TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRIỆU SƠN** **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12 /2024/DS-ST
Ngày: 28- 06 -2024
V/v: " Tranh chấp ngõ đi chung và đòi lại quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN, TỈNH THANH HOÁ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Thủy
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Hữu Thủy và bà Đỗ Thị Hằng.
- Thư ký phiên toà: Ông Lê Sỹ Vĩ – Thư ký Toà án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về: "*Tranh chấp ngõ đi chung và đòi lại quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2024/QĐXXST- DS ngày 07 tháng 05 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 12 /2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 05 năm 2024 và thông báo bổ sung người tham gia tố tụng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn H1 – sinh năm 1964
Địa chỉ: Thôn 5, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.
- Người đại diện theo ủy quyền cho ông H1: Ông Trịnh Đình H4 – Sinh năm 1982.(Có mặt).
Địa chỉ: Số nhà 40/93 đường L, phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H2 - sinh năm 1964
Bà Lương Thị H3 – Sinh năm 1967
Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.
- Người đại diện theo ủy quyền cho ông H2, bà H3: Ông Lê Ngọc G, sinh năm 1986 (Có mặt).
Địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ UBND xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Xuân N - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Thanh Hóa (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành L – Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Phú Q – Chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện T (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Bà Bùi Thị S – sinh năm 1964 (là vợ ông H1)

Địa chỉ: Thôn 5, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

- Người đại diện theo ủy quyền cho bà S: Ông Trịnh Đình H4 – Sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 40/93 đường L, phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

+ Bà Lê Thị D, sinh năm 1937 (là mẹ ông H2)(Có mặt).

Địa chỉ: Thôn 5, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

- Người làm chứng:

+ Ông Bùi Văn C, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 5, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và ông Trịnh Đình H4 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị S (là vợ ông H1. Bà S là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Bố mẹ ông H1 là ông Bùi Văn Y, bà Bùi Thị M khai hoang và canh tác tại thửa số 76, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.450m ^{2} (theo bản đồ địa chính xã năm 1992) từ trước năm 1980, thửa đất ở và đất vườn có địa chỉ tại thôn 5, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Từ khi mảnh đất khai hoang đã có ngõ đi vào mảnh đất (ngõ đi chung tiếp giáp với đất nhà ông H2 và nhà ông T). Năm 1983 ông H1 lập gia đình đã làm nhà để sinh sống ở trên thửa đất này và vẫn tiếp tục đi trên ngõ đi chung nêu trên, ngõ đi vào thửa đất rộng rãi, có chiều rộng khoảng 4 mét, chiều dài từ đường thôn vào đến đất của ông H1, đã được thể hiện trên bản đồ địa chính của UBND xã T, huyện T vào năm 1992 và năm 2002, nhưng không thể hiện diện tích, kích thước ngõ đi chung. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc thực tế ngõ đi chung có diện tích 145,15m^2 . Năm 1995 thửa đất nhà ông H1 đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 76, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.450m^2.

Năm 1987, gia đình ông Nguyễn Văn H2 cũng ra sinh sống tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 01 diện tích 1.110m^2 được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 1995,

nằm ở phía trước thửa đất của gia đình ông H1 và phía nam của mảnh đất nhà ông H2 tiếp giáp với ngõ đi chung vào nhà ông H1.

Năm 1997 gia đình ông H1 chuyển đến nơi ở mới cùng thôn nhưng vẫn canh tác, trồng hoa màu trên diện tích nói trên, gia đình ông vẫn sử dụng ngõ đi rộng rãi để vào khu đất khai thác hoa màu.

Khoảng năm 2002 gia đình ông H2 đã tự ý lấn chiếm ngõ đi chung để xây dựng chuồng trại, làm bếp gây khó khăn cho gia đình ông H1 không có lối đi vào thửa đất để canh tác, vận chuyển hoa màu ra ngoài. Ông H1 đề nghị ông H2 trả lại ngõ đi chung để gia đình ông thuận tiện đi lại thì vợ chồng ông H2 không đồng ý và cho rằng phần ngõ đi chung là đất của gia đình ông. Cùng thời điểm này ông H2 thông báo đã trừ lại một phần diện tích đất của gia đình ông H2 để làm ngõ đi cho ông H1 đi vào diện tích đất của mình, vị trí ngõ đi tại phần phía bắc là đất của ông H2 giáp với đất của gia đình bà N, vì không muốn mất đoàn kết giữa hai gia đình, nên ông H1 đồng ý đi vào phần diện tích đất của ông H2.

