

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH HÀ
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 10/2022/DS-ST
Ngày: 25-8-2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
(mốc cội).

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH HÀ, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mạc Duy Phú.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Công Nhận

2. Bà Phạm Thị Hoan

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Hà tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tiến Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 14/2022/TLST-DS ngày 05/4/2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1941

Địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, có mặt;

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Văn Điều, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước Sở Tư pháp tỉnh Hải Dương, có mặt;

2. Bị đơn: Ông Bùi Như L (tên gọi khác L'), sinh năm 1960 và bà Vũ Thị N, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, có mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1941; Địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, vắng mặt;

Người đại diện theo sự ủy quyền của bà Nguyễn Thị D tại Biên bản ngày 02/6/2022: Bà Lê Thị Th, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, vắng mặt;

3.2. Bà Phùng Thị L, sinh năm 1948

Địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, vắng mặt;

Người đại diện theo sự ủy quyền của của bà Phùng Thị L tại Giấy ủy quyền ngày 20/4/2022: Ông Lê Minh T, sinh năm 1941; Địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, có mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ông và bà Phùng Thị L là vợ chồng. Bà Nguyễn Thị D là chị dâu. Ông Bùi Như L, bà Vũ Thị N là hàng xóm, không có quan hệ họ hàng.

Theo bản đồ 299, gia đình ông sử dụng thửa đất số 87 diện tích 329m² loại đất thổ và thửa đất 494 diện tích 126m² loại đất ao. Bà Nguyễn Thị D sử dụng thửa đất số 88 diện tích 549m² loại đất thổ và thửa 493 diện tích 162m² loại đất ao. Đến bản đồ lập năm 1994, gia đình ông sử dụng thửa đất số 110 diện tích 364m² loại đất thổ cư và thửa 148 diện tích 176m² loại đất ao. Bà D sử dụng thửa đất số 109 diện tích 369 m² loại đất thổ cư và thửa 149 diện tích 168m² loại đất ao.

Năm 2001, ông và bà Phùng Thị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 475 và 491 tờ bản đồ số 12 diện tích 587 m² trong đó có 300 m² đất ở, 72 m² đất vườn thời hạn đến tháng 10/2043, 54 m² đất vườn thời hạn lâu dài, 161 m² đất ao thời hạn sử dụng lâu dài. Bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 474 tờ bản đồ số 12 xã Hồng Lạc diện tích 378 m² loại đất thổ và thửa 490 tờ bản đồ số 12 diện tích 170 m² loại đất ao.

Năm 2016, bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng 200m² (trong đó 140m² đất ở, 60m² đất ao) tại thửa 474 và thửa 490 tờ bản đồ số 12 xã H cho vợ chồng ông Bùi Như L, bà Vũ Thị N. Ngày 26/7/2016, ông L, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ông được biết phần đất bà D chuyển nhượng cho ông L, bà N chỉ có chiều ngang là 4,6m, chiều dài 25m nhưng khi vợ chồng ông L, bà N làm nhà, đặt ống thoát nước có đèo hết chân cột tường rào giáp ranh đất nhà ông, đục thủng tường làm sang phần đất nhà ông. Ông kiểm tra lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà N được biết bà Dương đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà N thửa đất với chiều rộng 5,3m, chiều dài 25m. Ông xác định chiều rộng đất của nhà ông L, bà N tăng thêm 0,7m đã chồng lấn sang phần đất của ông.

Nay ông khởi kiện, buộc vợ chồng ông L, bà N phải trả lại ông 17,5m² đất (với chiều rộng 0,7m, chiều dài 25m) thuộc thửa đất số 475, 491 tờ bản đồ số 12 thôn N, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Đối với chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản ghi lời khai đương sự và quá trình giải quyết vụ án bị đơn

trình bày:

Giữa ông bà và bà Nguyễn Thị D, ông Lê Minh T chỉ là người cùng thôn, không có quan hệ họ hàng, không có mâu thuẫn. Năm 2016, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà D 200 m² (trong đó có 140 m² đất ở và 60 m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa 474, thửa 490 tờ bản đồ số 12 xã H với giá tiền 100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản và có chứng thực của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bà D đã nhận tiền và bàn giao toàn bộ Giấy tờ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông bà. Ông bà đã nhận đất và làm đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định. Ngày 26/7/2016, ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đã xây dựng nhà và công trình phụ trên đất.

Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D, ông T có ra nhận ranh giới dưới sự chứng kiến của vợ chồng ông, bà D, bà Lê Thị Th (con gái bà D), cán bộ địa chính xã, cán bộ địa chính huyện và được cán bộ chuyên môn đánh dấu sơn đỏ vào ranh giới mà ông T đã xác định, ông T còn ký vào sơ đồ giáp ranh xác định ranh giới giữa các thửa đất. Năm 2016, gia đình ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai có ý kiến gì. Mặt khác, ranh giới giữa thửa đất của gia đình bà D với gia đình ông T được xác định bằng bức tường do bà D xây dựng trên 20 năm (hiện nay vẫn còn).

