TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ MÓNG CÁI** **TỈNH QUẢNG NINH** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 01/2020/DS-ST
Ngày 10/3/2020
V/v "*Tranh chấp ranh giới đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MÓNG CÁI, TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Đoàn Minh Chiến**

Các Hội thẩm nhân dân: - Bà: **Đinh Thanh Hoàn**

- Ông: **Nguyễn Văn Giang**

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Anh**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái tham gia phiên tòa: Bà **Tạ Thị Huyền** - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2020, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 20/2018/TLST- DS ngày 01 tháng 8 năm 2018 về "Tranh chấp ranh giới đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2019/QĐXXST-DS, ngày 04/11/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2019/HPT-DS, ngày 20/11/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2019/QĐST-DS, ngày 28/11/2019, Thông báo mở phiên tòa ngày 25/12/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2020/QĐST-DS, ngày 10/01/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2020/HPT-DS, ngày 10/02/2020 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn**:

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1972
2. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1981.

Đều có địa chỉ: Khu 5, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh

Có mặt tại phiên tòa.

***Bị đơn**:

1. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1969
2. Ông Đào Văn Đ, sinh năm: 1965. (Ông Đĩnh ủy quyền cho bà Tuất tham gia tố tụng)

Đều có địa chỉ: khu 4, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

Bà Tuất mặt tại phiên tòa.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Chị Đào Thị Thu Huyền, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Khu 4, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

Có mặt tại phiên tòa

2. Chị Đào Thị Duyên, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Tổ 25, khu 3, phường Hà Khẩu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

3. Chị Đào Thị Hải Yến, sinh năm 1997;

Địa chỉ: Khu 4, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

Các chị Đào Thị Duyên và Đào Thị Hải Yến đều ủy quyền cho bà Hoàng Thị Tuất là Bị đơn tham gia tố tụng.

4. Ông Vũ Hữu Định, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 75, phố Yết Kiêu, khu 5, phường Ka Long, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa, sau khi trả lời các câu hỏi của Hội đồng xét xử đã tự ý bỏ về, không tiếp tục tham gia phiên tòa.

5. Bà Vũ Thị Hiển, sinh năm 1970 và ông Trần Văn Thành, sinh năm 1968

Đều có địa chỉ: Số 203 đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Ka Long, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái;

Người đại diện hợp pháp của UBND thành phố Móng Cái: Ông Hoàng Hải Sơn Chức vụ: Phó phòng tài nguyên và môi trường thành phố Móng Cái.

Vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. UBND phường Hải Yên, thành phố Móng Cái;

Người đại diện hợp pháp của UBND phường Hải Yên: Ông Lê Văn Cường Chức vụ: Chủ tịch UBND phường Hải Yên.

Vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/7/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Vũ Thị H và ông Phạm Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất ô số 22, tờ bản đồ số 00, khu Tây trường THCS Hải Yên, thuộc khu 5, phường Hải Yên của ông T và bà H hiện đang tranh chấp với hộ bà Hoàng Thị T do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của anh trai bà Huệ là ông Vũ Hữu Định vào năm 2015. Mảnh đất này ông Vũ Hữu Đ được cấp theo Quyết định số 7002/QĐ/UB, ngày 28/12/1998 của UBND thị xã Móng Cái (nay là thành phố Móng Cái) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 227300, ngày 20/12/2010. Thửa đất trên có đặc điểm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Phía Bắc giáp khu đồi, phía Nam giáp mặt đường phường Hải Yên, phía Đông giáp ô đất số 23 nhà bà M (bà M mua một phần đất của ô số 23 của ông Vũ M), phía Tây giáp ô đất số 21 nhà chị T. Chiều rộng thửa đất bám mặt đường rộng 12m, sâu 20m. Trước đó, từ năm 2000, gia đình ông bà đã mượn ông Đ mảnh đất này và xây dựng ngôi nhà cấp bốn gần sát với đất của hộ bà T. Thời điểm gia

đình ông bà xây dựng ngôi nhà cấp bốn, mảnh đất của gia đình bà T (ô số 21) và mảnh đất liền kề với mảnh đất của bà (ô số 23) (hiện nay đã chuyển nhượng một phần cho bà Vũ Thị M) là đất trống chưa có xây dựng gì, mảnh đất của vợ chồng ông Trần Văn T hiện nay (mảnh đất giáp với mảnh đất của gia đình bà Tuất, ô số 20) đã có ngôi nhà cấp bốn phía sau. Khi mượn đất của ông Đ, ông Đ cũng không chỉ rõ cho gia đình ông bà ranh giới đất với các hộ liền kề. Khi xây ngôi nhà cấp bốn, ông Đ có chỉ chỗ để xây dựng cũng không xác định ranh giới đất với gia đình bà T như thế nào. Sau khi ông bà xây nhà cấp bốn, gia đình bà Tuất mới xây dựng dãy nhà trọ, ông bà không nhớ chính xác năm gia đình bà Tuất xây dựng. Khi bà Tuất xây dựng dãy nhà trọ, hai gia đình cũng không tiến hành đo đạc để phân định ranh giới. Dãy nhà trọ bà Tuất xây dựng không liền sát với tường ngôi nhà cấp bốn gia đình ông bà xây dựng, mà còn cách tường ngôi nhà cấp bốn của ông bà khoảng 60cm. Năm 2015 khi gia đình bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất trên của ông Định cũng không xác định ranh giới mảnh đất với các hộ liền kề. Từ khi gia đình ông bà mượn đất xây nhà vào năm 2000 đến năm 2018, giữa gia đình bà và các hộ liền kề không xảy ra tranh chấp. Đến tháng 2/2018, khi gia đình bà tiến hành xây nhà ba tầng trên mảnh đất, gia đình ông bà có đề nghị phường Hải Yên xác định ranh giới của các hộ. Sau đó gia đình ông bà tự thuê đơn vị đo vẽ đo đạc, thì mới phát hiện gia đình bà Hoàng Thị Tuất đã xây nhà trọ lấn sang đất nhà ông bà cụ thể như sau: Từ mép đường tiếp giáp đất giữa 2 nhà kéo từ đầu đến m thứ 15 vẫn bình thường, sau đó từ m thứ 15 xuống m thứ 20 chị Tuất lấn dần đến phần đáy của thửa đất có chiều rộng khoảng 25cm. Vì vậy ông bà khởi kiện yêu cầu gia đình bà Hoàng Thị Tuất phải dỡ một phần dãy nhà trọ để trả lại phần diện tích đã lấn chiếm cho gia đình ông bà, diện tích lấn chiếm theo nội dung Đơn khởi kiện ông bà yêu cầu là khoảng 1m^2, diện tích tính theo sơ đồ nộp kèm theo đơn khởi kiện là 0,25m x 5m = 1,25 m^2.

