

Bản án số: 03/2019/DS - ST

Ngày: 30-10-2019

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MAI CHÂU, TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Bá Khiên

2. Bà Phạm Thị Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Khà Thị Thanh Loan.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Châu tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Văn Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mai Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2019/TLST - DS ngày 24 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2019/QĐXX - ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 và theo quyết định hoãn phiên tòa số 03/2019/QĐST-DS ngày 25/10/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị Ng, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số nhà 1108xx, khu đô thị V, phường L, quận H, thành phố Hà Nội; nơi tạm trú: Tiểu khu X, thị trấn M, huyện M, tỉnh Hòa Bình.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Ng Th, sinh năm 1966; nơi ĐKKHKT: Thôn V, xã L, huyện U, Hà Nội; nơi tạm trú: Tiểu khu X, thị trấn M, huyện M, tỉnh Hòa Bình (văn bản ủy quyền ngày 09/5/2019). Có mặt.

2. *Bị đơn:* - Ông Bùi Xuân H, sinh năm 1958; nơi cư trú: Xóm N, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Có mặt

- Bà Đinh Thị D, sinh năm 1957; nơi cư trú: Xóm N, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Hồng L, sinh năm 1966; nơi cư trú: Xóm N, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình và bà Trần Thị Thanh T; nơi cư trú: Xóm N, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1960; nơi cư trú: Xóm N, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình (văn bản ủy quyền ngày 22/8/2019). Có mặt.

4. *Người làm chứng:*

- Ông Lò Thanh X, sinh năm 1954; địa chỉ: Xóm Ch, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt.
- Ông Lò Văn S, sinh năm 1964, địa chỉ: Xóm Ch, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt.
- Ông Khà Văn A, sinh năm 1966; địa chỉ: Tiểu khu X, thị trấn M, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thúy B, sinh năm 1991, địa chỉ: Xóm N, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt.
- Anh Trần Hữu H1, sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm N, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt.
- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955, địa chỉ: Xóm N, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt.
- Ông Hà Việt H3, sinh năm 1958, địa chỉ: Xóm S, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 09/5/2019, và quá trình tham gia tố tụng, và tại phiên tòa nguyên đơn chị Trần Thị Ng và người đại diện theo ủy quyền của chị Ng là ông Trần Ng Th trình bày:*

Năm 2003 Trần Thị Ng nhận chuyển nhượng từ ông Lò Văn S thửa đất có diện tích 124 m², là loại đất ở lâu dài, vị trí đất tại: Xóm Ch, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình, nằm bên trái đường quốc lộ 15 hướng thị trấn M đi V. Có cạnh phía tây giáp quốc lộ 15 chiều rộng 4 m, phía đông giáp cụm Công nghiệp Ch chiều rộng 4 m, phía nam giáp đất nhà ông Lê Hồng L đã trừ hành lang giao thông (23,5m) chiều dài (sâu) 31 m, phía bắc giáp nhà đất hộ ông Bùi Xuân H đã trừ hành lang giao thông (23,5m) chiều dài (sâu) 31 m. Nay tôi nhận thấy phần chiều rộng giáp đường quốc lộ 15 sau khi trừ hành lang giao thông (23,5 m) bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, hiện nay chiều rộng là 3,45 m, thiếu về phía hộ ông Bùi Xuân H 0,55 m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Về mốc giới khi gia đình tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cắm bằng cọc tre, nay đã mục nát, không còn, khi ở nhờ, em trai tôi là Trần Hữu H1 đã trồng 01 cây bàng làm ranh giới đất giữa gia đình tôi và gia đình ông H, khi ông H xây tường đã chặt bỏ cây bàng, nay không còn nữa nên tôi không có ý kiến gì về vấn đề này. Qua các chứng cứ thu thập được, qua xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án tôi xin rút yêu cầu đối với ông Lê Hồng L xây tường bao lấn sang đất Trần Thị Ng khoảng 13 cm (tại vị trí sau khi trừ hành lang 23,5 m đến điểm thiếu đất về chiều rộng). Còn về phần lấn chiếm đất hành lang giao thông làm ảnh hưởng tới quyền sử dụng hợp pháp của gia đình tôi đối với đất hành lang, tôi sẽ có ý kiến với cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết bằng vụ việc khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Về phần chiều dài đất là 31 m nhưng đo thực tế không đủ bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mai Châu giải quyết buộc hộ ông Bùi Xuân H trả lại phần diện tích chiều rộng đất đã lấn chiếm đã chứng minh được

cho gia đình tôi. Về các chi phí tố tụng khác tôi đã tự nguyện chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết. Còn về án phí, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Xuân H và bà Đinh Thị D đều thông nhất trình bày:*

