

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN KIẾN AN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:15/2021/DS-ST
Ngày 30-9-2021
V/v Tranh chấp đất đai, yêu cầu
tuyên hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN KIẾN AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Hương

Bà Trần Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Việt Anh – Thư ký Toà án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Vinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 9 năm 2021 và ngày 30 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp đất đai, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 667/2021/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị V; địa chỉ: Nhà số 549 đường T, tổ 20, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Hồng L và ông Phạm Quốc T - Luật sư, Văn phòng luật sư L - Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; ông Lã Viết N – Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên N. (Ông L có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án; ông T có mặt, ông N vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P; cùng địa chỉ: Nhà số 551 đường T, tổ 20, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P: Ông Đồng Duyên T - Luật sư Công ty Luật D (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Hoàng Văn C, địa chỉ: Nhà số 549 đường T, tổ 20, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn C: Bà Vũ Thị V; địa chỉ: Nhà số 549 đường T, tổ 20, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; (Có mặt).

Ông Vũ Văn S; địa chỉ: Khu tái định cư, tổ P, phường Đ, quận K, thành phố Hải Phòng; (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Ông Phạm Văn Q; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng; (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Ông Phạm Hữu Q và bà Phạm Thị T; cùng địa chỉ: Số 541 đường T, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Ủy ban nhân dân phường Q, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Ủy ban nhân dân phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Vũ Thị V, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn C trình bày:

Nguồn gốc nhà đất số 549 Đường T, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng (Gọi tắt là nhà 549) hiện nguyên đơn đang quản lý, sử dụng trước đây là của ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q. Năm 1983 ông S được cấp diện tích đất là 117m² (chiều rộng là 4,5m, chiều dài là 26m) ông Q được cấp mảnh đất sát đất của ông S, có chiều rộng là 2,5m. Năm 1986 ông Q và ông S cùng xây 02 gian nhà trên hai thửa đất được cấp, ông Q sử dụng một gian giáp đất ông Trọng, ông S sử dụng một gian giáp đất ông U; năm 1998 đã được kê khai trong sổ mục kê thành hai thửa đất riêng biệt, ông S sử dụng thửa đất 109, ông Q sử dụng thửa 110. Năm 2001 ông S và ông Q cùng bán cho ông Q1, khi bán có lập giấy chuyển nhượng và có UBND phường Q xác nhận. Hiện nay Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây nhà ở do UBND huyện Kiến An cấp cho ông Vũ Văn S năm 1983 vẫn còn lưu giữ, Giấy cấp đất của ông Q, ông Q đã đưa cho ông Q1 khi chuyển nhượng đất nhưng ông Q1 đã làm thất lạc, nguyên đơn đã xin xác nhận lại và đã nộp cho Tòa án.

Năm 2003 bà V nhận chuyển nhượng nhà đất tại số 549 đường T từ ông Phạm Hữu Q và vợ là Phạm Thị T. Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Q; nguyên đơn đã giao đủ tiền cho ông Q1, ông Q1 cũng đã

