

Bản án số: 20/2023/DS-ST

Ngày: 29-9-2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Giới.

2. Ông Lưu Xuân Giới.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Oanh là Thư ký Tòa án Nhân dân thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thị xã Đông Triều tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Nhân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 24 và ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại Phòng xử án Tòa án Nhân dân thị xã Đông Triều tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2022/TLST-DS, ngày 14 tháng 10 năm 2022 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2023/QĐXXST-DS ngày 07/8/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 43/2023/QĐST-DS ngày 25/8/2023, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 09/2023/QĐST-DS ngày 19/9/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Vũ Thị V sinh năm 1964, ông Trần Quang H sinh năm 1964, cùng trú tại số 1, tổ a, khu C, phường M, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo ủy quyền ông Trịnh Hữu Đ, nơi thường trú thôn L, xã Y, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa (giấy ủy quyền ngày 07/9/2022); Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Chu Đình H, luật sư công ty Luật TNHH Hàm Rồng, địa chỉ số 5, ngõ 1 phố P, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; bà V, ông H có mặt; người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án;

2. Bị đơn: bà Đặng Thị L sinh năm 1975, ông Uông Hồng H sinh năm 1963, cùng trú tại tổ 1, khu C, phường M, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Minh T, nơi thường trú khu 1, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, (hợp đồng ủy quyền ngày 07/11/2022); người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà L, luật sư Nguyễn Thu H, công ty luật S, địa chỉ khu A, đường P, phường H, H, Quảng Ninh, thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh; bà L, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp có mặt;

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Anh T, theo quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày

26/5/2023 về việc ủy quyền tham gia tố tụng giải quyết vụ án dân sự của chủ tịch UBND thị xã Đông Triều, ông T có mặt;

- Ủy ban nhân dân phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn T, phó chủ tịch UBND phường Mạo Khê thị xã Đông Triều theo Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 8/9/2023 của Ủy ban nhân dân phường Mạo Khê, ông T vắng mặt;

- Bà Trần Thị C sinh năm 1966, nơi cư trú khu C, phường M, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, được bổ sung bởi các bản tự khai, Biên bản công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và các lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Gia đình ông Trần Quang H và bà Vũ Thị V sử dụng đất ổn định lâu dài đối với phần diện tích đất tại khu Công Nông phường Mạo Khê từ năm 1991, năm 2003 hộ gia đình ông H bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (giấy chứng nhận) số V 582121 ngày 21 tháng 2 năm 2003 do Ủy ban huyện Đông Triều cấp diện tích là 308m² với ranh giới cụ thể như sau: phía bắc giáp ranh với hộ gia đình ông Ưông Hồng H chiều dài 38,5m; phía Nam giáp ranh với hộ gia đình bà Trần Thị C chiều dài 38,5m; phía Đông Giáp với mương nước chiều rộng 8m; phía Tây giáp với đường điện 35 KV và đường xóm chiều rộng 8m. Tuy nhiên hiện trạng thửa đất gia đình đang sử dụng kích thước chiều ngang về phía đông thửa đất thể hiện rộng 7,53m tức là thiếu 0,47m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp; kích thước chiều ngang đoạn giữa thửa đất thể hiện rộng 7,7m thiếu 0,3m so với giấy chứng nhận quyền sử đất đã cấp; kích thước chiều ngang phía tây thửa đất theo hiện trạng rộng 7,9m thiếu 0,1m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Gia đình cho rằng diện tích đất thực tế đang sử dụng bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là do ông Ưông Hồng H và bà Đặng Thị L lấn chiếm nên ông Trần Quang H và bà Vũ Thị V đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều buộc ông H và bà L trả lại phần diện tích đất lấn chiếm trái pháp luật thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V582121 ngày 21/02/2003.

2. Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nội dung: tháng 11 năm 2020 ông Ưông Hồng H và bà Đặng Thị L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất diện tích là 174,3m² bao gồm 154m² đất ở và 20,3m² đất trồng cây lâu năm tại khu Công Nông, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh của chị Nguyễn Thị Thúy H đã được Ủy ban nhân dân thị xã Đông Triều cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO263037 ngày 20 tháng 10 năm 2020. Ngày 13/11/2020 ông H bà L và chị Nguyễn Thị Thúy H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp tại văn phòng công chứng, đồng thời ông H bà L đã hoàn

thành nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H, sau khi ông H bà L thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định và được ủy ban thị xã Đông Triều cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H và bà L. Giữa thửa đất của ông H bà L và thửa đất của chủ sử dụng đất giáp ranh là gia đình bà Vũ Thị V, ông Trần Quang H có tồn tại bức tường chung làm ranh giới. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H bà L vẫn sử dụng đất theo đúng hiện trạng mà gia đình chị H đã sử dụng trước đó, không coi nói lấn chiếm. Đầu năm 2022 gia đình ông H có nhu cầu xây lại tường bao quanh thửa đất, khi hai gia đình tiến hành phá dỡ gian nhà thanh lý xong thì bà V ông H lại có ý kiến đòi đất vì cho rằng ông H bà L lấn chiếm đất của bà V ông H và gửi đơn đến Ủy ban phường Mạo Khê nên việc xây dựng đã bị dừng lại. Hiện nay trên diện tích đất của gia đình ông H vẫn còn nền móng tường phân gian của gian nhà thanh lý cũ khi nhận chuyển nhượng của chị H. Gia đình ông H bà L sử dụng đất theo đúng ranh giới trên Giấy chứng nhận QSDĐ, đúng hiện trạng mà gia đình chị Nguyễn Thị Thúy H đã sử dụng và bàn giao trên thực địa, không có bất kỳ hành vi nào lấn chiếm đất của gia đình bà V, ông H. Do vậy không có cơ sở để xác định đất hộ ông H bị thiếu nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND phường Mạo Khê do ông Trần Văn T là đại diện theo ủy quyền có bản tự khai và UBND thị xã Đông Triều do ông Phạm Anh T là đại diện theo ủy quyền có bản tự khai trình và lời trình bày thống nhất về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các hộ:

- Đối với thửa đất của hộ ông Trần Quang H: đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V582121, số vào sổ 1045, cấp ngày 21/02/2003 do UBND huyện (nay là thị xã) Đông Triều cấp mang tên hộ ông Trần Quang H với diện tích 308,0m². Kích thước chiều ngang thửa đất thể hiện rộng 8,0m. Có nguồn gốc sử dụng là đất của mỏ than Mạo Khê (nay là công ty than Mạo Khê) thanh lý nhà ở theo Quyết định số 1052MB/HCQT ngày 09/10/1991, được UBND thị trấn Mạo Khê cấp giấy chứng nhận tạm thời số 279, cấp ngày 06/5/1996 với diện tích 308,0m². Từ thời điểm nhận bàn giao nhà thanh lý của mỏ đến nay, gia đình bà Vũ Thị V sử dụng thửa đất trên ổn định. Hiện trạng có 01 nhà cấp 4 cũ, đã xuống cấp và một nhà mái bằng hai tầng; giáp ranh phía Bắc với hộ ông Uông Hồng H có một phần tường bao do gia đình tự xây dựng; phía nam giáp hộ bà Trần Thị C có ranh giới là tường nhà của hai gia đình, một phần tường bao giáp hộ bà C do gia đình bà Vũ Thị V xây dựng (Theo ý kiến của gia đình: tường bao phía bắc, phía tây, phía đông thửa đất do gia đình tự xây dựng trên nền móng tường cũ).

- Đối với thửa đất của ông Uông Hồng H và bà Đặng Thị L (giáp ranh phía bắc hộ bà Vũ Thị V và ông Trần Quang H): đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO113594, số vào sổ CH25289, cấp ngày 01/02/2021 do UBND thị xã Đông Triều cấp mang tên ông Uông Hồng H và bà Đặng Thị L với diện tích 174,3m²; Sơ đồ thửa đất thể hiện kích thước chiều ngang phía tây thửa đất là 4,30m; kích thước chiều ngang phía đông thửa đất là 4,48m. Nguồn gốc sử dụng đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20,3m²; nhận