Năm 2006 chúng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 116 m² từ ông Khả Văn A, chiều rộng mặt tiền là 7 m, dài 16,6 m. Năm 2007 chúng tôi xây nhà, chiều rộng ngôi nhà là 3,3 m, chiều dài là 9 m, trong đó có 3 m là chúng tôi xây trong phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn 0,3 m chúng tôi xây lấn sang phía suối, chúng tôi để lại 4 m phía giáp nhà ông Th. Phía trước nhà tôi có cây dâu da xoan, khi chúng tôi bắt đầu chuyển xuống xây nhà, chúng tôi có trồng cây để làm mốc giới giữa 02 nhà. Khi chúng tôi chuyển xuống đó làm nhà và trồng cây, nhà ông H1 là em trai ruột của ông Th đã ở đó trước, sau đó 02 năm nhà ông H mới chuyển đi. Trong thời gian ông H còn ở đó đã trồng 01 cây bàng, khi chúng tôi xây tường, do cành cây bàng ngã sang phần đất của gia đình tôi nên chúng tôi đã chặt cây bàng. Hiện tại cây dâu da xoan vẫn còn và chúng tôi vẫn sử dụng đúng như mốc đã trồng trước đây. Năm 2011 chúng tôi kê thêm về phần suối phía bắc, diện tích kê thêm chúng tôi không rõ, nhưng phía đường quốc lộ kê rộng thêm khoảng 3 m. Phần kê thêm này chúng tôi đã sử dụng làm quán cắt tóc cho con dâu tôi. Phần kê thêm và phần nhà ở trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hai phần riêng biệt, chúng tôi kê sau khi đã làm nhà ở. Năm 2010 chúng tôi xây tường và mái lợp tạm, giáp phía đất của chị Trần Thị Ng.

Năm 2011, khi công ty muốn mua đất làm đường vào khu công nghiệp, đã đo đủ chiều rộng phía đường quốc lộ là 12 m tính từ tường xây tạm nhà chúng tôi đến sát tường bếp nhà ông X, gồm đất của chị Ng, ông L và ông X. Phần diện tích đất chị Trần Thị Ng khởi kiện do bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chúng tôi là do năm 2011 ông Lò Thanh X chuyển nhượng cho bà Hà với chiều rộng mặt tiền là 4 m và sau đó bà H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đức T mảnh đất trên. Khi ông X chuyển nhượng cho bà H, ông X không giao đủ đất cho bà H mà giao thiếu 0,5 m nên khi bà H giao cho ông T (đứng tên thủ tục chuyển nhượng là Nguyễn Thúy B) cũng thiếu theo 0,5 m. Theo chúng tôi mốc giới thừa đất của ông T phía đường quốc lộ 15 là mốc sát với tường nhà bếp của nhà ông X đo sang phía bắc giáp đất ông L là 4 m. Khi bà H chuyển nhượng lại cho ông T và ông T xây tường bao không đo từ mốc đó mà đo tránh nhà tắm của ông X và đo đủ 4 m nên đã lấn sang đất của chị Ng.

Năm 2019 khi ông T xây tường bao quanh đất chị Nguyễn Thúy B và ông Lê Hồng L tổng là 8 m chiều rộng, phần tường bao phía giáp đất chị Ng, ông Tăng xây lấn sang phía đất của chị Ng, tường bao nằm trên nền nhà cũ mà trước đây ông H là em trai ông Th đã ở nên thừa đất của chị Ng bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chúng tôi không có yêu cầu phản tố. Do chúng tôi không lấn chiếm đất của ai nên không trả lại đất cho ai, không đồng ý với yêu cầu của ông Trần Ng Th.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ,đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T trình bày:*

Năm 2004 ông Lê Hồng L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất loại đất ở (thổ cư) từ ông Lò Văn S. Thửa đất diện tích 124 m², chiều dài (chiều sâu) 31 m, chiều rộng 4 m, cụ thể: Chiều rộng mặt đường quốc lộ 15 phía tây là 4 m, chiều rộng phía đông giáp khu công nghiệp Ch là 4 m, cạnh phía nam 31 m giáp đất chị Nguyễn Thúy B, cạnh phía bắc 31 m giáp đất chị Trần Thị Ng.