Tại Biên bản ghi lời khai đương sự ngày 07/6/2022, bà Lê Thị Th là người đại diện theo sự ủy quyền của bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà là con gái của bà Nguyễn Thị D. Ông Lê Minh T là chú ruột. Bà không có quan hệ họ hàng gì với ông Bùi Như L, bà Vũ Thị N. Bà đồng ý nhận sự ủy quyền của bà D. Năm 2016, bà D có chuyển nhượng cho ông L, bà N 200m². Việc chuyển nhượng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, ông T đang khởi kiện tranh chấp mốc cội với gia đình ông L, bà N đối với thửa đất mà ông L, bà N nhận chuyển nhượng của bà D. Theo bà, việc khởi kiện của ông T là không có căn cứ. Bởi lẽ:

+ Khi bà D chuyển nhượng đất cho ông L, bà N. Ông T có ra chỉ ranh giới và ký vào Biên bản các hộ giáp ranh.

+ Mốc giới của gia đình bà D trước khi chuyển nhượng cho ông L, bà N với gia đình ông T được xác định bằng một bức tường do bà D xây dựng năm 1998 (trên 20 năm). Khi xây bức tường này, ông T có biết và không có ý kiến gì. Hiện nay, bức tường vẫn còn.

Bà không có ý kiến gì về kết quả thẩm định, định giá tài sản. Bà đề nghị giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà và bà D. Bà từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án.

Tại Biên bản xác minh ngày 10/6/2022, địa chính xã Hồng Lạc cung cấp:

+ Căn cứ vào Bản đồ đo đạc theo chỉ thị 299 năm 1984 thể hiện ông T đăng ký sử dụng 02 thửa đất: Thửa đất 87 tờ bản đồ số 11 diện tích 329 m² loại đất thổ; thửa thứ 2 số 494 tờ bản đồ số 11 diện tích 126 m² loại đất ao. Bà D đăng ký, sử dụng 02 thửa đất: thửa 88 tờ bản đồ số 11 diện tích 549 m² loại đất thổ cư; thửa thứ hai số 493 tờ bản đồ số 11 diện tích 162 m² loại đất ao.

+ Căn cứ vào Bản đồ năm 1994 và sổ mục kê năm 1994 thể hiện:

Ông T đăng ký sử dụng 02 thửa đất: Thửa 110 diện tích 364 m² loại đất thổ; Thửa 148 diện tích 176 m² loại đất ao. Bà D đăng ký sử dụng 02 thửa: Thửa 109 diện tích 369 m² loại đất thổ; thửa 149 diện tích 168 m² loại đất ao.

+ Theo tờ bản đồ năm 1997 và sổ mục kê năm 1997 thể hiện: Ông T đăng ký sử dụng 02 thửa đất: Thửa 475 diện tích 426 m² loại đất thổ trong đó có 300m² đất ở và 126 m² đất vườn; Thửa 491 diện tích 161 m² loại đất ao. Bà D đăng ký sử dụng 02 thửa: Thửa 474 diện tích 389 m² loại đất thổ trong đó có 300m² đất ở và 89 m² đất vườn; thửa 490 diện tích 185 m² loại đất ao.

+ Theo bản đồ năm 2010 và sổ mục kê năm 2010 thể hiện: Ông T đăng ký sử dụng thửa 407 diện tích 591 m² loại đất thổ. Bà D đăng ký sử dụng thửa 406 diện tích 568 m² loại đất thổ;

+ Quá trình sử dụng đất, diện tích đất của ông T luôn tăng qua các thời kỳ: Theo bản đồ 299 diện tích 455m², năm 1993 diện tích 540 m², năm 1997 diện tích 587 m², năm 2010 diện tích 591 m². Diện tích đất của bà D luôn giảm qua các thời kỳ: Theo bản đồ 299 diện tích 711m², năm 1993 diện tích 537 m², năm 1997 diện tích 574 m², năm 2010 diện tích 568 m². Căn cứ vào hồ sơ qua các thời kỳ xác định nhà bà D không lấn sang đất của ông T.

+ Căn cứ vào sơ đồ hiện trạng sử dụng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2022 diện tích đất nhà ông Tân là 560,9 m² so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 587 m² giảm 26,1 m²; diện tích đất của bà D (bao gồm cả phần đất chuyển nhượng cho ông L, bà N) là 558,4 m² so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 574 m² giảm 15,6 m², so với diện tích đăng ký biến động năm 2016 là 548 m² tăng 10,4 m², nguyên nhân tăng giảm là do sai số đo đạc.

+ Khi bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà N. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất về đo đạc hiện trạng tách thửa đất cho ông L, bà N có sự chứng kiến của ông T và ông T đã ký giáp ranh, xác định ranh giới giữa hai gia đình là tường bao do bà D xây dựng.

