

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRỰC NINH
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 12/2017/DS-ST

Ngày 31 tháng 8 năm 2017

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRỰC NINH, TỈNH NAM ĐỊNH
Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Chu Thái Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Thành.

Ông Nguyễn Văn Doanh.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy - Thư ký TAND huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

Đại diện VKSND huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:

Bà Trần Hoàng Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trực Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2016/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2016 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2017/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P (Tên gọi khác: Phạm Quốc P).

S năm: 1934.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phạm Văn Ph.

S năm: 1972.

Bị đơn: Ông Phạm Văn H.

S năm: 1965.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị H.

S năm: 1967.

Các đương sự có cùng địa chỉ: Đội 2, T, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Duy T.

Địa chỉ: xã L, huyện T, tỉnh Nam Định.

Tại phiên toà: Có mặt Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn; Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà H có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Phạm Văn Ph trình bày:

Trước đây không có phần đất ngõ đi chung (đang tranh chấp) này và gia đình anh đi ở ngõ phía Tây. Khoảng năm 1983 - 1984 thì gia đình anh và gia đình ông Phạm Văn T (là người bán thửa đất cho gia đình ông H đang ở hiện nay) đổi đất cho nhau để hình thành nên phần ngõ có chiều ngang là 02 mét và chiều dài 07 mét được tính từ phần đất giáp ranh giữa thửa đất ông P và thửa đất ông H kéo dài về phía Nam và phần ngõ này được nối với phần đất ngõ của xóm có từ trước đây. Việc đổi đất giữa hai gia đình chỉ bằng miệng, không có văn bản hoặc xác nhận của chính quyền.

Phần đất ngõ đang có tranh chấp giáp ranh với gia đình anh (Phạm Văn Ph), hộ ông Phạm Văn P, hộ ông Phạm Văn H và hộ ông Phạm Văn S. Hiện nay chỉ có gia đình anh và gia đình bố tôi sử dụng phần ngõ này để đi ra đường làng, còn hộ H và ông S không sử dụng phần ngõ này mà sử dụng phần ngõ của xóm có từ trước đây.

Khoảng năm 2000, sau khi mua toàn bộ thửa đất của gia đình ông T thì gia đình ông H chuyển về đây sinh sống. Tường bao nhà ông H giáp với phần đất ngõ đang có tranh chấp do gia đình ông T xây dựng, ông T xây tường bao sau khi đã đổi đất cho bố anh để làm ngõ đi chung.

Khi gia đình ông H nhận chuyển nhượng đất của ông T và khi ông H làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thì bố anh có ký đơn của ông H không thì bố anh có ký vào biên bản xác định mốc giới để xác định ranh giới các hộ liền kề nhưng không được đo đạc nên không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu.

Năm 2015 khi ông S xây tường hoa ra phía ngõ thì gia đình anh phát hiện ra đất ngõ bị thiếu vì nếu như ông S xây đủ đất của nhà ông S thì sẽ lấy vào phần đất ngõ 70 cm, gia đình anh có thương lượng với gia đình ông S và gia đình ông S đã đồng ý xây lùi lại, bao giờ giải quyết xong tranh chấp với gia đình ông H thì gia đình ông S tiếp tục xây theo diện tích đất gia đình mình. Vì vậy bố anh xác định gia đình ông T đã lấn chiếm đất là ngõ đi chung trước khi chuyển nhượng cho gia đình ông H. Hiện tại ông H là người đang sử dụng đất nên bố anh đã khởi kiện ông H.

Nay bố anh là ông Phạm Văn P đề nghị gia đình ông H trả lại 70 cm đất chiều ngang và 07 mét chiều dài đất ngõ đi tính từ phần đất giáp giữa thửa đất gia đình ông P và gia đình ông H kéo dài về phía đường xóm và tính từ tường bao nhà ông H kéo về phía Tây của thửa đất ông H.

Trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai, hòa giải bị đơn là ông Phạm Văn H trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P với lý do nhà đất gia đình tôi đang ở được mua của ông Phạm Văn T từ năm 2000, gia đình ông không lấn chiếm đất ngõ đi, từ khi gia đình ông mua nhà đất của ông T thì gia đình ông vẫn sử dụng nhà đất đúng như khi mua, không sửa chữa gì. Phần tường

bao giáp ngõ đi chung là do ông T xây, thời gian ông T xây thì gia đình ông không biết.

Khi gia đình ông mua nhà đất của ông T thì chúng tôi có lập biên bản chuyển nhượng và các hộ liền kề có ký xác nhận về ranh giới đất, trong đó ông P cũng có ký. Văn bản này tôi đã nộp cho phòng tài nguyên và môi trường huyện Trục Ninh khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chính quyền địa phương có đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất của các gia đình. Năm 2006 gia đình tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mua của ông T. Đến năm 2016 thì ông P mới khởi kiện gia đình tôi về việc lấn chiếm ngõ đi chung.

