

Bản án số: **03/2023/DS - ST**

Ngày 26 tháng 6 năm 2023

“ V/v : *Tranh chấp đất đai theo quy định
của pháp luật về đất đai*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K - TỈNH NINH BÌNH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thế Anh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Nghi và ông Vũ Xuân Dự.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Thị Ninh, thư ký Tòa án nhân dân huyện K - tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện VKSND huyện K tham gia phiên tòa: Ông Ninh Trọng Khánh, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện K - tỉnh Ninh Bình. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2023/TLST - DS ngày 13 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự :

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị K, sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm P, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình . *Có mặt*

- Bị đơn: Anh Phạm Văn H; địa chỉ: xóm 4, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. *Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.*

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Vũ Duy V, sinh năm 1986; địa chỉ: xóm P, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. *Có mặt*

+ Chị Vũ Thủy N, sinh năm 1995; địa chỉ: xóm P, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. *Vắng mặt*

Người đại diện theo ủy quyền của chị N và anh V: Vũ Thị K, sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm P, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. *Có mặt*

+ Chị Trần Thị M, sinh năm 1980; địa chỉ: xóm 4, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. *Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.*

Người làm chứng: Ông Phạm Văn Q – có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 09/01/2023, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Vũ Thị K trình bày:

Năm 1994, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 180m² đất ở từ vợ chồng ông Phạm Văn Q. Đất có vị trí tại thửa số 330, tờ bản đồ số 2B bản đồ địa chính xã K lập năm 1984, địa chỉ: xóm P, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Diện tích, kích thước đất chuyển nhượng phía Đông cách tim đường 6,5m dài 10m phía Tây giáp đất còn lại của ông Q 10m, cách mép tường đốc nhà ông Q 60cm; phía Nam giáp đất còn lại của ông Q dài 18m, phía Bắc giáp đất nhà ông M1 dài 18m.

Năm 1997 vợ chồng bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Văn T là chồng của bà với diện tích 167m², đất tại thửa số 330, tờ bản đồ số 3B bản đồ địa chính xã K lập năm 1996, diện tích có thiếu so với diện tích nhận chuyển nhượng 13 m². Nguyên nhân do mặt đường được nhà nước xác định rộng hơn 1,5m so với chuyển nhượng ban đầu

Do có nhu cầu sử dụng thêm đất nên vợ chồng bà đã mua thêm của vợ chồng ông Q 1m đất chiều rộng giáp đường 481 kéo dài vào hết khung thổ. Vợ chồng ông Q cũng đồng ý, 2 bên viết giấy tay, chưa làm thủ tục tách nhập thửa tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tổng chiều ngang lúc này của nhà bà là 11m theo chiều mặt đường phía Tây.

Năm 2012 xã K tiến hành đo đạc lại chuẩn hóa bản đồ số kích thước đường phía Đông được mở rộng thêm 01 m nên đất nhà bà chiều phía Bắc và chiều phía Nam còn chưa đủ 16m chiều dài.

Đến năm 2020, ông Q muốn tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là anh Phạm Văn H. Khi đó 1 phần nhà ở của anh H xây dựng trước đó đã lấn vào phần 1m đất mà nhà bà mua thêm của ông Q. Gia đình bà và vợ chồng ông Q thỏa thuận nhượng lại cho 1m đất này cho vợ chồng ông Q. Hai bên có làm biên bản thỏa thuận viết tay với nội dung bà đồng ý chuyển nhượng cho nhà ông Q phần đất có chiều rộng giáp đường 481 là 1m kéo dài vào hết khung thổ là 16m với giá 130 triệu đồng. Việc thỏa thuận này được thực hiện tại UBND xã K, có chứng kiến, xác nhận của chính quyền địa phương.

Để thuận tiện cho việc làm thủ tục tách thửa tặng cho đất cho con trai là anh Phạm Văn H, cuối năm 2020, gia đình bà đóng cọc bê tông để làm ranh giới với đất nhà ông Q. Năm 2022, ông Q và anh H hoàn thiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, bà đã ký xác nhận vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, có xác nhận của lãnh đạo, cán bộ UBND xã K, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện K đúng với ranh giới hai bên đã xác định và đóng cọc bê tông năm 2020 .