Năm 2019, trước khi tôi xây tường bao quanh đất con gái tôi là Nguyễn Thúy B và em vợ tôi là Lê Hồng L, tôi đã lập biên bản thỏa thuận về ranh giới lập ngày 30/3/2019, có mặt ông X, con trai ông X, người làm chứng bà H, ông D và vợ chồng tôi. Chúng tôi xác định chiều rộng phía mặt đường quốc lộ 15 đo từ mép ngoài nhà tắm phía đường 15 sang phía bắc giáp đất hộ ông Lê Hồng L 4,20 m đến góc cây táo khi lập biên bản về mốc giới cây táo vẫn còn, khi xây tường bao để san đất bằng phẳng nên đã mức cây táo đi. Chiều rộng giáp khu công nghiệp hướng đông đo từ mép ngoài tường bao (giáp, thẳng mái chuồng lợn nhà ông Lò Thanh X xuống đất) về phía bắc giáp đất hộ ông Lê Hồng L 4 m, nói hai điểm nêu trên sẽ xác định được ranh giới đất Nguyễn Thúy B và đất Lê Hồng L. Theo mốc giới, ranh giới đã xác định, đo từ mốc giới này đến mép ngoài tường bao giáp đất chị Ng là 3,99 m. Như vậy còn thiếu 01 cm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi không yêu cầu gì về việc thiếu 01 cm này. Như vậy, hộ ông L không lấn chiếm đất của chị Trần Thị Ng. Từ ranh giới trên đến mép ngoài tường bao giáp đất ông Lò Thanh X là 4,11 m. Tại phiên hòa giải ngày 04/10/2019 tôi có trình bày về việc đo tổng hai thửa đất là 8,10 m, trong đó đất Lê H L là 3,99 m chiều rộng và đất Nguyễn Thúy B là 4,10 m chiều rộng là do tôi nhầm, nay tôi có ý kiến sửa lại là đất Nguyễn T có chiều rộng tại điểm Tòa đo là 4,11 m. Về vấn đề tổng chiều rộng đất Nguyễn Thúy B và Lê H L đã xây tường bao là 8,10 m là do khi xây có sự nhầm lẫn, phần nhầm lẫn này thuộc phần đất Nguyễn Thúy B và Lò Thanh X nghĩa là chiều rộng đất Nguyễn Thúy B là 4,11 m, lấn 11 cm chiều rộng sang phần đất ông Lò Thanh X, nếu ông X có ý kiến về việc lần này, sẽ giải quyết ở vụ án khác.

Về vấn đề vợ chồng ông Bùi Xuân H và bà Đinh Thị D trình bày do ông X chuyển nhượng cho bà H không đủ 4 m chiều rộng và bà H chuyển nhượng cho tôi (thủ tục giấy tờ người nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thúy B) không đủ 4 m chiều rộng là không đúng, khi chuyển nhượng chúng tôi đã đo đạc, xác định mốc giới như trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về vấn đề vợ chồng ông Bùi Xuân H và bà Đinh Thị D trình bày là tôi xây tường bao trên nền nhà cũ mà khi ông H ở nhờ đất của gia đình chị Ng, tôi có ý kiến như sau: Theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hộ ông Lê Hồng L, Nguyễn Thúy B đã được cấp và căn cứ Biên bản thỏa thuận đường ranh giới đất thổ cư giữa hai mảnh đất của hai gia đình lập ngày 30/3/2019 và sau khi có sự đồng ý của hộ ông Lê Hồng L và Nguyễn Thúy B, tôi tiến hành xây tường bao, theo các căn cứ trên thì đất đến đâu tôi xây tới đó, có thể vào nền nhà cũ mà ông H đã làm nhưng đó là đất thuộc quyền sử dụng của ông Lê Hồng L, theo tôi cũng có thể ông H làm nền nhà không đúng với mốc giới, ranh giới đất của gia đình chị Ng vì vào thời điểm ông H ở nhờ trên đất của gia đình chị Ng (bố mẹ là Th, N) còn hoang vắng, cây cối mọc um tùm, chưa có ai đến ở và xây dựng kiên cố,

không có mốc giới gì cố định bằng vật liệu bền lâu mà khi chuyển nhượng chỉ đóng cọc tre nứa, khoảng 02 năm sau gia đình ông H mới đến ở nhờ nên không còn mốc giới gì. Do vậy, vợ chồng ông H căn cứ vào việc tôi xây tường bao trên nền nhà nêu trên là lấn chiếm đất của gia đình chị Ng là không đúng.