Thời điểm hình thành ngõ đi chung từ thời gian nào thì gia đình ông không biết.

Từ trước đến nay gia đình ông không lấn chiếm đất ngõ đi chung nên không đồng ý với việc khởi kiện của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H: Đồng ý với ý kiến của ông H và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa:

Người đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm nêu trên và trình bày: Ngõ đi chung của gia đình hình thành từ những năm 1982 -1983 do gia đình ông P đổi đất cho gia đình ông T. Bờ tường xây gạch bi (ngăn cách giữa đất nhà ông H với ngõ đi chung) xây từ năm 1987, khi ông T xây tường không ai có ý kiến gì. Có việc bố anh ký giáp ranh khi nhà ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông T và khi gia đình ông H làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do ông P lúc đó đã trên 70 tuổi, không còn minh mẫn, có khả năng bị lừa dối nên việc ký kết đó không có giá trị, không hợp pháp.

Bị đơn: Từ khi nhận chuyển nhượng từ ông T (năm 2000) đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2006) gia đình ông vẫn sử dụng bình thường, trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chính quyền địa phương có đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất của các gia đình bản thân hàng xóm là các ông P, U có ký. Bờ tường xây gạch bi (ngăn cách giữa đất nhà ông bà với ngõ đi chung) ông không nhớ chính xác ông T xây thời gian nào vào khoảng trước năm 1990. Từ khi nhận chuyển nhượng từ ông T (năm 2000) đến năm 2015 gia đình ông vẫn sử dụng bình thường, không có tranh chấp với ai, chỉ khi gia đình ông P sang hỏi mua, đổi đất cho ngõ đi rộng ra để tiện xe ô tô vào nhà, gia đình ông không đồng ý nên mới phát sinh tranh chấp.

Việc anh Ph khai ông P ký giáp ranh khi đã trên 70 tuổi, không còn minh mẫn, có khả năng bị lừa dối nên việc ký kết đó không có giá trị, không hợp pháp là không đúng vì hiện tại ông P vẫn đi xe máy, vẫn thực hiện việc khởi kiện một cách bình thường.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Gia đình ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình ông T từ năm 2000, có đầy đủ thủ tục, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật, có nhiều người chứng kiến. Từ khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông H vẫn giữ nguyên hiện trạng, mốc giới không thay đổi, không có tranh chấp

gì với ai. Việc khởi kiện là do gia đình ông P sang hỏi mua, đổi đất cho ngõ đi rộng ra để tiện xe ô tô vào nhà, gia đình ông không đồng ý nên mới phát sinh tranh chấp.

- Đại diện VKSND huyện Trục Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán và HĐXX đúng quy định của BLTTDS.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại các Điều 70; 71; 72 BLTTDS.

Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

I. Về thủ tục tố tụng:

Anh Phạm Văn Ph và ông Nguyễn Duy T tham gia tố tụng do được ông Phạm Văn P và Bà Nguyễn Thị H ủy quyền là đúng quy định của pháp luật.

II. Về nội dung:

Khu vực ngõ đi chung đang có tranh chấp có tứ cận như sau: Phía bắc giáp hộ ông Phạm Văn P; phía nam giáp đường xóm; phía đông giáp thổ ông S; phía tây giáp thổ ông H.

Nguồn gốc thửa đất 3347, tờ bản đồ số 6 bản đồ địa chính xã L (Hiện tại hộ ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị H đang sử dụng - sau đây gọi tắt là ông H, bà H) trước đây thuộc quyền sử dụng của hộ ông Phạm Văn T đã được UBND huyện Nam Ninh cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G855347 ngày 28 tháng 9 năm 1995. Năm 2000 ông T đã chuyển nhượng thửa đất này và các công trình kiến trúc trên đất cho ông H và bà H. Sau đó ông H, bà H đã được UBND huyện Trục Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 027285 ngày 14 tháng 11 năm 2006.