Anh H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được ông Q tặng cho. Tháng 10/2022, gia đình bà có nhu cầu xây dựng nhà ở, công trình trên đất nên có đến nhà ông Q và anh H để trao đổi, thông báo thì ngay sau đó anh H đã đóng cọc bê tông và rào thép, lấn sang đất của nhà bà nên mới có hiện trạng như bây giờ. Cụ thể, anh H xây tường rào lấn vào đất của gia đình bà diện tích 25m², trên đất đó, anh H đóng cột bê tông và trồng một số cây cối. Phần đất lấn chiếm có vị trí: phía Bắc giáp đất ông M1, phía Nam giáp đất anh H đều dài 2,5m; phía Đông giáp đất của gia đình bà, phía Tây giáp đất anh H đều dài 10m

Bà đã làm đơn đề nghị UBND xã K giải quyết tranh chấp đất đai giữa 2 bên gia đình. UBND xã cũng đã tiến hành hòa giải nhưng không thành

Bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K giải quyết buộc anh Phạm Văn H phải tháo dỡ tài sản đã xây dựng trái phép trên phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi để trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 25m²

Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh H phải tháo dỡ tài sản đã xây dựng trái phép trên phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi để trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 30,7m²

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn đã nộp những tài liệu, chứng cứ gồm: Đơn xin nhượng đất; Giấy biên nhận; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Biên bản thỏa thuận ; Trích lục bản đồ địa chính...

Bị đơn anh Phạm Văn H trong Bản tự khai ngày 21/3/2023 và quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Trước đây bố đẻ của anh là ông Phạm Văn Q, sinh năm 1954; trú tại: xóm 4, xã K có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị K 1 phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Q. Anh không rõ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T với diện tích là bao nhiêu mét vuông, thủ tục chuyển nhượng như thế nào.

Năm 2020 khi bố mẹ của anh muốn làm thủ tục chia đất cho các con thì bà K cho rằng đất của nhà bà bị thiếu và N nhân của việc thiếu đất này là do trước đây bố của anh chuyển nhượng chưa đủ diện tích nên không ký giáp ranh. Vì vậy gia đình anh chấp nhận mua lại 1m đất chiều rộng giáp đường 481 kéo dài vào hết khung thổ là 16m từ nhà bà K với giá 130 triệu đồng. Do có việc mua bán này, anh mới biết chiều dài đất nhà bà K là 16m tính từ mép đường 481. Các bên khi chuyển nhượng có viết giấy viết tay có chứng kiến, xác nhận của chính quyền địa phương. Thời điểm đó chỉ có bố mẹ của anh đến UBND xã K tham gia, ký giấy, anh không tham gia.

Anh cũng không biết gia đình bà K đến đóng cọc bê tông vào lúc nào. Khi anh về nhà thì đã thấy có cọc bê tông đóng trên đất nhưng khi đó anh chưa phải là chủ sử dụng đất nên không có ý kiến gì. Đến năm 2022, bố mẹ anh đưa cho anh tờ biên bản thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất từ bà K và lúc này anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bố mẹ anh tặng cho nên căn cứ vào giấy tờ mua bán, anh đo đủ đất bà K có chiều dài 16m tính từ mép đường bê tông để đóng cọc bê tông, rào thép b40 làm ranh giới. Anh chỉ làm để xác nhận ranh giới chứ không phải do anh biết bà K chuẩn bị xây nhà mới làm như vậy. Nay bà K khởi kiện yêu cầu anh tháo dỡ tài sản trả lại diện tích đã lấn chiếm là 30,7m² thì anh không chấp nhận.

Anh cho rằng đo đủ từ mép đường 481 vào 16m thì là đất của bà K được quyền sử dụng. Về phần đất anh đổ vào nhà bà K, anh sẽ di dời. Để chứng minh cho trình bày của mình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị M: trong bản khai cũng nhất trí với quan điểm của anh H đã nêu.