[2] Bị đơn bà Hoàng Thị Tuất (được ủy quyền của chồng ông Đào Văn Đĩnh là Bị đơn và các con Đào Thị Duyên, Đào Thị Hải Yến là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung lời khai thể hiện:

Năm 1998 gia đình bà được cấp thửa đất ô số 21, diện tích 240 m^2, chiều mặt đường là 12m, chiều sâu là 20m, phía đông giáp ô số 22 của ông Vũ Hữu Định, phía tây giáp ô số 20 của ông Chiến, phía sau là đồi, theo Quyết định số 6986/QĐ/UB ngày 28/12/1998 của UBND thị xã Móng Cái (nay là thành phố Móng Cái), gia đình bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R975151, ngày 14/6/2001. Khi giao đất cho các hộ dân, cán bộ địa chính xã là ông Dương Văn Chinh là người trực tiếp đi đo đất, tuy nhiên chỉ sử dụng thước tre, sau đó cắm mốc bằng cọc tre rồi bàn giao cho các gia đình. Sau khi được giao đất, gia đình bà chưa sử dụng mà cho thuê để làm xưởng mộc. Đối với thửa đất ô số 20 của ông Chiến, ngay sau khi được cấp ông Chiến bán lại cho gia đình ông Coóng, bà Thoa. Khoảng năm 1999 gia đình ông Coóng xây dựng ngôi nhà cấp bốn phía sau đất để ở. Đối với thửa đất ô số 22 của ông Vũ Hữu Định, ông Định không trực tiếp sử dụng mà cho gia đình em gái là bà Vũ Thị Huệ và mẹ sử dụng. Năm 2000 gia đình bà Vũ Thị Huệ xây dựng ngôi nhà cấp bốn gần sát thửa đất của gia đình bà. Thời điểm các gia đình ông Coóng, bà Huệ xây dựng, theo bà các cọc mốc ranh giới bằng tre do địa chính xã cắm vẫn còn, nên các hộ tự xây dựng theo ranh giới mốc giới đã được phân định. Năm 2007, gia đình bà xây dựng dãy nhà trọ trên đất, vị trí xây dựng giáp với đất của gia đình bà

Huệ. Thời điểm đó, cọc mốc bằng tre không còn, để không có tranh chấp với hộ gia đình bà Huệ, gia đình bà đã gọi gia đình bà Huệ để xác định ranh giới trước khi xây. Khi đó mẹ bà Huệ ra chỉ mốc giới, sau đó gia đình bà xây dựng dãy nhà trọ, mặt bức tường phía sau của dãy nhà trọ được xác định là ranh giới giữa hai hộ. Vì khi xây dãy nhà trọ, nhà ông Coóng đã xây, nhà bà Huệ cũng đã xây, nên khi nhà bà Huệ chỉ ranh giới, gia đình bà không đo lại mà xây dựng dãy nhà trọ theo ranh giới nhà bà Huệ đã chỉ. Sau khi xây dựng dãy nhà trọ xong, gia đình bà cho thuê, đến năm 2016 gia đình bà mới chuyển về ở một phòng trong dãy nhà trọ. Còn gia đình bà Huệ ở trên mảnh đất của ông Vũ Hữu Định đến khoảng năm 2014 thì chuyển đi chỗ khác sinh sống, ngôi nhà cấp bốn trên đất của ông Định, bà Huệ cho bà Trúc nuôi tôm thuê cho công nhân ở. Khi gia đình bà chuyển về ở, do thấy nước giếng sinh hoạt không đủ dùng (giếng nước dùng chung cho gia đình bà và công nhân thuê của bà Trúc), nên bà bảo bà Trúc nói với bà Huệ là đào giếng khác để dùng, bà không cho dùng chung giếng nước. Từ đó gia đình bà Huệ và gia đình bà phát sinh mâu thuẫn. Năm 2018, bà Huệ xây ngôi nhà 03 tầng trên đất, sau khi thuê đơn vị đo đạc (không mời gia đình bà tham gia chứng kiến), bà Huệ cho rằng gia đình bà đã lấn chiếm một đất của gia đình bà Huệ, yêu cầu gia đình bà tháo dỡ một phần dãy nhà trọ để trả lại đất cho gia đình. Sự việc phát sinh tranh chấp, gia đình bà được UBND phường Hải Yên mời lên làm việc. Sau khi tiến hành đo đạc lại, phường xác định cả hai hộ gia đình đều thiếu. Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của gia đình bà Huệ, bà không chấp nhận vì đất của gia đình bà cũng thiếu, đề nghị giữ nguyên hiện trạng các hộ đã sử dụng từ trước.

