bản đồ số 2 xã K lập năm 1996, có các chiều như sau; phía Bắc (cuối đất) giáp đường ngõ xóm; phía Nam giáp đường trục liên xã; phía Đông giáp đất nhà bà Ư; phía Tây giáp đất nhà ông V. Sau khi được cấp đất, khoảng năm 1990 gia đình bà N xây dựng nhà ở cấp 4 giáp với đất nhà bà Ư, giáp vị trí chuồng gà của gia đình bà Ư.

Năm 1998 gia đình bà N được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 673 tờ bản đồ số 2 với diện tích 770m^2 mang tên Hoàng Văn T4 (ngày 25/10/2023 đã được đính chính lại thành Hoàng Khắc Trách).

Khoảng năm 2005 gia đình bà Ư tự đắp bờ kè ao, xây tường bao dài khoảng 19m, cao khoảng 1,5m bằng gạch từ phía sau (phía Bắc thửa đất) để xác định ranh giới giữa hai gia đình. Sau đó mấy năm, gia đình bà Ư cho rằng gia đình bà N lấn chiếm đất của gia đình mình nhưng không có chứng cứ gì.

Khoảng năm 2010, Nhà nước khảo sát, đo đạc hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình, thửa đất số 673 tờ bản đồ số 2 của gia đình bà N được đổi thành thửa đất số 187, tờ bản đồ số 7 xã K, diện tích 709,3m^2 trong đó: 200m^2 đất ở tại nông thôn, 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm, 283,6m^2 đất nuôi trồng thủy sản. Việc khảo sát đo đạc là công khai, hiện trạng sử dụng đất không có gì thay đổi nên diện tích đất thực tế bị giảm gần 61m^2 so với Giấy chứng nhận đã được cấp năm 1998 gia đình bà N cũng không có ý kiến gì. Sau khi đo đạc hiện trạng thì Nhà nước không cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 187.

Năm 2012 gia đình bà Ư lại tiếp tục tự xây tường bao để xác định ranh giới đất giữa hai gia đình và đất của gia đình nào thì gia đình đó sử dụng. Thời gian gần đây vợ chồng bà Ư biết gia đình bà N chuẩn bị xây nhà nên đã tìm mọi cách quấy phá, kiện tụng nhằm mục đích gây cản trở việc xây dựng nhà của gia đình ông, bà.

Ngày 05/6/2024, tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích đất gia đình bà N sử dụng ổn định, tường bao ngăn cách đất của 02 gia đình ở phía Bắc thửa đất do gia đình bà Ư tự xây dựng vẫn còn nguyên, tường bao phía sau đất nhà bà N đã cố định; phần tiếp giáp với đất gia đình ông V do gia đình ông V xây dựng cũng không thay

đổi; phía Nam thửa đất phần tiếp giáp với đường liên xã được xác định bởi cống thoát nước do nhà nước xây dựng, phần giáp ranh với nhà bà Ư cũng được xác định bởi tường bao và cột điện chiếu sáng do nhà nước lắp đặt. Diện tích đất của gia đình bà N sau khi xem xét thẩm định tại chỗ là 707,8m^2 (cả diện tích đang tranh chấp) thiếu so với Giấy chứng nhận cấp đất lần đầu là 62,2m^2 và vẫn còn thiếu so với lần đo đạc khảo sát để chỉnh lý bản đồ năm 2010. Về việc thiếu đất này gia đình ông T4, bà N không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 05/6/2024 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bà N không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Ư, ông T về việc yêu cầu gia đình ông, bà trả lại 20m^2 đất đã lấn chiếm và tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Ư, ông T bởi lẽ gia đình bà N sử dụng ổn định diện tích đất từ khi Nhà nước giao đến nay, mô mốc giữa các thửa đất không thay đổi, diện tích đất thực tế sử dụng hiện nay so với diện tích cấp đất lần đầu (770m^2) và bản đồ hiện nay (709,3m^2) thì diện tích đất nhà ông T4, bà N còn đang thiếu 62,2m^2, tường bao xác định ranh giới, mốc giới giữa 2 thửa đất do gia đình bà Ư cũng tự xây dựng nên việc bà Ư khởi kiện là không có căn cứ.

Quá trình giải quyết, bà N có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện K có ý kiến:

UBND huyện không còn lưu trữ hồ sơ giao đất cho gia đình ông Hoàng Khắc T và gia đình ông Hoàng Khắc T1 (năm 1984 - 1985) liên quan đến thửa đất số 266, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính xã K lập năm 1984. Giai đoạn này Nhà nước giao đất cho các hộ gia đình chỉ ghi tên chủ hộ đại diện cho gia đình trong các giấy tờ, do đó khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chỉ ghi tên một người đại diện.

