| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH HẢI DƯƠNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 48/2022/DS-ST
Ngày: 15/9/2022
V/v tranh chấp xây dựng công trình xâm phạm ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Chủ toạ phiên toà*: Ông Bùi Thế Hưng – Thẩm phán;

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Công Định – Cán bộ nghỉ hưu;
2. Bà Ngô Thị Thơm – Cán bộ nghỉ hưu;

***- Thư ký phiên toà:*** Ông Đào Chính Hướng – Thư ký TAND tỉnh Hải Dương;

***- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà*:** Bà Phạm Thị Quyên – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở, Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2019/TLST-DS ngày 15/7/2019 về việc "Tranh chấp xây dựng công trình xâm phạm ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2022/QĐXXST-DS ngày 19/8/2022 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử tòa giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn**: Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; Nơi ĐKHKTT và trú tại: KDC HT, phường AP, thị xã KM, tỉnh Hải Dương;

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đức Q (đã mất):

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 100 HĐ, quận TX, thành phố Hà Nội;

+ Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Xóm TM, xã HT, huyện HH, tỉnh Nam Định;

+ Anh Nguyễn Đức T1, sinh năm 1987;

+ Anh Nguyễn Đức V, sinh năm 1990;

Đều trú tại: KDC HT, phường AP, thị xã KM, tỉnh Hải Dương;

Người đại diện theo ủy quyền của chị H, chị H1, anh T và anh V: Anh Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1975; Địa chỉ Số 100 HĐ, quận TX, thành phố Hà Nội;

**- Bị đơn**: Bà Mạc Thị T, sinh năm 1966;

ĐKHKTT: HT, phường AP, thị xã KM, tỉnh Hải Dương;

Hiện trú tại: Căn 808B, tòa nhà HH2, GT, đường LTT, xã AK, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông Phạm Hữu K, sinh năm 1948 và bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1950; Địa chỉ: Tổ 9, KDC HT 1, phường AP, thị xã KM, tỉnh Hải Dương;

+ Ủy ban nhân dân thị xã KM, tỉnh Hải Dương;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Đức S- Chủ tịch UBND thị xã KM;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H2 – Trưởng phòng Tài nguyên môi trường thị xã.

Tại phiên tòa, có mặt bà L, anh T2, bà T, vắng mặt ông K, bà T3 và đại diện Ủy ban nhân dân thị xã KM đều có đề nghị xét xử vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo Đơn khởi kiện, Bản tự khai và các biên bản lấy lời khai, nguyên đơn xác định như sau:**

Gia đình ông Q, bà L có một mảnh đất tại Đội 3 thôn HT, xã AP, huyện KM (nay là KDC HT, phường AP, thị xã KM), tỉnh Hải Dương tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 48, diện tích 79m2, vị trí phía Đông Nam giáp Đường, phía Tây Bắc giáp sân Bóng, phía Tây Nam giáp ông Phạm Hữu K (nay là bà Mạc Thị T), phía Đông Bắc giáp nhà ông Nguyễn Đình Tình. Trên đất có một ngôi nhà 02 tầng xây dựng từ năm 1996 (kích thước khoảng 4,3m x 8,5m ở vị trí giáp đường) đến năm 2020, gia đình tiếp tục xây dựng công trình nhà 02 tầng nối vào nhà hai tầng cũ nằm trên phần đất còn lại.

Năm 2010, UBND xã AP (nay là phường AP) đã lập sơ đồ mốc giới thửa đất và tài sản trên đất của các hộ gia đình liền kề làm cơ sở để cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Thời điểm đó, giữa gia đình ông Q, bà L và các hộ giáp ranh (trong đó có ông K) đã thống nhất xác định hiện trạng mốc giới đất đai và phạm vi xây dựng giữa hai nhà nên không có tranh chấp về đất đai và xây dựng.

Đến năm 2012, ông K chuyển nhượng diện tích của ông K cho bà Mạc Thị T. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T đã dỡ bỏ nhà cũ của ông K (đã xây trước đó) để tiến hành xây dựng nhà. Quá trình xây dựng, bà T đã làm sai quy cách, sai mốc giới giữa hai nhà, cụ thể: xây đè lên chân móng nhà (móng nhà là móng bè) (độ rộng đè lên từ 02-05cm, dài 8,5m), xây đè lên tường lan can (độ rộng lấn tường từ 2cm-3cm chiều dài 1,8m), mi cửa (độ rộng lấn mi cửa 3cm dài 35cm); Tường gió (độ rộng lấn tường từ 2-3cm, chiều dài 6,1m) dẫn đến hư hỏng tường chân móng, nứt nẻ tường trần, thấm dột nghiêm trọng nên giữa hai gia đình xảy ra tranh chấp về mốc giới đất đai và vi phạm về nguyên tắc xây dựng ảnh hưởng đến công trình liền kề. Mặc dù