chuyển nhượng đất được công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 154,0m² (nhận chuyển nhượng QSD đất của bà Nguyễn Thị Thuý H). Quá trình sử dụng đất: là đất của mỏ Mạo Khê (nay là công ty than Mạo Khê) thanh lý nhà ở cho hộ ông Nguyễn Trường Sơn từ năm 1991. Năm 1997, hộ ông Nguyễn Trường Sơn phân chia tài sản sau ly hôn, thừa đất trên cho ông Nguyễn Trường Sơn ½ thửa đất được UBND thị trấn Mạo Khê cấp giấy chứng nhận tạm thời số 280A, cấp ngày 14/11/1997 với diện tích 154,0m² và bà Lưu Thị Phúc ½ thửa đất được UBND thị trấn Mạo Khê cấp giấy chứng nhận tạm thời số 280B, cấp ngày 14/11/1997 với diện tích 154,0m². Năm 2007, chị Nguyễn Thị Thuý H nhận thừa kế quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trường Sơn được UBND huyện (nay là thị xã) Đông Triều cấp giấy chứng nhận QSD đất số H09301, cấp ngày 23/5/2007 với diện tích 154,0m² đất ODT. Năm 2020, chị Nguyễn Thị Thuý H thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất có tường bao khép kín, thửa đất số 116, tờ bản đồ 99 với diện tích 174,3m² (trong đó 154,0m² đất ODT+ 20,3m² đất trồng CLN) (giấy chứng nhận số CH14330, cấp ngày 22/10/2020). Tháng 11/2020, chị Nguyễn Thị Thuý H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Uông Hồng H và bà Đặng Thị L sử dụng từ đó đến nay (giấy chứng nhận QSD đất số CH24699, cấp ngày 08/12/2020). Năm 2021, ông Uông Hồng H thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 20,3m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở (giấy chứng nhận QSD đất số CH25289, cấp ngày 01/02/2021). Hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm tra, gia đình đã tháo dỡ công trình nhà cũ, hiện trạng là đất trống không có công trình xây dựng, phía bắc thửa đất giáp hộ ông Nguyễn Đ Luân, ranh giới giữa hai hộ thể hiện bằng tường nhà mái bằng của hộ ông Nguyễn Đ Luân; Phía đông thửa đất đã xây dựng tường bao; phía nam thửa đất giáp hộ bà Vũ Thị V có một phần tường bao đã xây dựng (tường bao do hộ bà Vũ Thị V tự xây dựng); phía tây thửa đất giáp đường đi, không có tường bao.

Và cùng có quan điểm đối với nội dung khởi kiện như sau:

- Trong quá trình kiểm tra hiện trạng trên diện tích đất của hộ ông Uông Hồng H có một phần tường móng cũ được xác định là móng tường phân gian giữa các gian nhà. Căn cứ Biên bản bàn giao nhận nhà thanh lý ngày 18/9/1991 của Mỏ than Mạo Khê có nội dung ông Trần Quang H được giao gian nhà số 09, diện tích gian nhà 23 m², số hồi nhà 01. Các hộ được giao nhận nhà thanh lý đã sử dụng ổn định từ năm 1991 đến nay. Do đó xác định ranh giới sử dụng đất giữa hộ ông Trần Quang H và hộ ông Uông Hồng H là mép móng phía Nam tường phân gian cũ; phía trên và phía dưới theo móng tường bao theo hiện trạng hai hộ đang sử dụng ổn định.

