

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN S
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 14/2019/DS - ST

Ngày: 19 /11/2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN S – T.P HÀ NỘI
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Việt H

Các Hội thẩm nhân dân :
1. Nguyễn Văn V
2. Nguyễn Văn Q

Thư ký toà án ghi biên bản phiên toà : Ông Nguyễn Thanh T – Cán bộ
Toà án nhân dân huyện S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện S tham gia phiên toà: Bà Trịnh
Thị O – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện S xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2016/DSST ngày 15/07/2016 về Tranh
chấp quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2013/QĐXX
– ST ngày 15/10/2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Ngh, sinh năm: 1973.**

Địa chỉ: Đội 3, thôn Thụy H, xã Phú C, H.S, TP.Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn Ch, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Đội 3, thôn Thụy H, xã Phú C, H.S, TP.Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Bà **Chu Thị Th**,
sinh năm: 1972 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà
nước thành phố Hà Nội.

*** Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1921.**

Địa chỉ: Đội 3, thôn Thụy H, xã Phú C, H.S, TP.Hà Nội.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1/ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm: 1973. (Vợ anh Ngh)

2/ Anh Nguyễn Văn S, sinh năm: 1994. (Con anh Ngh)

3/ Anh Nguyễn Văn C, sinh năm: 1996. (Con anh Ngh)

4/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1942. (Mẹ anh Ngh)

- 5/ Anh Nguyễn Văn M, sinh năm: 1962.
6/ Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm:....(Vợ anh M)
7/ Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1986. (Con anh M)
8/ Chị Nguyễn Thị L, sinh năm: 1994. (Con anh M)
9/ Chị Nguyễn Thị L, sinh năm: 1988. (Con anh M)
10/ Anh Hoàng Ngọc T, sinh năm: 198... (Chồng chị L)
Cùng trú tại: Đội 3, thôn Thụy H, xã Phú C, H.S, TP.Hà Nội.
11/ Chị Nguyễn Thị Ph, sinh năm: 1989. (Con anh M)
Trú tại: Thôn Thụy H, xã Bắc H, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

NHẬN THẤY

Tại đơn khởi kiện ngày 14/4/2014 và tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Ch trình bày:

Diện tích đất của gia đình anh đang sử dụng tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn Thụy H, xã Phú C, huyện S, thành phố Hà Nội có nguồn gốc là do các cụ để lại. Năm 2006, gia đình anh được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất này. Theo đó diện tích được cấp là 746m². Vào ngày 02/12/1992, gia đình ông M hộ liên kè đã xây dựng tường rào bờ phía bắc vào mảnh đất của gia đình anh nên gia đình anh không đồng ý. Sau đó ông M có mời ông T – cán bộ địa chính xã đem theo bản đồ xanh năm 1987 đến giải quyết. Tại buổi làm việc hai gia đình đã thống nhất lập biên bản đo đất nhà ông M theo bản đồ năm 1987 (Anh đã nộp cho Tòa án bản pho to biên bản đo đất thổ cư). Tuy nhiên, đến tháng 04/2009 gia đình ông M đã không thực hiện theo đúng biên bản đo đất mà hai gia đình đã ký mà ông đã tự ý xây lấn sang phần đất của gia đình anh nên gia đình anh đã làm đơn lên UBND xã Phú C để giải quyết nhưng không có kết quả. Tại buổi xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 08/9/2016, anh đứng ra chỉ mốc giới để xác định diện tích có tranh chấp, theo kết quả xem xét, thẩm định ngày hôm đó thì phần diện tích đất anh chỉ và xác định gia đình nhà ông M lấn chiếm là 55,6m². Tuy nhiên, việc chỉ mốc giới đó anh xác nhận là có tính chất tương đối. Nay anh chỉ đề nghị Tòa án nhân dân huyện S buộc gia đình ông M phải trả cho gia đình anh phần diện tích đất còn thiếu số với sổ đỏ là 34,6m² đất.