Về biến động thửa đất số 673, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính xã K lập năm 1997 có diện tích 770 m^2 và thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính xã K lập năm 1997 có diện tích 668m^2. UBND huyện đã thu thập tài liệu liên quan đến các chứng cứ các thửa đất nêu trên được biến động cụ thể như sau:

* Hồ sơ địa chính năm 1984:

- Trích lục thửa đất số 266, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính xã K lập năm 1984. Diện tích 6788m^2 đất hai lúa.

- T5 sổ mục kê số 46 xã K lập năm 1984. Diện tích 6788m^2 đất hai lúa do Hợp tác xã quản lý.

* Trích lục bản đồ năm 1996:

- Trích lục thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2 xã K lập năm 1996, diện tích 668,0m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ,100m^2 đất vườn , 368m^2 đất ao, mang tên ông Hoàng Văn T3.

- Trích lục bản đồ số 673, tờ bản đồ số 2 xã K lập năm 1996, diện tích 770m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ, 200m^2 đất vườn , 370m^2 đất ao, mang tên ông Hoàng Văn T4.

* Sổ mục kê địa chính xã K năm 1997:

- T5 sổ địa chính số 98 xã K lập năm 1997.

* Sổ địa chính xã địa chính xã K năm 1997:

- T5 sổ địa chính số 52 xã K lập năm 1997 tại vị trí thửa đất số 674 tờ bản đồ số 2, diện tích 668,0m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ, 100m^2 đất vườn , 368m^2 đất ao, mang tên ông Hoàng Văn T3.

- T5 sổ địa chính số 53 xã K lập năm 1997 tại vị trí thửa đất số 673 tờ bản đồ số 2 diện tích 770m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ, 200m^2 đất vườn, 370m^2 đất ao, mang tên ông Hoàng Văn T4.

* Trích lục bản đồ năm 2010 chỉnh lý 2020:

- Trích lục thửa đất số 186, tờ bản đồ số 7 xã K lập năm 2010 chỉnh lý 2020, diện tích 645,2m^2 trong đó: 200m^2 đất ở tại nông thôn, 184,4m^2 đất trồng cây lâu năm, 260,8m^2 đất nuôi trồng thủy sản, mang tên ông Hoàng Khắc T.

- Trích lục thửa đất số 187, tờ bản đồ số 7 xã K lập năm 2010 chỉnh lý 2020, diện tích 709,3m^2 trong đó: 200m^2 đất ở tại nông thôn, 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm, 283,6m^2 đất nuôi trồng thủy sản, mang tên ông Hoàng Khắc T1.

- Sổ mục kê địa chính xã K năm 2010:

- T5 sổ địa chính số 158 xã K lập năm 1997.

- Quyết định số 2108/QĐ-UB ngày 19/10/2001 của UBND tỉnh N về việc phê duyệt phương án xử lý 141 hộ sử dụng 37.253m^2 đất ở chưa hợp pháp thuộc xã K, huyện K.

- Danh sách các hộ dân xin cấp Giấy chứng nhận QSĐ đất xã K (kèm theo Quyết định số 2108/QĐ-UB ngày 19/10/2001 của UBND tỉnh N) (02 tờ).

- 04 đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của: Trịnh Văn V1; Nguyễn Văn Á; Phan Văn C và Nguyễn Duy T6.

- Trích lục bản đồ giải thửa, tờ bản đồ số 2 vị trí đất ở xin hợp pháp gồm các thửa 458, 630, 21. 684, 689, 356, 688, 354, 660, 412, 475, 414, 664, 295, 292, 293, 294, 670, 671, 672, 570, 668, 669, 551, 717, 355, 623, 634, 483, 637, 660.

UBND huyện K sao gửi các văn bản trên; Ngoài các tài liệu nêu trên UBND huyện không có thêm tài liệu, chứng cứ nào khác liên quan đến vụ án; UBND huyện đề nghị Tòa án nhân dân huyện K xem xét giải quyết theo quy định.

Quá trình giải quyết UBND xã K cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến thửa đất đang có tranh chấp, cụ thể:

- Hồ sơ địa chính năm 1997

+ Hộ ông Hoàng Khắc T (vợ Trần Thị Ư) được nhà nước cấp Giấy CNQSD đất số L953217, vị trí đất thuộc tờ bản đồ số 2, thửa 674, có diện tích 668,0m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ, 100m^2 đất vườn, 368m^2 đất ao.

