

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CHÍ LINH  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 11/2019/DS- ST

Ngày 15/11/2019

“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 CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thu Hằng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phạm Phúc Ân và bà Nguyễn Thị Mai.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Chí Linh tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31-7-2019; 28-8-2019; 18-9-2019; 16-10-2019 và 15.11.2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2018/TLST - DS ngày 03-5-2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2019/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 6 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 11 ngày 03.7.2019 ; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04 ngày 31.7.2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05 ngày 28.8.2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08 ngày 18.9.2019; Quyết định tạm đình chỉ vụ án số 14 ngày 16.10.2019; Quyết định tiếp tục giải quyết số 15 ngày 25 ngày 25.10.2019; Thông báo về việc mở lại phiên tòa ngày 29.10.2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Bùi Văn T, sinh năm 1968 (*có mặt tại phiên tòa ngày 31-7-2019, sau đó có đơn xin vắng mặt*) và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971 (*vắng mặt*).

Nơi ĐKKHKT: Xóm QC, thôn CL 1, xã NH, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Nơi ở hiện nay: Số nhà 23/31/20 đường ĐNX, phường BTĐ, quận TB, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Ông Bùi Văn T.

**- Bị đơn:** Bà Phan Thị K, sinh năm 1960 (*có mặt tại phiên tòa ngày 31-7-2019, sau đó vắng mặt không lý do*) và ông Bùi Văn T, sinh năm 1959 (*vắng mặt*).

Đều cư trú tại: Xóm QC, thôn CL 1, xã NH, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

**- Người làm chứng:**

+ Bà Phan Thị T, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn ĐL, thôn CL 3, xã NH, thành phố C, tỉnh Hải Dương (*vắng mặt*).

+ Ông Bùi Văn S, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn CL 1, xã NH, thành phố C, tỉnh Hải Dương (*vắng mặt*).

+ Ông Bùi Văn T, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn CL 1, xã NH, thành phố C, tỉnh Hải Dương (*có mặt*).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai nguyên đơn là ông Bùi Văn T trình bày:*

Năm 2005 gia đình ông có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị T diện tích đất 800m<sup>2</sup> tại thôn CL, xã NH có các cạnh cụ thể như sau: Phía Đông giáp nhà đất của bà Phan Thị K, ông Bùi Văn T có chiều dài 40m, phía Tây Nam giáp ao tập thể có chiều dài 20m, phía Đông Bắc giáp đường đê dài 20m, phía Tây Bắc giáp nhà đất của ông Bùi Văn S dài 40m. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có viết giấy chuyển nhượng với nhau nhưng sau đó ông đánh mất. Đến năm 2015 chị Phan Thị T có viết lại giấy chuyển nhượng cho ông. Vì thửa đất của chị T chuyển nhượng lại cho ông chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi làm giấy bán, chuyển nhượng đất thổ cư hai bên chỉ mời người làm chứng và xin xác nhận của trưởng thôn, không làm thủ tục qua UBND xã. Hiện ông cũng chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong ông đã nhờ anh em ruột ông là ông Bùi Văn S, Bùi Văn T đổ đất, cát để trồng cây hoa màu, trồng hàng tre để chắn sóng và giữ đất. Mấy năm sau ông có biết việc bà T lại tiếp tục chuyển nhượng 10m chiều dài tiếp phần đất giáp nhà ông cho bà Phan Thị K, ông Bùi Văn T. Sau đó bà K, ông T đổ đất, xây nhà. Do vợ chồng ông làm việc và sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh nên cụ thể việc đổ đất, cát của ông cũng như việc bà K đổ đất, xây nhà ông không biết. Năm 2016 ông xây bờ tường giáp nhà bà K, ông T thì xảy ra tranh chấp. Ông bà K T cho rằng phần đất giáp ranh giữa hai nhà, ông bà K đã đổ nhiều cát và đất lên đó nên thuộc quyền sử dụng của ông bà K, T. Nếu ông muốn lấy lại phải trả ông bà K T tiền đổ đất, cát. Ông xác định phần diện tích đang tranh chấp trên ông đã đổ đất, cát có mặt bằng như hiện nay từ năm 2006. Có việc vợ chồng ông bà K, T khi hút cát đổ xuống để làm nhà có mượn một phần diện tích đất nhà ông đã đổ đất để be lên làm bờ chắn cát. Sau khi vợ chồng bà K T hút cát xong thì phải đổ cát xuống trả ông phần diện tích đã làm bờ be chứ không phải việc vợ chồng K T đổ thêm vào phần đất của ông. Tổng diện tích đang tranh chấp khoảng 70m<sup>2</sup> gồm phần đất mặt đường lán 40cm, phần đất phía sau giáp ao tập thể khoảng 5m, chiều dài 40m. Trên phần diện tích đang tranh chấp không có cây cối, công trình. Ông đề nghị tòa án yêu cầu ông bà K T phải trả lại cho ông phần diện tích đang tranh chấp nói trên.