giao giấy tờ gồm Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây nhà ở cấp cho ông S năm 1983, giấy nhượng bán nhà đất mang tên ông S, ông Q bán cho ông Q1, Trích đo. Ông Q1 đã giao nhà đất cho nguyên đơn với hiện trạng đất có chiều rộng mặt đường là 5,9m, phía giáp đầm rộng 6,90m, phía Đông Bắc giáp nhà ông T đã xây tường hết, phía Tây Nam giáp nhà ông V đã xây tường hết; trên đất, giáp đường T có gian nhà cũ do ông Q và ông S xây năm 1986, phía sau có nhà Kho và công trình phụ do ông Q1 xây năm 2001. Khi bàn giao nhà đất nguyên đơn đã thấy có khe đất trống nằm giữa đất nhà nguyên đơn và bị đơn, khi bàn giao ông Q1 có nói khe đất trống đó là của nhà ông Q1, ông Q1 cũng đã sử dụng khe đất này để đặt ống thoát nước và bàn giao cả khe đất đó cho nguyên đơn. Việc mua bán đã hoàn tất, các bên không có tranh chấp gì. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên căn nhà ông Q và ông S xây và giữ nguyên 3 bức tường nhà kho ông Q1 xây, gia đình nguyên đơn có xây 01 nhà hai tầng rưỡi trong lòng nhà kho ông Q1 xây cũ; khi nhận chuyển nhượng từ ông Q1 hai bên giáp đất ông Trọng và đất bị đơn đã xây kín hết, đến nay mốc giới giáp ranh với đất ông Trọng và đất bị đơn vẫn nguyên hiện trạng. Năm 2003 nhà bị đơn xây nhà vệ sinh trên phần đất lấn ra đầm, bị đơn đã xây một phần nhà vệ sinh nằm sang phần đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng, nguyên đơn và bị đơn có xảy ra tranh chấp, đến năm 2009 đã được giải quyết xong, nguyên đơn đã đưa cho bị đơn 3.000.000 đồng để bị đơn di dời nhà vệ sinh và xây bức tường nối tiếp bức tường cũ ông Q1 xây thẳng về phía đầm, ngăn cách đất giữa hai nhà.

Năm 2003 khi nguyên đơn mua nhà ông Q1 thì nguyên đơn thấy bên nhà bị đơn vẫn sử dụng căn nhà mái bằng trước đây ông Q xây hộ anh V, năm 2006 bị đơn xây dựng tầng 2, tầng 3 chồng lên trên căn nhà mái bằng cũ này, căn nhà của anh Vịnh hiện nay là tầng 1 của nhà bị đơn và vẫn giữ nguyên vị trí cũ. Khe đất giữa hai nhà đã được hình thành từ trước khi nguyên đơn và nhà bị đơn nhận chuyển nhượng, hiện nay cả hai nhà cùng sử dụng khe đất trống này; nhà nguyên đơn có đặt đường ống thoát nước, nhà bị đơn cũng đặt đường ống thoát nước và xây phào chỉ nhà trong khoảng không khe hở giữa hai nhà.

Ông S, ông Q, ông Q1 và những người sống lâu năm gần khu nhà nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định khe đất trống là đất của ông S và ông Q, nay là của nguyên đơn. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn tháo dỡ hệ thống thoát nước đã đặt trong khe đất này nhưng bị đơn cố tình không tháo dỡ.

Năm 2009 nguyên đơn đã trình báo Ủy ban nhân dân phường phường L. Ngày 02/4/2009 và ngày 08/12/2009 Ủy ban nhân dân phường L đã lập biên bản giải quyết “Khi nào bà V làm nhà thì nhà ông V phải tháo dỡ hồ ga và ống thoát nước đã đặt sang đất nhà bà V”.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nguyên đơn vẫn sử dụng bức tường nhà kho cũ ông Q1 xây, bị đơn sử dụng diện tích đất từ phía ngoài bức tường ông Q1 xây, giữa nhà nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp gì đối với việc sử dụng

nhà đất và bức tường này đến khi nguyên đơn làm sổ bia đỏ, bị đơn không chịu ký giáp ranh nên nguyên đơn mới làm đơn khởi kiện. Bị đơn cố tình gây khó khăn cho nguyên đơn trong việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cứ viện cớ có tranh chấp với ông Q1 khi xây tường năm 2001 nhưng thực tế từ khi nguyên đơn về ở nhà đất của ông Q1 nguyên đơn không thấy bị đơn kiện cáo gì; việc tranh chấp giữa bị đơn và ông Q1 đã được giải quyết xong từ năm 2001 rồi, bị đơn đã cầm của ông Q1 3.000.000 đồng và bị đơn đã để cho ông Q1 đã xây hoàn thiện và sử dụng bức tường nhà kho, hơn nữa bị đơn không có tài liệu chức cứ gì chứng minh ông Q1 đã xây lấn sang đất nhà bị đơn.