đã yêu cầu các cấp chính quyết giải quyết tranh chấp, tuy nhiên giữa hai gia đình vẫn không tìm được tiếng nói chung nên gia đình ông Q, bà L đã khởi kiện đến Tòa án, để nghị giải quyết buộc bà Mạc Thị T phải thực hiện các yêu cầu sau:

- Gỡ bỏ phần tường đè lên chân móng với độ rộng từ 2-5cm, chạy dọc theo chiều sâu 8,5m;

- Gỡ bỏ phần tường đẻ lên lan can độ rộng lấn tường từ 3-5cm, chạy dọc theo lan can 1,8m;

- Gỡ bỏ phần tường lấn lên tường gió từ 2-3cm chạy dọc 6,1m;

- Đền bù chi phí sửa chữa hỏng hóc cho công trình xây dựng của bà T gây ra, khái toán là 50.000.000đ;

- Lập cam kết phần xây đè chân móng, sau này gia đình ông Q bà L xây mới công trình nhà, khi phá bỏ móng nhà nếu có ảnh hưởng đến công trình nhà bà T, gia đình ông bà sẽ không chịu trách nhiệm.

Quá trình giải quyết, ông Q bà L rút một phần cũng như bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu buộc bà T phải đền bù chi phí sửa chữa hỏng hóc cho công trình xây dựng của bà T gây ra, khái toán là 50.000.000đ; Bổ sung yêu cầu khởi kiện hủy quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện KM (nay là thị xã KM) đã cấp cho ông Q bà L đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 48, diện tích 79m2, địa chỉ: KDC HT, phường AP, thị xã KM, tỉnh Hải Dương ngày 22/5/2015. Căn cứ nguyên đơn đưa ra đối với yêu cầu hủy Quyết định hành chính cá biệt là kích thước thửa đất trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất không đúng với kích thước thửa đất tại sơ đồ mốc giới thành lập năm 2010, làm ảnh hưởng đến tranh chấp giữa gia đình nguyên đơn với bà T. Vì vậy, đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Đến thời điểm Tòa án tiến hành phiên họp việc tiếp cận, giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn thống nhất lại yêu cầu khởi kiện của mình, cụ thể:

Hiện nay do gia đình nguyên đơn đã xây dựng công trình mới kín hết phần ranh giới giữa các bên cũng như qua công tác thẩm định của Tòa án thì đến nay nguyên đơn chỉ yêu cầu xác định phần xây chồng lấn và điểm xây trồng lấn phía Đông Nam là 06 cm kéo dài thành đường thẳng đến điểm giáp ranh phía Tây Bắc. Do công trình hai bên đã xây dựng kiên cố không thể tháo giỡ để hoàn trả cho đúng phần xây dựng chồng lấn nên đề nghị Tòa án xem xét căn cứ kết quả định giá tài sản tranh chấp để buộc bà T phải trả giá trị phần đất, không gian xây dựng trồng lấn, ước tính là 50.000.000đ. Đối với yêu cầu liên quan đến hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q bà L, nguyên đơn xác định sẽ đề nghị UBND thị xã KM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ranh giới mốc giới tại Quyết định, Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án vì vậy thấy rằng yêu cầu hủy Giấy chứng nhận

quyền sử dụng trên là không cần thiết, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Qua xem xét về hiện trạng sử dụng cùng phần diện tích đất được sử dụng hợp pháp theo sổ sách quản lý của địa phương thì về chiều sâu thửa đất của gia đình ông bà cạnh Đông Bắc là 19.0m, cạnh Tây Nam là 18.9m. Thực tế chiều sâu thửa đất hiện trạng lớn hơn chiều sâu sử dụng hợp pháp trên, ông bà xác định quá trình sử dụng đất có lấn vượt quá ra phần đất công cộng phía cạnh Tây Bắc thửa đất một khoảng 77cm ở phía Đông Bắc đến 97cm ở phía Tây Nam, còn về phía Đông Nam giáp đường sử dụng ổn định theo đúng mốc chỉ giới. Về phía lấn ra đất công cộng phía sau, gia đình sẽ chấp hành theo các quyết định của chính quyền địa phương liên quan đến phần đất công cộng này.