Người làm chứng ông Phạm Văn Q trong Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 06/4/2023 và tại phiên toà trình bày:

Ông được quyền sử dụng đất tại xóm 4, xã K do bố của ông để lại. Năm 1994, ông có chuyển nhượng cho ông Vũ Văn T (chồng của bà K) 1 phần diện tích đất ở phía Bắc thửa. Diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu ông không rõ vì 2 bên không đo, chỉ xác định chiều ngang của thửa đất là 10m còn chiều sâu thì ông chỉ áng chừng và chỉ cho ông T biết. Ông cũng chỉ cho ông Tân biết ranh giới đất tính từ mép đường Cà Mau vào, khi đó chưa làm đường nên đường Cà Mau chỉ rộng vài mét. Sau đó các thủ tục ông T thực hiện ở cơ quan nhà nước có thẩm quyền như thế nào, ông không rõ, chỉ biết đến năm 1997, ông T có nói với ông là đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông T nhận chuyển nhượng từ ông với diện tích K 160m². Một thời gian sau, ông nhượng tiếp cho nhà bà K 1m chiều rộng mặt đường kéo dài vào hết khung thổ. Hai bên gia đình chỉ viết giấy tay, không làm thủ tục tại UBND xã. Cả nhà ông và nhà bà K đều chưa có nhu cầu sử dụng đất nên đất vẫn để trống, 2 gia đình cũng không xây dựng ranh giới với nhau ở phần phía Đông đất của nhà ông.

Đến năm 2020, ông làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H thì khi đo lại, đất của nhà bà K bị thiếu chiều ngang nên ông chấp nhận mua lại 1m đất mà trước đây đã bán cho nhà bà K vì anh H cũng đã xây dựng nhà ở nên làm như vậy mới thuận tiện được thủ tục tặng cho. Gia đình ông phải thanh toán cho bà K 130 triệu đồng để nhận chuyển nhượng lại phần đất có chiều rộng 1m giáp đường 481 kéo dài vào hết khung thổ. Hai bên làm biên bản thỏa thuận và đã ghi rõ trong đó chiều Đông xuống Tây chỉ dài 16m. Tuy nhiên sau đó bà K tự làm đơn đến UBND xã về việc thiếu đất do bị nhà ông lấn chiếm. UBND xã đã mời anh H và ông đến để hòa giải, gia đình ông đều chấp hành nhưng hòa giải không thành. Nay bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thì ông đề nghị căn cứ vào chiều rộng đường Cà Mau cũ và đo từ mép đường lưu không vào đủ 16m là phần đất thuộc quyền sử dụng của nhà bà K, chiều ngang tính từ giáp đất ông Mạnh đến giáp đất anh H đủ 10m, cả đầu phía Đông và phía Tây bằng nhau thì gia đình ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị M trong Biên bản lấy lời khai của đương sự trình bày:

Chị và anh Phạm Văn H đăng ký kết hôn và về chung sống với nhau tại xóm 4, xã K từ năm 2018. Thời điểm đó, khi về chung sống, đã có sẵn nhà ở của anh H và chị cũng biết thửa đất trống bên cạnh là đất của nhà bà K. Khi đó bố mẹ đẻ của anh H là ông bà Q cũng chưa tặng cho quyền sử dụng đất cho anh H nên vợ chồng anh có mượn 1 K sân trống của ông bà để làm chuồng trại chăn nuôi. K năm 2019 thì vợ chồng chị đóng cọc bê tông để sử dụng, hiện hàng cọc này vẫn còn. Về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và bà K trước đây như thế nào thì chị không biết, chỉ biết năm 2020, ông Q tặng cho vợ chồng chị quyền sử dụng đất thì bà K không đồng ý ký giáp ranh vì cho rằng diện tích đất nhà bà bị thiếu do anh H làm nhà xây lấn vào đất của nhà bà vài chục phân. Chính vì vậy, để thuận tiện cho việc làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thì anh H đã phải bỏ ra 130 triệu đồng trả cho bà K để mua lại 1m đất chiều giáp mặt đường của nhà bà K.