Đến năm 2012 vợ chồng ông H2 không cho gia đình ông H1 đi vào phần đất nhà ông H2 nữa, nên gia đình ông H1 không có ngõ đi vào đất của gia đình mình để canh tác, ông H1 yêu cầu ông H2 trả lại ngõ đi chung từ ngày xưa để gia đình ông H1 có đường đi vào thửa đất, nhưng ông H2 không nghe và cho rằng đó là đất của gia đình mình đã cho bố mẹ ông H1 mượn để làm ngõ đi từ trước năm 1980, nay ông H2 không cho gia đình ông H1 mượn đất để làm ngõ đi nữa, ông H1 muốn có ngõ đi, ông H1 phải đổi đất của gia đình mình cho ông H2 thì mới tiếp tục được sử dụng phần đất phía Bắc của gia đình ông H2 để làm ngõ đi. Trước tình hình không có đường vận chuyển hoa màu thu hoạch hàng năm là nguồn thu nhập chính của gia đình ông H1, phần thì chưa hiểu biết pháp luật nên ông H1 phải cắt một phần diện tích đất khoảng trên 200m^2 giáp ranh với đất nhà ông H2 để được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất khoảng trên 100m^2 nhà ông H2 để làm đường đi vào vận chuyển hoa màu và ông H1 cũng được sử dụng diện tích đất khoảng 76m^2 đất nhà ông H2 để trồng cây keo(mục đích của việc sử dụng như vậy cho vuông vắn mảnh đất). Năm 2014 gia đình ông H2 đã xây bao quanh tường rào trên đất, chỉ để lại lối đi hẹp, chiều rộng khoảng gần 1,8 mét, do phần đường đi quá hẹp, nên nhiều lần ông H1 yêu cầu gia đình ông H2 mở rộng thêm 1 mét chiều rộng nhưng ông H2 không đồng ý.

Nay ông H1 xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông bị xâm phạm, nên ông H1 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn giải quyết những nội dung như sau:

+ Xác định tuyến ngõ đi chung vào thửa đất của ông H1, có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế bằng 145,15m^2 (tiếp giáp với phía nam đất nhà ông H2 và phía bắc đất nhà ông T) phần ngõ đi này hiện nay ông H2 đang sử dụng làm công trình phụ. Buộc vợ chồng ông H2, bà H3 tháo dỡ toàn bộ công trình, cây trồng nằm trên tuyến ngõ đi chung để trả lại ngõ đi chung.

+ Yêu cầu Tòa án buộc ông H2, bà H3 trả lại diện tích đất đã đổi cho gia đình ông H1 theo với diện tích đo đạc thực tế bằng 267,6m^2. Ông H1 tự nguyện trả lại cho

ông H2 diện tích đo thực tế bằng 76,15m^2 đất trồng cây hàng năm (hiện nay ông H1 đang trồng cây keo, cây đang còn bé chưa có giá trị, nên ông sẽ tự phá bỏ) và trả lại toàn bộ diện tích đất của ông H2 (phần đất làm lối đi vào đất nhà ông H1) gồm 26,42m^2 đất trồng cây hàng năm và 89,78m^2 đất ở vì đây là đất của gia đình ông H2. Do khi đổi đất cho nhau, hai gia đình dùng sào để đo nên không thể hiện được diện tích đất đổi cụ thể và chính xác, Mảnh đất hai gia đình đổi cho nhau đã được thẩm định tại chỗ, nên ông H1 đồng ý diện tích đất đổi của ông và ông H2, diện tích ngõ đi chung theo kết quả thẩm định (kết quả đo đạc thực tế) và bản trích đo phần diện tích đất của công ty Đức Hòa đo đạc.

+ Yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông H2 phải chịu tiền chi phí thẩm định và định giá theo quy định của pháp luật.

2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Mảnh đất nhà ông H2, bà H3 đang ở, có nguồn gốc do bố mẹ để lại (do khai hoang từ những năm 1960 và khai hoang trước đất nhà ông H1), mảnh đất của gia đình ông H2 phía nam giáp với đất của gia đình ông T, phía bắc giáp đất nhà bà N, phía đông giáp với đường làng, phía tây giáp đất nhà ông H1, đất nhà ông giáp với đất nhà ông T, không có ngõ đi chung.

Từ những năm ông H2 đang còn nhỏ thì bố mẹ ông H2 đã cho bố mẹ ông H1 đi nhờ trên phần đất của gia đình ông H2, lối đi được thể hiện từ đường giao thông (đường làng) vào phần đất phía nam của gia đình (phần giáp với đất nhà ông T). Từ những năm 1983 thì ông H1 ở trên mảnh đất của bố mẹ ông, vẫn tiếp tục đi trên phần ngõ đi trên. Năm 1987 thì ông H2 được bố mẹ bàn giao thửa đất trên để ra ở riêng, cũng vào năm 1987 thì vợ chồng ông H2 làm ngôi nhà 02 gian nhà tranh, giếng, nhà vệ sinh, chuồng lợn trên phần đất phía nam, sau này các công trình được xây mới, sửa chữa thêm, chỉ trừ ra 1m chiều rộng (phần đất giáp nhà ông T) cho gia đình ông H1 tiếp tục đi nhờ. Đến năm 1997 thì vợ chồng ông xây nhà ở 02 gian (hiện nay cho mẹ ông H2 làm phòng ngủ), năm 2000 ông xây dựng thêm chuồng trại (hiện nay nhà vệ sinh, chuồng trại, không sử dụng đến).