Tại sơ đồ đo vẽ đất của Đoàn Thanh tra quận cũng đã thể hiện rõ khe đất trống nằm trong phần đất của nguyên đơn đang sử dụng. Diện tích đất hiện nay nguyên đơn đang sử dụng gồm hai thửa đất 109 và 110 chứ không phải chỉ là một thửa đất của ông S; gộp hai thửa đất lại và cộng cả khe đất trống nữa thì chiều rộng thửa đất nguyên đơn sử dụng là 5,9m, phù hợp Giấy bán nhà được lập giữa ông Q1 và bị đơn năm 2003 và đã được UBND phường Q xác nhận.

Vì những lý do trên nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

Yêu cầu Tòa án công nhận khe đất trống có diện tích 4,1m² giáp đất nhà bị đơn thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình nguyên đơn và yêu cầu bị đơn tháo dỡ hệ thống thoát nước, phào chỉ nhà xây trong phần đất trống nêu trên.

Yêu cầu công nhận phần đất giáp danh đất nhà bị đơn có diện tích 10,3m² (Từ mốc 16, 17 đến mốc 21, 21a theo sơ đồ đo đạc ngày 15/12/2020) thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của nguyên đơn.

Ngày 16/8/2021 nguyên đơn rút yêu cầu “Công nhận phần đất giáp danh đất nhà bị đơn, có diện tích 10,3m² (Từ mốc 16, 17 đến mốc 21, 21a theo sơ đồ đo đạc ngày 15/12/2020) thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của nguyên đơn” và thay đổi yêu cầu: Yêu cầu Tòa án xác định ranh giới đất mà nguyên đơn đang quản lý sử dụng với đất của bị đơn đang quản lý sử dụng.

Số liệu đo đạc ngày 15/12/2020 của Công ty Cổ phần Khảo sát và đo đạc Hà Đông Chi nhánh Hải Phòng đã đo đạc là chính xác nhất. Từ khi đo đạc đến nay nhà đất của nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên hiện trạng. Nguyên đơn đề nghị Tòa án căn vào số liệu đo đạc này để xem xét giải quyết vụ án.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn là ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P trình bày:

Nguồn gốc đất bị đơn đang quản lý sử dụng trước đây là của bà M được UBND huyện Kiến An cấp năm 1982 có chiều rộng 4,5m, chiều dài là 26m; năm 1983 bà Mùi bán cho ông U; năm 1988 ông U bán cho ông V1; năm 1991 ông V1 bán cho ông Q; năm 1992 ông Q bán cho bị đơn. Năm 1994 bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở với diện tích đất là 144m² (rộng giáp đường T là 4,85m, dài 28,8m); năm 1998 được kê khai trong sổ Mục kê với diện tích đất là

165m² (Chiều rộng giáp đường T là 5,26m) và hiện nay diện tích đất của bị đơn có tổng diện tích là 204,1m² (Chiều rộng giáp đường T là 5,17m). Năm 1992 khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông Q thì hiện trạng tài sản trên đất lúc đó có 01 nhà mái bằng chưa trát xây sát đường T và giữa đất có một gian nhà xây mái tôn; sau đó bị đơn có trát nhà mái bằng và xây hố ga phía sau nhà mái bằng (kích thước 0,5m x 02m), một phần của hố ga nằm trong phần đất trống giữa nhà bị đơn và nhà nguyên đơn (Hiện nay bị đơn không lưu lại giấy tờ tài liệu gì về hệ thống bể phốt này nhưng thực tế gia đình bị đơn vẫn đang sử dụng bể phốt này). Năm 2006 bị đơn vẫn giữ nguyên hiện trạng nhà mái bằng và xây chõng lên trên là tầng 2 và tầng 3 như hiện nay; toàn bộ hệ thống thoát nước thải nhà bị đơn đều chảy xuống hố ga đó.