Cùng năm 2020, chị có biết bà K thuê xe cẩu, thuê người đến đóng cọc bê tông và lúc đó anh H không có ở nhà. Do khi đó ông Q chưa tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị nên chị không biết đất nhà mình được sử dụng từ đâu đến đâu và cũng chưa phải là chủ sử dụng đất nên không có ý kiến gì. Năm 2022, vợ chồng chị hoàn thiện xong thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được ông Q tặng cho nên đã thực hiện việc đo đủ đất của gia đình mình, sau đó đóng cọc bê tông, rào sắt B40. Nhà bà K khi biết việc này đã có đơn đề nghị đền UBND xã và khởi kiện đến Tòa án thì chị mới biết là có phát sinh tranh chấp về đất đai. Về quan điểm của chị đối với yêu cầu khởi kiện của bà K, chị nhất trí với ý kiến của anh H và của ông Q trình bày tại Tòa án và đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho gia đình chị.

Cơ quan quản lý đất đai tại địa phương là UBND xã K tại văn bản số 09/CV-UBND ngày 28/4/2023 cung cấp như sau:

Tại UBND xã không còn lưu trữ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Q và ông Vũ Văn T vào năm 1994. Đối với kích thước tiết diện mặt đường 12B, theo số liệu bản đồ địa chính xã K lập năm 1996, tỷ lệ 1/2000 thì chiều rộng đường 12B đoạn qua thửa số 330, tờ bản đồ số 3B có kích thước 8m tương đương 16m ngoài thực địa; theo số liệu bản đồ năm 2012, tỷ lệ 1/1000 là 18m tương đương 18m ngoài thực địa.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên bản thỏa thuận giữa ông Phạm Văn Q và bà Vũ Thị K lập ngày 02/10/2020 không làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vị trí đất chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa 2 bên gia đình, UBND xã không tổ chức giao đất tại thực địa.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K trong Biên bản làm việc ngày 29/5/2023 cung cấp như sau:

Bản đồ địa chính xã K năm 2012 cho thấy chiều rộng đường 481 là 10,95m. Lưu không đường tính từ mép đường 481 vào phần đất của nhà bà K là 3,54m; vào phần giáp ranh giữa nhà bà K và nhà anh H là 3,54; vào nhà anh H là 3,56m.

Về việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Q với anh Phạm Văn H thì các hộ đã ký vào Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất lập ngày 25/01/2022. Việc đo đạc, làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn H là đúng quy định của pháp luật

Việc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện K ngày 06/4/2023 kết quả như sau:

Phần đất có tranh chấp có vị trí: Phía Bắc giáp đất ông M1 chiều dài 3,51m; phía Nam giáp đất anh H chiều dài 2,66m; phía Đông giáp đất bà K chiều dài 10,03m; phía Tây giáp đất anh H chiều dài 9,43m. Diện tích đất 30,7m² trị giá 387.465.000đ

Tài sản trên đất đang có tranh chấp do anh H đang quản lý, sử dụng: 4 cột bê tông kích thước 10cm x 10cm, cao 2m; Lưới B40 mắt cáo dài 10m; Hồ ga diện tích 0,9m²; Cổng ngầm; 01 cây khế đường kính thân 15cm, đường kính tán lá 2,5m, cao 3,5m; 01 cây khế đường kính thân 10cm, đường kính tán lá 2m, cao 2,5m; 01 cây khế đường kính thân 05cm, đường kính tán lá 1m, cao 2m; 01 cây khế đường

kính thân 05cm, đường kính tán lá 25cm, cao 0,8m; 02 cây đa cảnh đường kính thân 2cm, đường kính tán lá 1m, cao 0,8m; Phần diện tích đất san lấp cao hơn so với nền đất nhà bà K 1,2m, diện tích 22,8m²; tổng giá trị tài sản: 5.624.780đ.

Tài sản trên đất đang có tranh chấp do nhà bà K quản lý, sử dụng: 04 cọc bê tông kích thước 10cm x 10cm, cao 3m; 01 cọc bê tông kích thước 15cm x 15cm, cao 3m; Tổng giá trị 440.269đ.