Năm 1997 gia đình ông H1 không ở trên mảnh đất nhà ông ấy nữa, nhưng vẫn canh tác trên đất. Đến năm 2002 gia đình ông H1 mua xe trâu để chở hoa màu, phân bón ra vào diện tích đất của ông H1, do lối đi nhỏ, nên không đi lại bằng xe kéo được, gia đình ông H2 đã tạo điều kiện mở lối đi ở phía bắc khu đất nhà ông (là phần tiếp giáp với đất của gia đình bà N) gồm 89,78m^2 diện tích đất ở và 26,42m^2 đất trồng cây hàng năm của gia đình ông để cho gia đình ông H1 đi lại cho thuận tiện (diện tích đo đạc thực tế, đã có tường rào bao quanh). Như vậy từ trước năm 1980 đến năm 2002 gia đình ông H1 đi vào phần đất phía nam của đất nhà ông H2, từ năm 2002 đến nay gia đình ông H1 đi trên diện tích đất phía Bắc của đất nhà ông H2.

Mảnh đất ông H2 đang ở và sử dụng để trồng cây hàng năm đã đổi cho gia đình ông H1 có vị trí như sau:

+ Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 01 bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992 diện tích 1110 m^2, loại đất T, đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày

29/12/1995 mang tên ông Nguyễn Văn H2. Trên phần đất này năm 2002 gia đình ông H2 dành diện tích 89,78m^2 (phía bắc mảnh đất, giáp đất nhà bà N) để làm ngõ đi cho ông H1.

+ Thửa đất 77, tờ bản đồ số 1 (bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992) là đất do bố mẹ ông H2 khai hoang từ trước năm 1980, mảnh đất này ông H2 quản lý và sử dụng để trồng cây hàng năm từ trước năm 1980 cho đến nay, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Năm 2002 ông dành ra diện tích 26,42m^2 (phía bắc mảnh đất) để làm đường đi vào khu đất nhà ông H1.

Năm 2012 ông H2 và ông H1 thống nhất đổi đất cho nhau, ông H1 tiếp tục được sử dụng diện tích đất nêu trên làm ngõ đi. Ông H2 cho ông H1 sử dụng thêm 76,15m^2 là đất trồng cây hàng năm do gia đình khai hoang, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất (phần đất giáp đất nhà ông H1) hiện ông H1 trồng cây keo, đổi lại ông H2 được sử dụng khoảng 200m^2 đất của gia đình ông H1 để trồng cây hoa màu (phần đất này giáp với đất nhà ông H2, hiện nay ông H2 đang trồng ngô). Khi đổi đất hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, ông H1 phải đổi cho ông H2 bằng 200m^2 , ông H1 là người tự nguyện dùng sào để đo đất và cắm cọc vào đất của ông H1 cho gia đình ông H2, ông H2 yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất này bằng 200m^2, không đồng ý với diện tích đo đạc thực tế bằng 267,6m^2, chỉ đồng ý diện tích đất đổi của ông cho ông H1 theo kết quả thẩm định và bản trích đo phần diện tích đất của công ty Đ đo đạc. Ông H2 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng đất đổi và hiện trạng ngõ đi như hiện nay.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

3.1. Bà Lê Thị D (là mẹ đẻ ông H2) trình bày: Vợ chồng bà là người khai hoang mảnh đất từ những năm 1960. Sau khi khai hoang, gia đình bà dùng để trồng hoa màu. Khoảng năm 1980 ông Bùi Văn Y (bố đẻ ông H1) có khai hoang mảnh đất nằm ở phía sau nhà bà (phía Tây), ông bà đã cho gia đình ông Y đi nhờ trên đất của ông bà từ những năm 1980. Đến năm 1987 thì vợ chồng ông bà cho vợ chồng ông H2(là con trai) mảnh đất trên để ra ở riêng, vợ chồng ông H2 tiếp tục cho gia đình ông H1 đi nhờ trên đất. Bà thống nhất với quan điểm của ông H2 và người đại diện theo ủy quyền của ông H2, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất như hiện nay.

