

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUỲNH PHỤ
TỈNH THÁI BÌNH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 04/2019/DS-ST

Ngày 29/11/2019

“V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông T, bà V với ông Sang, bà N”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỲNH PHỤ, TỈNH THÁI BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Huệ;

2. Ông Nguyễn Công Tự.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền -Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp “*Ranh giới quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2019/QĐXX-ST ngày 14 tháng 10 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 03/2019/QĐST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Hữu T sinh năm 1967

Bà Nguyễn Thị V sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Thôn Quang Trung, xã QM, huyện P, tỉnh Thái Bình

(Bà V ủy quyền cho ông T theo giấy ủy quyền ngày 13/5/2019)

Bị đơn: - Ông Nguyễn Xuân S (Nguyễn Văn S) sinh năm 1957

- Bà Phạm Thị N sinh năm 1964

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Xuân M sinh năm 1986

- Anh Nguyễn Xuân H sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã QM, huyện P, tỉnh Thái Bình

Người làm chứng: - Ông Nguyễn Văn Th sinh năm 1948

Địa chỉ: Tổ A, thị trấn QC, huyện P, tỉnh Thái Bình

- Ông Nguyễn Văn T1 sinh năm 1951

- Ông Nguyễn Công L sinh năm 1956

- Bà Vũ Thị Th1 sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã QM, huyện P, tỉnh Thái Bình

(Tại phiên tòa có mặt ông T, ông T1, ông Th và ông L; vắng mặt ông S, bà N, anh M, anh H và bà Th1 – không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử nguyên đơn ông Phạm Hữu T trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị V là vợ chồng, có 80m² đất ở tại Thôn K, xã QM, huyện P, tỉnh Thái Bình giáp với thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Xuân S và bà Phạm Thị N. Tháng 6/2017, ông S và bà N đã tự ý xây tường bao phía giáp đất của ông bà đã lấn sang đất của ông bà có kích thước như sau: phía Đông giáp mặt đường rộng 0,3m và phía Tây giáp thủy lợi rộng 1,3m chạy dài theo thửa đất 19m, tổng diện tích đất lấn chiếm 15m². Nay ông bà yêu cầu buộc ông S, bà N phải tháo dỡ tường bao để trả lại diện tích đã lấn chiếm.

Về nguồn gốc thửa đất: Do ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Th vào năm 2010 diện tích 80m², số đo các cạnh như sau: phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Công Đ (nay là chị Nguyễn Thị S) 19,5m, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Xuân S, bà Phạm Thị N 19m; phía Đông giáp đường 216 (nay là đường ĐT455) 5,5m; phía Tây giáp thủy lợi 5,5m. Khi nhận chuyển nhượng từ ông Th ông có làm thủ tục theo quy định của pháp luật, việc giao đất trên thực địa có bà N chứng kiến và không có ý kiến gì. Thời điểm ông Th giao đất cho ông đã có các cọc để xác định mốc giới: 02 cọc bằng bê tông ở phía mặt đường và 02 cọc tre ở phía thủy lợi (giáp ông Đ 01 cọc bê tông và 01 cọc tre, giáp ông S 01 cọc bê tông và 01 cọc tre) nhưng hiện nay do ông Sang đã tự ý xây tường bao lấn sang đất của ông bà nên không còn các cọc này.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2019 bị đơn ông Nguyễn Xuân S và bà Phạm Thị N trình bày: Ông bà là vợ chồng và có xây tường bao phần giáp với đất của ông T, bà V nhưng không nhớ thời gian xây dựng cũng như đặc

điểm cụ thể của bức tường. Ông, bà khẳng định không lấn, chiếm đất của ông T, bà V.

Ông bà cho rằng có ý kiến thu hồi diện tích đất của ông T và bà V để phục vụ tưới, tiêu cho 3ha đất nông nghiệp.

Về nguồn gốc thửa đất tiếp giáp với đất của ông T và bà V: Năm 1981 ông bà được cấp tại thôn MH, xã QM nay là Thôn K, xã QM, huyện P, ông bà không nhớ diện tích cụ thể bao nhiêu chỉ nhớ có số đo các cạnh như sau: phía Đông giáp đường 216 dài 37,2m; phía Tây giáp lỗ bơm 13m; phía Nam giáp khoảng trống 3m; phía Bắc giáp thủy lợi 36,8m. Đến năm 2003 ông bà chuyển nhượng cho anh Trịnh Việt H1 (hiện tại là anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Q) 52m², có số đo các cạnh: phía Đông 5m; phía Tây 5m, phía Nam 10,7m và phía Bắc 10,7m. Diện tích đất còn lại đến năm 2004 ông bà được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 342m² trong đó có 292m² làm nhà ở và 50 m² đất vườn tạp.

Trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Sang đã lấy tên Nguyễn Văn Sang vì vậy trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi cấp cho hộ ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị N. Ông bà khẳng định Nguyễn Văn Sang và Nguyễn Xuân S là một người, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông bà là đúng.

Nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 30/9/2019 ông Sang và bà N khai: Năm 1981 ông bà được giao đất, ông bà không nhớ diện tích cụ thể là bao nhiêu nhưng có số đo các cạnh là: phía mặt đường 37,4m; phía thủy lợi 36,8; chiều giáp lỗ bơm (giáp ông T) 13m; phía Nam giáp khoảng trống 3m. Năm 2003, ông bà chuyển nhượng cho anh Trịnh Việt H1 52m² đất ở, phần này có số đo các cạnh như sau: phía Đông giáp đường giao thông dài 5m; phía Tây giáp thủy lợi 5m; phía Nam 13,3m; phía Bắc 13,3m (hiện nay đất này của anh Nguyễn Văn P). Diện tích đất này ông bà chuyển nhượng và làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng cho anh H1 ông, bà không nhớ cụ thể chỉ nhớ có số đo các cạnh như sau: phía giáp mặt đường 32,4m; phía thủy lợi 31,8m; phía giáp đất ông T 19,94m; phía giáp đất anh Phụ 19,94m.

Từ khi chuyển nhượng cho anh Trịnh Việt H1 (nay là đất của anh P, chị Quý) đến nay, ranh giới tiếp giáp với anh P, chị Q ổn định không có tranh chấp.

Khi giải phóng mặt bằng để làm đường 216, Nhà nước đã thu hồi của ông bà diện tích đất 57m².

Ông bà khẳng định diện tích đất của ông bà năm 1999 so với năm 1981 có tăng lên là do ông bà đã tự ý lấn về phía thủy lợi.

Năm 1981 khi ông bà được giao đất có ông Nguyễn Công K – Phó chủ tịch UBND xã QM lúc đó là người trực tiếp giao đất cho ông bà. Ông, bà khẳng định

số đo các cạnh kể trên là mốc pháp lý vì vậy ông bà không lấn chiếm đất của ông T, bà V.

Ông bà có xây tường bao giáp đất ông

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Th khai: Năm 2004 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất $80m^2$ ở tại Thôn K, xã QM, số đo các cạnh ông không nhớ. Đất này ông nhận chuyển nhượng từ em trai ông là ông Nguyễn Văn T1, khi nhận chuyển nhượng đã có 02 cọc bê tông ở phía mặt đường và 02 cọc tre ở phía thủy lợi. Năm 1999 khảo sát đo đạc ông đã đứng tên trong chủ sử dụng đất, xác định tổng diện tích $100m^2$, trong đó có $20m^2$ đất lưu không giao thông. Đến năm 2010, ông chuyển nhượng cho ông T, bà V. Khi nhận chuyển nhượng và khi chuyển nhượng đều có các hộ liên kề chứng kiến, phía giáp đất ông S, bà N có bà N là người chứng kiến, phía giáp đất ông Đ có bà Th1 là người chứng kiến. Ông khẳng định từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông T1 đến khi giao đất cho ông T ranh giới thửa đất vẫn ổn định và không có tranh chấp.