**Theo Bản tự khai và các biên bản lấy lời khai, bị đơn xác định như sau:**

Khoảng năm 2011, do nhu cầu cần mua đất làm nhà, bà đã mua của ông Phạm Hữu K và bà Nguyễn Thị T3 diện tích đất 54m2 tại thửa số 53, tờ bản đồ 48; Địa chỉ: thôn HT, xã AP, huyện KM, tỉnh Hải Dương (nay là phường AP, thị xã KM). Thực tế, giữa bà và vợ chồng ông K, bà T3 chỉ thiết lập 01 văn bản mua bán có nội dung mua của ông K bà T3 1 bạt đất ở vị trí như hiện nay chứ không ghi rõ các kích thước vì thực tế thời điểm đó ông K bà T3 cũng chưa được cấp GCNQSDĐ trên, giấy tờ mua bán cũng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Khi mua diện tích đất trên thì chỉ có 01 lán xây gạch ba panh, lợp bờ rô xi măng, không có móng nằm lửng lơ giữa đất, ngoài ra không có tường bao hay tường rào gì. Khi mua đất thì bà không tiến hành đo đạc, kiểm tra thực tế cũng như không yêu cầu chính quyền địa phương kiểm tra. Vị trí diện tích đất này giáp các mặt như sau:

- Phía Đông Bắc giáp nhà ông Q bà L;
- Phía Đông Nam giáp đường xóm;
- Phía Tây Nam giáp nhà ông Mạc Như Đính;
- Phía Tây Bắc giáp mương;

Thời điểm mua đất, lán ba panh của ông K bà T3 có cách tường nhà ông Q bà L một khoảng 30cm, nhà ông Q, bà L thời điểm đó là nhà 1 tầng có mi mái tầng 1 hơi nhô ra so với tường nhà ông bà. Ngoài ra, giữa diên tích đất gia đình bà và gia đình ông Q, bà L cũng như gia đình ông Mạc Như Đính không có mốc giới lịch sử hay bất kỳ mốc giới gì.

Thời điểm đó, bà không biết cụ thể kích thước các cạnh như thế nào, sau đó đến khoảng năm 2012, bà bắt đầu xây nhà trên diện tích này và có hỏi cán bộ địa chính cụ thể hiện trạng đất nhà mình thì xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp nhà ông Q bà T, chiều dài 18,9m;

- Phía Đông Nam giáp đường xóm, chiều dài 2,8m;
- Phía Tây Nam giáp nhà ông Mạc Như Đính, chiều dài 19m;
- Phía Tây Bắc giáp mương, chiều dài 3,0m;

Khi xây nhà 3 tầng, phía trước 2 tầng, phía sau 3 tầng, đúng với kích thước trên thì tường nhà của bà sát với tường nhà ông Q bà L, gần như không còn chỗ trống. Do mi mái nhà ông Q, bà L hơi nhô ra một chút nên khi đổ mái các tầng trên bà đều phải đổ mái thụt vào so với các tầng dưới. Khi bà xây nhà thì phía nhà ông Đính, bà L đã xây dựng rồi, đối với phần móng nhà ông Đính thì xây thẳng từ móng lên tường nên bà cũng xây móng và tường sát với móng, tường nhà ông Đính. Còn phía nhà bà L, do gia đình bà L xây móng bè nên phần móng dưới nhà bà sát với móng dưới nhà bà L nhưng phần trên chân móng bà L thì bà có làm phần vữa, bê tông chờm lên vai móng và sát với phần tường nhà bà L, phần chờm lên này chỉ khoảng mấy cm và khi xây lên cao thì cũng có chờm sang mi lan can và mái nhà bà L một chút. Về ranh giới, mốc giới giữa gia đình bà và gia đình ông Mạc Công Đính sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Trong thời gian xây nhà, gia đình ông Q, bà L không có nhà đến thời gian hoàn thiện cuối năm 2012 thì gia đình ông Q, bà L về và cho rằng bà làm lấn sang đất nhà ông Q bà L. Đến khoảng năm 2015, bà được biết đối với diện tích đất của bà mua lại từ ông K, bà T3 đã được UBND KM cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông K, bà cũng đã hỏi UBND xã AP cũng như hỏi vợ chồng ông K về việc tại sao không cấp GCNQSDĐ cho bà thì cán bộ địa chính trả lời là phải cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông K trước sau đó mới chuyển sang tên bà và thực tế thủ tục sang tên bà đã hoàn tất và gửi lên UBND thị xã KM tuy nhiên đến nay vẫn chưa được nhận kết quả.