3.2. UBND huyện T và UBND xã T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của UBND xã và người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Triệu Sơn có văn bản trình bày như sau:

3.2.1. Đối với thông tin, nguồn gốc các thửa đất mà ông H1 và ông H2 đang tranh chấp.

**** Theo hồ sơ địa chính lập năm 1992:***

- Đối với diện tích đất nhà ông H1: Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 1, diện tích: 2450 m^2, loại đất T, chủ sử dụng đất: Bùi Văn H1 (Sổ Mục kê ruộng đất xã T, do UBND huyện duyệt ngày 10/3/1993).

- Đối với đất nhà ông H2:

+ Thửa thứ nhất: Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 1, diện tích: 1110 m^2, loại đất T, chủ sử dụng đất: Nguyễn Văn H2 (Sổ Mục kê ruộng đất xã T, do UBND huyện duyệt ngày 10/3/1993).

+ Thửa thứ hai: Theo hồ sơ địa chính xã T năm 1992, diện tích 200m^2, loại đất ĐM, chủ sử dụng HTX (sổ đăng ký ruộng đất xã T được UBND huyện phê duyệt năm 1993).

****. Theo hồ sơ địa chính chỉnh lý năm 2002:***

- Đối với đất nhà ông H1: Thửa đất số 91 (trước đây là thửa 76), tờ bản đồ số 1, diện tích 2450 m^2, loại đất T, tên chủ sử dụng: Bùi Văn H1 (Sổ Mục kê ruộng đất xã T, do Sở Địa chính Thanh Hóa duyệt ngày 27/12/2002).

- Đối với đất nhà ông H2: Việc đổi đất liên quan đến 02 thửa như sau:

+ Thửa đất số 90 (trước đây là thửa 80), tờ bản đồ số 1, diện tích 1110 m^2, loại đất T, tên chủ sử dụng: Nguyễn Văn H2 (Sổ Mục kê ruộng đất xã T, do Sở Địa chính Thanh Hóa duyệt ngày 27/12/2002).

+ Thửa 89 (trước đây là thửa 77), tờ bản đồ số 1, diện tích 200m^2, loại đất T, không có tên chủ sử dụng đất. Đây là diện tích đất do gia đình ông H2 khai hoang sử dụng vào trước năm 1980 không phải đất của UBND quản lý. Trong hồ sơ địa chính năm 1992 chỉ ghi chủ sử dụng đất là HTX là vì năm 1992 sổ đăng ký ruộng đất chỉ ghi chủ sử dụng đất đối với đất ở, còn lại đất nông nghiệp thì ghi HTX. Đối với bản đồ năm 2002 không ghi chủ sử dụng là do sai sót của cán bộ thời kỳ trước.

****. Theo hồ sơ địa chính đo vẽ năm 2012:***

- Đất nhà ông H1: Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 9, diện tích 2258,6 m, loại đất: BHK, tên chủ sử dụng đất: Ông Bùi Văn H1.

- Đất nhà ông H2: Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 9, diện tích 1530,4 m2, loại đất: ONT, tên chủ sử dụng đất: Ông Nguyễn Văn H2. Diện tích thửa đất tăng 420,3 m^2 so với diện tích trên bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992, ranh giới thửa đất thay đổi về phía Tây, lệch sang thửa đất của hộ ông Bùi Văn H1 (thửa số 76, tờ bản đồ số 1, Bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992) và bao gồm một phần diện tích đất của thửa 77, tờ bản đồ số 1 đất trồng cây hàng năm; Đồng thời đoạn đường giao thông đi vào thửa đất của hộ ông Bùi Văn H1 (thửa số 76, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992) không còn thể hiện trên Bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 2012. Việc đo đạc năm 2012 đoàn đo đạc đo hiện trạng các hộ đang sử dụng, khi các hộ làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất thì UBND xã mới xét đến nguồn gốc sử dụng đất, vị trí sử dụng đất, vị trí sử dụng và hình thể thửa đất hiện tại của các hộ đang sử dụng so với hồ sơ địa chính qua các thời kỳ để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

****. Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.***

- Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 1, Bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992, diện tích: 2450m^2, loại đất T, đã được UBND huyện cấp GCNQSD đất số E 0460026, số vào số 549, ngày cấp 29/12/1995, tên chủ sử dụng đất là ông Bùi Văn H1.

- Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 1, Bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992, diện tích: 1110 m, loại đất T, đã được UBND huyện cấp GCNQSD đất số E 0460024, số vào số 551, ngày cấp 29/12/1995, tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H2.

3.2.2. Đối với nguồn gốc và xác định tuyến ngõ đi vào thửa đất nhà ông H1 (Tuyến ngõ đi vào thửa đất số 76, tờ bản đồ số 1, Bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992.

+ Ngõ đi được hình thành từ trước năm 1983, đến năm 1983 gia đình ông H1 làm nhà và sử dụng ngõ đi trên, ngõ đi có trên bản đồ địa chính xã năm 1992 và năm 2002.