Năm 2001 ông Q1 xây tường đã xây sát vào tường gạch ba banh nhà bị đơn, bẻ mái nhà bị đơn, xây lấn sang nhà bị đơn 0,5m x 22m = 11m² tại vị trí cách đường T 11m về phía sau. Ngày 9/2/2001 bị đơn đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường Q yêu cầu giải quyết nhưng Ủy ban nhân dân phường không giải quyết, khi đó bị đơn có nhận của ông Q1 3.000.000 đồng nhưng đây là tiền ông Q1 bồi thường khi xây tường làm nứt tường nhà bị đơn chứ không phải là khoản tiền giải quyết tranh chấp. Sau đó ông Q1 vẫn cố tình xây hoàn thiện bức tường nhà kho, bị đơn không thể ngăn cản được vì lúc đó ông Q1 làm công an. Vụ việc vẫn không được giải quyết, đến năm 2013 thì Ủy ban nhân dân phường L chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân quận Kiến An để giải quyết theo thẩm quyền. Đến nay Ủy ban nhân dân quận Kiến An vẫn chưa giải quyết, chưa ban hành quyết định giải quyết theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Bức tường này bị đơn có tranh chấp với ông Q1 chứ không tranh chấp với nguyên đơn vì nguyên đơn không có quyền đối với bức tường này) nguyên đơn vẫn sử dụng bức tường này từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nhưng nguyên đơn cũng không có giấy tờ gì chứng minh phần diện tích 11m² đất này thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của mình. Bị đơn cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh ông Q1 đã xây lấn sang đất của bị đơn 11m² nhưng vì đây là phần diện tích mái chõng của chủ cũ là ông U xây dựng từ trước, mái chảy đến đâu thì diện tích nhà ông U đến đó.

Gia đình bị đơn xây một nhà vệ sinh trên phần đất phía sau lấn chiếm ra phía đầm, khi đó nguyên đơn và bị đơn có xảy ra tranh chấp, bị đơn có nhận của nguyên đơn 3.000.000 đồng là tiền công san lấp đầm và tiền công di chuyển nhà vệ sinh, bị đơn đã xây bức tường nối tiếp bức tường nhà cũ ông Q1, xây thẳng về phía đầm, ngăn cách giữa nhà nguyên đơn và nhà bị đơn, bức tường xây này là hai nhà đã thỏa thuận xong.

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn đưa ra bị đơn không đồng ý vì: Mặc dù bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh khe đất trống 4,1m² và phần đất phía sau 10,3m² thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bị đơn nhưng bị đơn là người sử dụng trước nguyên đơn. Diện tích đất này đều là đất dôi dư nhưng trên phần đất này có tài sản của bị đơn là móng nhà, hệ thống bể phốt ngầm, hệ thống cấp, thoát nước,

phía và nền nhà giáp mặt đường T bị đơn lát nền gạch hoa từ năm 1993 vẫn còn hiện trạng. Nguyên đơn không có căn cứ pháp lý nào để yêu cầu Tòa án công nhận phần đất 4,1m² và 10,3m² và bức tường là của nguyên đơn. Bị đơn đề nghị Tòa án trả lại đơn hoặc bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Số liệu đo đạc ngày 15/12/2020 của Công ty Cổ phần Khảo sát và đo đạc Hà Đông Chi nhánh Hải Phòng là chính xác, đề nghị Tòa án căn cứ vào số liệu đo đạc này để xem xét giải quyết vụ án. Tuy nhiên trong số liệu đo đạc ngày 15/12/2020 của Công ty Cổ phần Khảo sát và đo đạc Hà Đông Chi nhánh Hải Phòng có một số liệu từ mốc 1 sang mốc 15 là chưa chính xác. Đề nghị Tòa án xem xét lại số liệu này.