[3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hữu Định trong quá trình giải quyết tại Tòa án đã không đến làm việc theo Giấy triệu tập, Thông báo làm việc trong các hoạt động tố tụng của Tòa án, tuy nhiên tại phiên tòa ông Vũ Hữu Định có mặt có nội dung lời khai tại phiên tòa thể hiện:

Về nguồn gốc thửa đất ô số 22 như nội dung vợ chồng em gái ông là bà Vũ Thị Huệ và ông Phạm Văn Thiệu trình bày. Thời điểm khi ông được UBND thị xã Móng Cái giao đất, cán bộ địa chính phường Hải Yên có đo đạc bằng thước tre và cắm mốc phân định ranh giới giữa các hộ bằng cọc tre. Khi đó toàn bộ khu đất quy hoạch giao cho các hộ là đất trống, hơi thoải về phía sau do thửa đất ban đầu là đất đồi. Năm 2000 ông cho gia đình bà Huệ mượn đất xây nhà để ở. Thời điểm bà Huệ xây nhà, ông có chỉ vị trí xây nhà cấp bốn cho bà Huệ, vị trí này theo ông là nằm trên mảnh đất ông được cấp vì thời điểm bà Huệ xây nhà chỉ cách thời gian cắm mốc khoảng 2 năm nên ông xác định được. Vị trí nhà bà Huệ xây, gần giáp với hộ nhà bà Tuất. Thực tế từ khi cho gia đình bà Huệ mượn đất ông không quan tâm đến việc sử dụng mảnh đất cũng như việc xây dựng của các hộ liền kề. Đến năm 2010, ông mới làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, thì nhà bà Tuất cũng đã xây dựng dãy nhà trọ. Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông có Biên bản giao thực địa ký giữa ông và cán bộ địa chính phường, tuy nhiên không có việc đo đạc bàn giao đất, mà ông chỉ ký theo yêu cầu để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà Huệ ở trên thửa đất này từ khi ông được cấp, sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng bà Huệ từ năm 2015 khi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó ông không liên quan trong vụ án. Ông có ý kiến đề nghị gia đình bà Tuất phải trả lại phần đất đã lấn chiếm để diện tích đất của gia đình bà Huệ đủ 240 m^2 như diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Văn Thành và bà Vũ Thị Hiển, trong quá trình giải quyết tại Tòa án đã không đến làm việc theo Giấy triệu tập, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như các buổi làm việc khác. Tại Biên bản làm việc ngày 17/9/2019 tại UBND phường Hải Yên do Tòa án tiến hành, biên bản có ghi nội dung bà Vũ Thị Hiển trình bày về việc vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng nhà Hạnh – Dung năm 2012, giáp với thửa đất của gia đình bà Tuất, thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 240 m^2 đất ở, phía sau thửa đất là đất vườn tạp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cũng nằm trong nội dung thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên, đồng thời bà Hiển có quan điểm nếu đất của bà thừa so với đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà sẽ trả lại cho hộ giáp ranh còn thiếu. Tuy nhiên bà Hiển không ký vào Biên bản làm việc tại phường. Tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Trần Văn Thành và bà Vũ Thị Hiển có nội dung thể hiện quan điểm: khi gia đình ông bà nhận chuyển nhượng của gia đình Hạnh – Dung, đã được chỉ mốc giới ranh giới với gia đình bà Tuất là bức tường bao lan và ngôi nhà cấp phía sau, thực tế các hộ sử dụng trước đó đã xác định ranh giới mốc giới với nhau, vì vậy ông bà đề nghị giữ nguyên hiện trạng.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Thu Huyền trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa có nội dung lời khai thể hiện về nguồn gốc thửa đất ô số 21 như nội dung mẹ chị là bà Hoàng Thị Tuất trình bày; về quan điểm giải quyết vụ án chị có quan điểm như bà Tuất, đề nghị giữ nguyên hiện trạng các hộ đã sử dụng.

[6] Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường Hải Yên là ông Lê Văn Cường – Chủ tịch UBND phường Hải Yên trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung trình bày như sau:

Thực hiện Quyết định giao đất của UBND thị xã Móng Cái, năm 1998 cán bộ địa chính phường có tiến hành đo đạc, cắm mốc ranh giới cho các hộ dân. Tuy nhiên thời điểm đó chỉ đo đạc bằng phương pháp thủ công và cắm mốc bằng cọc tre để phân định ranh giới giữa các hộ. Thời điểm giao đất chưa có công trình xây dựng trên đất. Thửa đất các hộ được cấp vào thời điểm đó có diện tích là 240 m^2, chiều bám mặt đường là 12m, chiều sâu là 20m, hình dạng thửa đất là hình chữ nhật. Quá trình sử dụng đất của các hộ trong khu vực quy hoạch từ khi được giao đất đến nay ổn định không có tranh chấp, duy nhất trường hợp hộ bà Vũ Thị Huệ và bà Hoàng Thị Tuất phát sinh tranh chấp từ năm 2018 đến nay. Ngôi nhà cấp bốn trên đất của hộ ông Trần Văn Thành và bà Vũ Thị Hiển (ô số 20) được xây dựng trước, sau đó đến gia đình bà Huệ xây dựng xây dựng ngôi nhà cấp bốn trên ô số 22. Hai ngôi nhà cấp bốn này đều xây dựng sát với đất của hộ bà Tuất. Khoảng năm 2008 hộ bà Tuất mới xây dựng dãy nhà trọ. Hiện trạng hiện nay của các thửa đất như sau: ô số 20 của hộ ông Trần Văn Thành và bà Vũ Thị Hiển, phía tây giáp ô đất số 19 đã xây dựng nhà phân định ranh giới, phía đông giáp hộ bà Tuất đã có tường bao lan phân định ranh giới; ô số 21 của hộ bà Hoàng Thị Tuất phía đông giáp ô số 22 của hộ bà Vũ Thị Huệ, được phân định ranh giới bằng mặt sau của bức tường dãy nhà trọ; ô số 22 của bà Vũ Thị Huệ, phía tây giáp bức tường của dãy nhà trọ hộ bà Tuất, phía đông gia đình bà Huệ đã xây ngôi nhà 03 tầng, tường của ngôi nhà 03 tầng được xác định là ranh giới với hộ bà Vũ Thị Mãi (một phần ô số 23). Năm 2007, UBND phường Hải Yên có tiến hành đo đạc theo tọa độ thửa đất của các hộ gia đình tại địa phương

để xây dựng bản đồ, thời điểm đó việc đo đạc theo hiện trạng thể, tuy nhiên hồ sơ đo đạc không có xác nhận của các hộ. Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, các tài liệu quản lý đất đai ở địa phương, do việc xây dựng của các hộ dân cũng như mốc cọc tre phân định ranh giới khi giao đất không còn, không có mốc cố định trong sơ đồ quy hoạch vì vậy không có cơ sở để xác định ranh giới của các hộ dân.