+ Theo bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992: Đoạn đường giao thông đi vào thửa đất số 76, tờ bản đồ số 1, tên chủ sử dụng ông Bùi Văn H1 nằm xen giữa thửa đất số 80, tờ bản đồ số 1(đất nhà ông H2) và thửa đất số 88, tờ bản đồ số 1 (đất nhà ông T). Đoạn đường giao thông đi vào thửa đất số 76, tờ bản đồ số 1, không thể hiện số diện tích, kích thước; mốc giới. Sau khi đối chiếu với bản đồ địa chính xã T năm 1992 và năm 2002, ngoài tuyến ngõ đi (đất giao thông) nằm xen kẽ giữa thửa đất nhà ông H2 và thửa đất nhà ông T để đi vào thửa đất nhà ông H1 thì không còn thửa đất nào nằm xen kẽ giữa đất của hai hộ ông H2 và ông T.

4. Hiện trạng đo đạc thực tế toàn bộ thửa đất của gia đình ông H1 và gia đình ông H2 tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 08 tháng 01 năm 2024 đã được thể hiện trên sơ đồ do công ty đo đạc Đức Hòa cung cấp cụ thể:

Về phần đất nhà ông H1: Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 9, diện tích 2258,6 m Phần ranh giới ở phần đất phía Tây của gia đình ông H1 có lệch sang phần đất nhà ông Bùi Văn C diện tích 66,6m^2 và lệch sang phía Đông bao gồm cả phần diện tích 76,15 m^2 đất trồng cây hàng năm nhà ông H2 (đất đổi) so với diện tích trên bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992. Tại buổi thẩm định ông H1 trình bày ranh giới đất của ông lệch sang nhà ông C và tăng thêm 66,6m^2 là do ông C làm tường rào, ông C mong muốn nắn thẳng tường rào nhà ông , nên ông C đã tự nguyện cho ông H1 phần diện tích đất trên.

Về phần đất nhà ông H2: Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 9, diện tích 1530,4 m2, loại đất: ONT. Sau khi trừ đi 89,78m^2 diện tích đất phía Bắc của gia đình ông để làm ngõ đi cho ông H1, thì diện tích thửa đất tăng 420,3 m^2 so với diện tích trên bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992, ranh giới thửa đất thay đổi về phía Tây, lệch sang thửa đất của hộ ông Bùi Văn H1 và bao gồm một phần diện tích đất của thửa 77, tờ bản đồ số 1 đất trồng cây hàng năm; Đồng thời đoạn đường giao thông đi vào thửa đất của hộ ông Bùi Văn H1 không còn thể hiện trên Bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 2012.

5. Ông C là người làm chứng trình bày: Vào tháng 10 năm 2022 khi ông C xây tường rào bao quanh khu đất của gia đình ông, do mong muốn thửa đất nhà ông vuông vắn, nên ông có bàn bạc với ông H1 và tự nguyện xây tường rào nắn phần đất nhà ông C cho nhà ông H1 với diện tích 66,6m ^{2} , phần đất này ông C tự nguyện cho ông H1 sử dụng, không liên quan đến phần đất đang tranh chấp, ông C không có ý kiến, không Y cầu gì thêm.

Các ông, bà: Bùi Văn H, Nguyễn Ngọc H, Bùi Văn T, Bùi Văn H, Bùi Thị N và Bùi Văn B là ngững người cao tuổi biết về nguồn gốc mảnh đất và ngõ đi chung, đều trú tại xã T đều ký xác nhận vào nội dung nguồn gốc đất và xác định tuyến ngõ đi chung vào đơn xin xác nhận nguồn gốc đất và lối đi chung do nguyên đơn là ông Bùi Văn H1 trình bày ngày 08/5/2024.

Các ông, bà: Bùi Thị H, Bùi Thị D, Lê Văn S, Bùi Văn H, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị N cùng trú tại xã T là những người cao tuổi biết về nguồn gốc mảnh đất và ngõ đi chung đều ký vào giấy xin xác nhận nguồn gốc đất thổ cư của ông Nguyễn Văn H2.

Xét thấy việc các ông bà có tên trên ký vào " giấy xin xác nhận" cho nguyên đơn và bị đơn, nhưng ngõ đi chung và nguồn gốc đất của gia đình ông H1 và ông H2 đã được thể hiện trên sơ đồ địa chính của UBND xã T từ năm 1992, năm 2002 nên không cần thiết đưa những người có tên trên là người làm chứng trong vụ án.

Tại phiên tòa.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông H1 và bà S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bà Dần giữ nguyên ý kiến như trong quá trình giải quyết vụ án.
- Đại diện VKSND huyện Triệu Sơn phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án. Từ giai đoạn thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như các thành viên của Hội đồng xét xử (Sau đây viết tắt là HĐXX) và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS).