*** Bị đơn – Ông Nguyễn Văn M vắng mặt nhưng có lời khai:**

Diện tích đất của gia đình ông đang sử dụng là của mẹ vợ ông cho ông từ những năm 1958. Gia đình ông vẫn sử dụng ổn định suốt từ đó tới nay. Năm 2009 gia đình ông đã xây tường bao phía tiếp giáp thửa đất của gia đình nhà anh Ngh theo móng tường cũ trước đây thì gia đình anh Ngh đã ngăn cản gia đình. Ông đã được xem Biên bản đo đất thổ cư (bản photo) do anh Ngh nộp cho Tòa án. Ông khẳng định gia đình ông chưa bao giờ lập biên bản đó với gia đình anh Ngh, chữ ký trong đó cũng không phải của ông. Gia đình ông đã sử dụng diện tích đất đó mấy chục năm nay, việc gia đình anh Ngh cho rằng gia đình ông lấn chiếm là không đúng. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của gia đình anh Ngh.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông M, chị Th, anh Đ, chị L, anh T là anh Nguyễn Văn M trình bày:***

Nguồn gốc diện tích đất hiện gia đình anh đang sử dụng là do bố mẹ vợ của ông M (ông M là bố đẻ anh) để lại cho ông M từ năm 1958. Gia đình anh sử dụng ổn định diện tích đất đó suốt từ năm 1958 không có tranh chấp với bất kỳ ai. Do gia đình không có nhu cầu chuyển nhượng cũng như thực hiện bất kỳ việc gì liên quan đến đất nên cũng không biết diện tích cụ thể của gia đình là bao nhiêu. Đến năm 1991, gia đình anh xây tường bao phía Đông ngăn cách với thửa đất của gia đình anh Ngh, tại thời điểm đó hai bên gia đình đã thống nhất mốc giới nên không có tranh chấp gì. Đến năm 2009 gia đình tôi tiếp tục xây tường bao trên nền móng cũ thì bị gia đình anh Ngh ra ngăn cản, anh Ngh cho rằng gia đình anh đã xây sang phần đất của gia đình nhà Ngh nhưng thực tế thì gia đình anh chỉ xây chồng lên phần móng đã có từ năm 1991. Đến năm 2012, gia đình anh tiếp tục xây thêm tường bao chồng lên nền móng cũ thì gia đình nhà anh Ngh lại gây khó khăn và làm đơn gửi ra UBND xã dẫn đến sự việc tranh chấp đến ngày hôm nay. Do anh Ngh có đơn khởi kiện tranh chấp đất đai nên đến thời điểm hiện tại gia đình anh vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Anh khẳng định gia đình nhà anh chỉ xây dựng tường chồng lên nền móng cũ đã có từ

năm 1991 chứ không có việc gia đình nhà anh lấn sang đất của gia đình anh Ngh nên anh không đồng ý với yêu cầu của anh Ngh.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Chị Nguyễn Thị L trình bày trình bày:**

Chị hoàn toàn nhất trí với ý kiến trình bày của bố chị là ông M. Chị không bổ sung gì thêm.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Chị Nguyễn Thị Ph vắng mặt nhưng có lời khai trình bày:**

Bản thân chị còn nhỏ nên không biết về nguồn gốc đất. Tuy nhiên, từ khi chị sinh ra đến khi chị lấy chồng và chuyển đi nơi khác thì cả gia đình vẫn sinh sống ổn định trên diện tích đất nêu trên, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Chị cũng hoàn toàn nhất trí với ý kiến trình bày của ông M.

Ngày 08/9/2019, Tòa án đã tiến hành hành xem xét thẩm định và thành lập Hội đồng định giá tài sản, tiến hành xem xét thẩm định và định giá diện tích đất đang có tranh chấp và các công trình trên đất thì các bên đương sự đều không có ý kiến gì về kết quả định giá và số liệu đã đo vẽ.