[6] Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Móng Cái trong quá trình giải quyết vụ án và đơn đề nghị xét xử vắng mặt có nội dung trình bày thể hiện: Năm 1998 các hộ được cấp đất tại khu vực quy hoạch Tây trường THCS Hải Yên. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ dân, sơ đồ quy hoạch vẽ tay tại thời điểm đó, cùng các tài liệu quản lý đất đai tại địa phương, không thể xác định được ranh giới giữa các hộ bà Mãi và hộ bà Huệ, hộ bà Huệ và hộ bà Tuất, hộ bà Tuất và hộ ông Thành cũng như các hộ dân khác trong khu vực quy hoạch vì việc đo đạc khi giao đất thực hiện theo phương pháp thủ công, không có tọa độ, không có mốc giới cố định để làm cơ sở xác định ranh giới. Hình dạng thửa đất theo sơ đồ trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với hình dạng thực tế các hộ đang sử dụng có sự sai khác là do quá trình sửa chữa con đường phía trước đất của các hộ và trong quá trình xây dựng của các hộ có sự sai số, việc quản lý xây dựng ở địa phương thời gian trước chưa được chặt chẽ. Hiện nay đa số các hộ dân đã xây dựng, ở ổn định không có tranh chấp, nếu điều chỉnh ranh giới đất của các hộ không theo hiện trạng sử dụng đất sẽ kéo theo việc thay đổi toàn bộ ranh giới đất của các hộ khác. Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc cấp đổi sổ cho các hộ dân theo hiện trạng sử dụng, cũng như để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các hộ dân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình cấp đổi sẽ vẫn cấp đủ cho các hộ dân 240 m^2 đất xây dựng như diện tích đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ hoặc thanh toán cho các hộ dân bằng tiền tương ứng với trị giá phần diện tích đất thiếu.

[7] Ngày 03/01/2019 Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái đã phối hợp với chính quyền địa phương và đơn vị tư vấn đo đạc tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng sử dụng đất của 02 hộ gia đình xác định được như sau:

+Về diện tích thửa đất của 02 hộ đang có tranh chấp đều thiếu so với diện tích đất được cấp, cụ thể: chiều rộng bám mặt đường của 02 hộ vẫn là 12m, chiều sâu 20m, tuy nhiên phần chiều rộng đáy thửa đất của 02 hộ đều bị thiếu, cụ thể: chiều rộng đáy nhà bà Huệ thiếu 17cm thì mới đủ 12m; chiều rộng đáy nhà bà Tuất thiếu 19cm thì mới đủ 12m.

[8] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái phát biểu như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm HĐXX nghị án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tiến hành giải quyết vụ án theo đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án, việc tống đạt các văn bản tố tụng đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử có vi phạm về tố tụng như sau: Ngày 01/2/2019, Tòa án ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 02/2019/QĐST-DS với lý do cần đợi kết quả trả lời của

UBND thành phố Móng Cái. Tuy nhiên ngày 04/4/2019, Tòa án đã nhận được công văn số 850/UBND-VP ngày 02/4/2019 nhưng Thẩm phán không ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án ngay, mà đến ngày 15/7/2019 mới ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án, chậm 03 tháng 7 ngày; Ngày 25/12/2019, Tòa án ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 01 ngày 25/12/2019 với lý do đương sự chưa cung cấp được tài liệu, chứng cứ đối với vụ án theo yêu cầu là có căn cứ. Tuy nhiên cùng ngày Hội đồng xét xét ra thông báo số 01 ngày 25/12/2019 tiếp tục phiên tòa mà lý do của việc tạm đình chỉ chưa được khắc là không có căn cứ (bởi đến ngày 07/01/2020 UBND tp Móng Cái mới cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án), vi phạm khoản 2 Điều 259 BLTTDS.

- Về tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với nguyên đơn ông Phạm Văn Thiệu, bà Vũ Thị Huệ, người đại diện theo ủy quyền của bà Huệ là ông Thiệu được đảm bảo các quyền đúng quy định của pháp luật theo Điều 70, 71, 86 BLTTDS. Ông Thiệu, bà Huệ thực hiện nghĩa vụ của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền theo quy định tại các Điều 70, 72, 86 BLTTDS; Bị đơn bà Hoàng Thị Tuất, ông Đào Văn Đĩnh, người đại diện theo ủy quyền của ông Đĩnh là bà Tuất được đảm bảo các quyền theo đúng quy định. Bà Tuất, ông Đĩnh thực hiện nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại các Điều 70, 72 BLTTDS. Bà Tuất còn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại các Điều 70, 72, 86 BLTTDS; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Đào Thị Duyên, Chị Đào Thị Thu Huyền, chị Đào Thị Hải Yến, Người đại diện theo ủy quyền cho chị Duyên, chị Yến bà Hoàng Thị Tuất, bà Vũ Thị Hiển, ông Trần Văn Thành và ông Vũ Hữu Định đều được đảm bảo các quyền theo quy định tại điều 70, 73, 86 BLTTDS; Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái, người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Hải Sơn; Ủy ban nhân dân Phường Hải Yên được đảm bảo đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73, 86 BLTTDS. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái, Ủy ban nhân dân phường Hải Yên, bà Vũ Thị Hiển, ông Trần Văn Thành chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định tại điều 70, 73, 86 BLTTDS.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn. Do không xác được bà Tuất, ông Định lấn chiếm đất của hộ bà Huệ hay nói khác bà Tuất, ông Đĩnh không lỗi trong việc hộ ông Thiệu, bà Huệ bị thiếu đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Về chi phí thẩm tại chỗ, định giá, do đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau, căn cứ Khoản 1 Điều 157 BLTTDS năm 2015, nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá. Ngoài ra, các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật./.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và căn cứ vào kết quả tranh tụng, hỏi tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố

Móng Cái phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ tranh chấp*:* Ông Phạm Văn Thiệu và bà Vũ Thị Huệ khởi kiện bà Hoàng Thị Tuất và ông Đào Văn Đĩnh yêu cầu bà Tuất và ông Đĩnh trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm đồng thời tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm, đây là tranh chấp về ranh giới đất thuộc tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tranh chấp về ranh giới đất giữa các đương sự đã được hòa giải tại UBND phường Hải Yên đảm bảo thủ tục tiền tố tụng trước khi khởi kiện đến Tòa án.

1.2. Về thẩm quyền*:* Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, tranh chấp về ranh giới đất giữa Nguyên đơn và Bị đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái.

1.3. Về xác định tư cách đương sự, việc tham gia tố tụng, xét xử vắng mặt đương sự, người làm chứng:

Bà Vũ Thị Huệ và ông Phạm Văn Thiệu có đơn khởi kiện đối với bà Hoàng Thị Tuất. Sau khi Tòa án tiến hành thụ lý vụ án, bà Huệ và ông Thiệu có đơn đề nghị bổ sung xác định khởi kiện cả ông Đào Văn Đĩnh (chồng bà Tuất). Do đó Nguyên đơn trong vụ án được xác định là bà Vũ Thị Huệ và ông Phạm Văn Thiệu. Bị đơn trong vụ án được xác định là bà Hoàng Thị Tuất và ông Đào Văn Đĩnh.

Liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Huệ và ông Phạm Văn Thiệu về việc gia đình bà Hoàng Thị Tuất lấn chiếm đất của gia đình ông bà, còn có các con của bà Hoàng Thị Tuất có tên trong hộ khẩu bà Tuất vào thời điểm hộ gia đình bà Tuất được UBND thị xã Móng Cái cấp đất; vợ chồng Trần Văn Thành và bà Vũ Thị Hiền là hộ liền kề hộ bà Tuất (nếu điều chỉnh ranh giới đất theo yêu cầu khởi kiện sẽ ảnh hưởng đến ranh giới đất giữa hộ ông Thành và hộ bà Tuất); anh Vũ Hữu Định là người đầu tiên được giao đất, nhận đất rồi chuyển nhượng cho Nguyên đơn; UBND phường Hải Yên là cơ quan trực tiếp đo đạc giao đất cho các hộ; UBND thành phố Móng Cái là cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đất đai tại địa phương; do đó các con bà Tuất gồm chị Đào Thị Huyền, chị Đào Thị Hải Yến, chị Đào Thị Duyên; anh Vũ Hữu Định; anh Trần Văn Thành và chị Vũ Thị Hiền; UBND phường Hải Yên và UBND thành phố Móng Cái đều là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện UBND thành phố Móng Cái, đại diện của UBND phường Hải Yên, ông Trần Văn Thành và chị Vũ Thị Hiền đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Người làm chứng bà Vũ Thị Mãi vắng mặt không lý do, tuy nhiên bà Mãi đã có lời khai trực tiếp với Tòa án, do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 229, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

1.4. Về việc bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa:

Tại Đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/7/2018, ông Phạm Văn Thiệu và bà Vũ Thị Huệ yêu cầu bà Hoàng Thị Tuất phải trả lại phần diện tích đã

lấn chiếm khoảng 01m^2, xác định diện tích theo sơ đồ kèm theo đơn khởi kiện là 0,25m x 5m = 1,25 m^2. Tuy nhiên sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án không xác định diện tích tranh chấp theo nội dung khởi kiện của Nguyên đơn mà chỉ xác định chiều rộng phía sau thửa đất của Nguyên đơn dài 11,83m, chiều rộng phía sau thửa đất của Bị đơn dài 11,81m. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 23/7/2019 được tiến hành sau khi đã xem xét thẩm định tại chỗ, Nguyên đơn và Bị đơn được tiếp cận sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ và không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án mới có văn bản yêu cầu đơn vị đo vẽ xác định phần diện tích đất tranh chấp, đã xác định diện tích đất tranh chấp là 1,7 m^2. Tại phiên tòa Nguyên đơn, bị đơn sau khi được thông báo về diện tích tranh chấp tính theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ là 1,7 m^2 đều không có ý kiến gì, Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm như đơn vị đo vẽ đã xác định. Như vậy so với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đã phát sinh thêm phần diện tích đất tranh chấp, nguyên nhân do việc tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ không làm triệt để không xác định cụ thể diện tích đất tranh chấp để các đương sự có quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất với sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ, đồng thời căn cứ vào sơ đồ này, đơn vị đo đạc đã xác định chính xác diện tích tranh chấp, tại phiên tòa các đương sự cũng không có ý kiến gì đối với việc phát sinh diện tích đất tranh chấp, do đó không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự, vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với diện tích tranh chấp là 1,7 m^2.