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ các Khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 147, Điều 266, 271, 273 BLTTDS; Căn cứ vào các Điều 163, 166; 169, 175, 176; 254 BLDS; Căn cứ Điều 105, 107 và Điều 126 luật đất đai năm 2003; Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Văn H1.

+ Xác định tuyến ngõ đi chung có diện tích 145,15m^2 từ đường thôn vào đến thửa đất số 76, tờ bản đồ số 01, diện tích 2450 m^2 của gia đình ông H1 và bà S. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 và bà Lương Thị H3 phải tháo các công trình chuồng trại, nhà bếp do xây dựng lấn chiếm để trả lại phần ngõ đi chung nêu trên.

- Buộc ông H1 trả lại cho ông H2 diện tích 76,15m^2 đất trồng cây hàng năm do gia đình ông H2 khai hoang và sử dụng từ những trước năm 1980 và trả lại cho gia đình ông H2 toàn bộ diện tích đất gồm 26,42m^2 đất trồng cây hàng năm và 89,78m^2 đất ở (phần đất làm lối đi vào đất nhà ông H1 từ năm 2002 đến nay).
- Buộc vợ chồng ông H2, bà H3 trả lại diện tích 267,6m^2 đất cho gia đình ông H1.

- Về phần lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí: Buộc vợ chồng ông H2, bà H3 phải chịu theo quy định của pháp luật. Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thủ tục tố tụng: Đây là tranh chấp đất đai theo pháp luật đất đai và quy định tại khoản 9 Điều 26 bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa đại diện UBND xã T và UBND huyện T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 của BLTTDS tòa án vẫn xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nguồn gốc ngõ đi chung và xác định tuyến ngõ đi chung:

- Ông Bùi Văn H1 khẳng định tuyến ngõ đi chung được hình thành từ những năm 1980. Năm 1983 khi ông H1 ra ở trên đất đã có lối đi rộng rãi, có chiều rộng khoảng 4m, chiều dài ngõ chạy từ đường thôn vào đến thửa đất ở của gia đình ông. Ngõ đi chung cũng đã được thể hiện trên hồ sơ địa chính của xã T từ năm 1992 và năm 2002. Ông H1 sử dụng ngõ đi chung đến năm 2002 thì gia đình ông H2 đã xây dựng chuồng trại, nhà bếp lấn chiếm ngõ đi chung. Cũng vào năm 2002 gia đình ông H2 đã tự nguyện dùng diện tích đất (vị trí phía Bắc) nhà mình để làm ngõ đi cho ông H1 đi vào thửa đất nhà ông, nhưng đến năm 2012 thì ông H2 không cho ông H1 sử dụng nữa, yêu cầu ông H1 đổi đất nhà ông H1 cho ông H2 thì mới tiếp tục được sử dụng ngõ đi trên nền đất nhà ông H2. Người đại diện theo ủy quyền của ông H1 đồng ý với kết quả thẩm định, định giá tại chỗ, đồng ý diện tích ngõ đi chung theo kết quả đo đạc thực tế 145,15m^2 , có chiều dài và chiều rộng như kết quả đo vẽ của công ty Đ.

- UBND xã T và UBND huyện T có văn bản trả lời cho Tòa án về việc ngõ đi chung được hình thành từ những năm 1980 là phù hợp với thực tế sinh hoạt; UBND xã T và UBND huyện T cung cấp chứng cứ thể hiện hồ sơ địa chính thửa đất của UBND xã T đo vẽ năm 1992 và năm 2002, thể hiện tuyến ngõ đi chung đi vào thửa đất số 76, tờ bản đồ số 1, tên chủ sử dụng ông Bùi Văn H1 nằm xen giữa thửa đất số 80, tờ bản đồ số 1(đất nhà ông H2) và thửa đất số 88, tờ bản đồ số 1 (đất nhà ông T) (thửa đất và tờ bản đồ được thể hiện theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1992).