Qua xem xét về hiện trạng sử dụng cùng phần diện tích đất được sử dụng hợp pháp theo sổ sách quản lý của địa phương thì về chiều sâu thửa đất của gia đình bà. Thực tế chiều sâu thửa đất hiện trạng lớn hơn chiều sâu sử dụng hợp pháp của gia đình tôi, bà xác định quá trình sử dụng đất, gia đình có lấn vượt quá ra phần đất công cộng phía cạnh Tây Bắc thửa đất, còn về phía Đông Nam giáp đường sử dụng ổn định theo đúng mốc chỉ giới. Về phía lấn ra đất công cộng phía sau, bà sẽ chấp hành theo các quyết định của chính quyền địa phương liên quan đến phần đất công cộng này.

**Theo Bản tự khai và các biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Hữu K và bà Nguyễn Thị T3 xác định như sau:**

Đối với diện tích đất hiện nay bà Mạc Thị T đang quản lý, sử dụng, nguồn gốc là của gia đình ông bà được địa phương cho thuê sử dụng từ thời gian năm 1995-1996. Về vị trị thửa đất giap ranh, cụ thể:

- Phía Đông Bắc giáp nhà ông Q bà L;

- Phía Đông Nam giáp đường phố HT;
- Phía Tây Nam giáp nhà ông Mạc Như Đính;
- Phía Tây Bắc giáp mương;

Cụ thể kích thước, diện tích thửa đất thế nào hiện nay ông bà không còn nhớ. Về ranh giới đất giữa gia đình ông bà với gia đình ông Q bà L là hai móng nhà giáp nhau. Thời điểm đó, gia đình ông làm móng nhà và xây tường thụt vào so với mép ngoài của móng, nhà ông Q cũng xây kiểu móng như vậy và mép ngoài móng của hai nhà là giáp nhau. Cụ thể khoảng trống giữa tường nhà và mép ngoài móng của hai gia đình cụ thể là bao nhiêu ông không nhớ được, nhưng ông xác định móng nhà ông Q vẫn tồn tại từ thời gian đó đến bây giờ và đường thẳng mép ngoài móng nhà đó là đường ranh giới đất giữa diện tích của hai gia đình. Khi ông bà còn sống trên đất thì gia đình ông Đính cũng đã xây dựng công trình trên đất và giữa hai gia đình không tranh chấp gì về ranh giới mốc giới. Năm 2010, khi địa phương tiến hành việc đo đạc hiện trạng đất để làm bản đồ số, giữa gia đình ông bà và gia đình ông Q bà L vẫn xác định ranh giới đất ổn định là mép ngoài chân móng nhà ông Q cũng như là mép ngoài chân móng nhà ông bà và là một đường thẳng.

Đến thời điểm năm 2011-2012, khi bà T có nhu cầu mua lại diện tích đất trên của gia đình ông bà, ông bà có bán và thành lập văn bản thể hiện việc mua bán, vị trí giáp ranh của diện tích đất, tuy nhiên không ghi cụ thể diện tích đất. Ông bà xác định là địa phương cấp cho ông bà bao nhiêu m2 thì sẽ chuyển nhượng cho bà T hết. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà có làm các thủ tục, ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Đến nay, ông bà khẳng định đã chuyển nhượng toàn bộ Quyền sử dụng đất diện tích đất tại thửa số 53, tờ bản đồ số 48, diện tích 54m2 cho bà T và không còn liên quan đến thửa đất này.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã KM, tỉnh Hải Dương trình bày như sau:**

Đối với yêu cầu hủy Quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mà UBND huyện KM (nay là thị xã KM) đã cấp cho ông Q bà L đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 48, diện tích 79m2, địa chỉ: KDC HT, phường AP, thị xã KM, tỉnh Hải Dương ngày 22/5/2015, quan điểm của UBND thị xã KM như sau:

Về thẩm quyền: Căn cứ Khoản 2, Điều 105 Luật đất đai năm 2013 quy định, UBND huyện KM cấp Giấy chứng nhận trên là đúng thẩm quyền.

Về trình tự, thủ tục: Ngày 06/4/2015, ông Nguyễn Đức Q làm đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 48, diện tích 79m2, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn. Ngày 07/4/2015, UBND xã AP xác nhận thửa đất ông Nguyễn

Đức Q đang đề nghị cấp Giấy chứng nhận không có tranh chấp. Ngày 30/10/2014, ông Nguyễn Đức Q và bà Mạc Thị T cùng lập Biên bản hòa giải, trong đó thể hiện các bên cùng thống nhất diện tích, kích thước thửa đất của gia đình ông Nguyễn Đức Q sử dụng tại vị trí trên, có xác nhận chữ ký của UBND xã AP. Như vậy, thời điểm ông Q đề nghị cấp GCNQSDĐ bản thân đã thừa nhận số liệu về vị trí, diện tích, kích thước của gia đình. Ngày 22/5/2015, UBND huyện KM cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Đức Q. Do đó, trình tự, thủ tục đã đảm bảo quy định.