1.5. Về việc vi phạm tố tụng theo kiến nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Đối với việc ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án chậm, sau khi căn cứ tạm đình chỉ không còn của Thẩm phán giải quyết vụ án như kiến nghị của đại diện Viện kiểm sát là đúng. Tuy nhiên việc chậm ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án không ảnh hưởng nhiều đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đối với việc ra Thông báo mở phiên tòa cùng ngày với Quyết định tạm đình chỉ của Hội đồng xét xử là do sai sót trong soạn thảo, tuy nhiên thời gian mở phiên tòa đã được thông báo cho các đương sự, nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ngoài ra các đương sự không có ý kiến yêu cầu gì đối với các vi phạm này, do đó việc tiếp tục xét xử đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

2.1. Về căn cứ để xác định ranh giới đất của các hộ gia đình:

2.1.1. Việc xác định ranh giới đất của các hộ gia đình thông qua hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu về quản lý đất đai ở địa phương:

Năm 1998, các hộ dân trong khu vực quy hoạch Tây trường THCS Hải Yên được UBND thị xã Móng Cái cấp quyền sử dụng 240m^2 đất. Trong các quyết định cấp đất của UBND thị xã Móng Cái chỉ thể hiện việc giáp tứ cận, giáp hộ nào, giáp đồi và bám mặt đường, có chiều bám mặt đường là 12m và chiều sâu là 20m, mà

không có mốc giới cố định để xác định ranh giới giữa các hộ. Tại thời điểm cấp đất năm 1998, toàn bộ khu đất là đất trống, không có công trình xây dựng, thửa đất không bằng phẳng dốc thoải xuống. UBND xã Hải Yên khi đó có cử cán bộ địa chính xuống đo đất cho dân, nhưng chỉ đo bằng thước tre và cắm mốc bằng cọc tre. Năm 2001, hộ bà Hoàng Thị Tuất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2010 hộ ông Vũ Hữu Định được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ cũng như các hộ khác trong khu vực quy hoạch không được đo đạc lại chính xác mà chỉ căn cứ vào Quyết định cấp đất của UBND thị xã Móng Cái năm 1998 và Sơ đồ quy hoạch vẽ bằng tay, do đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện hình dạng thửa đất là hình chữ nhật, chiều bám mặt đường là 12m và chiều sâu 20m. Khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, hình dạng thửa đất của các hộ lại là hình bình hành. Căn cứ vào các tài liệu về quản lý đất đai ở địa phương, UBND phường Hải Yên và UBND thành phố Móng Cái đều có Biên bản làm việc với Tòa án, thể hiện: Không thể xác định ranh giới của các hộ thông qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như các tài liệu về quản lý đất đai; nguyên nhân về việc hình dạng thửa đất có sự thay đổi là do có sự sửa chữa về đường xá (nắn đường) và việc xây dựng của các hộ có sự sai số. Ngoài ra, năm 2007, UBND phường Hải Yên tiến hành đo đạc theo tọa độ thửa đất của các hộ dân, tuy nhiên các hộ dân không ký xác nhận ranh giới trong quá trình đo đạc nên không thể căn cứ vào kết quả đo đạc này làm cơ sở xác định ranh giới của các hộ dân.

Như vậy, căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ cũng như ý kiến của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương là UBND phường Hải Yên và UBND thành phố Móng Cái, Hội đồng xét xử thấy thực tế không thể xác định ranh giới của các hộ thông qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cũng như thông qua các tài liệu quản lý đất đai tại địa phương.

2.1.2. Về việc xác định ranh giới đất thông qua thực tế hiện trạng sử dụng đất:

Quá trình sử dụng đất của các hộ được thể hiện như sau: Tại thời điểm được UBND thị xã Móng Cái giao đất vào năm 1998, toàn bộ thửa đất của các hộ là đất trống, chưa có công trình xây dựng trên đất, việc giao đất được đo đạc bằng phương pháp thủ công, cắm mốc bằng cọc tre. Sau khi được giao đất, gia đình ông Coóng bà Thoa xây dựng nhà cấp bốn trước trên thửa đất số 20 (khoảng năm 1999), sau đó đến năm 2000 gia đình bà Vũ Thị Huệ xây dựng ngôi nhà cấp bốn trên đất (ô số 22) của anh trai là Vũ Hữu Định. Vị trí ngôi nhà cấp bốn gia đình ông Coóng bà Thoa xây dựng giáp với thửa đất số 21 của gia đình bà Hoàng Thị Tuất. Vị trí ngôi nhà cấp bốn do gia đình bà Huệ xây dựng cách dãy nhà trọ của bà Tuất hiện nay khoảng 60 cm (như nội dung lời khai của bà Huệ, ông Thiệu). Năm 2007, gia đình bà Tuất tiến hành xây dựng dãy nhà trọ trên thửa đất số 21. Thời điểm xây dựng, các hộ gia đình ông Coóng, hộ gia đình bà Huệ không cùng hộ bà Tuất xác định ranh giới để xây dựng. Thời điểm bà Tuất xây dựng dãy nhà trọ vào năm 2007, theo lời khai của bà Tuất thì có việc gia đình bà Tuất và gia đình bà Huệ cùng nhau xác định ranh giới nên gia đình bà đã xây dãy nhà trọ cách tường của ngôi nhà cấp bốn của bà Huệ khoảng 60cm, theo lời khai của bà Huệ, ông Thiệu thì không có việc hộ gia đình bà Huệ cùng gia đình bà Tuất xác định ranh giới.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, nội dung cung cấp của UBND phường Hải Yên, hiện trạng sử dụng đất của các hộ hiện nay như sau:

- Quyền sử dụng ô đất số 20 hiện nay là của gia đình ông Trần Văn Thành và bà Vũ Thị Hiển, do nhận chuyển nhượng của nhà vợ chồng Hạnh Dung (trước đó gia đình nhà Hạnh Dung nhận chuyển nhượng của gia đình Thoa Coóng). Gia đình ông Trần Văn Thành đã phá dỡ ngôi nhà cấp bốn do gia đình Thoa Coóng xây dựng. Hiện trạng thửa đất hiện nay là đất trống, phía tây giáp thửa đất ô số 19 đã có xây dựng nhà cấp bốn làm ranh giới giữa hai ô 19 và ô 20; phía đông giáp với ô số 21 của hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuất, được phân định ranh giới bằng bức tường bao lan.

- Hiện trạng thửa đất của gia đình bà Hoàng Thị Tuất (ô số 21), trên đất có 01 dãy nhà trọ, mặt trước bám đường đã xây dựng hết, phía tây giáp với ô số 20 được phân định ranh giới bằng tường bao lan, phía đông giáp với thửa đất của gia đình bà Huệ (ô số 22) được phân định ranh giới bằng mặt sau của bức tường dãy nhà trọ.