Ông Nguyễn Văn T1 khai: Năm 1995, ông nhận đầu thầu của UBND xã QM $55m^2$ đất ở tại Thôn K, xã QM, huyện P, có số đo các cạnh như sau: phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Công Đ (nay là đất của chị Nguyễn Thị S) 10m; phía Nam giáp đất ông Sang 10m; phía Đông giáp giao thông 5,5m và phía Tây giáp thủy lợi 5,5m. Khi giao đất trên thực địa có sự chứng kiến của chính quyền địa phương và các hộ liên kề; phía giáp đất ông S có bà N chứng kiến, phía giáp đất ông Đình có bà Th1 chứng kiến. Sau khi nhận đất ông đã đóng 02 cọc bê tông ở đầu phía mặt đường và 02 cọc tre phía thủy lợi (giáp ông Đ 01 cọc bê tông, 01 cọc tre và giáp ông Sang 01 cọc bê tông, 01 cọc tre) tiếp tục san lấp về phía thủy lợi và chuyển nhượng cho anh trai là ông Nguyễn Văn Th, khi chuyển nhượng có làm thủ tục theo quy định (nhưng ông không nhớ rõ T gian cụ thể). Đến năm 1999 khi khảo sát, đo đạc ông Th đã đứng tên chủ sử dụng đất, năm 2004 ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng $80m^2$ đất ở, đã tăng lên $25m^2$ ($80m^2 - 55m^2 = 25m^2$) so với thời điểm ông đầu thầu của UBND xã, sở dĩ diện tích đất tăng lên là do ông và ông Th đã lấn về phía thủy lợi.

Ông Nguyễn Công L khai: Ông và bà Vũ Thị Th1 là vợ chồng, ông là anh trai của ông Nguyễn Công Đ, ông Đ có diện tích đất ở $63,2m^2$ giáp với đất của ông T, bà V, nguồn gốc đất do ông cha để lại. Thời điểm ông T1 được giao đất và chuyển nhượng cho ông Th cũng như khi ông Th chuyển nhượng cho ông T, bà V đều do bà Th1 là người chứng kiến (ông Đ đi công tác xa thường xuyên vắng mặt tại nhà). Ông xác nhận ông T1 có đóng cọc về phía đất giáp với ông Đ, đầu giáp mặt đường 01 cọc bê tông, đầu giáp thủy lợi 01 cọc tre.

Năm 2004 ông Đ có xây móng giữ mốc - kéo thẳng cọc trên và cọc dưới với nhau (độ cao hơn mặt đất khoảng 40cm) để giữ đất, khi xây ông Đ có mời ông Th ra để chỉ và xác định ranh giới. Đến năm 2018 ông Đ có xây tiếp từ móng cũ lên

Thường bao độ cao khoảng hơn 1m so với mặt đất, khi xây ông T và bà V có ra chứng kiến và không có ý kiến gì. Năm 2019 ông Đ tặng (cho) diện tích đất này cho ông, sau đó ông lại tặng (cho) con gái là chị Nguyễn Thị S. Ông khẳng định ranh giới thửa đất của ông Đ trước kia và hiện tại của chị S không có tranh chấp gì.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Thái Bình về giải quyết vụ án:

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người làm chứng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên VKS không có ý kiến nhận xét về việc chấp hành pháp luật của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 12, Điều 166, Điều 203 luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị V, buộc ông Nguyễn Xuân S và bà Phạm Thị N phải tháo dỡ tường bao để trả lại đất đã lấn chiếm cho ông T và bà V là 13,3m² (như sơ đồ hiện trạng kèm theo); ông Nguyễn Xuân S và bà Phạm Thị N liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, kiểm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị V khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Xuân Sang và bà Phạm Thị N phải tháo dỡ tường bao trả lại diện tích đất lấn chiếm, đây là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất; bị đơn ông Nguyễn Xuân Sang và bà Phạm Thị N có nơi cư trú tại Thôn K, xã QM, thửa đất đang tranh chấp thuộc Thôn K, xã QM, huyện P nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện P theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Bình đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với ông Nguyễn Xuân Sang, bà Phạm Thị N, anh Nguyễn Xuân M và anh Nguyễn Xuân H nhưng tất cả những người này đều vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy tại khoản 3 Điều

228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nguồn gốc, diện tích và số đo các cạnh đất của ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị V (đất đang tranh chấp)