Tại phiên toà hôm nay, các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Theo kết quả định giá ngày 08/9/2016, giá trị của tài sản đang tranh chấp như sau:

Đất ở: $(5.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 34,6\text{m}) = 190,300,000\text{đ}$ (Một trăm chín mươi triệu, ba trăm ngàn đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện S tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Được thể hiện qua việc thẩm phán đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền thụ lý vụ việc, giao nhận thông báo thụ lý cho VKS và các đương sự, xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự đầy đủ, xác minh, thu thập chứng cứ đều đúng qui định tại các điều 26,35,39, 68, 191,195,196, 203 BLTTDS. Thẩm phán đã giao quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đương sự là đúng quy định tại Điều 220 BLTTDS.

Tuy nhiên việc chấp hành thời hạn chuẩn bị xét xử: Vụ án thụ lý vào ngày 15/7/2016 đến ngày 05/9/2019, Thẩm phán mới ra quyết định đưa vụ án ra xét xử là chậm 02 năm 07 tháng 10 ngày vi phạm quy định Điều 203 BLTTDS về thời hạn chuẩn bị xét xử.

-Về quan điểm giải quyết vụ án, Căn cứ:

+ Điều 202,203 Luật đất đai năm 2013.

+ Điều 164,170,205 Bộ luật dân sự năm 2005.

+ Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Điều 25, 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của anh Nguyễn Văn Nghĩa.

- Án phí: Ông Nguyễn Văn Ngh phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

XÉT THẤY

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

1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 14/4/2014 anh Nguyễn Văn Ngh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Nguyễn Văn M trả lại 34,6 m² đất tại thôn Thụy H, xã Phú C, huyện S, thành phố Hà Nội. Trước khi gửi đơn ra Tòa án vụ việc tranh chấp trước đó đã được hoà giải tại UBND xã Phú C, huyện S, thành phố Hà Nội. Vì vậy Toà án nhân dân huyện S đã thụ lý vụ án, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 136 Luật đất đai.

2] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 04 địa chỉ thôn Thụy H, xã Phú C, S, Hà Nội của gia đình anh Ngh là do các cụ nhà anh để lại. Theo sơ đồ trích lục bản của xã Phú C cung cấp thì diện tích thửa đất số 28 theo bản đồ năm 1993 là 746m². Ngày 15/3/2006 thửa đất trên được UBND huyện S cấp GCNQSD với diện tích sử dụng 746m².

Nguồn gốc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 04 bên cạnh của ông M là của bố,mẹ vợ ông M cho từ năm 1958, gia đình ông M vẫn sử dụng sống ổn định từ đó đến nay. Năm 1991 gia đình ông M đã xây tường bao phía đông ngăn cách với thửa đất của gia đình anh Ngh, khi xây hai bên đã có sự thống nhất về mốc giới nên không có tranh chấp gì. Năm 2009 gia đình ông M tiếp tục xây tường trên nền móng cũ thì bị gia đình anh Ngh ngăn cản không cho xây. Anh Ngh cho rằng gia đình ông M xây lấn sang đất nhà anh Ngh. Năm 2012 gia đình ông M tiếp tục xây thêm tường bao chông lên móng cũ thì gia đình nhà anh Ngh tiếp tục có tranh

chấp và gửi đơn đến UBND xã, rồi gửi đến tòa án S. Do đất có tranh chấp nên hiện tại thửa đất của gia đình ông M vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích mảnh đất mà ông đang sử dụng là 685,1m².

Theo trích lục bản đồ năm 1993 hiện đang lưu giữ tại UBND xã thể hiện vị trí thửa đất của gia đình ông Nghĩ như sau:

- Cạnh phía Đông dài: 37,33m.
- Cạnh phía Tây dài: 36,07m.
- Cạnh phía Nam dài: 19,64m.
- Cạnh phía Bắc dài: 18,87 m.