- Hiện trạng thửa đất của gia đình bà Vũ Thị Huệ (ô số 22): ngôi nhà cấp bốn gia đình bà Huệ xây dựng đã bị phá dỡ, ngôi nhà 03 tầng mới xây dựng vào năm 2018 giáp với đất của gia đình bà Mãi, phía tây thửa đất của bà Huệ phân định ranh giới với hộ bà Mãi bằng tường ngôi nhà 03 tầng, khoảng giữa dãy nhà trọ của gia đình bà Tuất với ngôi nhà 3 tầng của gia đình bà Huệ là đất trống, phía đông phân định ranh giới giữa hộ bà Tuất bằng bức tường dãy nhà trọ của bà Tuất.

- Hiện trạng thửa đất của gia đình bà Vũ Thị Mãi (một phần ô số 23): đất trống chưa có xây dựng, phía tây tiếp giáp với đất của hộ bà Vũ Thị Huệ, được phân định ranh giới bằng bức tường của ngôi nhà 03 tầng của gia đình bà Huệ.

Ngoài ra quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện không chỉ hộ bà Huệ thiếu đất (11,83 m chiều rộng phía sau thửa đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20m, thiếu 0,17m), mà hộ bà Tuất còn thiếu nhiều hơn so với hộ bà Huệ (11,81m chiều rộng phía sau thửa đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20m, thiếu 0,19m).

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện trước khi bà Huệ xây dựng ngôi nhà 03 tầng giáp với đất của bà Mãi, bà Huệ có đề nghị chính quyền địa phương xác định ranh giới mốc giới với hộ bà Mãi, tuy nhiên việc đo đạc do hộ bà Vũ Thị Huệ thuê đơn vị đo đạc thực hiện, phường không xác định mốc giới cụ thể nào để đơn vị đo đạc làm căn cứ để xác định ranh giới giữa các hộ. Sau khi các hộ có tranh chấp, tiến hành hòa giải tại UBND phường Hải Yên, phường sử dụng kết quả đơn vị đo vẽ để xác định hộ bà Tuất lấn chiếm. Như vậy UBND phường Hải Yên căn cứ vào kết quả đo vẽ (không có mốc giới chính xác, cố định) để xác định ranh giới đất giữa hộ bà Mãi và hộ bà Huệ theo nội dung làm việc (trước khi khởi kiện) để kết luận như nội dung hòa giải tại phường là không chính xác vì thực tế phường cũng đã có nội dung về việc không thể xác định ranh giới đất giữa các hộ.

Theo nội dung lời khai của bà Vũ Thị Mãi chủ sử dụng thửa đất giáp với thửa đất của bà Vũ Thị Huệ thể hiện bà không biết ranh giới đất của nhà bà Huệ với nhà bà ở đâu, chỉ biết bà nhận chuyển nhượng của ông Vũ Mão 80m^2, chiều bám mặt đường 4m và chiều sâu 20m, việc bà Huệ xây dựng ngôi nhà ba tầng (xác

định tường nhà là ranh giới đất với thửa đất của bà) bà không được biết vì khi xây nhà bà Huệ không thông báo cho bà và cũng không cùng nhau để xác định ranh giới. Sau khi bà Huệ xây dựng xong ngôi nhà 03 tầng, bà mới biết và đo lại đất để kiểm tra xem có đủ đất không. Thực tế bà không biết ranh giới thửa đất của gia đình bà với các hộ liền kề. Như vậy gia đình bà Huệ đã tự xác định ranh giới đất của gia đình bà Huệ với gia đình bà Mãi, và từ việc xác định ranh giới này, gia đình bà Huệ cho rằng gia đình bà Tuất lấn chiếm đất của gia đình bà là không có căn cứ vì thực tế bà Huệ và bà Mãi cũng không biết chính xác ranh giới của hai gia đình nằm ở vị trí nào.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cho thấy các đương sự đều không biết chính xác ranh giới của các hộ nằm ở vị trí nào, việc xây dựng của các hộ không có sự quản lý, giám sát của chính quyền địa phương nhưng giữa các hộ không có sự tranh chấp trong một thời gian dài sử dụng đất, bị đơn cũng bị thiếu đất, nguyên đơn đã cùng hộ liền kề là bà Vũ Thị Mãi xác định ranh giới hai hộ là mặt ngoài của bức tường ngôi nhà 03 tầng của nhà bà Huệ, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Văn Thành và bà Vũ Thị Hiển đều có ý kiến về việc giữ nguyên hiện trạng các hộ đang sử dụng, do đó Hội đồng xét xử thấy cần phải căn cứ vào thực tế hiện trạng sử dụng đất của các hộ để xác định ranh giới.

Ngoài ra tại các phiên tòa đã hoãn, tạm ngừng trước và Biên bản làm việc ngày 17/02/2020, đại diện UBND thành phố Móng Cái, ông Hoàng Hải Sơn có nội dung trình bày quan điểm đối với việc giải quyết các trường hợp thiếu, thừa đất diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, cụ thể: UBND thành phố Móng Cái căn cứ chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Ninh tại Kế hoạch số 2783/KH-UBND ngày 20/5/2016, UBND thành phố Móng Cái sẽ căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo tọa độ). Đối với trường hợp hiện trạng sử dụng đất của hộ dân nhiều hơn diện tích đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó, UBND thành phố Móng Cái sẽ yêu cầu các hộ dân nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tăng thêm. Đối với trường hợp hiện trạng sử dụng đất của hộ dân ít hơn diện tích đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó, UBND thành phố Móng Cái sẽ hợp thức hóa đủ diện tích đất xây dựng về phía sau thửa đất cho các hộ khi cấp đổi hoặc trả tiền cho các hộ dân tương ứng với phần diện tích đất bị thiếu.