Ngoài ra UBND thị xã KM còn đưa ra quan điểm về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông Q bà L là hết thời hiệu để khởi kiện. Trên cơ sở đó, đề nghị Tòa án giữ nguyên GCNQSDĐ mà UBND huyện KM (nay là thị xã KM) đã cấp cho ông Q, bà L.

**Tại phiên tòa,**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu xác định gia đình bà T đã xây dựng phần công trình lấn sang và đè vào phần chân móng nhà bà khoảng 06cm tại điểm giáp đường và kèo dài hết đất, tổng diện tích là 1,6m2 như đã thẩm định. Nguyên đơn xác nhận việc rút lại yêu cầu bồi thường sửa chữa hỏng hóc cho công trình xây dựng của bà T gây ra, khái toán là 50.000.000đ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện KM (nay là thị xã KM) đã cấp cho ông Q bà L đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 48, diện tích 79m2, địa chỉ: KDC HT, phường AP, thị xã KM, tỉnh Hải Dương ngày 22/5/2015. Đề nghị căn cứ vào quyết định của Tòa án làm căn cứ điều chỉnh GCNQSD đất.

Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, xác định diện tích đất nhà mình còn bị thiếu khoảng 04cm. Trường hợp Tòa án kết luận gia đình bà có xây dựng lấn thì bà chỉ tự nguyện thanh toán cho bà L là 20.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng từ khi thụ lý đến trước khi nghị án. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Đức Q, xác định bà Mạc Thị T xây dựng công trình lấn sang phần diện tích không gian của ông Q bà L, diện tích phần xây dựng lấn chiếm là 1,6m2. Hai bên phải giữ nguyên hiện trạng để đảm bảo không ảnh hưởng đến công trình đã xây dựng, buộc bà T phải bồi thường cho bà L số tiền từ 30.000.000đ đến 40.000.000đ. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đền bù chi phí sửa chữa tường bị lún, nứt và yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất mang tên ông Q bà L. Về án phí, bà T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thẩm quyền: Vụ án thuộc quan hệ tranh chấp mốc giới sử dụng đất giữa các bất động sản liền kề, nguyên đơn có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân thị xã KM. Vì vậy, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương theo quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); Điều 32 Luật tố tụng hành chính (LTTHC). Tại phiên tòa, có mặt bà L, anh T2, bà T, vắng mặt ông K, bà T3 và đại diện Ủy ban nhân dân thị xã KM đều có đề nghị xét xử vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Đối với yêu cầu về việc xây dựng xâm phạm ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất: Nguyên đơn cho rằng ranh giới giữa diện tích đất nhà mình (thửa 40, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: AP, KM, Hải Dương) với diện tích đất nhà ông Phạm Hữu K bà Nguyễn Thị T3 (thửa 53, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: AP, KM, Hải Dương) đã chuyển nhượng cho bà Mạc Thị T hiện đang quản lý là đường thẳng chân móng bè nhà trước của gia đình nguyên đơn hiện vẫn còn. Khi xây dựng nhà năm 1996, ông Q bà L đã làm móng bè theo đó thì tường nhà xây giật vào so với mép ngoài chân móng 01 khoảng. Việc bà T khi xây dựng công trình năm 2012 đã xây dựng đè lên phần chân móng này cũng như một phần lan can, mi cửa, tường gió là sai quy cách xây dựng, ranh giới mốc giới của hai gia đình ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đến nay nguyên đơn xác định ranh giới để từ đó xác định phần chồng lấn là từ điểm mép ngoài chân móng phía Đông Nam cách tường nhà là 06cm kéo dài đến ranh giới giữa hai nhà ở phía Tây Bắc. Qua làm việc với ông K, bà T3 xác định ông bà cùng ông Q bà L ra ở trên phần đất này từ những năm 1995-1996 và khi xây dựng công trình thì các bên đã xác định ranh giới mốc giới thửa đất là đường thẳng mép ngoài chân móng nhà ông Q bà L cũng như chân móng quán bán hàng của nhà ông. Móng nhà ông bà và móng nhà ông Q bà L đều là móng bè, tường nhà xây giật vào so với chân móng một đoạn. Đến nay quán của ông bà đã không còn nhưng nhà của ông Q bà L vẫn còn và chân móng vẫn vậy. Bên cạnh đó, chính bà T cũng xác định khi xây nhà vì để đủ kích thước đất của gia đình bà mặc dù móng nhà bà sát với móng nhà ông Q bà L tuy nhiên phần trên thì bà cho trát vữa và xi măng để tường áp sát vào tường nhà ông Q bà L. Qua đó, có thể thấy rằng đường thẳng mép ngoài chân móng nhà trước của ông Q bà L đã tồn tại từ những năm 1995-1996 cho đến nay là một thời gian dài, ổn định có sự nhất trí công nhận tồn tại của những người sử dụng đất nên có thể xem xét như mốc giới lịch sử.