Theo kết quả xác minh tại UBND xã L thì: Theo bản đồ 299 còn lưu tại UBND xã L thì không thể hiện diện tích ngõ đi chung hoặc có ngõ đi chung giữa hộ ông P và các gia đình khác tính về phía nam của thửa đất hộ ông P. Theo Bản đồ năm 1991 chỉnh lý năm 1995 thì có thể hiện ngõ đi chung giữa hộ ông Ph (thửa 3342) và hộ ông T - Người sau này đã chuyển nhượng đất cho gia đình ông H (thửa 3347) và với hộ ông S (thửa 3341). Theo ước lượng bằng thước kẻ ly trên Bản đồ năm 1991 chỉnh lý năm 1995 thì đoạn ngõ đi chung kéo dài từ hộ ông P về phía Nam 7m có chiều ngang khoảng 1,5m; Từ khi hình

thành ngõ đi chung nêu trên cho đến năm 2015 giữa gia đình ông P, ông H cũng như các gia đình khác không có khiếu nại tranh chấp gì về diện tích, mô mốc.

Theo sơ đồ kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 027285 ngày 14 tháng 11 năm 2006 được cấp cho hộ ông H, bà H thì chiều rộng ngõ đi chung dọc theo thổ đất nhà ông H, bà H là 2m. Theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ thì khu vực ngõ đi hiện tại có chiều ngang 2m, có đoạn 2,1m.

Bản thân anh Ph là người Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận khi gia đình ông H nhận chuyển nhượng đất của ông T và khi ông H làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thì ông P có ký đơn của ông H và có ký vào biên bản xác định mốc giới để xác định ranh giới các hộ liền kề nhưng không được đo đạc nên không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu và phần tường bao (ngăn cách giữa đất nhà ông T và ngõ đi chung) do ông T đã xây từ trước năm 1991.

Việc anh Ph khai bố anh ký giáp ranh khi nhà ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông T và khi gia đình ông H làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do ông P lúc đó đã trên 70 tuổi, không còn minh mẫn, có khả năng bị lừa dối nên việc ký kết đó không có giá trị, không hợp pháp là không có căn cứ bởi lẽ tại thời điểm năm 2015 ông P vẫn giải quyết tranh chấp tại UBND xã và tháng 5 năm 2016 vẫn thực hiện việc khởi kiện một cách bình thường.

Như vậy, diện tích đất thuộc thửa thừa 3347 đã được gia đình ông T trước đây và gia đình ông H hiện nay sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp và đã được UBND huyện Nam Ninh cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G855347 ngày 28 tháng 9 năm 1995 và UBND huyện Trực Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 027285 ngày 14 tháng 11 năm 2006. Khi gia đình ông H nhận chuyển nhượng đất của ông T và khi ông H làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thì ông P có ký đơn của ông H và có ký vào biên bản xác định mốc giới để xác định ranh giới các hộ liền kề và phần tường bao (ngăn cách giữa đất nhà ông T trước kia và của ông H, bà H hiện nay và ngõ đi chung) do ông T đã xây từ năm 1987 không ai có ý kiến gì. Chỉ đến khi ông S xây tường hoa phía đất nhà ông S thì ông P mới cho rằng ông T lấn ngõ đi chung trước khi chuyển nhượng đất cho ông H, bà H. Theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ thì khu vực ngõ đi hiện tại có chiều ngang 2m, có đoạn 2,1m. Việc anh Ph khai năm 2015 khi ông S tường H ra phía ngõ thì gia đình anh phát hiện ra đất ngõ bị thiếu vì nếu như ông S xây đủ đất của nhà ông S thì sẽ lấy vào phần đất ngõ 70 cm, gia đình anh có thương lượng với gia đình ông S và gia đình ông S đã đồng ý xây lùi lại, bao giờ giải quyết xong tranh chấp với gia đình ông H thì gia đình ông S tiếp tục xây theo diện tích đất gia đình mình mà không xuất trình chứng cứ là không có cơ sở.

Diện tích đất tranh chấp là $0,7m \times 7m = 4,9 m^2$

Hội đồng định giá đã định giá là $550.000đ/1m^2 \times 4,9 m^2 = 2.695.000đ$

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai; các Điều 175, 176 BLDS;

Pháp lệnh của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/ PL - UBTVQH 12 ngày 27 tháng 2 năm 2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án :

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn P (Phạm Quốc P) về việc yêu cầu ông Phạm Văn H trả lại 70 cm đất chiều ngang và 7 mét chiều dài đất ngõ đi tính từ phần đất giáp giữa thửa đất giữa gia đình ông P và gia đình ông H kéo dài về phía đường xóm và tính từ tường bao nhà ông H kéo về phía Tây của thổ đất ông H.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm; Chi phí tố tụng:

Ông Phạm Văn P (Phạm Quốc P) phải nộp 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền ông Phạm Văn P đã nộp tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000771 ngày 18/5/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định. Ông P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn P (Phạm Quốc P) phải nộp 2.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định, định giá (*đã nộp xong*).

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND + VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Trục Ninh;
- Chi cục THADS huyện Trục Ninh;
- UBND xã L;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(*Đã ký*)

Chu Thái Hà