*Tại bản tự khai bà Nguyễn Thị H trình bày như sau:* Năm 2005 vợ chồng ông bà có thống nhất sẽ nhận chuyển nhượng 20m mặt đường giáp nhà ông Bùi Văn S thuộc diện tích đất trên đường chính vào thôn của chị Phan Thị T. Việc giao dịch trả tiền nhận đất, viết giấy chuyển nhượng do ông T giao dịch với chị T. Sau này việc đổ đất, cát san nền cũng do ông T nhờ các anh em ruột ông ấy

làm, bà không biết nội dung này. Nay do có tranh chấp vợ chồng ông bà khởi kiện ra tòa án, bà bận việc gia đình nên không tham gia tố tụng tại tòa án được, bà ủy quyền toàn bộ cho ông T, ông T có toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án.

*Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai bị đơn là bà Phan Thị K và ông Bùi Văn T trình bày:*

Năm 2003 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của chị Phan Thị T (là em gái bà K) 01 thửa đất có chiều dài mặt đường là 10m, chiều dài chạy thẳng ra bờ thung là 38m với giá 2.000.000đ. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng với nhau không làm thủ tục qua chính quyền địa phương. Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất của chị T ông bà cũng biết trước đó ông bà T, H cũng nhận chuyển nhượng 20m mặt đường giáp phần diện tích ông bà nhận chuyển nhượng của chị T. Vì là chị em ruột nên hai bên không giao nhận đất, không chỉ mốc giới và đo vẽ hiện trạng thửa đất. Khi đổ đất, cát và san nền chị T có bảo vợ chồng ông bà đổ từ gốc nhãn giáp đất của ông bà T H ra ngoài phía nhà anh Th, chị H là 10m. Cụ thể lượng đất, cát đổ xuống đến nay ông bà không tính được. Năm 2013 ông bà xây nhà và các công trình phụ trên đất để ở. Khi xây ông bà bót lại phần diện tích hiện đang tranh chấp vì thực tế nó thấp hơn phần đất còn lại. Năm 2017 ông T có ở miền Nam về xây bờ tường ranh giới trên phần đất giáp ranh giữa hai nhà do vậy đã phát sinh tranh chấp. UBND xã Nhân Huệ đã mời hai nhà đến hòa giải. Nội dung hòa giải ông T có tự nguyện bồi thường cho gia đình ông bà 10.000.000đ tiền cát gia đình ông bà đổ xuống phần đất đang tranh chấp nhưng ông bà không đồng ý sau đó ông T đã làm đơn khởi kiện ra Tòa. Nay ông bà yêu cầu vợ chồng ông T phải trả ông bà số tiền 50.000.000đ tương đương với số cát đã đổ xuống phần đất giáp ranh hai nhà đang có tranh chấp thì ông bà sẽ xem xét nhượng lại phần đất ông T cho rằng vợ chồng ông bà đang lấn sang.

Bà K đã được tòa án giao 02 lần thông báo nộp tiền tạm ứng án phí về yêu cầu phản tố của bà và ông T, bà đã đưa cho ông T nhưng ông T có nói là không đi nộp tiền. Quan điểm của ông bà cát đã đổ vào phần đất giáp ranh giữa hai nhà, vợ chồng ông T muốn mua lại đất thì phải trả vợ chồng ông số tiền 50.000.000 thì ông bà sẽ nhượng lại, còn ông bà không nộp tiền tạm ứng án phí của tòa án cho yêu cầu phản tố của ông bà.