Tại Biên bản xác minh ngày 15/7/2022, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Hà cung cấp đầy đủ hồ sơ tách đất giữa bà Nguyễn Thị D và ông Bùi Như L, bà Vũ Thị N trong đó có Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/5/2016 thể hiện ông Lê Minh T ký xác nhận ranh giới tiếp giáp giữa bà D với ông T được tính từ mép bờ tường xây hiện trạng thuộc phần đất của bà D,

trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất cũng thể hiện không có tình hình tranh chấp sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn căn cứ vào Sơ đồ ốp cả 03 Giấy chứng nhận lên Sơ đồ hiện trạng sử dụng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2022 cho rằng bị đơn đã xây lấn 19,9 m² đất, không phải 17,5 m² đất như trong Đơn khởi kiện, yêu cầu bị đơn phải trả 19,9 m² đất. Các nội dung khác, nguyên đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trước đây.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T; buộc ông L, bà N phải trả ông Tân 19,9 m² đất. Ông T là người cao tuổi, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T theo quy định.

Bị đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở trên.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 25, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 203 Luật đất đai, Điều 147 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, Luật án phí và lệ phí năm 2015.

Bác đơn khởi kiện của ông T về việc buộc ông L, bà N phải trả 19,9m² đất. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải trả 19,9 m² đất. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, không gây trở ngại cho việc xét xử, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo thủ tục chung.

Một số người có quyền lợi liên quan vắng mặt những đã có quan điểm đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt hoặc có Giấy uỷ quyền. Căn cứ Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[2]. *Về quan hệ tranh chấp*: Ông T khởi kiện yêu cầu ông L, bà N phải trả lại phần diện tích mà nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn chiếm. Do đó, xác định quan hệ cần giải quyết trong vụ án là tranh chấp về quyền sử dụng đất mà cụ thể là tranh chấp về ranh giới giữa các bất động sản liền kề.

[3]. *Về yêu cầu khởi kiện*:

Tại Đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả 17,5 m² đất, trong đó có một cạnh dài 0,7m, một cạnh dài 25m. Tại phiên tòa, nguyên đơn dựa vào Sơ đồ 03 Giấy chứng nhận lên Sơ đồ hiện trạng sử dụng để thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả 19,9 m² đất. Đối chiếu hình dạng phần diện tích đất tranh chấp trong Sơ đồ (Bút lục 57) với hình dạng phần diện tích đất tranh chấp theo sự mô tả của nguyên đơn trong Đơn khởi kiện không phù hợp với nhau, thay đổi hoàn toàn về bản chất, trong khi đó nguyên đơn không đưa ra được lời lý giải hợp lý.

Mặt khác, xét về nguồn gốc quyền sử dụng đất ông L, bà N đang sử dụng là do ông L, bà N nhận chuyển nhượng của bà D. Khi nhận chuyển nhượng và làm thủ tục tách thửa, ông T có ra chỉ ranh giới trước sự chứng kiến của các bên liên quan và cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ông T có ký vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của bà D ngày 20/5/2016 xác định không có tranh chấp, ranh giới giữa thửa đất của ông T và bà D được xác định là bức tường bao do bà D xây dựng (Bút lục 105). Bản thân ông T trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa đều thừa nhận khi bà D xây dựng bức tường này, ông T có biết và đồng ý cho bà D xây dựng. Điều đó chứng tỏ ranh giới giữa hai thửa đất là bức tường bao đã được ông T, bà D thỏa thuận ngay từ thời điểm bà D xây dựng bức tường năm 2000. Sự thỏa thuận này được khẳng định lại một lần nữa khi ông T đồng ý ký vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của bà D vào ngày 20/5/2016 để Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà N.

Như vậy, ranh giới giữa nhà ông T và nhà bà D đã được xác lập dựa trên sự thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015. Khi bà D chuyển nhượng cho ông L, bà N cũng chỉ chuyển nhượng phần đất tính từ bức tường về phía đất nhà bà D. Ông L, bà N sau khi nhận chuyển nhượng cũng chỉ sử dụng diện tích trong phạm vi được cấp Giấy chứng nhận, không lấn sang đất nhà ông T.

Do vậy, ông T khởi kiện buộc ông L, bà N phải trả 19,9m² đất là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản*: Yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận, ông T phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản. Tuy nhiên, ông T đã nộp đủ chi phí thẩm định, định giá tài sản theo quy định nên không đặt ra giải quyết trong vụ án này.

[5]. *Về án phí*: Ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, ông T được miễn án phí sơ thẩm dân sự theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 228, Điều 238, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T buộc ông Bùi Như L, bà Vũ Thị N phải trả 19,9 m² đất tại thửa 475, 491 tờ bản đồ số 12 xã Hồng Lạc, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương (theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001).

2. Về án phí, chi phí tố tụng: Ông Lê Minh T được miễn án phí sơ thẩm dân sự theo quy định.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản ông T đã chi phí xong, không đặt ra giải quyết.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự
- VKSND huyện Thanh Hà;
- Chi cục THADS huyện Thanh Hà;
- Lưu hồ sơ, Tòa án.

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

**Mạc Duy Phú
(đã ký)**