Đối với yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu đối với bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn vì lý do sau: Nguyên đơn không có hộ khẩu thường trú tại số 549 Đường T, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng. Bộ hồ sơ chuyển nhượng nhà đất tại số 549 đường T của ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q chuyển nhượng cho ông Phạm Hữu Q, sau đó ông Phạm Hữu Q bán nhà cho nguyên đơn là bộ hồ sơ đang bị bị đơn tố cáo là vi phạm pháp luật. Quá trình sử dụng từ tháng 1 năm 1993 bị đơn không tranh chấp với ông S. Năm 2001 ông Q1 mua nhà của ông S thì xây tường lấn sang nhà bị đơn 10,3m² phía sau, vụ việc vẫn đang tranh chấp chưa được giải quyết thì ông Q1 bán cho nguyên đơn với bộ hồ sơ chuyển nhượng không có giá trị pháp lý. Nguyên đơn mua nhà khi đất đang có tranh chấp, các giấy tờ không hợp lệ, không có chữ ký giáp ranh của bị đơn. Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hồ sơ giấy tờ chuyển nhượng liên quan đến đất nhà số 549.

- Sau khi thụ lý vụ án sơ thẩm lần hai, ông Phạm Văn Q, ông Vũ Văn S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vẫn giữ nguyên quan điểm như trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm lần 1 và phúc thẩm lần 1, cụ thể như sau: Khu đất mặt đường T trước đây là đầm nước sâu. Vào khoảng năm 1981, năm 1982 Ủy ban nhân dân xã Đồng Hòa và Ủy ban nhân dân thị xã Kiến An cấp đất cho các hộ dân làm nhà ở, mỗi gia đình được cấp chiều rộng mặt đường 4,5m, dài 26m. Ông S được Ủy ban nhân dân thị xã Kiến An cấp đất làm nhà chiều rộng theo mặt đường là 4,5m, dài 26m. Ông Q cũng được Ủy ban nhân dân xã Đồng Hòa đồng ý cấp 2,5m mặt đường giáp đất của ông S. Ông Q, ông S đã cùng nhau dâng lập mặt bằng và nhập phần đất của mình vào sử dụng chung, nếu theo giấy tờ trên thì đất của ông S, ông Q có chiều rộng mặt đường là 7m, nhưng khi hai ông dâng lập mặt bằng thì hai thửa đất hai bên là của ông Trọng và ông U (nay là nhà bị đơn) đã làm nhà rồi thì đất của hai ông còn lại có chiều rộng mặt đường là 5,9m. Đến năm 1986 ông S và ông Q xây nhà chia thành 2 gian, 01 gian ông Q sử dụng giáp nhà ông Trọng, còn 01 gian ông S sử dụng giáp đất ông U. Khi xây tường thì thụt vào 10cm so với móng nhà. Phía sau gian nhà ông S có xây công trình phụ và cách nhà ông U khoảng 01m, cửa mở sang phía tường nhà ông U. Khi hai ông xây nhà thì làm theo hướng tạo ra giữa nhà, đất của các ông với đất của ông U có khe hở càng về phía sau càng rộng. Toàn bộ khe hở này

thuộc về đất của ông S (nay là của nguyên đơn). Khi hai ông xây nhà và sử dụng, giữa ông S với ông U không có tranh chấp gì xảy ra. Khi đó, ông U xây 01 ngôi nhà nhỏ, tường nhà thụt vào so với móng nhà khoảng 05cm, lợp mái ngói đỏ, giọt gianh của mái ngói thò ra khoảng 05cm bằng móng nhà. Ông U xây nhà là hết đất của nhà ông U.