*Những người làm chứng trình bày :*

+ Chị Phan Thị T: Chị là em gái của bà Phan Thị K. Ngày 10-4-1997 chị có mua đất của ông Trần Xuân T và vợ là Đặng Thị M diện tích đất là 2280m<sup>2</sup> có kích thước: phía Tây Bắc giáp hồ và tre chắn song dài 40m, phía Đông Nam giáp nhà anh Trảng là 40m, phía Tây Nam giáp hồ tập thể dài 57m, phía Đông Bắc giáp đê dài 57m. Giữa chị và vợ chồng ông T có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và tài sản hoa màu trên đất có xác nhận của UBND xã Nhân Huệ. Sau đó chị có mua thêm của UBND xã 10m chiều mặt đường tiếp theo nối vào 57m của ông T mà chị đã mua trước đó. Tháng 4-2005 UBND xã có thu của chị số tiền 10.480.000đ để hợp lý hóa đất ở, thu tiền có đưa giao phiếu thu cho chị, ngoài ra không còn tài liệu nào khác. Năm 2001 chồng chị

chết, mấy năm sau do cần tiền nuôi con ăn học chị có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà H 20m mặt đường, chiều dài là 40m, mặt trước là đường làng, một phía giáp nhà ông S (phía Tây Bắc), phía Đông Nam giáp nhà bà K, phía Tây Nam giáp hồ tập thể. Hai bên có viết giấy tờ chuyển nhượng với nhau, giao cho ông T giữ, chị cũng không nhớ bao nhiêu tiền. Khi giao dịch với nhau hai bên chỉ giao dịch chuyển nhượng trên giấy tờ không chỉ hiện trạng, mốc giới. Mấy năm sau chị không nhớ rõ năm nào chị lại chuyển nhượng cho ông bà K, T 10m đất tiếp theo tính từ giáp ranh chuyển nhượng cho ông T. Hai bên cũng viết giấy tờ viết tay với nhau nhưng cũng không chỉ mốc giới. Chị có nói với các bên nhận chuyển nhượng là khi nào sử dụng thì sẽ đo đạc cụ thể theo thỏa thuận đã có giữa các bên. Ngày 09-3-2015, do ông T bị mất giấy tờ nên có yêu cầu chị viết lại giấy chuyển nhượng có mời người làm chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng xong nhà ông T có đổ đất, cát nhưng không đổ hết mà để lại phần diện tích đất hiện đang có tranh chấp ( tính từ phần có cây nhãn). Khi chị đi làm ở Nam Sách không có nhà ông bà K, T xây nhà có gọi điện hỏi chị là đổ đất từ đâu thì chị bảo đổ từ phần cây nhãn. Quá trình đổ đất như thế nào thì chị không biết. Nay vợ chồng ông bà T H khởi kiện vợ chồng nhà ông bà K T về việc tranh chấp diện tích đất giáp ranh giữa hai nhà chị vẫn giữ nguyên quan điểm đã chuyển nhượng cho ông bà T H 20m mặt đường tính từ mặt ngoài bờ tường nhà ông S, tiếp theo là 10m chuyển nhượng cho ông bà K T.

+ Ông Bùi Văn T: Ông là anh trai của ông T. Quá trình nhận chuyển nhượng giữa ông T với chị T thế nào ông không biết được vì ông không chứng kiến. Ông chỉ biết vợ chồng ông T bà H nhận chuyển nhượng của chị T 20m mặt đường giáp diện tích đất nhà ông S, nhận chuyển nhượng xong vài năm thì ông bà K T mới mua. Khoảng năm 2006-2007 do vợ chồng ông T bà H không có nhà nên đã nhờ ông S đổ đất, cát hết phần đất nhận chuyển nhượng của chị T, khi ông S đổ đất xong ông trực tiếp trồng hàng tre để chắn sóng và giữ đất. Ông trồng hết 20m đất để chắn sóng. Khi ông trồng tre thì phần đất đã được đắp bờ và đổ đầy cát và ông xác định rằng tre vẫn còn nguyên từ đó đến nay, tre đến đâu thì đất nhà ông T đến đó.