[3]. Ngoài ra hai bên nguyên, bị đơn đều xác định các ranh giới giáp ranh khác của hai bên đều không có tranh chấp, sử dụng ổn định. Xác minh tại địa phương xác

định, diện tích đất của nguyên, bị đơn có nguồn gốc là đất dịch vụ, thời kỳ thực hiện chỉ thị 299 thì chưa thể hiện thửa đất của các hộ này, thời kỳ năm 1993, địa phương không lưu giữ bản đồ và sổ sách quản lý ruộng đất nên không cung cấp được thông tin, đến năm 2010, khi đo đạc thành lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất trên địa phương thì mới thể hiện hiện trạng sử dụng đất của hộ nhà ông K và ông Q, trên cơ sở đó làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ này. Đối chiếu lồng ghép hiện trạng các diện tích đất đã được Tòa án thẩm định với lưới tọa độ đo đạc năm 2010 (từ trước thời điểm bà T sử dụng đất) thì đường ranh giới kẻ từ điểm mép ngoài chân móng nhà ông Q bà L kéo hết đất về phía Tây Bắc trùng khớp với đường ranh giới giữa hai thửa đất được đo đạc trên lưới tọa độ.

[4]. Bên cạnh đó, qua đối chiếu hiện trạng sử dụng đất thực tế với phần diện tích đất được sử dụng hợp pháp về chiều Đông Nam – Tây Bắc, địa phương cũng như nguyên, bị đơn đều xác định chiều sâu thửa đất hiện trạng lớn hơn chiều sâu sử dụng hợp pháp của gia đình, xác định quá trình sử dụng đất, các gia đình có lấn vượt quá ra phần đất công cộng phía cạnh Tây Bắc thửa đất, còn về phía Đông Nam giáp đường sử dụng ổn định theo đúng mốc chỉ giới. Về phía lấn ra đất công cộng phía sau, các gia đình sẽ chấp hành theo các quyết định của chính quyền địa phương liên quan đến phần đất công cộng này.

[5]. Do đó, có căn cứ xác định ranh giới diện tích đất giữa gia đình ông Q bà L với gia đình ông K bà T3 (sau này là bà T) là đường thẳng nối từ mép ngoài chân móng ông Q bà L (cách tường nhà ông Q bà L 06cm kéo đến điểm giáp ranh ở phía Tây Bắc tại các điểm A6 B2 B3 (theo sơ đồ kèm theo). Đối chiếu với công trình thực tế của hai gia đình đã được thẩm định có căn cứ xác định công trình gia đình bà T có việc xây dựng vượt qua ranh giới đã được xác định trên có diện tích là 1,6m2 tại các điểm A5 B1 A9 A8 B3 B2 A6 ((theo sơ đồ kèm theo). Vì vậy, xác định yêu cầu khởi kiện xác định bà T xây dựng công trình xâm phạm ranh giới đất của ông Q bà L là có căn cứ.

[6]. Quá trình xem xét thực tế hiện trạng công trình cũng như quan điểm của các đương sự, cần xác định và áp dụng các quy định liên quan đến "Quyền đối với bất động sản liền kề" để giải quyết hậu quả của việc xây dựng xâm phạm ranh giới đất của bị đơn. Theo đó, phần công trình bà T xây dựng xâm phạm ranh giới hiện nay các bên đều xác định là không thể tháo giỡ được nên cần cho bà T được hưởng quyền sử dụng đối với phần quyền sử dụng đất cũng như một phần chân móng của ông Q bà L mà công trình bà T xây dựng trên đó và bà T phải có trách nhiệm đền bù cho ông Q bà L một khoản hợp lý, Hội đồng xét xử xác định là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Việc thay đổi cũng như chấm dứt quyền này được xác định theo nguyên tắc quy định tại Điều 249 và 256 của Bộ luật dân sự, cụ thể trường hợp một

trong hai bên sửa chữa, giỡ bỏ đi công trình nhà cũ để lộ ra phần xây dựng xâm phạm ranh giới thì bà T hay ai khác nhận chuyển giao Quyền sử dụng, sở hữu bất động sản của bà T phải có trách nhiệm tháo giỡ phần công trình xây dựng xâm phạm và chỉ được xây dựng công trình trên phần ranh giới hợp pháp của mình tại các điểm A6 B2 B3 (theo sơ đồ kèm theo).