+ Hộ ông Hoàng Khắc T1 được nhà nước cấp Giấy CNQSD đất số L953218, vị trí đất thuộc tờ bản đồ số 2, thửa 673, có diện tích 770,0m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ, 200m^2 đất vườn, 370m^2 đất ao.

- Hồ sơ địa chính năm 2010 chỉnh lý năm 2020:

+ Hộ ông Hoàng Khắc T (vợ Trần Thị Ư), vị trí đất thuộc tờ bản đồ số 7, thửa 186, có diện tích 645,2m^2 trong đó: đất ở nông thôn 200m^2, đất trồng cây lâu năm 184,4m^2, đất nuôi trồng thủy sản 260,8m^2. Giảm 22,8m^2 so với hồ sơ địa chính năm 1997.

+ Hộ ông Hoàng Khắc T1, vị trí đất thuộc tờ bản đồ số 7, thửa 187, có diện tích 709,3m^2 trong đó: đất ở nông thôn 200m^2, đất trồng cây lâu năm 225,7m^2, đất nuôi trồng thủy sản 283,6m^2. Giảm 60,7m^2 so với hồ sơ địa chính năm 1997

Nguyên nhân có sự giảm trên, UBND xã xác định do sai số trong công tác đo đạc giữa 02 thời kỳ lập hồ sơ địa chính.

Qua kiểm tra, rà soát 02 thửa đất của 02 hộ nêu trên: từ khi lập bản đồ năm 1997 và cấp Giấy CNQSD đất đến nay chưa thực hiện đăng ký biến động, tách thửa, hợp thửa, mua bán, sang nhượng cho ai. Tại thực địa hiện trạng sử dụng đất của 02 hộ đều đã xây dựng tường rào và các công trình trên đất, ranh giới sử dụng rõ ràng.

Ngoài các thông tin trên, UBND xã K cung cấp cho Tòa án: Trích lục bản đồ số 2b, thửa 673, 674 bản đồ địa chính xã K lập năm 1997 (vị trí đất nhà ông T và nhà ông T1); Trích lục bản đồ số 7, thửa 186, 187 bản đồ địa chính xã K lập năm 2010, chỉnh lý năm 2020 (vị trí đất nhà ông T và nhà ông T1); Sổ địa chính năm 1997; Sổ mục kê đất đai năm 1997; Sổ mục kê đất đai năm 2020 và 02 Biên bản hòa giải vụ việc tại UBND xã K.

Quá trình giải quyết Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến thửa đất đang có tranh chấp, cụ thể:

Tại Công văn số 178/CNVPĐKĐĐ ngày 28/3/2024 về việc trả lời Tòa án, đồng thời cung cấp thông tin liên quan, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cung cấp như sau:

* Hồ sơ địa chính năm 1984:

- Trích lục thửa đất số 266, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính xã K lập năm 1984. Diện tích 6788m^2 đất hai lúa.

- T5 sổ mục kê số 46 xã K lập năm 1984. Diện tích 6788m^2 đất hai lúa do Hợp tác xã quản lý.

* Trích lục bản đồ năm 1996:

- Trích lục thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2 xã K lập năm 1996, diện tích 668,0m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ,100m^2 đất vườn , 368m^2 đất ao, mang tên ông Hoàng Văn T3.

- Trích lục bản đồ số 673, tờ bản đồ số 2 xã K lập năm 1996, diện tích 770m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ, 200m^2 đất vườn , 370m^2 đất ao, mang tên ông Hoàng Văn T4.

* Sổ mục kê địa chính xã K năm 1997:

- T5 sổ địa chính số 98 xã K lập năm 1997.

* Sổ địa chính xã địa chính xã K năm 1997:

- T5 sổ địa chính số 52 xã K lập năm 1997 tại vị trí thửa đất số 674 tờ bản đồ số 2, diện tích 668,0m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ, 100m^2 đất vườn , 368m^2 đất ao, mang tên ông Hoàng Văn T3.

- T5 sổ địa chính số 53 xã K lập năm 1997 tại vị trí thửa đất số 673 tờ bản đồ số 2 diện tích 770m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ, 200m^2 đất vườn, 370m^2 đất ao, mang tên ông Hoàng Văn T4.

* Trích lục bản đồ năm 2010 chỉnh lý 2020:

- Trích lục thửa đất số 186, tờ bản đồ số 7 xã K lập năm 2010 chỉnh lý 2020, diện tích 645,2m^2 trong đó: 200m^2 đất ở tại nông thôn, 184,4m^2 đất trồng cây lâu năm, 260,8m^2 đất nuôi trồng thủy sản, mang tên ông Hoàng Khắc T.