Phần diện tích đất san lấp cao hơn so với mặt đường ĐT481 là 1m, diện tích 66,7m²

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật; N đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện tương đối đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 164, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 100, Điều 166, Điều 170 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2014; Nghị quyết 326/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Đề nghị tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn về việc buộc vợ chồng anh Phạm Văn H phải trả lại cho bà Vũ Thị K diện tích đất đã lấn chiếm là 30,7m² tại thửa 330 tờ bản đồ số 3B bản đồ địa chính xã K có các cạnh phần giáp đất ông M1 có chiều dài 3,51m; phần giáp đất anh H có 1 chiều 9,93m và 1 chiều là 2,66m, chiều giáp đất bà K dài 10,03m và buộc anh H, chị M phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm để trả lại mặt bằng đất cho bà K.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định tại nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 và các văn bản pháp luật khác để tuyên theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị K khởi kiện yêu cầu đòi lại diện tích đất do anh Phạm Văn H quản lý có nơi cư trú tại: xóm 4, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình, căn cứ quy định tại Điều 26 khoản 9, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K.

Anh Phạm Văn H và chị Trần Thị M đã được tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, căn cứ Điều 228 BLTTDS Hội đồng xét xử xử vắng mặt anh H và chị M

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ thì thấy rằng:

[2.1] Căn cứ Đơn xin nhượng đất ngày 22/06/1994, trích lục sơ họa lập ngày 22/07/1994 có xác nhận của UBND xã K; Biên nhận lập ngày 09/08/1994 đây là

các văn bản gốc thể hiện: gia đình ông Phạm Văn Q chuyển nhượng cho gia đình ông Vũ Duy T và bà Vũ Thị K quyền sử dụng đất diện tích 180m². Đất có vị trí tại thửa số 330, tờ bản đồ số 2B bản đồ địa chính xã K lập năm 1984; địa chỉ: xóm 4, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Diện tích, kích thước đất chuyển nhượng: phía Đông cách tim đường Cà Mâu (quốc lộ 12B) 6,5m, có chiều dài 10m; phía Tây giáp đất còn lại của ông Q 10m, cách mép tường đốc nhà ông Q 60cm; phía Nam giáp đất còn lại của ông Q dài 18m, phía Bắc giáp đất nhà ông M1 dài 18m. Tổng chiều dài từ tim đường đến hết đất nhà bà K và ông T nhận chuyển nhượng của ông Q là 24,5m.

Các chứng cứ này phía bị đơn anh Phạm Văn H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị M đã được tiếp cận không có ý kiến gì nên quan điểm của bị đơn cho rằng không biết phần đất bố mẹ anh khi chuyển nhượng có chiều sâu bao nhiêu mét cụ thể; cũng như người làm chứng là ông Phạm Văn Q cho rằng đường khi đó chỉ rộng vài mét việc chuyển nhượng về mốc giới chỉ nói miệng là không có căn cứ.

[2.2] Căn cứ biên bản làm việc của Tòa án với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình, chi nhánh huyện K ngày 29/05/2023 về xác định mốc giới đường Cà Mâu (quốc lộ 12B), trích lục bản đồ địa chính thửa số 330, tờ bản đồ số 3b bản đồ địa chính xã K lập năm 1996 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Văn T do UBND huyện K cấp ngày 21/07/1997 có diện tích 167m² thì đất tại thửa số 330 diện tích có thiếu so với diện tích 180m² nhận chuyển nhượng 13m². N nhân được xác định do tiết diện mặt đường Cà Mâu (12B) được nhà nước xác định khi cấp giấy chứng nhận lần đầu là 8m tính từ tim đường vào sâu hơn 1,5m so với cách tính của hai bên chuyển nhượng ban đầu, thể hiện tại trích lục sơ họa lập ngày 22/07/1994 và Biên nhận lập ngày 09/08/1994 là 6,5m. Không riêng gia đình ông T bà K mà gia đình ông Q đều được xác định mốc giới như vậy. Tính đến thời điểm này trừ phần đường và lưu không đường 12B gia đình bà K ông T có chiều sâu phần đất được sử dụng chỉ còn 15,5m chiều dài.