Về thửa đất số 551 đường T ông Q trình bày: Năm 1988 ông Q là người mua hộ anh Nguyễn Văn Vịnh (là cháu ông Q) nhà đất của ông U. Khi đó, ông U chỉ xây 01 gian nhà nhỏ khoảng 08m² đến 09m² ở giữa thửa đất giáp với đất của ông S, phía sau nhà là cửa ra vào nhà phụ của ông S. Mua xong khoảng một năm sau thì anh Vịnh xây nhà 1 tầng giáp với vỉa hè đường T. Ông Q là người trực tiếp xây nhà cho anh Vịnh từ đào móng, đổ mái bằng. Khi xây móng, phần đất giáp vỉa hè đường T đã xây hết đất mua của ông U, về phía sau lúc giác móng có xin của ông S một ít đất (khoảng hơn 10cm) để cho vuông móng nhà. Việc xây nhà chỉ dừng lại ở phần thô, không hoàn thiện mà bán lại cho bị đơn. Toàn bộ giấy tờ bán lại cho bị đơn đều do ông Q trực tiếp làm (Giấy viết tay) chứ anh Vịnh không biết gì về việc này. Ông Q khẳng định phần móng nhà chính giáp đất ông S là do ông Q xây và đã xây hết đất của ông U bán cho anh Vịnh, sau đó ông Q thay mặt anh Vịnh bán lại cho bị đơn. Lúc xây nhà cho anh Vịnh, giữa nhà anh Vịnh và nhà ông S có hình thành khe hở càng về sau càng rộng (nay là khe đất có tranh chấp 4,1m²) là đất của ông S chứ không phải đất của ông U. Trước khi bán nhà cho bị đơn, ông Q đã xây tường bao bằng gạch ba banh nối từ nhà chính đến gian nhà ông U đã xây cũ, rồi tiếp tục kéo thẳng khoảng 8m đến 9m cho hết đất. Việc xây tường bao kéo thẳng là để xác định rõ ranh giới đất cho bị đơn sử dụng. Khi bán nhà đất cho bị đơn, ông Q đã nói rõ với bị đơn là nhà chính phía giáp đường T đã xây hết đất, móng xây thẳng. Ông Q còn mời ông S cùng bị đơn đến chứng kiến, cùng nhau xác định ranh giới giữa hai nhà. Sau khi mua nhà ông Q1 vẫn để hai gian nhà phía trước và phá nhà phụ phía sau của ông Q và ông S để xây nhà kho. Khi ông Q1 làm móng xây tường thì bị đơn đã ra ngăn cản không cho ông Q1 xây. Ủy ban nhân dân phường Q và ủy ban nhân dân quận Kiến An đã giải quyết, ông Q1 đã đồng ý xây tường thụt vào 10cm đất cách tường bao mà ông Q đã xây từ trước cho bị đơn được sử dụng. Như vậy, Ủy ban nhân dân phường và Ủy ban nhân dân quận đã giải quyết xong, ông Q1 tiếp tục xây dựng nhà đến khi hoàn thành. Đến nay, bị đơn cho rằng trong diện tích khe đất giữa 2 nhà có bể phốt, đường ống thoát nước là tài sản của bị đơn đến đâu thì đất của bị đơn đến đó là không đúng; mái chày (giọt gianh) nhà ông U thò ra đến đâu thì đất của ông U đến đó và nay là đất của bị đơn là không đúng.

Việc bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên giấy mua bán nhà giữa ông Q và ông S bán cho ông Q1 vô hiệu là không có căn cứ. Vì việc ông Q và ông S bán nhà, đất cho vợ chồng ông Q1 từ ngày 22/01/2001 và đã được Ủy ban nhân dân phường Q chứng thực; ông Q và ông S đã giao nhà, đất cho vợ chồng ông Q1 và nhận tiền đầy đủ, vợ chồng ông Q1 đã trả tiền đầy đủ, đã nhận nhà, đất và không có tranh chấp gì. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị

đơn không liên quan gì đến Giấy nhượng bán nhà, đất giữa ông Q, ông S và vợ chồng ông Q1. Do đó, Giấy nhượng bán nhà, đất giữa ông Q, ông S và vợ chồng ông Q1 có hiệu lực.