- Trích lục thửa đất số 187, tờ bản đồ số 7 xã K lập năm 2010 chỉnh lý 2020, diện tích 709,3m^2 trong đó: 200m^2 đất ở tại nông thôn, 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm, 283,6m^2 đất nuôi trồng thủy sản, mang tên ông Hoàng Khắc T1.

- Sổ mục kê địa chính xã K năm 2010:

- T5 sổ địa chính số 158 xã K lập năm 1997.

Tại biên bản làm việc ngày 11/6/2024, UBND xã K, huyện K cung cấp: Về hồ sơ địa chính liên quan đến giao đất lần đầu năm 1984 cho hộ gia đình ông T và gia đình ông T1 thì UBND xã K không còn lưu trữ. Đối với hồ sơ địa chính năm 1997 thể hiện gia đình ông Hoàng Khắc T, bà Trần Thị Ư được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 2, thửa 674 có diện tích 668m^2, trong đó: 200m^2 đất thổ, 100m^2 đất vườn, 368m^2 đất ao. Còn gia đình ông Hoàng Khắc T1, bà Trịnh Thị N được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 2, thửa 673 có diện tích 770m^2, trong đó: 200m^2 đất thổ, 200m^2 đất vườn, 370m^2 đất ao. Thời điểm năm 1984 - 1985 việc giao đất là giao cho hộ gia đình tuy nhiên chỉ ghi tên chủ hộ đại diện cho gia đình trong các giấy tờ, do đó khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chỉ ghi tên một người đại diện. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất các con của gia đình ông T, bà Ư và gia đình ông T1, bà N đều còn nhỏ.

Hồ sơ địa chính lập năm 2010, chỉnh lý năm 2020 thửa đất của gia đình ông T, bà Ư thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 7 xã K lập năm 2010 chỉnh lý 2020, diện tích 645,2m^2 trong đó: 200m^2 đất ở tại nông thôn, 184,4m^2 đất trồng cây lâu năm, 260,8m^2 đất nuôi trồng thủy sản; đối với thửa đất của gia đình ông T1, bà N thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 7 xã K lập năm 2010 chỉnh lý 2020, diện tích 709,3m^2 trong đó: 200m^2 đất ở tại nông thôn, 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm, 283,6m^2 đất nuôi trồng thủy sản. Việc giảm diện tích đất của hai gia đình là do sự sai số trong công tác đo đạc giữa các thời kỳ và một phần do UBND xã làm đường nông thôn mới các hộ dân đã hiến đất để mở đường, làm cống thoát nước.

Kể từ khi gia đình ông T1 và gia đình ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, UBND xã chưa thực hiện đăng ký biến động, không chuyển nhượng cho ai. Các hộ xây dựng nhà ở và tường bao đều có ranh giới rõ ràng, không có sự tranh chấp cho đến khi gia đình bà Ư làm đơn khởi kiện ra Tòa án.

* Quá trình giải quyết theo yêu cầu của bà Trần Thị Ư về việc thu thập tài liệu chứng cứ là Quyết định cấp đất, giao đất lần đầu của Nhà nước cho gia đình bà, việc gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận "bìa xanh" và việc dồn điền đổi thửa năm 1993. Tòa án đã thực hiện việc thu thập, kết quả UBND xã K, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K và UBND huyện K đều xác định không còn bất kỳ tài liệu lưu trữ nào liên quan đến việc cấp đất lần đầu và tài liệu liên quan đến dồn điền đổi thửa đối với thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2 xã K lập năm 1996, mang tên ông Hoàng Văn

T3; từ trước đến nay trên địa bàn huyện K chưa sử dụng loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào màu xanh để cấp cho công dân.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2024 kết quả như sau:

*** Đối với thửa đất số 673 tờ bản đồ số 2 chủ sử dụng đất ông Hoàng Khắc T1 đang quản lý và sử dụng:** phía Đông tiếp giáp đất ông T3 dài 34,88m; phía Tây tiếp giáp đất ông V1 dài 34,97m; phía Nam tiếp giáp đường liên xã dài 20,43m; phía Bắc tiếp giáp đường ngõ xóm dài 20,28m. Diện tích đo đạc thực tế: **707,8** m^2

*** Đối với thửa đất số 674 tờ bản đồ số 2 chủ sử dụng đất ông Hoàng Khắc T đang quản lý và sử dụng:** Phía Đông tiếp giáp đất ông H (Lanh) dài 33,97m; Phía Tây tiếp giáp đất ông T1 dài 34,88m; Phía Nam tiếp giáp đường liên xã dài 19,65m; Phía Bắc tiếp giáp đường ngõ xóm dài 18,28m. Diện tích đo đạc thực tế: **652,4 m^2**