[7]. Theo yêu cầu khởi kiện ban đầu và bổ sung sau này, nguyên đơn yêu cầu đền bù chi phí sửa chữa hỏng hóc cho công trình xây dựng của bà T gây ra, khái toán là 50.000.000đ; lập cam kết phần xây đè chân móng, sau này gia đình ông Q bà L xây mới công trình nhà, khi phá bỏ móng nhà nếu có ảnh hưởng đến công trình nhà bà T, gia đình ông bà sẽ không chịu trách nhiệm; Hủy quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện KM (nay là thị xã KM) đã cấp cho ông Q bà L đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 48, diện tích 79m2, địa chỉ: KDC HT, phường AP, thị xã KM, tỉnh Hải Dương ngày 22/5/2015. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn đã xác nhận lại quan điểm rút các yêu cầu này, nên cần đình chỉ giải quyết các yêu cầu này. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q, bà L, đề nghị HĐXX xem xét yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh theo quyết định của Tòa án. Qua xem xét trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Q bà L, HĐXX xác định cơ bản đã đảm bảo quy định, tuy nhiên vẫn còn sai sót về số liệu mặc dù không nhiều. Vì vậy, thấy rằng không cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện KM (nay là thị xã KM) mà UBND thị xã KM sẽ căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật để thu hồi, cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho gia đình ông Q bà L đối với phần ranh giới giáp với diện tích đất hiện bà Mạc Thị T đang quản lý sử dụng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai.

[8]. Về chi phí tố tụng và án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp cũng như án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Do đó, bà Mạc Thị T phải trả cho ông Q, bà L số tiền chi phí tố tụng là 5.673.000đ và tự chịu chi phí xem xét, thẩm định lại là 2.000.000đ (bà T đã nộp). Bà Mạc Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức Q và bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí dân sư sơ thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 34, 37, 147 BLTTDS; Điều 174, 175, 176, 245, 247, 248, 249, 254, 256 BLDS; Luật đất đai 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 10/2009 về lệ phí án phí; Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Q và bà Nguyễn Thị L, xác định bà Mạc Thị T xây dựng công trình xâm phạm phần diện tích sử dụng hợp pháp của ông Q bà L, diện tích phần xây dựng xâm phạm là 1,6m2 tại các điểm A5 B1 A9 A8 B3 B2 A6(Sơ đồ kèm theo).

2. Giao cho bà Mạc Thị T có quyền đối với bất động sản liền kề là sử dụng phần công trình xây dựng xâm phạm, bà Mạc Thị T có trách nhiệm đền bù cho ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị L số tiền 30.000.000đ. Việc thay đổi cũng như chấm dứt quyền này được xác định theo nguyên tắc quy định tại Điều 249 và 256 của Bộ luật dân sự. Trường hợp một trong hai bên bất động sản sửa chữa, giỡ bỏ đi công trình nhà cũ để lộ ra phần xây dựng xâm phạm ranh giới thì bà T hay ai khác nhận chuyển giao Quyền sử dụng, sở hữu bất động sản của bà T phải có trách nhiệm tháo giỡ phần công trình xây dựng xâm phạm và chỉ được xây dựng công trình trên phần ranh giới hợp pháp của mình tại các điểm A6 B2 B3 (theo sơ đồ kèm theo)

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu đền bù chi phí sửa chữa hỏng hóc cho công trình xây dựng của bà T gây ra, khái toán là 50.000.000đ.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biết là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mà UBND huyện KM (nay là thị xã KM) đã cấp cho ông Nguyễn Đức Q và bà Nguyễn Thị L ngày 22/5/2015 đối với diện tích đất tại thửa 40, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: AP, KM, Hải Dương. UBND thị xã KM có trách nhiệm thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức Q và bà Nguyễn Thị L theo Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Mạc Thị T phải trả cho ông Nguyễn Đức Q và bà Nguyễn Thị L số tiền chi phí tố tụng là 5.673.000đ và phải chịu chi phí xem xét, thẩm định lại là 2.000.000đ đối trừ với số tiền bà T đã nộp;