Là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hồng L và bà Trần Thị Thanh T, tôi không có yêu cầu độc lập. Căn cứ vào các chứng cứ về xác định mốc giới và việc Tòa án đã xem xét, thẩm định và như ý kiến của tôi đã nêu trên, tôi khẳng định hộ ông Lê Hồng L không lấn chiếm đất đai của gia đình chị Trần Thị Ng nên cũng không đồng ý với yêu cầu trả lại đất như ông Th đã trình bày. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc tranh chấp theo quy định của pháp luật. Còn việc vợ chồng ông H trình bày trong năm 2011 công ty đo đạc 12 m ba nhà khi đó là Ng, L, X đó là việc của công ty họ đo là việc của họ, không ai thừa nhận kết quả đo và tôi không biết về việc công ty nào đo đạc và đến nay không có chứng cứ gì về việc này. Còn việc chuyển nhượng phải theo mốc giới các bên đã thỏa thuận và Tòa án cũng đã xem xét thẩm định việc này.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Châu phát biểu quan điểm về vụ án như sau:

*Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử :

- Tòa án nhân dân huyện Mai Châu đã xác định đúng thẩm quyền, tư cách tham gia tố tụng của đương sự, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thời hạn luật định
- Việc thu thập chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ kiện đã đảm bảo theo quy định tại Điều 97, 98, 99, 101 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Việc tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa :

- Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người làm chứng trong quá trình giải quyết đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ là sơ đồ có dấu xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mai Châu để xác định các mốc giới tứ cận và diện tích chồng lấn (nếu có) nên không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, các đương sự có nơi cư trú và đất có tranh chấp tại xã Ch, huyện Mai Châu, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mai Châu, tỉnh Hòa Bình theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[2] Nhận định về những vấn đề cần giải quyết trong vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm để đủ về chiều rộng 4 m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã được cấp, không yêu cầu về việc thiếu đất về chiều dài.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất nguyên đơn đã được cấp cạnh phía tây giáp quốc lộ 15 chiều rộng 4 m, phía đông giáp cụm Công nghiệp Ch chiều rộng 4 m, phía nam giáp đất nhà ông Lê Hồng L đã trừ hành lang giao thông (23,5m) chiều dài (sâu) 31 m, phía bắc giáp nhà đất hộ ông Bùi Xuân H đã trừ hành lang giao thông (23,5m) chiều dài (sâu) 31 m.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất bị đơn đã được cấp có cạnh phía tây giáp quốc lộ 15 chiều rộng 7 m, phía đông giáp cụm Công nghiệp Ch chiều rộng 7 m, phía nam giáp đất chị Trần Thị Ng đã trừ hành lang giao thông (23,5m) chiều dài (sâu) 16,6 m, phía bắc giáp suối đã trừ hành lang giao thông (23,5m) chiều dài (sâu) 16,6 m.

Theo văn bản trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mai Châu, các thửa đất nêu trên đều dùng bản đồ hiện trạng (dạng sơ đồ, không đo đạc chi tiết từng thửa đất), khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các cơ quan chuyên môn đã thực hiện đo đạc xác định diện tích, cạnh thửa bằng phương pháp thủ công (thước dây, chưa có máy toàn đạc để thực hiện đo đạc xác định tọa độ) nên chưa thực hiện được công tác chỉnh lý các thửa đất trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất dạng số. Các thửa đất không thể hiện số liệu độ của góc thửa đất (trong đo đạc địa chính cũng không quy định phải thể hiện số liệu độ của góc thửa đất) do đó không thể xác định chính xác thửa đất có vuông góc hay không vuông góc với mặt đường quốc lộ 15. Khi chia tách thửa đất, các hộ đều tự cắm mốc bằng cọc tre, gỗ, để thực hiện việc đo đạc, xác định diện tích, kích thước.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Đối với thửa đất chị Trần Thị Ng, sau khi trừ hành lang giao thông (23,5 m) chiều rộng phía mặt đường quốc lộ 15 hướng tây là 3,45 m, thiếu 0,55 m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đoạn bị thiếu chiều rộng, từ điểm hết hành lang giao thông đến điểm thiếu đất về chiều rộng là 7,87 m, còn lại vẫn đủ 4 m chiều rộng. Đối với thửa đất của ông Bùi Xuân H và bà Đinh Thị D, sau khi trừ hành lang giao thông (23,5 m) chiều rộng phía mặt đường quốc lộ 15 hướng tây tính từ mép tường nhà ở đến hết tường gạch cốp mái lợp bằng tấm lợp proximang là 7,83 m, đoạn có chiều rộng 7,83 m này đo thẳng với điểm sau khi trừ hành lang giao thông 23,5 m bên đất chị Trần Thị Ng. Do đường quốc lộ 15 chạy qua hai thửa