**** Đối với diện tích đất tranh chấp:*** Phía Đông tiếp giáp đất ông T dài 34,97m; Phía Tây tiếp giáp đất ông T1; dài 34,88m; Phía Nam tiếp giáp đường liên xã dài 0,3m; Phía Bắc tiếp đường ngõ xóm dài 0,8m. Diện tích đo đạc phần tranh chấp thực tế: 19,2 m^2. Trong đó: đất ở nông thôn 3,7m^2; đất trồng cây lâu năm 5,8m^2; đất nuôi trồng thủy sản 9,7m^2.

**** Tài sản gắn liền với đất tại phần diện tích đất đang tranh chấp:***

- Tài sản gắn liền với đất do ông Hoàng Khắc T1 đang quản lý và sử dụng, gồm:

+ Tường bao tiếp giáp đường trục xã: Thời điểm xây dựng năm 2000. Kích thước: dài 30cm; cao 0,8m; dày 10cm. Kết cấu: Tường xây gạch chỉ vữa xi măng, bề mặt trát vữa xi măng.

+ Tường bao tiếp giáp nhà kho do ông T xây dựng: Thời điểm xây dựng năm 2000. Kích thước: dài 7,5m; cao 1,6m, dày 10cm. Kết cấu: Tường xây gạch chỉ vữa xi măng, bề mặt trát vữa xi măng.

+ Tường bao tiếp giáp nhà chăn nuôi do ông T xây dựng (nằm giữa nhà ở 2 tầng đang xây dựng và tường bao tiếp giáp nhà kho): Thời điểm xây dựng năm 2000. Kích thước: dài 1,4m; cao 1,4m; dày 15cm; Kết cấu: Tường xây gạch xỉ mạt vữa xi măng; bề mặt trát vữa xi măng.

+ Bê tông giữa nhà ở 2 tầng và tường bao do ông Hoàng Khắc T xây dựng (bên hông nhà ở 2 tầng): Thời điểm xây dựng năm 2024. Kích thước: dài 20,5m; dày 15cm; cao 1m; Kết cấu: Bê tông đá mạt vữa xi măng.

+ Nhà ở 2 tầng: Thời điểm xây dựng năm 2024. Tường nhà ở 2 tầng; kích thước: dài 19,5 m; dày 22cm; tầng 1 cao 3,95m; tầng 2 cao 3,75m. Kết cấu: T7 xây

gạch chỉ trong ngoài trát vữa xi măng. Mái tầng 1; tầng 2: Diện tích mái tầng 1: 9,9m^2; diện tích mái tầng 2: 9,9m^2. Kết cấu: Mái đổ bê tông cốt thép dày 20cm.

+ *Bể phốt (phía sau nhà ở 2 tầng):* Thời điểm xây dựng năm 2024. Kích thước: dài 2,08m; cao 1,2m; dày 10cm; Kết cấu: Tường xây gạch chỉ vữa xi măng, bề mặt trát vữa xi măng.

+ *Tường bao tiếp giáp đất đường ngõ xóm:* Thời điểm xây dựng năm 2000. Kích thước: dài 0,8m; cao 1,6m; dày 10cm; Kết cấu: Tường xây gạch chỉ vữa xi măng, bề mặt trát vữa xi măng.

- Tài sản gắn liền với đất do ông Hoàng Khắc T đang quản lý và sử dụng, gồm:

+ Tường bao tiếp giáp đất ông T1 (bên hông nhà 2 tầng do ông T1 xây dựng): Thời điểm xây dựng năm 2005. Kích thước: dài 18,09m; cao 1,6m; dày 10cm; Kết cấu: Tường xây gạch chỉ vữa xi măng, bề mặt trát vữa xi măng.

Kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá, như sau:

1. Đối với tài sản là quyền sử dụng đất:

- Đối với đất ở nông thôn có trị giá: 6.845.000 đồng/m^2. Diện tích đất đang xảy ra tranh chấp là 3,7m^2 x 6.845.000 đồng/m^2 = 25.326.500 đồng.

- Đối với đất trồng cây lâu năm có trị giá: 105.000 đồng/m^2. Diện tích đất đang xảy ra tranh chấp là 5,8m^2 x 105.000 đồng/m^2 = 609.000 đồng.

- Đối với đất nuôi trồng thủy sản có trị giá: 100.000 đồng/m^2. Diện tích đất đang xảy ra tranh chấp là 9,7m^2 x 100.000 đồng/m^2 = 970.000 đồng.