Năm 1995 ông Nguyễn Văn T1 nhận đầu thầu của UBND xã QM, diện tích 55m^2 , địa chỉ thửa đất: xóm Mỹ Hải, xã QM, huyện P có số đo các cạnh như sau: phía Đông $5,5\text{m}$ giáp đường 216 (nay là đường ĐT 455); phía Nam 10m giáp đất ông Sang; phía Tây $5,5\text{m}$ giáp thủy lợi và phía Bắc 10m giáp đất ông Đình. Sau khi nhận đất ông T1 tiếp tục san lấp bờ gò lún về phía thủy lợi và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th (không rõ thời gian cụ thể). Ngày 10/4/1999 đoàn khảo sát đo đạc hiện trạng sử dụng đất đã tiến hành đo đạc hiện trạng và lập biên bản xác định hiện trạng sử dụng đất thì ông Th đã đứng tên chủ sử dụng đất, theo đó xác định đây là đất ở, có tổng diện tích là 100m^2 , trong đó có 20m^2 đất lưu không giao thông, tại thửa số 37, tờ bản đồ địa chính số 5, địa chỉ thửa đất tại Thôn K, xã QM, huyện P, có số đo các cạnh như sau: phía Bắc giáp đất ông Đ $19,5\text{m}$ trừ đi lưu không giao thông $3,8\text{m}$; phía Nam giáp ông Sang 19m trừ đi lưu không giao thông $3,8\text{m}$; phía Đông giáp lưu không giao thông $5,5\text{m}$; phía Tây giáp thủy lợi $5,5\text{m}$. Ngày 13/3/2004, ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 80m^2 đất ở, địa chỉ tờ bản đồ số 4, thửa số 37 (nay là thửa 111) tại thôn Hải Hà, xã QM, huyện P. Căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th là đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xác định hiện trạng sử dụng đất. Theo đó, diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th là 80m^2 đất ở, có số đo các cạnh như sau: phía Bắc giáp đất ông Đ $19,5\text{m}$ trừ đi lưu không giao thông $3,8\text{m}$; phía Nam giáp ông S 19m trừ đi lưu không giao thông $3,8\text{m}$; phía Đông giáp lưu không giao thông $5,5\text{m}$; phía Tây giáp thủy lợi $5,5\text{m}$.

Năm 2010 ông Th chuyển nhượng cho ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị V đủ toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Khi UBND xã QM giao đất trên thực địa cho ông T1, khi ông T1, chuyển nhượng cho ông Th, khi ông Th chuyển nhượng cho ông T đều có sự chứng kiến của UBND xã QM và các chủ sử dụng đất liền kề, phía giáp đất ông Sang, bà N có bà N là người chứng kiến, phía giáp ông Đ có bà Th1 (chị dâu ông Đ) là người chứng kiến. Ranh giới tiếp giáp của thửa đất: về phía giáp đất của ông Nguyễn Công Đ (nay là đất của chị Nguyễn Thị S) đã được xây bờ tường kiên cố không có tranh chấp. Còn ranh giới tiếp giáp với đất của ông Sang, ông T, bà V cho rằng khi nhận đất đã có 01 cọc bê tông giáp mặt đường và 01 cọc tre giáp thủy lợi nhưng từ tháng 6/2017 ông T, bà V cho rằng ranh giới giáp thửa đất của ông Sang, bà N có sự thay đổi do ông S, bà N tự ý xây tường bao lún sang phần đất của ông T, bà V, diện tích lấn chiếm là 15m^2 .

[3] Đối với nguồn gốc và số đo các cạnh thửa đất của ông Nguyễn Xuân S và bà Phạm Thị N. Năm 1981, ông Sang, bà N được cấp 224m^2 đất ở, địa chỉ thửa đất

xóm MH, xã QM, nay là Thôn K, xã QM, huyện P, tỉnh Thái Bình không thể hiện số đo các cạnh. Ngày 10/4/1999 đoàn khảo sát đo đạc của UBND xã QM đã tiến hành khảo sát đo đạc và lập biên bản xác định hiện trạng sử dụng đất đã xác định địa chỉ thửa đất số 37 tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại Thôn K, xã QM, tổng diện tích đất ở là 530m^2 trong đó có 120m^2 đất lưu không, số đo các cạnh như sau: phía Bắc giáp đất ông Th (nay là ông T) 16m trừ lưu không giao thông 3,3m; phía Nam giáp đất anh Vũ Đình Đ1 13,7m trừ lưu không giao thông 3,3m; phía Đông giáp mặt đường 216 dài $16,9\text{m} + 19,7\text{m} = 36,6\text{m}$; phía Tây giáp thủy lợi dài 35,6m.