+ Ông Bùi Văn S: Ông là em trai của ông Bùi Văn T, ông T và các ông là anh em con chú con bác ruột từ trước đến nay không có mâu thuẫn gì. Khoảng năm 2006 ông là người trực tiếp đặt vấn đề nhận chuyển nhượng đất của chị Phan Thị T, mục đích mua hộ vợ chồng ông T vì lúc này hai vợ chồng anh T đang làm ăn tại Sài Gòn. Sau khi trao đổi giao dịch xong ông T về và trực tiếp trả 38.000.000đ cho chị T và 2 bên T hành đo đạc diện tích cụ thể có sự chứng kiến của ông Bùi Văn Huệ. Trong đó cạnh phía Đông Bắc (mặt đường liên thôn) từ mép bờ tường nhà ông kéo 20m và cắm mốc có xây bờ tường luôn. Bờ tường này hiện nay gia đình bà K đã xây nhà giáp ranh lên mốc giới này. Lúc đó hiện trạng thửa đất đang tranh chấp là đất ruộng nên thấp hơn so với mặt đường thôn từ 2-3m (hiện trạng như thửa ruộng hiện nay gia đình bà T vẫn đang canh tác). Sau khi nhận chuyển nhượng tôi và ông T đã T hành đổ đất quây bờ bốn xung quanh diện tích đất sau đó mới hút cát vào bên trong. Ông T đã trồng tre vào cạnh phía Tây Nam hết chiều dài 20m, phía sau rặng tre này vẫn là cái ao. Xong việc đổ đất ông T lại tiếp tục vào Sài Gòn làm ăn còn ông xây nhà giáp với đất

của ông T nhận chuyển nhượng của chị T. Năm 2011 ông có biết việc vợ chồng ông bà K, T nhận chuyển nhượng của chị T 10m tiếp tính từ mốc giáp nhà ông T kéo theo đường liên thôn. Sau khi nhận đất xong do vợ chồng ông T không có nhà, ông thì ở ngay bên cạnh nên ông bà K T có hỏi ông về việc mượn đất màu trên phần đất của ông T để làm bờ hút cát sang phần đất nhà ông bà. Sau khi trao đổi ông T đồng ý. Cả quá trình ông bà K, T đổ đất, be bờ hút cát ông là người chứng kiến toàn bộ. Chính ông trực tiếp chở cho ông bà K hơn 50 xe đất để đổ vào phần đất phía giáp đường liên thôn, còn phần đất phía sau (phần giáp ao) thì mượn phần đất màu nhà ông T để làm bờ hút cát vào. Ông xác định tại thời điểm ông bà K T mượn đất để làm bờ hút cát vào phần đất nhà ông T đã được đổ đầy đất, cát không bớt lại phần diện tích nào để trống. Sau khi bà K mượn đất của ông T đắp bờ thì tạo thành 1 hố sâu. Khi gia đình bà K hút cát vào thì tràn sang phần đất mà đã mức đi, xong việc đổ cát bà K đã trả lại đúng hiện trạng đất của ông T. Do chiều dài của thửa đất là 40m phía trên giáp đường chỉ cần đổ đất, không phải đổ cát nên vợ chồng ông bà K T chỉ nhờ đào đất khoảng 20-25m tính từ mép bờ tre lên. Khoảng năm 2013 vợ chồng bà K xây nhà trên phần đất đã nhận chuyển nhượng của chị T. Khi đào móng ông bà K T có gọi ông ra để đo đất. Chính ông T trực tiếp cầm thước đo, đo phần của ông T tính từ mép ngoài bờ tường nhà ông kéo thước 20m dài, sau đó đến phần đất của ông bà K, T sau đó ông bà K, T xây dựng nhà. Năm 2015 ông T về quê và làm lại giấy tờ chuyển nhượng với chị T và làm các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp đất với ông bà K. Nay ông xác định phần diện tích hiện đang tranh chấp giữa hai nhà thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H và cũng không có việc đổ đất và cát sang sang phần diện tích đó. Việc ông bà K T yêu cầu ông T phải bồi thường tiền đất, cát là không có căn cứ.

+ Ông Nguyễn Văn L: Do là em ruột của ông T nên ông có được mượn diện tích đất hiện nay đang có một phần tranh chấp để canh tác từ năm 2008. Ông không biết diện tích đất trên ông bà T H nhận chuyển nhượng của chị T từ khi nào. Từ khi sử dụng trồng trọt thì diện tích đất trên ông S đã đổ đầy đất để làm mặt bằng và hiện tại vẫn giữ nguyên đến nay. Còn hiện trạng đất của nhà bà T thấp hơn so với mặt bằng đất nhà anh T khoảng gần 4m. Sử dụng vài năm thì ông bà K, T có hút cát đổ xuống phần diện tích nhận chuyển nhượng của chị T, phần giáp nhà ông T cho bằng mặt đất nhà ông T và sau đó ông bà xây nhà. Năm 2014 ông không sử dụng đất này để canh tác nữa. Năm 2015 ông T về làm lại giấy tờ với chị T sau đó định xây bờ tường thì hai bên xảy ra tranh chấp. Tôi xác định là trong suốt quá trình ông sử dụng đất từ năm 2008 đến năm 2014 thì toàn bộ quá trình hút cát làm nhà vợ chồng ông bà K T hút cát vào phần đất mà ông bà xây nhà chứ không có việc hút cát đổ vào phần đất đang tranh chấp.