Giá trị tài sản đang xảy ra tranh chấp là quyền sử dụng đất: **26.905.500** đồng.

2. Đối với tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng, vật kiến trúc:

2.1. Tài sản gắn liền với đất do ông Hoàng Khắc T1 đang quản lý và sử dụng, gồm:

+ Tường bao tiếp giáp đường trục xã, có trị giá còn lại 13.344 đồng;

+ Tường bao tiếp giáp nhà kho do ông T xây dựng, có trị giá còn lại 750.602 đồng;

+ Tường bao tiếp giáp nhà chăn nuôi do ông T xây dựng (nằm giữa nhà ở 2 tầng đang xây dựng và tường bao tiếp giáp nhà kho), có trị giá còn lại 22.143 đồng;

+ Bê tông giữa nhà ở 2 tầng và tường bao do ông Hoàng Khắc T xây dựng (bên hông nhà ở 2 tầng), có trị giá còn lại 3.133.450 đồng;

+ Một phần nhà ở 2 tầng: mái tầng 1 và tầng 2, có trị giá 14.373.374 đồng; tường nhà, có trị giá 55.906.337 đồng;

+ Bể phốt (phần tường) có trị giá 346.945 đồng;

+ Tường bao giáp đất ngõ xóm, có trị giá còn lại là 88.960 đồng.

2.2. Tài sản gắn liền với đất do ông Hoàng Khắc T đang quản lý và sử dụng, gồm: Tường bao tiếp giáp đất ông T1 (bên hông nhà 2 tầng do ông T1 xây dựng): có trị giá còn lại 1.810.452 đồng.

Giá trị tài sản đang xảy ra tranh chấp là công trình xây dựng, vật kiến trúc: 76.445.609 đồng (làm tròn thành **76.446.000** đồng)

Tổng giá trị tài sản đang xảy ra tranh chấp là (76.446.000 đồng + 26.905.500 đồng) = **103.351.500** đồng

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1. Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết vụ án: khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 85, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 98, Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai; Điều 105, Điều 115, Điều 138, khoản 3 Điều 155, Điều 175 và Điều 213 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc quyết buộc gia đình ông Hoàng Khắc T1, bà Trịnh Thị N phải trả lại 20m^2 đất đã lấn chiếm, vị trí đất thuộc phía Tây của thửa đất nhà bà Ư, ông T giáp phía Đông của thửa đất nhà ông T1, bà N có các chiều cạnh như sau: phía Nam giáp đường liên xã rộng 30cm, chiều ngang phía Bắc (giáp đường ngõ xóm) của thổ là 80cm chạy dọc theo khung thổ dài 35m và phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình ông bà.

- Về chi phí tố tụng: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, chi phí thẩm định giá theo quy định của pháp luật

- Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự

sơ thẩm có giá ngạch theo quy định. Nguyên đơn ông Hoàng Khắc T8 là người cao tuổi, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí cho ông T; nguyên đơn bà Trần Thị Ư phải chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn bà Trần Thị Ư, ông Hoàng Khắc T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K giải quyết buộc gia đình ông Hoàng Khắc T1, bà Trịnh Thị N phải trả lại 20m^2 đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 7 xã K lập năm 2010 chỉnh lý 2020 (sau đây gọi là thửa đất số 186), cụ thể là mặt đường chiều ngang rộng 30cm, chiều ngang phía bắc của thổ là 80cm chạy dọc theo khung thổ và phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình ông bà, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và thửa đất đang tranh chấp đều có địa chỉ tại xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K theo khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Về quyền khởi kiện: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất L953217 cấp ngày 29/8/1998 mang tên ông Hoàng Văn T3 đối với thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2 xã K. Ông T3 và bà Ư là vợ chồng, ngoài ra theo các tài liệu thể hiện việc giao đất đối với thửa số 674 là giao cho ông T3, bà Ư. Do đó, bà Ư ông T3 có quyền tài sản đối với thửa đất số 674 (chỉnh lý thành thửa đất số 186) và có quyền khởi kiện khi có tranh chấp xảy ra.

[1.3]. Về thời hiệu khởi kiện: nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất, căn cứ khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự, vụ án không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[1.4]. Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn ông Hoàng Khắc T vắng mặt tại phiên tòa, đã ủy quyền cho đồng nguyên đơn bà Trần Thị Ư tham gia tố tụng; Bị đơn ông Hoàng Khắc T1 vắng mặt tại phiên tòa, đã ủy quyền cho đồng bị đơn bà Trịnh Thị N tham gia tố tụng. Thủ tục ủy quyền của các đương sự đảm bảo quy định tại Điều 85, Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự

và Điều 138 Bộ luật Dân sự. Bà Ư có mặt tại phiên tòa, đảm bảo quyền tham gia tố tụng của người ủy quyền.