4. Tại biên bản làm việc về việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban phường Mạo Khê, kết quả hòa giải ông Uông Hồng H đồng ý trả lại phần diện tích đất phía Đông và phía Tây thửa đất sao cho kích thước chiều ngang điểm đầu và điểm cuối thửa đất của hộ ông H đủ 8m; còn trường hợp ông H, bà V không đồng ý thì ông H, bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà V.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất cấp cho hộ ông Trần Quang H năm 2003, tại biên bản bàn giao nhận nhà thanh lý năm 1991 số 1052MK/HCQT ngày 18/9/1991 thể hiện nội dung ông Trần Quang H được giao gian nhà số 09, lô nhà quay đông khu phòng y tế cũ, diện tích gian nhà $23m^2$ và số hồi nhà 01 trong diện tích đất được mượn $280m^2$. Ông H được quyền quản lý, sử dụng diện tích gian nhà và mượn diện tích đất trên kể từ ngày 18/9/1991; biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư ngày 28/8/2001 với kết quả kiểm tra hiện trạng thửa đất có vị trí bám đường xóm phía tây khu Công Nông, tổng diện tích đang sử dụng $308m^2$, với kích thước chiều rộng thửa đất là 8m, chiều dài thửa đất 38,5m; tại giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất thổ cư số 279, ngày 06/5/1996 với diện tích $308m^2$, với kích thước chiều rộng thửa đất 8m và chiều dài thửa đất 38,5m, như vậy giấy chứng nhận tạm thời cấp năm 1996 với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2003 giữ nguyên diện tích và kích thước.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất cấp cho chị Nguyễn Thị Thúy H năm 2007 thể hiện chị H được cấp thửa đất tại khu Công Nông, phường Mạo Khê với diện tích $154m^2$ và kích thước chiều rộng thửa đất 4m, chiều dài thửa đất 38,5m; biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư ngày 02/01/2007 thể hiện thửa đất bám đường xóm thuộc khu Công Nông, có tài sản trên đất là nhà cấp 4, mục đích sử dụng đất ở là $154m^2$, nguồn gốc đất ở từ năm 1992 của công ty than Mạo Khê; giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất thổ cư số 280 ngày 14/11/1997 cấp cho chủ hộ ông Nguyễn Trường Sơn thể hiện $154m^2$ đất ở với kích thước chiều rộng 4m, chiều dài 38,5m; như vậy giấy chứng nhận tạm thời cấp năm 1997 với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2007 giữ nguyên diện tích và kích thước. Năm 2020 chị H cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích tăng do sai số đo đạc $20,3m^2$ đất cây lâu năm và được UBND phường Mạo Khê xác nhận đủ điều kiện cấp đổi giấy chứng nhận theo quy định, tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất xin cấp đổi hộ ông H có ký giáp ranh. Ngày 22/10/2020 chị H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 116, tờ bản đồ 99 với diện tích đất ở $154m^2$, diện tích đất trồng cây lâu năm $20,3m^2$.

Tại văn bản số 1777/UBND-VP ngày 22/6/2023 Ủy ban nhân dân thị xã Đông Triều cung cấp nội dung:

- Nguyên nhân, lý do phần diện tích đất hộ ông H bị thiếu kích thước chiều rộng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) đã cấp là do việc cấp GCN cho hộ ông H năm 2003 là trên cơ sở kê khai của gia đình và việc đo vẽ được thực hiện bằng thước dây, không có tọa độ dẫn đến sai số đo đạc. Đây là nguyên nhân dẫn đến thiếu kích thước chiều rộng thửa đất hộ ông H sử dụng so với GCN đã cấp, kể từ khi mua nhà thanh lý đến trước thời điểm tranh chấp hộ ông H vẫn đang sử dụng đất với kích thước chiều rộng như hiện trạng.

- Việc cấp đổi GCN đối với chị Nguyễn Thị Thúy H theo bản đồ địa C, việc đo đạc, xác nhận hồ sơ cấp đổi GCN cho bà H thực hiện trên cơ sở kê khai kích thước, diện tích đất thực tế đang sử dụng, được đơn vị tư vấn đo vẽ, sơ đồ

thửa đất xin cấp đổi GCN có chữ ký giáp ranh của ông Trần Quang H, tại thời điểm cấp đổi trên đất có nhà cấp 4 cũ, có tường bao khép kín ranh giới thửa đất.

- Quyền sử dụng đất phần móng bức tường chung hai gian nhà thanh lý chiều rộng 15cm nằm trong ranh giới thửa đất đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Thúy H.