[2.3] Năm 2012 UBND xã K tiến hành đo đạc lại chuẩn hóa số liệu bản đồ làm cơ sở thiết lập bản đồ số, tại biên bản xác định mốc giới cùng ngày 03/07/2012 gia đình bà K và gia đình ông Q đều đã xác định ranh giới giáp ranh giữa hai nhà là thửa 112 và 113 có chiều sâu phía Tây gia đình bà K và là phía Đông gia đình ông Q từ hết lưu không đường có chiều dài 15,83m. Ranh giới mới này được hai bên xác lập, hoàn toàn tự nguyện được cơ quan quản lý đất đai đưa vào số liệu bản đồ quản lý.

[2.4] Căn cứ vào trình bày của N đơn và xác nhận của ông Phạm Văn Q thì sau khi được cấp giấy chứng nhận phần diện tích đất đã chuyển nhượng năm 1994; hai bên còn có thỏa thuận miệng vợ chồng ông Q chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà K 1m đất chiều rộng giáp đường 481 (đường 12B cũ) kéo dài vào hết khung thổ, chưa làm thủ tục tách nhập thửa tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tổng chiều ngang lúc này của nhà bà là 11m theo chiều mặt đường phía Tây đường 481 (đường 12B cũ).

[2.5] Căn vào trình bày của N đơn và xác nhận của ông Phạm Văn Q và anh Phạm Văn H: Năm 2020 gia đình ông Q mua lại 1m đất mà trước đây đã bán cho

nhà bà K vì anh H đã xây dựng nhà ở vào gần hết phần đất 1m mua sau này. Tại biên bản thỏa thuận ngày 02/10/2020 đã ghi rõ trong đó chiều Đông sang Tây (chiều phía Nam nhà bà K) dài 16m tính từ mép đường 481 (Đường cà Mâu - đường 12B cũ); gia đình bà K đã đóng cọc bê tông để làm ranh giới với đất nhà ông Q về phía Tây ngay sau khi hai bên ký thỏa thuận chuyển nhượng đất; Việc đóng cọc xác định ranh giới mới sau khi chuyển nhượng ngày 02/10/2020 này còn có sự xác nhận của người được thuê đóng cọc không có sự phản đối hay ngăn cản của phía gia đình ông Q cũng như gia đình anh H.

Đến năm 2022 phía gia đình anh H mới đóng cọc bê tông vượt qua ranh giới mà nhà bà K đã đóng về phía Đông nên mới xảy ra tranh chấp.

Tại biên bản xác định mốc giới tại thực địa ngày 25/01/2022 khi ông Q làm thủ tục tặng cho đất tại thửa 111 cho con trai là anh Phạm Văn H và anh H nhập thửa 112 vào cùng phần đất thửa 111 thành thửa mới cũng xác định thửa 113 của gia đình bà K về phía Nam giáp chiều phía Bắc nhà anh H có chiều dài 15,83m tính từ mép đường 481.

[2.6] Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện K ngày 06/4/2023 thì thấy rằng:

Đường 481 hiện nay được đổ bê tông có chiều ngang 11m, tim đường vào mỗi bên hết mép bê tông đường là 5,5m. Tính từ mép đường bê tông hiện nay kể cả phần đất có tranh chấp thì phía Bắc nhà bà K giáp đất ông H có chiều dài 18,82m, không tính phần tranh chấp là 16,16m. Tính từ mép đường bê tông hiện nay kể cả phần đất có tranh chấp thì phía Nam nhà bà K có chiều dài 19,33m, không tính phần tranh chấp là 15,82m.

Đối với nhà anh H có cạnh phía Tây theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có chiều dài là 57,61m, tuy nhiên sau khi trừ đi phần đất lưu không này còn lại là 54.1m, kết quả sau khi trừ đi phù hợp với diện tích đất đã đo đạc năm 2012 là 54.97m, sai số không đáng kể.

Nếu tính cả phần tranh chấp thì phù hợp với cọc bê tông gia đình bà K đóng làm ranh giới năm 2020. Nếu không tính phần tranh chấp thì phù hợp với cọc bê tông gia đình anh H đóng làm ranh giới năm 2022.