đất này cong về phía bên trái hướng V đi thị trấn M nên điểm sau khi trừ hành lang giao thông (23,5 m) của mỗi nhà khác nhau, nhà Trần Thị Ng sẽ vào sâu hơn nhà ông Bùi Xuân H. So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông H đã được cấp, thừa 0,83 m, chiều rộng phía giáp khu công nghiệp hướng đông tính từ điểm cuối mép tường đang sử dụng đến hết tường gạch cốt mái lợp bằng tấm lợp proximang là 7,97m, thừa 0,97 m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

[3] Đối với ý kiến của bị đơn về việc đất chị Trần Thị Ng bị thiếu về chiều rộng là do do năm 2011 ông Lò Thanh X chuyển nhượng cho bà H với chiều rộng mặt tiền là 4 m và sau đó bà H muốn trả đất cho ông Nguyễn Đức T mà ông T có con gái là Nguyễn Thúy B, nên các giấy tờ, thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều đứng tên bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chị Nguyễn Thúy B. Khi ông X chuyển nhượng cho bà H, ông X không giao đủ đất cho bà H mà giao thiếu 0,5 m. Theo ý kiến của bị đơn mốc giới thừa đất của ông T phía đường quốc lộ 15 là mốc sát với tường nhà bếp của nhà ông X đo sang phía bắc giáp đất ông L là 4 m. Khi bà H chuyển nhượng lại cho ông T và ông T xây tường bao không đo từ mốc đó mà đo tránh nhà tắm của ông X và đo đủ 4 m nên đã lấn sang đất của chị Ng. Về ý kiến này, quá trình giải quyết vụ án đã thu thập được các chứng cứ thể hiện ông X, ông T, bà H, chị B và con trai ông X là Lò Văn V, ông S, ông H2 đều thừa nhận mốc giới giữa đất ông X và đất chị B là điểm cách góc nhà tắm của gia đình ông X 20 cm, điểm mốc thứ hai là giáp, thẳng mái chuồng lợn nhà ông Lò Thanh X xuống đất. Từ đó, Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ đối với mốc giới giữa đất Nguyễn Thúy B với đất hộ Lê Hồng L, chiều rộng phía mặt đường quốc lộ 15 hướng tây đo từ mép ngoài nhà tắm phía đường 15 sang phía bắc giáp đất hộ ông Lê Hồng L 4,20 m. Chiều rộng giáp khu công nghiệp hướng đông đo từ mép ngoài tường bao (giáp, thẳng mái chuồng lợn nhà ông Lò Thanh X xuống đất) về phía bắc giáp đất hộ ông Lê Hồng L 4 m, nối hai điểm cuối của chiều rộng theo hướng đo nêu trên (4,20 m và 4 m) để xác định ranh giới giữa đất Nguyễn Thúy B với đất hộ Lê Hồng L. Chiều rộng đất Lê Hồng L phía mặt đường quốc lộ 15 hướng tây tính từ ranh giới giữa hộ Nguyễn Thúy B và Lê Hồng L về phía bắc đến hết tường bao (ranh giới giữa đất Lê Hồng L và Trần Thị Ng) là 3,99 m, (thiếu 01 cm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Lê Hồng L đã được cấp). Cạnh này được đo thẳng với điểm sau khi đã trừ hành lang giao thông 23,5 m đất Trần Thị Ng. Chiều rộng giáp khu công nghiệp hướng đông tính từ ranh giới giữa hộ Nguyễn Thúy B và Lê Hồng L về phía bắc đến hết tường bao (ranh giới giữa đất Lê Hồng L và Trần Thị Ng) là 3,99 m, (thiếu 01 cm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Lê Hồng L đã được cấp), cạnh này được đo thẳng với điểm đất Trần Thị Ng bắt đầu bị thiếu về chiều rộng theo hướng tây phía đường 15. Hơn nữa, ông Lò Văn S và ông Lò Thanh X đều thừa nhận ranh giới giữa đất ông S và ông X trước khi ông S và ông X chuyển nhượng cho Lê Hồng L và Nguyễn Thúy B là cây táo phía đường quốc lộ 15 hướng tây chạy thẳng phía đông giáp khu công nghiệp cách chuồng lợn nhà ông X 4 m và ông X, bà H tại lời khai của mình cũng thừa nhận có cây táo phía đường 15 và cây lát phía đông giáp khu công nghiệp làm mốc giới gianh giới giữa đất hộ ông L và chị B. Qua lời khai của những người làm chứng là ông S,