5. Quá trình thẩm định đo đạc cụ thể hiện trạng phần đất tranh chấp, các đương sự xác định: phía Đông thửa đất trên phần đất tranh chấp giữa hộ ông H với ông H, bà L hiện trạng có bức tường bao dài 15,13m, cao 1,5m, rộng 27cm. Bức tường này ông H xác định tự tay ông H xây lại năm 2017 trên nền móng cũ của bức tường đã bị đổ sập do ông Nguyễn Trường Sơn (bố chị H) đã xây dựng trước đây khi còn sống, ông Sơn xây dựng khoảng năm 2001, đây là ranh giới hai gia đình sử dụng ổn định từ trước tới nay. Bức tường này được ông H xác định xây dựng trên phần đất của ông H và bà Đặng Thị L cũng xác định hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà L tính từ mép móng tường phía Bắc trở lại phía thửa đất của bà L thuộc hiện trạng sử dụng của bà L, ông H. Tính tiến về phía Tây, hiện trạng trên đất hộ ông H có một gian chuồng lợn tường dài 6,5m bà L xác định tính từ mép phía Bắc tường chuồng lợn kéo sang phía Bắc 30cm kéo thẳng lên hết tường chuồng lợn trở về phía thửa đất bà L thuộc hiện trạng sử dụng đất của ông H, bà L. Ông H và bà V cũng xác định từ mép phía Bắc tường chuồng lợn kéo sang phía Bắc 30cm kéo hết tường chuồng lợn là ranh giới hiện trạng sử dụng đất ổn định từ trước tới nay của hộ ông H với gia đình ông H, bà L. Tiếp tục tính tiến về phía Tây phần giữa thửa đất, trên phần đất tranh chấp hiện trạng còn một móng tường của hai gian bếp và gian nhà ở nhận thanh lý từ mỏ than Mạo Khê chiều dài 10,8m, rộng 15cm. Hai gia đình xác định tính từ mép móng tường phía Nam về phía Bắc thuộc hiện trạng sử dụng của ông H bà L; tính từ mép móng tường phía Nam trở lại phần đất hộ ông H thuộc hiện trạng sử dụng đất ổn định từ trước tới nay của hộ ông H (đây là phần móng của gian nhà thanh lý bao gồm một gian nhà ở và một gian nhà bếp nhà ông H sử dụng ổn định từ năm 1991 tới nay, bên cạnh gian nhà ông H là một gian nhà ở và một gian nhà bếp của ông H, bà L nhận chuyển nhượng từ chị H, đầu năm 2022 hai gia đình tháo dỡ); tính tiến về phía Tây, giáp đường bê tông, hiện trạng trên phần đất tranh chấp hai gia đình xác định có một móng tường bao dài 10,4m, rộng 19cm chạy thẳng từ đầu móng tường hai gian nhà thanh lý đến cánh cổng sắt hiện trạng nhà ông H đang sử dụng. Bà L xác định tính từ mép móng phía Bắc trở về phần đất nhà ông H bà L thuộc hiện trạng sử dụng đất của nhà ông H bà L; ông H xác định tính từ mép móng phía Bắc trở lại phần đất nhà ông H thuộc hiện trạng sử dụng ổn định từ trước tới nay của hộ ông H.

Theo hiện trạng ông H xác định: phần đầu móng tường bao cũ (hiện nằm trong hiện trạng sử dụng thửa đất hộ ông H, phía giáp ruộng nước, trước đây do ông Mạnh xây dựng khi còn sống) kéo thẳng lên góc tường Đông Nam nhà bếp ông H về phía thửa đất hộ ông H thuộc ranh giới hiện trạng sử dụng đất hộ ông H.

Trên cơ sở các đương sự xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng của hai gia đình, kết quả đo đạc xác định hiện trạng thửa đất ông H, bà L đang sử dụng

có diện tích $174,3\text{m}^2$; hiện trạng thửa đất hộ ông H đang sử dụng có diện tích $324,6\text{m}^2$.

Quá trình hòa giải tại Tòa, các đương sự thống nhất nội dung về giá đất ở là $5.000.000^{\text{đ}}/\text{m}^2$ và giá đất trồng cây lâu năm là $60.000^{\text{đ}}/\text{m}^2$.

Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là $10.000.000^{\text{đ}}$ (mười triệu đồng), nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền $15.000.000^{\text{đ}}$ (mười lăm triệu đồng).