Nếu tính trừ lưu không đường 481 theo quy chuẩn được xác định tại bản đồ số lập năm 2012 trên cơ sở đo đạc lại có xác nhận của các hộ bà K và ông Q ngày 03/7/2012 thì phần lưu không đường tính từ mép đường bê tông hiện tại kéo về phía Tây 3,5m mới đến phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà K, tương tự như với gia đình anh H; thì phía Bắc nhà bà K giáp đất ông H có chiều dài tính cả phần tranh chấp là $18,82\text{m} - 3,5\text{m} = 15,32$, phía Nam nhà bà K có chiều dài $19,33\text{m} - 3,5\text{m} = 15,82\text{m}$ phù hợp với số liệu đo đạc các bên xác nhận ngày 03/7/2012, ngày 25/01/2022.

Tại đơn nhượng đất có ghi cách nhà ông Q nay là nhà anh H về phía Tây 60cm theo mốc giới bà K nhận thì phù hợp theo mốc giới anh H nhận cách 3m không phù hợp với thỏa thuận này

[2.7] Căn cứ các chứng cứ đã được phân tích tại mục [2.1] đến [2.7] thì thấy rằng:

Trên cơ sở những tài liệu, chứng cứ được các bên cung cấp và tài liệu do Tòa án tiến hành thu thập tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng: phần diện tích đất tranh chấp có diện tích là 30,7m²; có kích thước giáp đất ông M1 có chiều dài 3,51m; giáp đất ông H có 1 chiều 9,93m và 1 chiều là 2,66m và chiều giáp đất bà K dài 10,03m.

Việc các bên mua bán và xác định mốc giới phần giáp đường 481 là vị trí giáp với mép đường là không chính xác, mốc giới để xác định phần diện tích đất của các gia đình được phép sử dụng và ghi nhận trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất phải tính từ vị trí sau khi đã trừ đi phần đất hành lang an toàn giao thông. Nếu tính cả phần diện tích đất là hành lang an toàn giao thông để làm căn cứ xác định mốc giới sử dụng của các gia đình theo GCNQSDĐ thì theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích này phải dịch chuyển lùi về phía Tây là 3,54m.

Việc chưa tính phần diện tích đất hành lang an toàn giao thông làm căn cứ xác định mốc giới phía đường 481 dẫn đến việc chiều dài khung thổ của các gia đình được xác định không chính xác, không phù hợp với vị trí mốc giới được xác định trong bản đồ địa chính, điều này lý giải lý do tại sao khi thỏa thuận mua bán giữa hộ bà K và hộ ông Q năm 1994 thì diện tích là 180m², nhưng khi cấp GCNQSDĐ thì diện tích chỉ còn là 167m². Bởi vì khi cấp GCNQSDĐ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã trừ đi phần diện tích lưu không đường theo quy định pháp luật.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì tính từ mép đường chưa cộng với phần diện tích đất tranh chấp thì gia đình bà K đảm bảo đủ chiều dài, tuy nhiên khi trừ đi phần đất lưu không này thì lại thiếu chiều dài. Đối với nhà anh H có cạnh phía Tây theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có chiều dài là 57,61m, tuy nhiên sau khi trừ đi phần đất lưu không này còn lại là 54.1m, kết quả sau khi trừ đi phù hợp với diện tích đất đã đo đạc năm 2012 là 54.97m, sai số không đáng kể.

Như vậy, mốc giới phía giáp đường 481 hiện nay nếu tính từ tìm đường thì phải cộng với 3,51m mới đến vị trí được xác định là phạm vi sử dụng đất của các gia đình và là cơ sở hình thành nên bản đồ địa chính năm 2012, được gia đình ông Q tôn trọng và thực hiện thủ tục tặng cho QSDĐ cho con trai là Phạm Văn H.

Từ phân tích nêu trên thì tính từ mốc giới là chỉ giới giao thông, gia đình bà K phải được đo đủ diện tích 167m², và có chiều dài khung thổ phù hợp với vị trí mà gia đình bà K đã đóng cọc. Như vậy anh H đã có sự nhầm lẫn về số liệu đo đạc trong quá trình sử dụng cho rằng từ mép đường 481 hiện nay vào đã đủ 16m là phần đất thuộc quyền sử dụng của nhà bà K, anh không lấn chiếm đất của bà K là không có cơ sở.