+ Ông Bùi Văn H : Ông nguyên là cán bộ địa chính xã Nhân Huệ giai đoạn năm 1996-2004. Ông có biết việc chị Phan Thị T chuyển nhượng diện tích đất cho ông bà T, H 20m mặt đường liên thôn tính từ giáp ranh nhà ông S. Cụ thể việc chuyển nhượng, giá cả, mốc giới ông không biết vì hai nhà tự viết giấy với nhau, không làm thủ tục qua chính quyền địa phương. Nhiều năm sau ông biết chị T tiếp tục chuyển nhượng cho ông bà K, T. Việc san lấp, đổ đất, cát ông không biết. Nguồn gốc đất của chị T do nhận chuyển nhượng của ông T, việc chị

T mua thêm đất của UBND xã thì ông không biết vì ông đã nghỉ hưu từ năm 2004.

+ Ông Mai Xuân T : Ông là chủ tịch UBND xã Nhân Huệ từ năm 2004 – 2010. Đầu năm 2005 Hội đồng nhân dân và Đảng bộ xã Nhân Huệ, UBND xã Nhân Huệ đã họp và có Nghị quyết khoán thầu đất hoang hóa cho các hộ gia đình trong địa bàn xã trong đó có gia đình chị Phan Thị T. Gia đình chị Phan Thị T sử dụng diện tích đất thổ cư có vỡ hoang và lấn chiếm thêm diện tích đất công do UBND xã quản lý. Xét gia đình chị T sử dụng ổn định, không có tranh chấp nên UBND xã có phát hành phiếu thu tiền thu của chị Phan Thị T 10.480.000đ với lý do hợp pháp hóa đất ở. Ngoài phiếu thu thì không có hợp đồng cũng như không có tài liệu nào khác liên quan đến việc hợp pháp hóa đất ở. Trong quá trình sử dụng chị T chưa đề nghị UBND xã làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà T chuyển nhượng cho ông T, bà K không làm thủ tục qua UBND xã nên ông không biết, không có tranh chấp, ông nghỉ hưu năm 2010.

*Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ :*

+ Ông Bùi Văn Th - cán bộ địa chính xã Nhân Huệ cung cấp: Tại sổ mục kê tại trang 28 có thể hiện thửa đất số 415 tờ bản đồ số 01 thể hiện là Phan Văn M (vợ là Phan Thị T) đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích 1.880m<sup>2</sup>, phân loại đất là đất thổ hộ quản lý (đất thổ cư). Tờ bản đồ số 1 thửa đất trên có diện tích 1027 m<sup>2</sup> đo năm 1994 can vế năm 1998. Có sự chênh lệch giữa sổ mục kê và tờ bản đồ hiện trạng là do có sự lấn đất công. Theo sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1999 đến năm 2005 không có tên bà T. Tại bản đồ đo vẽ năm 2010: thửa 11 tách từ thửa 415 (bản đồ năm 1994-1998) có diện tích 781m<sup>2</sup> có kích thước các cạnh hướng Đông Bắc giáp đường liên thôn có chiều dài 20m, cạnh phía Tây Bắc giáp bãi sông Thái Bình có chiều dài 19,93m; cạnh phía Bắc giáp nhà anh S dài 40m, cạnh phía Nam giáp nhà anh T chính là một cạnh của thửa đất của chị T có chiều dài 39,63m có ghi tên Bùi Văn T. Thửa số 16 tờ bản đồ số 34, có tổng diện tích 1814m<sup>2</sup> thể hiện tên là Phan Thị T có chiều dài các cạnh đông Bắc giáp đường liên thôn có kích thước 46,8m; cạnh phía Bắc là cạnh nhà anh T có chiều dài 39,63m, cạnh phía Nam giáp thửa đất của anh Phan Văn Tr có chiều dài 40,47m. Khi đo vẽ bản đồ từ năm 2010 gia đình ông Bùi Văn T và bà Phan Thị K chưa có tranh chấp nên thể hiện được trên bản đồ.