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu với nội dung: thứ nhất phần diện tích đất hộ gia đình ông H đang bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là do hộ gia đình ông H (trước đây là hộ ông Sơn, bà H) lấn chiếm. Trong suốt quá trình sử dụng, hộ gia đình ông Sơn không mua thêm đất, không coi nói, khai hoang thêm nhưng đến tháng 10 năm 2020, khi tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông H, bà H đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn tới kích thước theo chiều ngang thửa đất của hộ bà H tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp qua các thời kỳ. Vì vậy, phần diện tích đất gia đình bà H tăng lên là không có căn cứ và đã lấn chiếm sang gia đình ông H; thứ hai phần ranh giới giữa hộ gia đình ông H và hộ gia đình ông H không được xác định rõ ràng; thứ ba gia đình ông, bà L biết rõ về phần kích thước theo chiều ngang thửa đất tăng lên; thứ tư việc hộ gia đình ông H, bà L chỉ đồng ý trả điểm đầu, điểm cuối để hộ gia đình ông H đủ kích thước 8m là không đảm bảo được quyền lợi cho hộ gia đình ông H. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất đang lấn chiếm để đảm bảo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông H được cấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu với nội dung căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị H sang bà Đặng Thị L, ông Uông Hồng H; hiện trạng ranh giới sử dụng đất giữa hộ gia đình ông H với gia đình ông H, bà L tồn tại 03 bức tường, móng làm ranh giới: móng tường thứ nhất từ đường bê tông đến đầu hồi gian nhà thanh lý chiều dài là 10,4m, rộng 19cm; móng tường thứ hai rộng 15cm ngăn giữa 02 gian nhà thanh lý có trên đất của gia đình ông H và đất của gia đình ông H; bức tường thứ ba: từ cuối gian nhà thanh lý đến cuối đất. Bức tường này theo lời của ông H bà V thì có nguồn gốc do ông Nguyễn Trường Sơn xây dựng trước đây khi còn sống sau này bị đổ, năm 2017 ông H đã xây lại tường mới trên móng tường cũ. Như vậy xác định hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông H, bà L và hộ gia đình ông H có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định từ trước tới nay và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H bà L theo hiện trạng sử dụng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà V.

Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa:

1. *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cơ bản đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. *Về việc giải quyết vụ án*: áp dụng Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật trong vụ án: đây là vụ án tranh chấp đất đai các đương sự đều có nơi cư trú và tài sản tranh chấp tại khu Công Nông, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, nên Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa các đương sự và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho các đương sự đề có mặt.

[1.2] Xác định lại tư cách tham gia tố tụng của đương sự: trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Quang H trình bày thời điểm khoảng năm 2017 ông H xây tường bao phía sau thửa đất giáp ranh với nhà bà Trần Thị C, ông H xây dựng lấn sang đất bà C, mặc dù hiện trạng vẫn còn móng tường bao ranh giới trước đây của hai gia đình đã bị đổ, do vậy Tòa án đã đưa bà C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Quá trình giải quyết, ông H thừa nhận phần móng cũ tường bao ranh giới với nhà bà C hiện nay nằm phía trong đất ông H là ranh giới hai gia đình và lấy làm điểm mốc để thực hiện việc đo đạc, và khi thẩm định bổ sung đã căn cứ phần móng cũ tường bao ranh giới hai gia đình ông H với gia đình bà C để kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của hộ ông H. Do vậy việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa hộ ông H với ông H, bà L không liên quan gì đến hộ bà C, nên bà Trần Thị C không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Về nội dung vụ án

Nguyên đơn ông Trần Quang H, bà Vũ Thị V khởi kiện yêu cầu ông Uông Hồng H, bà Đặng Thị L, cùng trú tại khu Công Nông, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều trả lại kích thước chiều ngang về phía đông thửa đất 0,47m; kích thước chiều ngang đoạn giữa thửa đất 0,3m; kích thước chiều ngang phía Tây thửa đất 0,1m để đủ kích thước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Xét thấy:

Thứ nhất về nguồn gốc đất: thửa đất của nguyên đơn hiện đang sử dụng có nguồn gốc từ nhận gian nhà thanh lý theo biên bản bàn giao nhận nhà thanh lý số 1052 ngày 18/09/1991 của mỏ than Mạo Khê, theo đó hộ ông H được nhận gian nhà số 09 của lô nhà quay Đông khu phòng y tế cũ diện tích 23m^2 và 01 hồi nhà, ông H được quyền sử dụng diện tích gian nhà trong diện tích đất được mượn 280m^2 , dài 35m, rộng 8m có sơ đồ kèm theo. Tại thời điểm mua nhà thanh lý của mỏ than Mạo Khê ông H chỉ được giao một hồi nhà và được quyền sử dụng diện tích gian nhà. Như vậy xác định hồi nhà thứ hai ông H không được giao nên ông H chỉ được quyền sử dụng vị trí từ mép phía Nam của hồi nhà thứ hai về phía thửa đất của ông H và đây cũng C là ranh giới quyền sử dụng đất với gia đình ông H. Quá trình sử dụng đất kể từ năm 1991 đến nay ranh giới thửa đất hộ ông H với thửa đất của ông Nguyễn Trường Sơn (bố chị H, sau này chị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà L) về phía Tây thửa đất vẫn còn phần móng tường bao từ hồi nhà thứ hai (gian nhà mua thanh lý) chạy thẳng ra cánh cổng sắt nhà ông H; về phía Đông thửa đất có tường bao rõ ràng, tường bao này được ông H xây dựng năm 2017 trên nền móng bức tường bao cũ (bị đổ) do ông Sơn xây dựng trước đây khi còn sống.

Phần đất của bị đơn có nguồn gốc năm 1991 ông Nguyễn Trường Sơn nhận nhà thanh lý của mỏ than Mạo Khê, năm 2007 chị Nguyễn Thị Thúy H nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ ông Sơn và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2020 chị H xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cuối năm 2020 ông H bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị H.

Thứ hai hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – GCN) đối với thửa đất cấp cho hộ ông Trần Quang H năm 2003 trên có sở biên bản bàn giao nhận nhà thanh lý thì ông H được quyền quản lý, sử dụng diện tích gian nhà và mượn diện tích đất trên kể từ ngày 18/9/1991 và biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư ngày 28/8/2001 với kết quả kiểm tra hiện trạng thửa đất có vị trí bóm đường xóm phía Tây khu Công Nông, tổng diện tích đang sử dụng 308m^2 , với kích thước chiều rộng thửa đất là 8m, dài thửa đất 38,5m; tại giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất thổ cư số 279, ngày 06/5/1996 với diện tích 308m^2 , với kích thước chiều rộng thửa đất 8m và chiều dài thửa đất 38,5m, như vậy giấy chứng nhận tạm thời cấp năm 1996 với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2003 giữ nguyên diện tích và kích thước. UBND thị xã Đông Triều lý giải lý do phần diện tích đất hộ ông H bị thiếu kích thước chiều rộng so với GCN đã cấp là do năm 2003 cấp trên cơ sở kê khai của gia đình và việc đo vẽ được thực hiện bằng thước dây, không có tọa độ dẫn đến sai số đo đạc. Đây là nguyên nhân dẫn đến thiếu kích thước chiều rộng thửa đất hộ ông H sử dụng so với GCN đã cấp. Kể từ khi mua nhà thanh lý đến trước thời điểm tranh chấp, hộ ông H vẫn đang sử dụng đất với kích thước chiều rộng như hiện trạng. Đối với hồ sơ cấp GCN cho chị Nguyễn Thị Thúy H năm 2007 UBND thị xã Đông Triều có văn bản trả lời việc cấp đổi GCN đối với chị Nguyễn Thị Thúy H theo bản đồ địa C, việc đo đạc, xác nhận hồ sơ cấp đổi GCN cho chị H thực hiện trên cơ sở kê khai kích thước, diện tích đất thực tế đang sử dụng và được đơn vị tư vấn đo vẽ, sơ đồ thửa đất xin cấp đổi GCN có

chữ ký giáp ranh của ông Trần Quang H, tại thời điểm cấp đổi trên đất có nhà cấp 4 cũ, có tường bao khép kín ranh giới thửa đất. Quyền sử dụng đất phần móng bức tường chung hai gian nhà thanh lý chiều rộng 15cm nằm trong ranh giới thửa đất đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Thúy H. Như vậy có cơ sở xác định hồ sơ cấp GCN cho hộ ông H năm 2003, hồ sơ cấp GCN cho bà H năm 2007 và cấp đổi năm 2020 là đúng hiện trạng sử dụng đất.