ông X, bà H thì ranh giới này phù hợp với ranh giới đất giữa Nguyễn Thúy B và Lê Hồng L và tại Biên bản xác minh ngày 09/10/2019 thể hiện trước khi ông X chuyển nhượng cho Nguyễn Trung Kh và Nguyễn Thúy B, chiều rộng mặt đường là 22 m, chiều dài 28 m tổng diện tích là 616 m. Sau khi chuyển nhượng cho Nguyễn Trung Kh 4 m chiều rộng, 25 m chiều dài, thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H 4 m chiều rộng, 25 m chiều dài (thủ tục chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Thúy B ghi 28 m chiều dài) thì chiều rộng phía mặt đường còn lại là 14 m. Nhưng thực tế hiện nay, chiều rộng phía mặt đường đất ông Lò Thanh X đang sử dụng là 13,51 m cộng với 11 cm mà ông T tự trình bày xây tường bao giữa đất Nguyễn Thúy B và Lò Thanh X lấn sang đất Lò Thanh X mới là 13,62 m, còn thiếu so với chiều rộng lẽ ra phải còn là 14 m. Phía bị đơn đến nay không cung cấp được chứng cứ gì về việc giao thiếu đất nêu trên và từ các căn cứ nêu trên xác định được ông Lò Thanh X không giao thiếu đất như ý kiến của bị đơn đã trình bày.

Về ý kiến của bị đơn đã trồng cây Dâu da xoan làm mốc giới đất giữa bị đơn và Trần Thị Ng không được các hộ giáp ranh thừa nhận nên không có căn cứ coi là mốc giới.

Về ý kiến bị đơn trình bày năm 2011 công ty muốn mua đất làm đường của ba hộ là chị Ng, ông L, ông X và đo từ tường nhà bị đơn sang sát tường bếp ông Lò Thanh X vẫn đủ 12 m. Về ý kiến này kết quả đo không được các hộ có đất thừa nhận, không có đất của gia đình bị đơn, bị đơn cũng không biết công ty nào, đến nay bị đơn không cung cấp chứng cứ gì về kết quả đo, nên không có căn cứ chấp nhận sử dụng lời trình bày này làm chứng cứ xác định ông Lê Hồng L lấn chiếm đất của chị Trần Thị Ng.