+ Ông Bùi Văn T – Phó chủ tịch UBND xã Nhân Huệ cung cấp: Nguồn gốc diện tích đang tranh chấp giữa ông bà T, H và ông bà K, T là thuộc diện tích đất công do UBND xã quản lý. Trong quá trình sử dụng để canh tác bà Phan Thị T đã lấn chiếm và sử dụng ổn định. Năm 2005 UBND xã đã thu tiền của bà T để hợp pháp hóa đất ở. Hiện tại các gia đình vẫn sử dụng ổn định phù hợp với quy hoạch nên khi tòa án giải quyết tranh chấp thì quyền lợi UBND không ảnh hưởng gì. Sau khi giải quyết xong vụ án nếu các gia đình có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND xã sẽ xem xét, báo cáo UBND thành phố giải quyết theo đúng quy định của pháp luật

+ Công văn Phòng tài nguyên môi trường thị xã Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh) : Qua rà soát thửa đất 415, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn Chí Linh 1, xã Nhân Huệ thể hiện trên bản đồ hiện trạng đo vẽ năm 1994 có diện tích 1.027m<sup>2</sup> (diện tích này bà T mua lại của ông Trần Văn Tr và bà Đặng Thị M năm 1996); trong sổ mục kê trang 28 thể hiện mang tên ông Phan Văn M (vợ là bà Phan Thị T) có diện tích đất thổ cư hộ gia đình tự quản diện tích 1.880m<sup>2</sup>, số diện tích chênh lệch là do có 853m<sup>2</sup> dư thừa đất công, đất này đã được UBND xã Nhân Huệ hợp đồng khoán lâu dài cho bà Phan Thị T (sau này bà T đã bán cho ông T). Thửa đất trên chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Tại tờ bản đồ số 01, đo vẽ năm 1994 (can vẽ năm 1998) diện tích đất trên được tách thành 2 thửa: Thửa số 11 có diện tích 781m<sup>2</sup> mang tên ông Bùi Văn T, thửa số 16 diện tích 1.814 m<sup>2</sup> mang tên bà Phan Thị T. Hiện cả hai thửa đất trên chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Quan điểm của phòng TNMT: Hai thửa đất có diện tích trên phù hợp với quy hoạch dân cư, loại đất ONT. Các gia đình mua bán đất tự thỏa thuận mua bán với nhau, không làm thủ tục chuyển nhượng qua chính quyền địa phương. Trong thời gian tới có thể xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đất vẫn còn đang xảy ra tranh chấp.

***Tại phiên tòa:***

Ông Bùi Văn T trình bày bổ sung: Tại đơn khởi kiện ông và bà H chỉ yêu cầu ông Bùi Văn T và bà Phan Thị K trả lại ông bà 70m<sup>2</sup> trong tổng số 800m<sup>2</sup> ông bà nhận chuyển nhượng của chị Phan Thị K tại xóm QC, thôn CL 3, xã NH. Nhưng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản và định giá do Tòa án tiến hành phần đất có tranh chấp có diện tích là 94,74m<sup>2</sup>. Nay ông đề nghị ông Bùi Văn T và bà Phan Thị K phải trả cho ông số diện tích đất nói trên. Ông xác định không có việc ông Bùi Văn T và bà Phan Thị K đổ cát xuống phần diện tích mà ông T, bà K đang lấn chiếm, ông T và bà K chỉ nhờ phần đất của ông đã đổ đất để làm bờ hút cát vào phần đất nhận chuyển nhượng của chị T giáp ranh với phần đất của ông. Ông không chấp nhận trả số tiền 50.000.000đ cho việc đổ cát do ông bà K, T yêu cầu.