Năm 2003, ông Sang, bà N chuyển nhượng cho anh Trịnh Việt H1 diện tích $68,5\text{m}^2$ trong đó $16,5\text{m}^2$ đất lưu không giao thông, phần chuyển nhượng cho anh H1 có số đo: phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Sang dài 13,3m trừ lưu không giao thông 3,3m; phía nam giáp anh Đ1 13,7m trừ lưu không giao thông 3,3m; phía Đông giáp mặt đường 216 và phía Tây giáp thủy lợi đều dài 5m.

Ngày 13/3/2004 UBND huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn S – bà Phạm Thị N, diện tích 342m^2 , trong đó có 292m^2 đất ở và 50m^2 đất vườn tạp, tại tờ bản đồ số 4, thửa số 37 (nay là thửa 112), tại Thôn K, xã QM. Ông S, bà N đều khẳng định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông bà là đúng. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện số đo các cạnh, nhưng căn cứ đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sang, bà N là đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xác định hiện trạng sử dụng đất mà biên bản xác định hiện trạng sử dụng đất lập ngày 10/4/1999 có cả phần đất đã chuyển nhượng cho anh H1, như vậy diện tích và số đo các cạnh thửa đất của ông Sang được trích từ biên bản đo hiện trạng ngày 10/4/1999, được trừ đi diện tích và số đo các cạnh sau khi đã chuyển nhượng cho anh H1 nên số đo các cạnh thửa đất của ông S còn lại để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: phía Bắc giáp đất ông Th 16m trừ lưu không giao thông 3,3m; phía Nam giáp đất anh H1 (nay là anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị Q) dài 13,3m trừ lưu không 3,3m; phía Đông giáp đường 216 dài $16,9\text{m} + 19,7\text{m} = 36,6\text{m} - 5\text{m} = 31,6\text{m}$; phía Tây giáp thủy lợi dài $35,6\text{m} - 5\text{m} = 30,6\text{m}$. Số đo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: phía Bắc 12,7m; phía Nam 10m; phía Đông 31,6m và phía Tây 30,6m.

Năm 2017 thực hiện dự án nâng cấp đường 216, Nhà nước đã thu hồi của ông Sang 57m^2 (phần đất lưu không), số đo các cạnh phần đất thu hồi như sau: phía Bắc giáp đất ông T lấy ra 1,65m, còn lại là 1,65m lưu không; phía Nam giáp đất anh Phụ lấy ra 0,97m, còn lại là 2,33m, độ dài bám sát theo mặt đường. Như vậy, chỉ biến đổi về số đo phần đất lưu không giao thông, còn số đo về diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thay đổi.

[4] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Từ tháng 6/2017 ông T, bà V cho rằng ranh giới giáp thửa đất của ông S, bà N có sự thay đổi do ông S, bà N đã tự ý xây tường bao theo đó ông S xây lấn sang phần đất của ông cụ thể: phía mặt

đường rộng 0,3m và phía thủy lợi rộng 1,3m chạy dài theo thửa đất 19m, nên tổng diện tích lần chiếm là 15m^2 . Ông S, bà N không nhớ thời gian xây dựng bức tường và cho rằng không lần chiếm đất của ông T, bà V. Kết quả xác minh cho thấy tháng 6/2017 ông S, bà N đã tự ý xây tường bao phần tiếp giáp giữa đất của ông Sang, bà N với đất của ông T, bà V. Qua khảo sát đo đạc thấy ông S, bà N đã xây bờ tường dài 19,11m và có lần sang đất của ông T, bà V.

Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ và đồng thời cử cơ quan chuyên môn đo đạc bằng máy đối với 04 thửa đất liền kề, của các chủ sử dụng đất gồm: Chị Nguyễn Thị S, ông Phạm Hữu T, ông Nguyễn Xuân S và anh Nguyễn Văn P, căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ thấy:

- Đo hiện trạng đất của ông T, bà V, đo từ vị trí bức tường, số liệu thực tế cho thấy: Ranh giới thửa đất của ông T và bà V: phía Bắc giáp đất chị Sen có số đo lần lượt từ Đông xuống Tây là lưu không giao thông $[(0,61 + 3,19)\text{m}] = 3,8\text{m}$ và phần cấp giấy chứng nhận $[(12,51 + 3,19)\text{m}] = 15,7\text{m}$; Đối với phía Nam giáp đất ông Sang, bà N là bức tường do ông Sang, bà N xây có độ dài là tổng cộng $(0,27 + 3,53 + 12,82 + 2,49)\text{m} = 19,11\text{m}$, trong đó: có từ điểm 2 đến điểm F dài $3,53\text{m} + 0,27\text{m} = 3,8\text{m}$ đây là phần bức tường xây trên phần đất lưu không, đoạn còn lại của bức tường dài là $19,11\text{m} - 3,8\text{m} = 15,31\text{m}$ đây là phần xây trên diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà V; các số đo từ điểm 2 đến các điểm F, 10, 1 là số đo của phần đất lưu không; phần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: số đo phía Đông (giáp lưu không giao thông) là từ điểm 10 đến điểm F dài 5,02m và số đo phía Tây (giáp thủy lợi) từ điểm D đến điểm 9 dài 4,23m mà trong hồ sơ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phía Đông và phía Tây đều dài là 5,5m. Như vậy phía Đông giáp lưu không giao thông của ông T còn thiếu 0,48m; phía Tây giáp thủy lợi còn thiếu 1,27m.

- Đo hiện trạng đất của ông Sang, bà N cũng đo từ vị trí bức tường, số liệu thực tế cho thấy: Ranh giới thửa đất của ông S, bà N: Các số đo từ điểm 3 đến các điểm 4, 5, 6, 7, A, F là phần đất lưu không giao thông, có diện tích $106,7\text{m}^2 + 1,3\text{m}^2 = 108\text{m}^2$, số đo cụ thể như sau: từ điểm 3 đến điểm 4 dài 0,28m, từ điểm 4 đến điểm 5 dài 15,04m, từ điểm 5 đến điểm 6 dài 16,99m, tổng số đo từ điểm 3 đến điểm 6 dài là: $(0,28 + 15,04 + 16,99)\text{m} = 32,31\text{m}$; từ điểm 2 đến điểm 3 dài 0,27m, từ điểm 3 đến điểm F dài 3,53m, tổng số đo từ điểm 2 đến điểm F dài $(0,27 + 3,53)\text{m} = 3,8\text{m}$; từ điểm F đến điểm A dài 0,48m, từ điểm A đến điểm 7 dài 31,68m, tổng số đo từ điểm F đến điểm 7 dài $(0,48 + 31,68)\text{m} = 32,16\text{m}$. Phần còn lại của ông Sang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số đo: phía Bắc giáp đất ông T từ điểm F đến điểm E dài 12,82m; phía Nam giáp đất của anh Phụ từ điểm 7 đến điểm 8 dài $(0,53 + 9,47)\text{m} = 10\text{m}$; phía Đông giáp lưu không giao thông từ điểm F đến điểm 7 dài 32,16m; phía Tây giáp thủy lợi từ điểm E đến điểm 8 dài $(1,14 + 30,60)\text{m} = 31,74\text{m}$. Như vậy số đo các cạnh thửa đất của ông Sang, bà N như sơ đồ hiện trạng sử dụng đất là: phía Bắc giáp đất ông T $(12,82 +$

2,49)m = 15,31m; phía Nam giáp đất anh Phụ dài 10m; phía Đông giáp lưu không giao thông 32,16m; phía Tây giáp thủy lợi 31,74m. Phần lưu không: phía Bắc giáp ông T 3,8m, phía Nam giáp anh Phụ 2,9m; phía Đông giáp mặt đường 32,16m; phía Tây giáp đất của ông Sang 32,16m.

Như vậy đo hiện trạng thửa đất của ông Sang, bà N đã xác định số đo của phía Đông, phía Tây và phía Bắc nằm trong diện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Sang, bà N đã lớn hơn so với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: phía Đông $(32,16 - 31,6)m = 0,56m$; phía Tây $(31,74 - 30,60)m = 1,14m$; phía Bắc $(15,31 - 12,70)m = 2,61m$ còn phía Nam không thay đổi vẫn là 10m.