Đại diện UBND huyện K và bà Trịnh Thị N vắng mặt tại phiên tòa, nhưng họ có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Về nguồn gốc đất đang xảy ra tranh chấp: theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc đất của gia đình ông Hoàng Khắc T, bà Trần Thị Ư và của gia đình ông Hoàng Khắc T1, bà Trịnh Thị N là thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính xã K lập năm 1984, diện tích 6788m^2 đất hai lúa do UBND xã quản lý. Sau đó nhà nước đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất và giao đất cho các hộ dân, trong đó có hộ gia đình nhà ông T và hộ gia đình nhà ông T1. Tại phiên tòa nguyên đơn xác nhận ngoài việc năm 1984-1985 vợ chồng nguyên đơn (ông T, bà Ư) được nhà nước giao đất dãn dân 360m^2, thì vợ chồng bà Ư ông T còn tự vượt lập phần diện tích đất phía sau liền kề với diện tích đất được nhà nước cấp trước đó, lấn chiếm khoảng 1 sào đất hai lúa của nhà nước để sử dụng. Do đó, năm 1996 khi nhà nước khảo sát đo đạc để thành lập bản đồ địa chính xã K đã dựa trên cơ sở hiện trạng đất của các gia đình đang thực tế sử dụng không có tranh chấp để thành lập bản đồ địa chính năm 1997. Theo đó, tại trang địa chính số 52 thể hiện thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2 xã K lập năm 1997, diện tích 668,0m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ, 100m^2 đất vườn, 368m^2 đất ao, mang tên ông Hoàng Văn T3; Tại trang địa chính số 53 thể hiện thửa đất số 673, tờ bản đồ số 2 xã K lập năm 1996, diện tích 770m^2 trong đó: 200m^2 đất thổ, 200m^2 đất vườn, 370m^2 đất ao, mang tên ông Hoàng Văn T4.

Năm 1998, gia đình bà Ư và gia đình ông T4 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích đất thể hiện trong sổ địa chính xã K lập ăm 1997.

Theo trích lục bản đồ năm 2010 chỉnh lý 2020, thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2 được chỉnh lý thành thửa đất số 186, tờ bản đồ số 7 diện tích 645,2m^2 trong đó: 200m^2 đất ở tại nông thôn, 184,4m^2 đất trồng cây lâu năm, 260,8m^2 đất nuôi trồng thủy sản, mang tên ông Hoàng Khắc T. Thửa đất số 673, tờ bản đồ số 2 chỉnh lý thành thửa đất số 187, tờ bản đồ số 7, diện tích 709,3m^2 trong đó: 200m^2 đất ở tại nông thôn, 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm, 283,6m^2 đất nuôi trồng thủy sản, mang tên ông Hoàng Khắc T1.

Như vậy, theo các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngay từ đầu việc cấp đất, giao đất và hiện trạng đất giữa các hộ dân đã có sự khác nhau về diện tích.

[2.2]. Diễn biến quá trình sử dụng và tranh chấp:

Theo nguyên đơn trình bày sau khi được nhà nước giao đất năm 1989, gia đình ông bà đã xây nhà và các công trình phụ, ranh giới đất giữa nhà bà Ư, ông L và nhà ông T1 phía Bắc gia đình bà Ư có đóng bằng cọc tre, phía mặt đường (phía Nam) gia đình bà Ư có trồng hàng râm bụt chạy ngang theo mặt đường là 20m và 2 bên thổ cũng trồng hàng râm bụt lên hết vườn thổ vuông phía Bắc ngang cũng là 20m. Khoảng năm 1990, gia đình bà Ư đắp 01 bờ ao bằng đất dài khoảng gần 20m ở phía Bắc thửa đất giáp đất nhà ông T1, bà N (phía cuối thửa đất) để thả cá. Khoảng năm 1993, gia đình ông T1 cũng đắp bờ ao sát vào bờ ao nhà bà Ư đắp trước đó.

Khoảng năm 1995, ông T1 chặt hàng râm bụt để nhờ xây tường bao cho đỡ vướng đã lấn chiếm chiều ngang phía Bắc (cuối đất) là 80cm và chiều mặt đường ông T1 đào hàng râm bụt của gia đình bà để xây dựng và đã lấn sang đất nhà bà Ư là 30cm chạy dọc theo khung thổ dài 35m, nhưng bà Ư không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở.