Về ý kiến bị đơn trình bày ông T xây tường bao đối với đất của Lê Hồng L, xây sang nền nhà vữa xi cũ do ông Trần Hữu H1 ở nhờ đất chị Trần Thị Ng làm. Về ý kiến này ông H1 đã có ý kiến vào thời điểm đó là năm 2005 còn hoang vắng, cây cối um tùm, chưa có nhà ai ở, xây dựng gì, ông H1 xây theo vị trí mà người cho ở nhờ là ông Th chỉ, không biết có đúng với ranh giới, mốc giới đất của người cho ở nhờ hay không và ông Nguyễn Đức T cũng có ý kiến về việc này là khi chuyển nhượng đất đai, trước khi xây tường bao, các bên đã xác định mốc giới, ranh giới nên đất ông L đến đâu thì xây đến đó theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H1 cũng thừa nhận làm nhà không chắc có đúng phần đất của người cho ở nhờ vì khi đó chưa có ai đến ở, đất còn hoang vu, cây cối um tùm, không có ai kiểm tra đất đai vào thời điểm đó. Ông Trần Ng Th cũng thừa nhận khi cho em trai là ông H1 ở nhờ đất của gia đình mình đứng tên con gái là Trần Thị Ng không chỉ chính xác vị trí vì chỉ là ở nhờ ở tạm, thực tế ông H1 ở khoảng hơn hai năm đi ở chỗ khác từ năm 2008. Do đó việc có xây tường bao trên nền nhà cũ cũng không là căn cứ xác định ông L (ông T xây tường bao) lấn sang đất chị Ng mà phải căn cứ vào tổng thể các chứng cứ như đã nêu và nhận định trên đây.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía bị đơn đã thừa nhận năm 2007 xây nhà, chiều rộng ngôi nhà là 3,3 m, chiều dài là 9 m, trong đó có 3 m là xây trong phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn 0,3 m xây lấn sang suối và để lại 4 m phía giáp nhà ông Th. Năm 2011 kê thêm về phần suối phía bắc. Phần kê thêm và phần nhà ở trong giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất là hai phần riêng biệt, kê sau khi đã làm nhà ở. Năm 2010 xây tường và mái lợp tạm giáp phía đất của chị Trần Thị Ng. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/10/2019 và kết quả xác minh ngày 25/10/2019 thì tổng chiều rộng phần đất xây nhà ở và phần đất xây tường gạch cốp mái lợp bằng tấm lợp proximang là 7,83 m. Trong đó phần đất xây nhà ở đo từ mép ngoài tường nhà ở phía bắc đến hết mép ngoài tường nhà ở phía nam là 3,60 m. Chiều rộng phần đất xây tường gạch cốp mái lợp bằng tấm lợp proximang đo tiếp từ mép ngoài tường nhà ở đến mép ngoài tường gạch cốp phía giáp đất chị Ng là 4,23 m. Điểm đo của phần đất xây nhà ở và phần đất xây tường gạch cốp nêu trên thẳng với điểm sau khi trừ hành lang giao thông đất chị Trần Thị Ng. Ông H, bà D thừa nhận xây nhà chiều rộng 3,3 m lấn sang phía suối là 0,3 m trong khi thực tế đang sử dụng là 3,60 m, thừa 0,3 m không thể thừa về phía suối được vì đã thừa nhận là khi xây nhà chỉ lấn 0,3 m. Như vậy phần đất còn lại chỉ là 3,7 m. Nhưng thực tế, ông H và bà D đã xây tường gạch cốp mái lợp bằng tấm lợp proximang và đang sử dụng là 4,23 m, thừa 0,53 m. Như vậy có đủ căn cứ xác định hộ ông H, bà D đã sử dụng đất không đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và lấn sang hộ Trần Thị Ng 0,53 m. Ngoài ra giữa đất hộ Trần Thị Ng và Bùi Xuân H đến nay không còn, không xác định được mốc giới, ranh giới gì được cả hai hộ thừa nhận, mặc dù hộ Trần Thị Ng còn thiếu 02 cm nữa về chiều rộng và như đã phân tích nêu trên không đủ chứng cứ chứng minh hộ ông H lấn chiếm 02 cm bị thiếu còn lại.

Đối với yêu cầu giải quyết của nguyên đơn đối với ông Lê Hồng L là hộ có đất giáp ranh phía bên phải đứng từ đường quốc lộ 15 nhìn vào đã xây tường bao kiên cố xung quanh phần đất của ông L. Việc xây tường này xây lấn sang phần đất của nguyên đơn sau khi đã trừ hành lang giao thông khoảng 13 cm. Nguyên đơn đã rút yêu cầu này nên cần đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc ông T xây tường bao quanh đất ông L, chị B khi xem xét, thẩm định tại chỗ đã đo chiều rộng của hai thửa đất Lê Hồng L và Nguyễn Thúy B tại hai điểm, điểm thứ nhất phía tây phía đường 15 đo từ mép tường ngoài đất Nguyễn Thúy B sang mép tường ngoài đất Lê Hồng L thẳng với điểm sau khi trừ hành lang giao thông (23,5 m) đất Trần Thị Ng là 8,10 m. Điểm thứ hai phía đông phía khu công nghiệp đo từ mép tường ngoài đất Nguyễn Thúy B sang mép tường ngoài đất Lê Hồng L thẳng với điểm đất Trần Thị Ng bắt đầu bị thiếu về chiều rộng về hướng tây phía đường 15 là 8,10 m. Về vấn đề này là xây tường bao chung mà Tòa án giải quyết phải phân định mốc giới, ranh giới riêng của từng thửa đất để xác định việc lấn chiếm. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ, ý kiến của những người làm chứng và như đã nhận định nêu trên thì đây không phải là căn cứ để xác định ông Lê Hồng L có lấn chiếm sang đất hộ Trần Thị Ng. Việc xây tường bao đất Nguyễn Thúy B phía hộ ông Lò Thanh X (nay đã tặng cho con trai là Lò Văn V) nếu có lấn sang đất hộ ông X là 11 cm theo như ý kiến của ông Nguyễn Đức T đã trình bày, thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

Ngoài ra đối với bị đơn ông Bùi Xuân H, hiện nay họ tên thường gọi, viết, ký là Bùi Xuân H nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp cho Bùi Văn H, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