Như vậy việc Nguyên đơn, bị đơn không đủ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, theo nội dung giải quyết của UBND thành phố Móng Cái sẽ vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự sau khi UBND thành phố Móng Cái thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân.

2.2. Căn cứ vào việc không thể xác định ranh giới đất giữa các hộ thông qua hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các tài liệu quản lý đất đai ở địa phương; các hộ dân không xác định được ranh giới, không có mốc giới cố định nào để các định ranh giới giữa các hộ; quá trình sử dụng đất của các đương sự trước năm 2018 ổn định, không phát sinh tranh chấp và thực tế không thể điều chỉnh được ranh giới các hộ vì sẽ kéo theo một loạt các hộ khác phải điều chỉnh ranh giới

gây xáo trộn trong việc quản lý đất đai ở địa phương, Hội đồng xét xử thấy việc phân định ranh giới cần phải dựa trên cơ sở hiện trạng sử dụng của các hộ dân, cụ thể đối với ranh giới hộ bà Huệ và bà Tuất được xác định là bức tường dãy nhà trọ của bà Tuất (tính từ mép bên ngoài) được thể hiện là đoạn thẳng 3-4 trong Sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2019. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. UBND thành phố Móng Cái căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của các hộ để xác định ranh giới đất giữa các hộ làm cơ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với việc thiếu đất của Nguyên đơn và Bị đơn, UBND thành phố Móng Cái đã có quan điểm về việc giải quyết trong quá trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tọa độ, vẫn sẽ đảm bảo phần diện tích đất xây dựng cho các hộ là 240m^2 như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, bằng việc hợp thức hóa một phần diện tích đất phía sau không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thanh toán trị giá bằng tiền đối với phần diện tích đất thiếu, như vậy vẫn đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

[3] Về chi phí tố tụng, án phí:

Trong quá trình giải quyết vụ án, tổng chi phí 02 lần xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao chụp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là 3.800.000đ + 6.000.000đ + 4.200.000đ = 14.000.000đ. Nguyên đơn bà Vũ Thị Huệ và ông Phạm Văn Thiệu đã nộp toàn bộ chi phí trên, và tại phiên tòa Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải chịu các chi phí này. Do yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Huệ và ông Phạm Văn Thiệu không được chấp nhận, căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, bà Huệ và ông Thiệu phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và các chi phí khác.

Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Nguyên đơn bà Vũ Thị Huệ và ông Phạm Văn Thiệu phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4]Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

<u>Căn cứ:</u>

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 1, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự;

- Khoản 1 Điều 6; Điều 166; Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Huệ và ông Phạm Văn Thiệu về việc yêu cầu bà Hoàng Thị Tuất, ông Đào Văn Đĩnh phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 1,7m^2 và tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm.

[2] *Về chi phí tố tụng:* Bà Vũ Thị Huệ và ông Phạm Văn Thiệu phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, chi phí sao chụp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Móng Cái, tổng số tiền là 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng). Số tiền này bà Huệ, ông Thiệu đã nộp đủ trong quá trình giải quyết vụ án và trực tiếp thanh toán cho đơn vị đo đạc.

[3] *Về án phí:* Bà Vũ Thị Huệ và ông Phạm Văn Thiệu phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ đi 300.000đ tiền tạm ứng án phí bà Huệ và ông Thiệu đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Móng Cái theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001327, ngày 31/7/2018. Bà Huệ và ông Thiệu đã nộp đủ tiền án phí.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Quảng Ninh;*
- *VKSND thành phố Móng Cái;*
- *Các đương sự;*
- *Chi cục thi hành án dân sự Móng Cái;*
- *Lưu án văn + Hồ sơ vụ án.*

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

Đoàn Minh Chiến

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Giang Đinh Thanh Hoàn **Đoàn Minh Chiến**

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Quảng Ninh;*
- *VKSND thành phố Móng Cái;*
- *Các đương sự;*
- *Chi cục thi hành án dân sự Móng Cái;*
- *Lưu án văn + Hồ sơ vụ án.*

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

Đoàn Minh Chiến

phía tây giáp với đất hộ bà Vũ Thị Mãi đã được phân đinh ranh giới bằng tường ngôi nhà ba tầng doNgôi nhà cấp bốn do gia đình ông Coong bà Thoa xây dựng đã

bị phá dỡ sau khi chuyển nhượng cho gia đình Hạnh Dung, gia đình Hạnh Dung chuyển nhượng cho và Theo lời khai của bà Huệ, thì ông Định có chỉ vị trí xây nhà cho bà để tránh việc xây dựng sang đất của hộ liền kề. Trước đó vào khoảng năm 1999, gia đình ông Coóng bà Thoa, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Chiến (ô số 20), đã tiến hành xây dựng ngôi nhà cấp bốn giáp với đất của hộ bà Tuất (ô số 21), tuy nhiên khi xây dựng ông Coóng bà Thoa cũng không xác định ranh giới với các hộ liền kề. Đến năm 2007, bà Tuất mới tiến hành xây dãy nhà trọ trên thửa đất. Trước khi xây dựng theo lời khai của bà Tuất, gia đình bà Huệ có ra để xác định ranh giới nhưng không đo đạc; theo lời khai của bà Huệ thì bà Tuất tự ý xây; tuy nhiên căn cứ vào việc gia đình ông Coóng, bà Huệ xây dựng trước và đến năm 2007 gia đình bà Tuất mới xây dựng, tuy nhiên dãy nhà trọ bà Tuất xây dựng còn cách ngôi nhà cấp bốn của bà Huệ 60cm, sau khi bà Tuất xây dựng không có sự tranh chấp, ở ổn định đến năm 2018 mới phát sinh mâu thuẫn (do việc không cho dùng chung nước giếng như lời khai của bà Tuất), như vậy có căn cứ để xác định các hộ đã thống nhất về ranh giới đất thông qua việc xây dựng thực tế.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Ngọc Nguyễn Văn Giang ***Đoàn Minh Chiến***