- Tại buổi thẩm định tại chỗ, xác định diện tích đất của ngõ đi chung hiện nay ông H2 và bà H3 đang lấn chiếm sử dụng bằng 145,15m^2 và thấy rằng diện tích đất theo giấy chứng nhận QSD đất của gia đình ông H2 được cấp năm 1995 mà gia đình ông H2 đang quản lý, sử dụng không bị thiếu diện tích so với hồ sơ địa chính xã qua các thời kỳ. Diện tích đất hiện trạng đang nhà ông H2 tăng thêm 420,3 m^2 so với diện tích trên bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992, năm 2002 và giấy chứng nhận QSD đất năm 1995 thì ranh giới thửa đất thay đổi về phía Tây, lệch sang thửa đất của hộ ông Bùi Văn H1 và bao gồm một phần diện tích đất của thửa 77, tờ bản đồ số 1 đất trồng

cây hàng năm do gia đình ông H2 khai hoang trước năm 1980 đồng thời đoạn đường giao thông đi vào thửa đất của hộ ông Bùi Văn H1, gia đình ông H2 đã xây dựng các công trình chuồng trại trên ngõ đi chung, nên ngõ đi chung không còn thể hiện trên Bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 2012. UBND xã trả lời việc đo đạc và thể hiện trên sơ đồ địa chính xã năm 2012 đoàn đo đạc đo hiện trạng các hộ đang sử dụng, khi các hộ làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất thì UBND xã mới xét đến nguồn gốc sử dụng đất, vị trí sử dụng đất, vị trí sử dụng và hình thể thửa đất hiện tại của các hộ đang sử dụng so với hồ sơ địa chính qua các thời kỳ để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng ngõ đi mà gia đình ông H1 sử dụng từ những năm 1980 đến năm 2002 (được thể hiện trên hồ sơ địa chính xã năm 1992) là phần đất của gia đình ông H2 cho gia đình ông H1 đi nhờ để thuận lợi cho việc đi lại ra vào khu đất, nhưng không có cơ sở pháp lý chứng minh cho việc gia đình ông H2 cho gia đình ông H1 đi nhờ trên ngõ đi chung đang tranh chấp.

- Ông H1 và ông H2 đều nộp cho Tòa án giấy xin xác nhận và đều có nhiều người cao tuổi sinh năm 1950 cho đến sinh năm 1960 cùng thôn, xã làm chứng nguồn gốc đất và ngõ đi mà hai gia đình đang tranh chấp. Xét thấy việc làm chứng trên của các ông bà cùng độ tuổi, thời điểm sinh sống nhưng có nhiều quan điểm khác nhau nên cũng không có căn cứ để tham khảo.

Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử xét xét thấy nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu tòa án xác định tuyến ngõ đi có diện tích 145,15m^2 từ đường thôn vào đến thửa đất số 76, tờ bản đồ số 1, tên chủ sử dụng ông Bùi Văn H1, ngõ đi chung nằm xen giữa thửa đất số 80, tờ bản đồ số 1 (đất nhà ông H2) và thửa đất số 88, tờ bản đồ số 1 (đất nhà ông T) (thửa đất được thể hiện theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1992 và giấy chứng nhận QSD đất năm 1995). Buộc vợ chồng ông H2, bà H3 phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên ngõ đi để trả lại toàn bộ diện tích ngõ đi chung là có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về xác định phần đất đã đổi và căn cứ đòi lại QSD đất của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đều trình bày năm 2012 ông H1 và ông H2 tự nguyện đổi đất cho nhau bằng thỏa thuận miệng, không lập văn bản theo quy định của pháp luật. Cụ thể diện tích đất hai bên đổi có kết quả đo đạc thực tế như sau:

- Ông H1 đổi cho gia đình ông H2 với diện tích 267,6m^2 đất ở nằm trong tổng diện tích 2450m^2 , tại thửa 76, tờ bản đồ số 1, (Bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992) loại đất T, đã được UBND huyện cấp GCNQSD đất số E 0460026, số vào số 549, ngày cấp 29/12/1995, tên chủ sử dụng đất là ông Bùi Văn H1. Diện tích đất đổi trên ông H2 đang sử dụng trồng ngô có rào bằng lưới nhựa để ngăn với ranh giới đất của ông H1.

- Ông H2 đổi diện tích đất của mình cho ông H1 gồm 76,15m^2 đất trồng cây hàng năm (hiện nay ông H1 đang trồng cây keo, cây đang còn bé chưa có giá trị) và

26,42m^2 (để ông H1 làm lối đi) vị trí đất đổi nói trên tại thửa đất 77, tờ bản đồ số 1 (bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992) là đất do bố mẹ ông H2 khai hoang từ trước năm 1980, mảnh đất này ông H2 quản lý và sử dụng để trồng cây hàng năm từ trước năm 1980 cho đến nay, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ngoài ra ông H2 còn giành ra diện tích 89,78m^2 phía bắc mảnh đất ở trong tổng diện tích 1110 mảnh đất của ông, để ông H1 làm lối đi tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 1(Bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1992) loại đất T, đã được UBND huyện cấp GCNQSD đất số E 0460024, số vào số 551, ngày cấp 29/12/1995, tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H2.