Bà Phan Thị T trình bày: Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng 10m mặt đường liên thôn của chị Phan Thị T từ năm nào thì bà vẫn không nhớ chỉ nhớ lúc ấy chồng chị T chết lâu rồi và khi nhận chuyển nhượng của chị T thì vợ chồng ông bà T, H đã nhận chuyển nhượng của chị T rồi. Bà không cung cấp cho Tòa án giấy tờ chuyển nhượng. Nguồn tiền do ông bà mượn của con trai ông bà là anh Bùi Văn C. Khi nhận chuyển nhượng xong ông bà đổ 03 lần đất, cát rồi mới làm nhà. Lúc ông bà đổ đất, cát phía đất của nhà ông bà T, H cũng đã đổ đất nhưng không đổ hết, phần dưới giáp ao tập thể ông bà T, H chỉ đổ đến phần góc nhãn. Trước khi đổ đất ông bà đã hỏi chị T xem đổ từ đâu, hỏi ông S đồng ý cho đổ bà mới đổ. Khi xây nhà bà và ông T cũng đo hết 20m đất tính từ giáp ranh nhà ông Bùi Văn S hết phần đất của ông bà T, H xong ông bà mới đào móng xây nhà trên phần đất của mình. Nay bà xác nhận phần đất giáp ranh giữa hai nhà thuộc phần đất ông bà T, H nhận chuyển nhượng của chị T nhưng ông bà đã đổ rất nhiều cát lên trên đó. Do vậy bà đề nghị ông bà T, H phải trả tiền đổ cát cho ông bà phần đất giáp ranh thì bà mới xem xét nhượng lại đất cho ông T, bà H.

Bà chỉ tham gia phiên tòa ngày hôm nay, còn lại bà vắng mặt tùy tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ông Bùi Văn T xác định ông chính là người trồng toàn bộ hàng tre hết chiều dài 20m đất của ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng của chị Phan Thị T. Hiện hàng tre vẫn còn nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Chí Linh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và không phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án với lý do tòa án chưa thu thập đầy đủ 1 phần yêu cầu của kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1]. Về tố tụng:**

- Về thẩm quyền thụ lý và giải quyết: Đây là vụ án về tranh chấp quyền sử dụng đất, bị đơn có hộ khẩu tại thôn Chí Linh 1, xã Nhân Huệ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh thụ lý vụ án để giải quyết là đúng thẩm quyền.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Bùi Văn T là bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Ông Bùi Văn T, bà Phan Thị K có mặt tại phiên tòa ngày 31.7.2019 sau đó vắng mặt, ông T có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, bà K đã được tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập. Do vậy Tòa án căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

- Xét về yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông Bùi Văn T, bà Phan Thị K có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, không thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí. Tòa án đã giao thông báo nộp tạm ứng án phí 02 lần hợp lệ nhưng không nộp tiền do vậy tòa án không thụ lý yêu cầu phản tố của ông T, bà K theo quy định tại Điều 146 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án tòa án có đưa chị Phan Thị T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án, nay HĐXX xét thấy việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông T, bà K liên quan đến giáp ranh giữa hai nhà, chị T đã chuyển nhượng đất xong, không tranh chấp gì với chị T do vậy HĐXX chỉ xác định chị T tham gia tố tụng với T cách người làm chứng.

#### **[2]. Về nội dung:**

Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp: Tại sổ mục kê thể hiện thửa đất số 415, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.880m<sup>2</sup> tại xóm Quyết Chiến, xã Nhân Huệ, thành phố Chí Linh có nguồn gốc của anh Phan Văn M (vợ là chị Phan Thị T), chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất này do chị T nhận chuyển nhượng của ông Trần Xuân Tr và vợ là Đặng Thị M. Tại tờ bản đồ số 01 đo vẽ năm 1994 chỉ còn diện tích 1.027m<sup>2</sup>, có sự chênh lệch này do có