Khoảng năm 2012 gia đình bà Ư xây tường bao bằng gạch, móng đá phía Bắc (cuối thổ đất) và tường bao phía Tây giáp đất nhà ông T1 từ phía Bắc thổ đất chạy dọc về phía Nam dài khoảng 18m, trên đúng vị trí đất bờ ao gia đình bà Ư đắp năm 1990, gia đình ông T1 không phản đối hay có tranh chấp gì liên quan đến việc gia đình bà Ư xây dựng tường bao.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thực tế đất các bên đang sử dụng thì đất của gia đình bà Ư có diện tích 652,4m^2, thiếu 15,6m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn đất của ông T1 có diện tích 707,8m^2, thiếu 62,2m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản đồ địa chính năm 2010 chỉnh lý năm 2020 thì thửa đất số 186, tờ bản đồ số 7 của gia đình nhà bà Ư có diện tích 645,2m^2: thửa đất gia đình ông T1 số 187, tờ bản đồ số 7 có diện tích 709,3m^2. Như vậy, khi đo đạc lại bản đồ thì diện tích đất của cả hai gia đình đều giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, bị đơn bà Trịnh Thị N và chính quyền địa phương đều xác nhận từ khi được nhà nước giao đất cho đến nay đất của gia đình vợ chồng bà N, ông T1 không có bất kỳ biến động gì.

Như vậy, ranh giới đất giữa đất gia đình bà Ư và gia đình ông T1 do chính gia đình bà Ư xác lập, tồn tại từ nhiều năm nay, gia đình ông T1 không phản đối. Về diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng đất của gia đình ông T1 thiếu 62,2m^2, còn đất của gia đình bà Ư thiếu 15,6m^2. Việc thiếu đất nói trên địa phương xác nhận có thể do sai số và cách thức đo giữa các thời kỳ khác nhau có sự khác nhau và một phần có thể khi nhà nước mở rộng đường liên xã các hộ dân đã tự nguyện hiến đất làm đường.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định gia đình ông T1, bà N không lấn chiếm đất của gia đình bà Ư, ông T nên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Ư, ông T.

[3]. Về chi phí tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Ư ký hợp đồng với Công ty cổ phần K1 thực hiện việc đo vẽ hiện trạng đất đang tranh chấp với số tiền 8.000.000 đồng và ký hợp đồng với Công ty T9 thực hiện việc thẩm định giá tài sản tranh chấp với số tiền 8.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án các hợp đồng và phiếu thu nói trên. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, thẩm định giá mà nguyên đơn đã ký kết và thanh toán với Công ty T9 và Công ty cổ phần K1.

[4]. Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Đây là tranh chấp dân sự có giá ngạch, giá trị tài sản tranh chấp là 103.351.500 đồng, nên nguyên đơn phải chịu (103.351.500 đồng x 5%) = 5.167.575 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T là người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông T.

Bà Ư phải chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm, tương ứng số tiền 2.583.787 đồng (làm tròn thành 2.584.000 đồng). Bà Ư đã nộp tạm ứng án phí số tiền 500.000 đồng, được đối trừ vào tiền án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bà Ư phải nộp tiếp số tiền 2.084.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 85, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 98, Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai; Điều 105, Điều 115, Điều 138, khoản 3 Điều

155, Điều 175 và Điều 213 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 9 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Khắc T, bà Trần Thị Ư về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Hoàng Khắc T1, bà Trịnh Thị N phải trả lại 20m^2 đất đã lấn chiếm, vị trí đất thuộc phía Tây của thửa đất nhà bà Ư, ông T giáp phía Đông của thửa đất nhà ông T1, bà N có các chiều cạnh như sau: phía Nam giáp đường liên xã rộng 30cm, chiều ngang phía Bắc của thổ là 80cm chạy dọc theo khung thổ dài 35m và phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình ông bà.

2. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn ông Hoàng Khắc T, bà Trần Thị Ư phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc; chi phí thẩm định giá tài sản, tổng số tiền 16.000.000 đồng, theo các phiếu thu ngày 17/5/2024, bà Ư đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Hoàng Khắc T

Nguyên đơn bà Trần Thị Ư phải chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm, tương ứng số tiền 2.584.000 đồng. Được trừ vào số tiền 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002182 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Buộc bà Ư phải nộp tiếp số tiền 2.084.000 đồng.

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, 7, 7a, 7b 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. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận Bản án hoặc Bản án niêm yết.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh NB;*
- *VKS huyện K;*
- *THADS huyện K;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu.*

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

(Đã ký)

Hoàng Ngọc Hưng