- Sau khi thụ lý vụ án sơ thẩm lần hai, Phạm Hữu Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vẫn giữ nguyên quan điểm như trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm lần 1 và phúc thẩm lần 1; cụ thể như sau: Đầu năm 2001, ông Q1 mua nhà đất của ông S và ông Q. Khi ông Q1 mua nhà của ông S, ông Q các bên viết Giấy nhượng bán nhà và đất có xác nhận của tổ trưởng dân phố và chứng chứng thực của Ủy ban nhân dân phường Q. Trong Giấy nhượng bán nhà đất đã ghi và khi giao nhận nhà đất ông S, ông Q đã xác định chiều rộng mặt đường là 5,90m; chiều rộng phía sau giáp đầm nước là 6,80m; chiều dài là 30m; phía Đông Bắc giáp nhà ông Trọng ranh giới là tường xây do ông Q xây; phía Tây Nam giáp đất bị đơn, tường bao bị đơn đã xây hết đất. Ông S đã yêu cầu bị đơn ra cắm mốc giới phía cuối đất cách tường bao nhà bị đơn 10cm, giữa tường cách 10cm và phía trên sát tường nhà mái bằng của bị đơn 10cm. Trước khi mua nhà của ông S, ông Q, ông Q1 đã trực tiếp hỏi bị đơn về diện tích, ranh giới, mốc giới của nhà bị đơn và nhà ông S, ông Q, bị đơn đều thừa nhận như trên, nhưng đến nay bị đơn phủ nhận việc này. Sau khi mua nhà ông Q1 xây tường bao kéo thẳng từ giáp nhà mái bằng của gia đình bị đơn xuống phía giáp đầm nước, càng xuống phía sau tường xây cao thêm 4,5m và để lại 10cm đất cho gia đình bị đơn sử dụng. Trong quá trình xây tường bao có vướng vào mái tôn của nhà bị đơn đưa sang, ông Q1 đã đề nghị Ủy ban nhân dân phường Q và Phòng Quản lý đô thị xuống giải quyết và đã giải quyết xong. Do việc xây tường bao có gây ảnh hưởng rạn nứt tường nhà bị đơn nên ông Q1 và bị đơn đã thỏa thuận với nhau xong bằng việc ông Q1 hỗ trợ nhà bị đơn 3.000.000 đồng.

Về giấy tờ khi mua nhà, ông S và ông Q đã giao cho ông Q1 gồm giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây dựng nhà ở số 386/QĐ-XDCB ngày 05/8/1983 và một giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đồng Hòa cấp đất cho ông Phạm Văn Q 2,50m đất mặt đường để ông Q xây nhà ở, nhưng ông đã làm thất lạc mất. Cuối năm 2002 ông Q1 đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị V tiếp tục sử dụng đến nay. Khi chuyển nhượng, ông Q1 đã chỉ mốc giới cho bà V biết, diện tích đất nhà ông Q1 sử dụng ổn định và đã có tường bao xây khép kín. Lúc bàn giao nhà đất cho bà V, ông Q1 đã xây tường bao cao hơn 1m sát tường nhà bị đơn, thì khe 4,1m² là đất trống ở phía trong tường về phần đất nhà số 549 (nhà ông Q1) thì bị đơn không có ý kiến gì; đến khi ông Q1 bán nhà cho bà V thì bà V đã để cho bị đơn tháo dỡ bức tường này xây hố ga và đường ống thoát nước vào diện tích đất 4,1m². Bị đơn cho rằng hố ga và đường ống thoát nước bị đơn xây từ tháng 1/1993 và cho rằng tài sản của bị đơn đến đâu thì đất của bị đơn đến đó là không đúng. Đến nay, bị đơn cho rằng trong diện tích khe đất giữa 2 nhà có hố ga, đường ống thoát nước và ở vỉa hè tại vị trí khe đất 0,15m bị đơn đã lát gạch hoa là tài sản của nhà bị đơn ở đâu thì đất của nhà bị đơn đến đó, mái chày (giọt gianh) nhà ông U thò ra đến đâu thì đất của bị đơn đến đó là không đúng.