sự lấn chiếm đất công. Năm 2005 UBND xã Nhân Huệ có thu tiền hợp pháp hóa đất ở của chị T và xác định diện tích đất này phù hợp quy hoạch, sử dụng ổn định không có tranh chấp. Do vậy xác định chị T có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị H thì thấy rằng: Ông T và bà H nhận chuyển nhượng 20m đất mặt đường của chị T từ năm 2005, mặc dù không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất qua chính quyền địa phương nhưng hai bên đã có giấy bán chuyển nhượng đất thổ cư và ông T đã có tên trong bản đồ đo vẽ hiện trạng năm 2010 của UBND xã Nhân Huệ. Chị T cũng xác nhận đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H 20m đất mặt đường liên thôn tính từ mép ngoài bờ tường nhà ông Bùi Văn S về phía đất nhà chị, tổng diện tích là 800m<sup>2</sup>. Sau đó chị tiếp tục chuyển nhượng 10m đất mặt đường tính từ giáp ranh phần chuyển nhượng cho ông T cho vợ chồng anh T, chị K. Bà K, ông T cũng xác định nhận chuyển nhượng của chị T 10m đất mặt đường liên thôn giáp phần 20 m của ông T, bà H nhận chuyển nhượng của chị T. Các bên nhận chuyển nhượng đã đổ đất, cát và sử dụng ổn định từ năm 2005 cho đến năm 2016. Như vậy xác định có việc chuyển nhượng của chị T cho ông T, bà K. Tuy nhiên theo trình bày của bà K do khi đổ đất san nền ở phần đất nhận chuyển nhượng của chị T ông T bớt lại một phần đất phía dưới giáp ao tập thể không đổ đất do vậy khi đổ đất chị T bảo cứ đổ từ đây đổ về do vậy bà và ông T đã đổ rất nhiều cát vào phần đất ấy. Ông T, ông S, ông T lại trình bày có việc mượn đất để làm bờ be cho việc hút cát chứ không có việc đổ cát vào phần đất như bà K trình bày. Vì sau khi nhận chuyển nhượng ông S trực tiếp đổ đầy đất vào phần đất của ông T, không có việc bớt lại phần diện tích đất nào.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tính từ mép ngoài bờ tường nhà ông S (giáp ranh này cả ông T, bà K, bà T đều nhất trí lấy làm căn cứ) kéo về phía phần đất nhà bà K đến sát bờ tường nhà của ông bà K, T có chiều dài đủ 20m, kéo tiếp các cạnh theo một đường thẳng xuống vuông góc thì hết phần diện tích giáp ranh với diện tích ông bà K, T xây nhà và các công trình khác mới đủ số diện tích ông T nhận chuyển nhượng của chị T. Điều này phù hợp với diện tích thể hiện trong giấy bán chuyển nhượng đất thổ cư chị T chuyển nhượng cho ông T, bà H ngày 09-3-2015, phù hợp với lời trình bày của ông T bà K tại thời điểm xây móng nhà bà K, ông T đã tự mình cảm thước đo hết 20m đất của ông T sau đó mới đào móng xây nhà của mình trên diện tích 10m đất mặt đường tiếp đất nhà ông T, bà H và hiện nay bờ Tồng nhà ông bà giáp cận với phần đất của ông T, bà H.

Ngoài ra hiện tại trên diện tích đất nhà ông T, bà H vẫn tồn tại hàng tre chạy hết chiều ngang của diện tích đất. Hàng tre này ông T xác định ông T trồng, ông S cũng trình bày ông T trồng sau khi ông đổ đất. Ông T xác định ông là người trực tiếp trồng vào năm 2006 - 2007 mục đích vừa giữ đất vừa chắn sóng. Bà K trình bày là hàng tre do ông T trồng nhưng không biết năm nào và cũng không biết tại sao ông T lại trồng tre hết sang phần đất nhà ông T, bà H.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị H.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án bà Phan Thị K và ông Bùi Văn T có đơn yêu cầu phản tố nhưng do không nộp tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Bùi Văn T tự nguyện nộp lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên bà Phan Thị K và ông Bùi Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, hoàn trả ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Do ông T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ điều 223, 388, 389, 401, 690 Bộ luật dân sự năm 2005; điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147; điểm b khoản 2 điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Luật phí, lệ phí; 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.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị H về việc kiện đòi bà Phan Thị K và ông Bùi Văn T trả lại quyền sử dụng đất đối với 94,47m<sup>2</sup> tại thửa số 11, tờ bản đồ số 01 thuộc xóm QC, thôn CL 1, xã NH, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Giao cho vợ chồng ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị H có quyền sử dụng phần diện tích S = 94,47m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6 (theo sơ đồ kèm theo bản án). Ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Bà Phan Thị K và ông Bùi Văn T phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bùi Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự. Buộc bà Phan Thị K phải nộp 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị H số tiền 750.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0000770 của Chi cục thi hành án thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Về quyền kháng cáo: Ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Phan Thị K và ông Bùi Văn T vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- VKSND thành phố Chí Linh;
- Chi cục THA dân sự TP. Chí Linh
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Thị Thu Hằng**