- Diện tích và số đo các cạnh đất của chị Nguyễn Thị S và anh Nguyễn Văn P là đủ, đã có số đo tọa độ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai chủ sử dụng đất này sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

- Nếu số đo thửa đất của ông T, bà V đủ so với hồ sơ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì: phía Đông dài $(5,02 + 0,48)m = 5,5m$; phía Tây dài $(4,23 + 1,27)m = 5,5m$; phía Bắc giáp thửa đất của chị Sen dài $(2,43 + 0,76 + 12,51)m = 15,7m$; lưu không giao thông $(3,19 + 0,61)m = 3,8m$; phía Nam giáp ông Sang dài $(2,50 + 12,70)m = 15,20m$; lưu không giao thông $(3,53 + 0,27)m = 3,8m$ thì số đo đất của ông Sang sẽ là: phía Bắc giáp ông T 12,7m; phía Nam giáp anh Phụ 10m; phía Đông giáp lưu không giao thông $(32,16 - 0,48)m = 31,68m$; phía Tây giáp thủy lợi dài $(31,74 - 1,14)m = 30,60m$.

- Căn cứ vào sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thấy: Đất của ông T còn thiếu so với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về phía Đông giáp lưu không giao thông 0,48m và phía Tây giáp thủy lợi 1,27m. Còn đất của ông Sang thừa ra: phía Đông $(32,16 - 31,6)m = 0,56m$; phía Tây $(31,74 - 30,60)m = 1,27m$. Như vậy, có cơ sở khẳng định ông Sang, bà N đã xây tường bao lấn sang đất của ông T bà V: phía Đông giáp lưu không giao thông 0,48m và phía Tây giáp thủy lợi 1,27m, diện tích lấn chiếm là $13,3m^2$, thể hiện: từ điểm F đến các điểm A, B, E có diện tích là $10,3m^2$ và từ điểm E đến các điểm B, C, D có diện tích là $3,0m^2$ nên buộc ông Sang và bà N phải tháo dỡ tường bao dài 15,31m để trả lại đất đã lấn chiếm cho ông T, bà V.

- Thực tế hiện trạng thửa đất của ông T, bà V đủ về số đo các cạnh và có diện tích là $71,4m^2 + 13,3m^2 = 84,7m^2$ nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất $80m^2$, như vậy tăng lên $4,7m^2$. Diện tích tăng thêm này là do sai số trong đo đạc.

- Đối với đoạn tường xây trên phần đất lưu không giao thông dài 3,8m, phần đất lưu không này do UBND xã QM quản lý, UBND xã QM có quan điểm sẽ có biện pháp xử lý riêng nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Do đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà V buộc ông Sang và bà N phải tháo dỡ tường bao có chiều dài 15,31m (từ điểm F đến điểm E dài

12,82m, từ điểm E đến điểm D dài 2,49m) để trả lại diện tích đã lấn chiếm của ông T bà V, diện tích lấn chiếm là 13,3m² (Có sơ đồ khu đất kèm theo)

[5] Ông Sang bà N cho rằng ông T, bà V sử dụng đất sai mục đích và có ý kiến thu hồi diện tích đất của ông T, bà V để phục vụ tưới, tiêu cho 3ha diện tích đất nông nghiệp. Nhưng thực tế diện tích đất của ông T, bà V được nhận chuyển nhượng từ ông Th và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác minh tại UBND xã QM thấy không có ý kiến nào về việc này, hơn nữa 3ha đất nông nghiệp đã nằm trong quy hoạch của dự án do công ty Lam Sơn làm chủ đầu tư, hiện tại diện tích đất nông nghiệp này không cần tưới tiêu nữa.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của ông T, bà V được Tòa án chấp nhận nên ông Sang và bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại số tiền tạm ứng án phí mà ông T bà V đã nộp.

[7] Chi phí tố tụng khác: Toàn bộ tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí xác minh tổng cộng 7.050.000 đồng, ông T, bà V tự nguyện nhận chịu cả nên Hội đồng xét xử không xét.

[8] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 12, Điều 166, Điều 203 luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị V. Buộc ông Nguyễn Xuân S và bà Phạm Thị N phải có trách nhiệm tháo dỡ tường xây có chiều dài 15,31m đã xây dựng trên đất ở của ông T, bà V để trả lại diện tích đất lấn chiếm là 13,3m² (Cụ thể như sơ đồ khu đất kèm theo) .

2. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân S và bà Phạm Thị N liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Phạm Hữu T và bà Nguyễn Thị V 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004024 ngày 02/5/2019 của chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện P;
- Chi cục thi hành án dân sự h.Quỳnh Phụ;
- UBND xã QM, huyện P;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Duyên
(Đã ký)