Thứ ba trên cơ sở kết quả xem xét thẩm định tại chỗ các đương sự xác định: ranh giới phía Đông thửa đất của hai gia hiện trạng có tường bao tự tay ông H xây lại năm 2017 trên nền móng cũ của bức tường đã bị đổ sập do ông Sơn xây dựng trước đây, bức tường được xác định trên phần đất của ông H. Tính tiến về phía Tây, hiện trạng trên đất hộ ông H có một chuồng lợn tường dài 6,5m, hộ gia đình ông H với gia đình bà L xác định ranh giới tính từ mép phía Bắc tường chuồng lợn kéo sang phía Bắc 30cm kéo thẳng lên hết tường chuồng lợn là ranh giới hiện trạng sử dụng đất ổn định từ trước tới nay của hộ ông H với gia đình ông H, bà L. Tiếp tục tính tiến về phía Tây phần giữa thửa đất, trên phần đất tranh chấp hiện trạng còn một móng tường chung gian nhà nhận thanh lý từ mỏ than Mạo Khê dài 10,8m, rộng 15cm. Hai gia đình xác định ranh giới hiện trạng sử dụng đất C là mép móng tường phía Nam; tính tiến về phía Tây giáp đường bê tông, hiện trạng trên phần đất tranh chấp hai gia đình xác định có một móng tường bao dài 10,4m, rộng 19cm chạy thẳng từ đầu móng tường hai gian nhà thanh lý đến cánh cổng sắt hiện trạng nhà ông H đang sử dụng. Hộ ông H và gia đình bà L xác định ranh giới hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình là dọc theo mép móng phía Bắc của móng tường bao.

Trên cơ sở các đương sự xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng của hai gia đình, kết quả đo đạc xác định hiện trạng thửa đất ông H, bà L đang sử dụng có diện tích 174,3m²; hiện trạng thửa đất hộ ông H đang sử dụng có diện tích 324,6m².

Thứ tư xét lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp nguyên đơn thấy rằng không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

Thứ năm xét lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp bị đơn thấy rằng có cơ sở nên Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận.

Từ nhận định trên HĐXX thấy rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi cho chị H năm 2020 mà hộ ông H cho rằng lấn sang đất hộ ông H là không có cơ sở nên không có căn cứ chấp nhận đơn khởi kiện của ông H và bà V.

[2] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Đông Triều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy đề nghị này phù hợp nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn pH chịu theo án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc là 10.000.000^d (mười triệu đồng), nguyên đơn bà Vũ Thị V đã nộp tạm ứng chi

phí tố tụng số tiền 15.000.000^d (mười lăm triệu đồng), do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản tiền chi phí tố tụng này nguyên đơn pH chịu; trả lại bà Vũ Thị V số tiền 5.000.000^d (năm triệu đồng), bà V đã nhận lại đủ số tiền trên theo biên bản giao nhận ngày 29/9/2023.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang H và bà Vũ Thị V đối với bị đơn ông Uông Hồng H và bà Đặng Thị L về yêu cầu kiện đòi diện tích đất lấn chiếm trái pháp luật thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V582121 ngày 21/02/2003.

2. Án phí: nguyên đơn ông Trần Quang H và bà Vũ Thị V liên đới chịu 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000^d (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009734 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đông Triều; trả lại ông Trần Quang H và bà Vũ Thị V số tiền 950.000^d (chín trăm, năm mươi nghìn đồng) theo biên lai nói trên.

3. Chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc là 10.000.000^d (mười triệu đồng), ông Trần Quang H và bà Vũ Thị V pH chịu số tiền 10.000.000^d (mười triệu đồng); ông H, bà V đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 15.000.000^d (mười lăm triệu đồng); trả lại ông H, bà V số tiền 5.000.000^d (năm triệu đồng); ông H, bà V đã nhận lại đủ số tiền 5.000.000^d (năm triệu đồng).

4. Về quyền kháng cáo: án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thị xã Đông Triều; vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường Mạo Khê. Nguyên đơn, bị đơn, UBND thị xã Đông Triều có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; UBND phường Mạo Khê có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Triều;
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đông Triều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Nguyễn Mạnh Cường