Quá trình sử dụng giữa hai nhà không có tranh chấp việc thực hiện đo đạc năm 2012 và năm 2022 vì đã đúng quy định; các ranh giới đất trong những lần đo đạc này đều do hai bên tự nguyện xác nhận, theo quy định tại điều 175, 176 BLDS thì các ranh giới đã được xác lập và nhà nước công nhận thì các bên phải tôn trọng. Việc sau khi nhận chuyển nhượng từ bố là ông Q thì gia đình anh H đóng các cọc mới dịch chuyển vượt ranh giới đã công nhận trước đây vào phần đất của gia đình bà K, đã xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà K. Do đó yêu cầu

cần buộc gia đình anh phải trả phần diện tích đất là 30.7m² cho gia đình bà K là có cơ sở được chấp nhận.

[3] Về tài sản đang có trên đất tranh chấp đất tranh chấp:

Tài sản trên đất đang có tranh chấp có nguồn gốc của gia đình anh H quản lý, sử dụng gồm: 4 cột bê tông kích thước 10cm x 10cm, cao 2m; Lưới B40 mắt cáo dài 10m; Hồ ga diện tích 0,9m²; Cổng ngầm; 01 cây khế đường kính thân 15cm, đường kính tán lá 2,5m, cao 3,5m; 01 cây khế đường kính thân 10cm, đường kính tán lá 2m, cao 2,5m; 01 cây khế đường kính thân 05cm, đường kính tán lá 1m, cao 2m; 01 cây khế đường kính thân 05cm, đường kính tán lá 25cm, cao 0,8m; 02 cây đa cảnh đường kính thân 2cm, đường kính tán lá 1m, cao 0,8m; Phần diện tích đất san lấp cao hơn so với nền đất nhà bà K 1,2m, diện tích 22,8m²; Phần diện tích đất san lấp cao hơn so với mặt đường ĐT481 1m, diện tích 66,7m³; tổng giá trị tài sản: 5.624.780đ. Đây là các tài sản được xây dựng, trồng trọt, san lấp bất hợp pháp, không được sự đồng ý của chủ sử dụng đất hợp pháp vì vậy cần buộc gia đình anh H tháo dỡ, di dời để trả lại mặt bằng diện tích đất đang sử dụng bất hợp pháp cho gia đình bà K

[4] Về chi phí tố tụng và án phí: Yêu cầu khởi kiện của N đơn được Tòa án chấp nhận do vậy bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên tại phiên tòa phía N đơn xin chịu toàn bộ án phí cũng như chi phí tố tụng cho phía bị đơn. Yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, được hội đồng xét xử chấp nhận. Do chi phí xem xét thẩm định giá tài sản phía N đơn đã thực hiện thanh toán xong, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; Điều 164, 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn bà Vũ Thị K về việc buộc bị đơn anh Phạm Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị M phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

2. Buộc vợ chồng anh Phạm Văn H và chị Trần Thị M phải trả lại diện tích đất 30,7m² tại thửa 330 tờ bản đồ số 3B bản đồ địa chính xã K thành lập năm 1996 (nay là thửa 113 tờ bản đồ số 3B bản đồ địa chính xã K thành lập năm 2012) có các cạnh phía Bắc giáp đất ông M1 có chiều dài 3,51m; cạnh phía Nam giáp đất anh H có chiều dài 2,66m ; cạnh phía Tây giáp đất anh H có chiều dài 9,93m và cạnh phía Đông giáp đất của gia đình bà K đang sử dụng hiện nay chiều dài là 10,03m.

(Có sơ đồ thể hiện phần đất pH trả lại kèm theo bản án).

3. Buộc anh Phạm Văn H, chị Trần Thị M phải tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc, cây cối, đất san lấp trên diện tích đất lấn chiếm để trả lại mặt bằng đất cho bà K.

4. Về án phí: Bà Vũ Thị K phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì các đương sự có quyền thỏa 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, 7b 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- UBND xã K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Phạm Thế Anh