Tổng diện tích theo trích lục bản đồ và theo Giấy chứng nhận được cấp là: 746m².

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 08/9/2016 thì hiện trạng thửa đất của gia đình ông Ngh thể hiện:

Ngày 08/9/2016 Tòa án nhân dân huyện S đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá toàn bộ phần đất đang có tranh chấp xác định diện tích 34,6m² có trị giá 190.300.000đ.

Vị trí và diện tích đất thể hiện:

- + Cạnh phía Đông dài: 32,26m.
- + Cạnh phía Tây dài: 34,26m.
- + Cạnh phía Nam dài: 22,63m.
- + Cạnh phía Bắc dài: 19,04m.

Tổng diện tích thực tế đo: 714,6m².

Đối chiếu số liệu giữa hiện trạng với trích lục bản đồ nêu trên thì thấy:

- + Cạnh phía Đông của thửa đất theo hiện trạng bị thiếu 3,07m.
- + Cạnh phía Tây của thửa đất theo hiện trạng bị thiếu 1,81m.
- + Cạnh phía Nam của thửa đất theo hiện trạng bị thừa 0,17m.
- + Cạnh phía Bắc của thửa đất theo hiện trạng bị thừa 3,87m.

Như vậy diện tích thửa đất của gia đình anh Ngh theo giấy CNQSD đất được cấp là 746m² trong đó phần cạnh ngang của thửa đất (phía mặt đường đi là 19,04m); cạnh ngang phía giáp với thửa đất số 26 là 20m; cạnh chiều dọc thửa đất sát thửa đất của ông M (phần đang tranh chấp) là 37m. Cho thấy diện tích thực tế mà anh Ngh đang sử dụng là 714,6m² thiếu hụt mất 31,4m² so với diện tích theo sổ đỏ gia đình anh được cấp (746m²). Tuy nhiên thực tế đo các cạnh như nêu trên cho thấy phần đất gia đình anh Ngh bị thiếu không phải ở phần cạnh

ngang tiếp giáp với thửa đất số 29 thửa đất nhà ông M. Xét cả hai cạnh chiều ngang của thửa đất thì chiều ngang thửa đất của gia đình anh Ngh đều đang bị thừa so với trích lục bản đồ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, anh Ngh cho rằng gia đình ông M lấn sang gia đình anh theo chiều ngang của thửa đất là không có căn cứ. Mặt khác, thửa đất của gia đình anh Ngh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006, khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình anh cũng không có bất kỳ khiếu nại gì với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về hiện trạng cũng như diện tích đất được cấp. Giữa gia đình anh và gia đình ông M đã xây tường bao, xác định mốc giới, sử dụng ổn định nhiều năm nay. Vì vậy, mặc dù diện tích đất của gia đình anh Ngh bị thiếu so với sổ đỏ nhưng việc thiếu này không phải do gia đình ông M lấn chiếm. Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của gia đình anh Ngh.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Theo kết quả định giá ngày 08/9/2016 thì án phí của vụ án là: $190,300,000đ \times 5\% = 9,515,000đ$ (Chín triệu năm trăm mười lăm ngàn đồng). Anh Ngh phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

+ Khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 170 và khoản 1 Điều 203, Điều 202, 203 Luật đất đai năm 2013.

+ Điều 164, 170 Bộ luật dân sự năm 2005.

+ Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 91, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Điều 25, 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn Ngh đòi ông Nguyễn Văn M trả lại diện tích đất 34,6 m² tại thôn Thụy H, xã Phú C, huyện S, thành phố Hà Nội.

3/ Về án phí: Anh Ngh phải nộp 9,515,000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 875,000đ tiền tạm ứng án phí anh Ngh đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S theo biên lai thu số 04707 ngày 15/7/2016. Anh Ngh còn phải nộp 8.640.000đ

Nguyên đơn, Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:

- Các bên đương sự.
- VKS S.
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Việt H