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả ông Nguyễn Đức Q và bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí 1.550.000đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số AA/2016/0001292 ngày 16/10/2017. Bà Mạc Thị T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

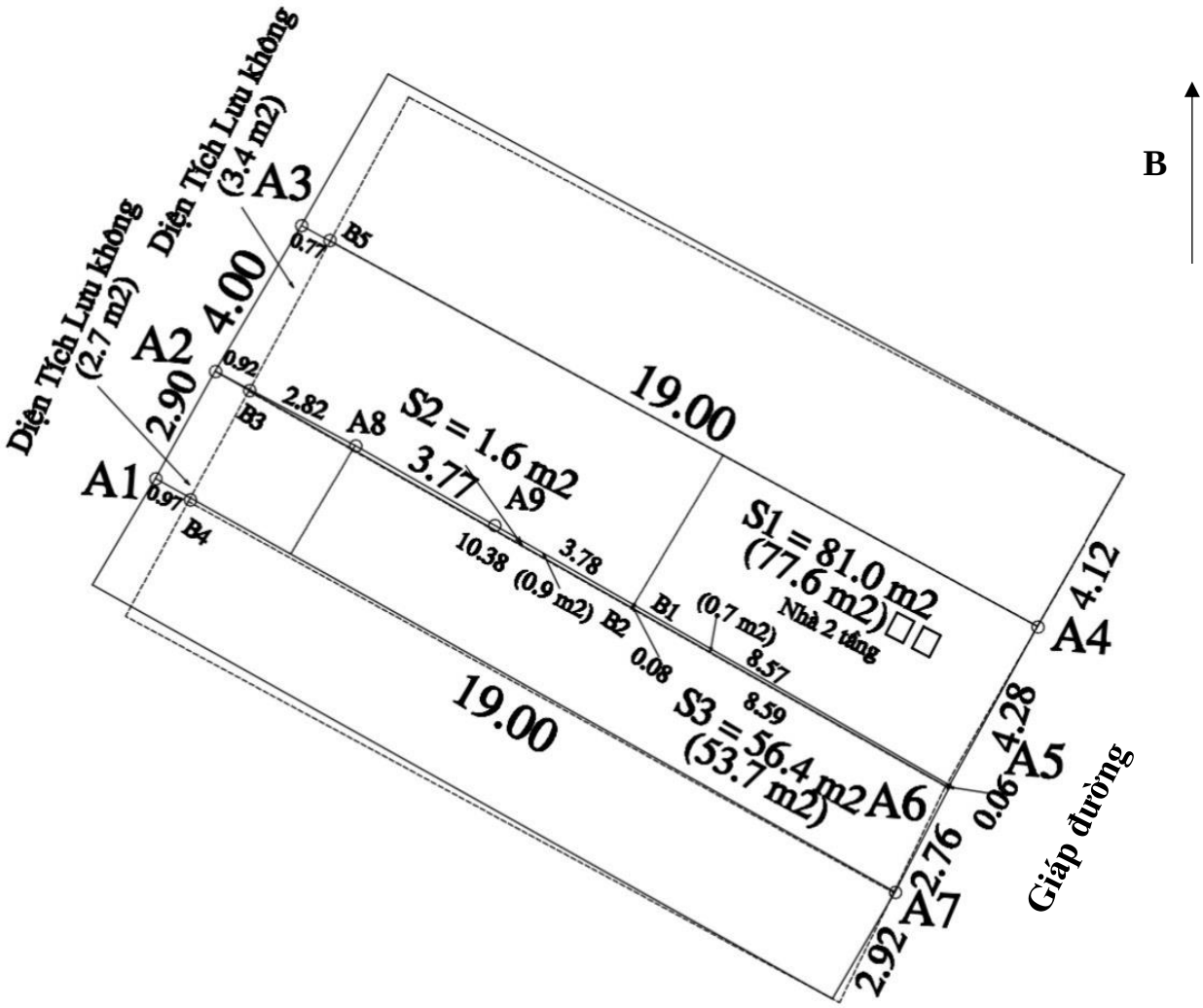
*Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THA tỉnh Hải Dương;
- Chi cục THADS thị xã KM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

**Bùi Thế Hưng**

## SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG




---------- Ranh giới theo sơ đồ lưới tọa độ đo năm 2010

———————— Ranh giới hiện trạng

A5 B1 A9 A8 B3 B2 A6 Phần xây dựng xâm phạm = S2 = 1.6m2

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

**Bùi Thế Hưng**