05/5/2006, Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/5/2006 ghi bên nhận chuyển nhượng, người làm đơn là Bùi Văn H nhưng mục ký họ tên lại là Bùi Mạnh H. Về vấn đề này ông H đã cung cấp chứng cứ gồm đơn xin xác về họ tên đệm của Bùi Xuân H, sổ hộ khẩu, xác định được là Bùi Xuân H. Cơ quan chuyên môn phòng Tài Nguyên và Môi trường đã có ý kiến sẽ phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu có sai sót tại công văn số: 249/TNMT-ĐĐ ngày 10/9/2019.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, lời khai của những người làm chứng đã có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, các nhận định nêu trên đã có đủ cơ sở kết luận hộ ông Bùi Xuân H, Đinh Thị D có xây tường gạch cốt mái lợp bằng tấm lợp proximang lấn sang đất hộ chị Trần Thị Ng diện tích đất đã lấn chiếm là 2,08 m², phần diện tích lấn chiếm là hình tam giác vuông, có cạnh phía tây, giáp đường quốc lộ 15 (cạnh đáy) là 0,53 m tính từ điểm thiếu chiều rộng (3,45m) đất hộ chị Ng về phía đất hộ ông H, cạnh huyền là 7,87 m, cạnh góc vuông tính được 7,85 m tính từ điểm sau khi đã trừ hành lang giao thông (23,5 m) đến hết điểm thiếu về chiều rộng đất chị Ng, hướng đông, phía khu công nghiệp (có sơ đồ kèm theo). Cần buộc phải trả lại phần đất đã lấn chiếm sử dụng không đúng nêu trên. Căn cứ vào các Điều 164, 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5, 7 Điều 166; khoản 1 Điều 170 của Luật đất đai 2013.

[4] Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

- Ông Bùi Xuân H và bà Đinh Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Chị Trần Thị Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho chị Trần Thị Ng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Ng Th tự nguyện nộp và không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét, giải quyết.

[5] Về quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Xét thấy việc thu thập chứng cứ đã đầy đủ, đã có sơ đồ thửa đất có tranh chấp, sơ đồ chung của các hộ giáp ranh (nhưng Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mai Châu không ký do việc xem xét, thẩm định tại chỗ không đo bằng máy nên không nhập vào hệ thống dữ liệu máy tính) các sơ đồ đã có trong hồ sơ được vẽ trên cơ sở kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ, sơ đồ theo yêu cầu nêu trên của đại diện Viện kiểm sát không phải là chứng cứ duy nhất để xác định ai là người lấn chiếm đất đai mà chỉ là tài liệu để khi xem xét về các thửa đất rõ ràng, cụ thể hơn. Hơn nữa đất đai của hộ có tranh chấp và các hộ giáp ranh liền kề đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong giấy chứng nhận đó đã có sơ đồ chi tiết. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần phải ngừng phiên tòa theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm theo quy định của Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều

164, 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5, 7 Điều 166; khoản 1 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông Bùi Xuân H và bà Đinh Thị D phải tháo dỡ tường gạch cốt mái lợp bằng tấm lợp proximang và các tài sản khác có trên đất, giải phóng mặt bằng trên phần đất đã lấn chiếm trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 2,08 m² cho hộ Trần Thị Ng. Phần diện tích lấn chiếm là hình tam giác vuông, có cạnh phía tây giáp đường quốc lộ 15 (cạnh đáy) là 0,53 m tính từ điểm thiếu chiều rộng (3,45m) đất hộ chị Ng về phía đất hộ ông H, cạnh huyền là 7,87 m, cạnh góc vuông 7,85 m tính từ điểm sau khi đã trừ hành lang giao thông (23,5 m) đến hết điểm thiếu về chiều rộng đất chị Ng, hướng đông, phía khu công nghiệp (có sơ đồ kèm theo).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn đối với hộ ông Lê Hồng L là hộ có đất giáp ranh đã xây tường bao kiên cố xung quanh phần đất của ông L. Việc xây tường này xây lấn sang phần đất của nguyên đơn sau khi đã trừ hành lang giao thông khoảng 13 cm.

3. Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, ông Bùi X H và bà Đinh Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Chị Trần Thị Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho chị Trần Thị Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000827 ngày 24 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mai Châu, tỉnh Hòa Bình.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh HB ;
- VKSND tỉnh HB;
- VKSND huyện MC;
- THA dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Phạm Thanh Tùng