- Do khi đổi đất cho nhau, hai gia đình dùng sào để đo nên không thể hiện được chính xác diện tích đất đổi cụ thể. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định diện tích đất của gia đình ông H1 và ông H2 không thiếu so với bản trích đo thửa đất năm 1992, năm 2002 và giấy chứng nhận QSD đất. Vì vậy lấy theo kết quả thẩm định (kết quả đo đạc thực tế) và bản trích đo phần diện tích đất của công ty Đ đo đạc làm căn cứ để xác định diện tích đất đổi cho nhau là phù hợp.

Trên phần diện tích đất đổi cho nhau ngoài phần diện tích để làm ngõ đi chung, diện tích đất đổi còn lại, ông H1 dùng để trông cây keo, ông H2 dùng trồng cây ngô. Tại buổi định giá tài sản trên đất tranh chấp, các đương sự không Y cầu định giá phần cây trồng trên đất, vì cây còn bé, giá trị không nhiều.

Hội đồng xét xử xét thấy việc đổi đất cho nhau giữa nguyên đơn và bị đơn bằng miệng, không có diện tích, tứ cận cụ thể, không lập thành văn bản có công chứng chứng thực, không tuân thủ theo quy định của pháp luật, mặt khác một phần diện tích đất của ông H2 đổi cho ông H1 là đất trồng cây hàng năm chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Vì vậy chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn là có căn cứ. Buộc hai bên phải trả lại diện tích đất đã đổi cho nhau.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông H2 và bà H3 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản. Quá trình giải quyết vụ án ông H1 đã nộp tạm ứng các chi phí trên. Vì vậy vợ chồng ông H2, bà H3 phải trả lại các chi phí nói trên cho vợ chồng ông Bùi Văn H1.

[5]. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H2 và bà Lương Thị H3 phải chịu toàn bộ án phí dân sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Bùi Văn H1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 147, 157, Điều 165, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 280 BLTTDS, Điều 163, Điều 169, Điều 175, Điều 176 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 66. Điều 105. Điều 106, Điều 107; Điều 126, Điều 136 luật đất đai năm 2003 (tương ứng với các Điều: 125, 166, 170, 203 luật đất đai năm 2013); Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24; Điều 26 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H1.

1. Xác định tuyến ngõ đi chung có diện tích 145,15m^2 từ đường thôn vào đến thửa đất số 76, tờ bản đồ số 01, diện tích 2450 m^2 của gia đình ông H1 và bà S. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 và bà Lương Thị H3 phải tháo dỡ các công trình xây dựng, cây trồng trên đất để trả lại đất lấn chiếm ngõ đi chung (diện tích các cạnh của ngõ đi có sơ đồ kèm theo).

2. Về diện tích đất các bên đổi cho nhau: Buộc các bên phải trả lại cho nhau diện tích đất đã đổi. Cụ thể:

- Buộc vợ chồng ông Bùi Văn H1 trả lại cho gia đình ông Nguyễn Văn H2 diện tích 76,15m^2 đất trồng cây hàng năm (đất này ông H2 và UBND xã đều khẳng định nguồn gốc đất do gia đình ông H2 khai hoang và sử dụng từ những trước năm 1980, hiện nay ông H1 đang trồng cây keo, cây đang còn nhỏ chưa có giá trị, ông H1 không Y cầu định giá, nên ông H1 có nghĩa vụ phá bỏ) và trả lại cho gia đình ông H2 toàn bộ diện tích đất gồm 26,42m^2 đất trồng cây hàng năm và 89,78m^2 đất ở (phần đất làm lối đi vào đất nhà ông H1 từ năm 2002 đến nay).

- Buộc vợ chồng ông H2, bà H3 trả lại diện tích 267,6m^2 đất cho gia đình ông H1. Trên đất gia đình ông H2 đang trồng ngô, cây còn nhỏ, nên vợ chồng ông không Y cầu định giá, gia đình ông H2 phải phá bỏ toàn bộ cây trồng trên đất)

(Diện tích, vị trí đất đổi có sơ đồ kèm theo).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí thẩm định tại chỗ bằng 6.107.000đ. Chi phí định giá tài sản bằng 2.500.000đ. Do yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu khoản chi phí này. Số tiền trên nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Vì vậy vợ chồng ông H2, bà H3 phải trả lại tổng số tiền = 8.607.000đ cho ông Bùi Văn H1.

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 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, 7a 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.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H2 và bà Lương Thị H3 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho ông H1 bằng 800.000đ (tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0002695 ngày 15/11/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Triệu Sơn.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, có mặt người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn, bị đơn, có mặt người có quyền lợi liên quan là bà Dần. Vắng mặt người đại diện theo pháp luật của UBND xã T, người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (do nguyên đơn ủy quyền kháng cáo); Bị đơn và bà Dần có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn

15 ngày kể từ ngày tuyên án. UBND xã T và UBND huyện T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Triệu Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA

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

Lê Thị Thủy