Việc bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên giấy mua bán nhà giữa ông Q, ông S bán cho ông Q1 và Giấy bán nhà của vợ chồng ông Q1 bán cho vợ chồng bà V, ông Chuyên vô hiệu, ông Q1 không đồng ý. Vì việc ông Q1 mua nhà của ông S và ông Q từ ngày 22/01/2001 và Giấy bán nhà giữa ông Q1 và vợ chồng bà V đã được Ủy ban nhân dân phường Q chứng thực; ông Q1 và ông S, ông Q đã giao nhận nhà, đất với nhau đã trả tiền đầy đủ. Ông Q1 đã nhận nhà đất và sử dụng đến ngày 06/01/2003 ông Q1 đã chuyển nhượng cho bà V, ông Q1 và bà V đã nhận tiền, giao nhà đầy đủ và không có tranh chấp gì. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà V và bị đơn không liên quan gì đến Giấy nhượng bán nhà, đất giữa ông S và ông Q với ông Q1 và Giấy bán nhà giữa ông Q1 với bà V. Do đó, Giấy nhượng bán nhà, đất giữa ông S, ông Q với ông Q1 và Giấy bán nhà giữa ông Q1 với bà V có hiệu lực pháp luật.

- Sau khi thụ lý vụ án sơ thẩm lần hai, Ủy ban nhân dân phường L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vẫn giữ nguyên quan điểm như trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm lần 1 và phúc thẩm lần 1; cụ thể như sau: Phường Q và phường Đồng Hòa được tách ra từ xã Đồng Hòa. Sau này phường Q tách ra thành phường Q và phường L. Việc tranh chấp đất giữa hai gia đình bà V và bị đơn đã xảy ra từ lâu, nhiều cơ quan giải quyết nhưng chưa dứt điểm.

Ủy ban nhân dân quận Kiến An đã có Kết luận thanh tra số 03/KL-UBND ngày 26/8/2015. Ngày 30/6/2017 Ủy ban nhân dân quận Kiến An đã ra Quyết định số 1324/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung một phần Kết luận số 03 là: “Phần đất đang tranh chấp 11m² và 3,54m² giữa hộ gia đình bà Vũ Thị V (nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Hữu Q, đã được chính quyền địa phương chứng thực, có giấy tờ sử dụng đất phù hợp với Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013) và hộ gia đình bà Nguyễn Thị Mai P, chồng là ông Nguyễn Đức V (có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 1634/CNSH ngày 27/8/1994 do Ủy ban nhân dân thị xã Kiến An cấp tên ông Nguyễn Đức V) - Giao Ủy ban nhân dân phường L tiếp tục hòa giải giữa hai gia đình bà V và bà Phương theo quy định tại Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013. Nếu hòa giải không thành hướng dẫn 02 hộ trên khởi kiện ra Tòa án nhân dân để được giải quyết theo quy định tại Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013”. Hướng dẫn 02 hộ gia đình hoàn thiện các thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau khi đã giải quyết xong tranh chấp). Như vậy, diện tích đất có tranh chấp nêu trên không phải là đất công. Vì Nhà nước giao đất cho các hộ dân ở khu vực đó làm nhà ở thì không thể để lại 3,54m² để làm việc khác; mà chỉ có thể là đất của gia đình bà Vũ Thị V hoặc của gia đình ông Nguyễn Đức V. Ủy ban nhân dân phường L đã tổ chức hòa giải giữa hai gia đình, nhưng gia đình bị đơn vắng mặt nên không hòa giải được. Về việc có sự chênh lệch về diện tích, kích thước thửa đất giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ kỹ thuật thửa đất, trích đo thửa đất của hai gia đình là do quá trình sử dụng đất có việc tự sử dụng thay đổi, di chuyển các mốc giới. Về tài liệu hồ sơ kỹ thuật thửa đất chưa phải là giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, mà là

tài liệu cung cấp thông tin về mặt kỹ thuật cho quá trình đăng ký đất đai, xét duyệt cấp giấy chứng nhận. Khi cấp giấy chứng nhận cơ quan chuyên môn phải xác định rõ ranh giới, mốc giới đo đạc chính xác đúng quy định chứ không cấp theo trích lục bản đồ địa chính. Người đã được cấp giấy chứng nhận thì có quyền sử dụng diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận. Trường hợp người đã được cấp giấy chứng nhận có diện tích đất ngoài giấy chứng nhận, mà đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì có thể được công nhận quyền sử dụng đất đó nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Về yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V và yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Diện tích đất gia đình bà V và gia đình ông V quản lý sử dụng đều tăng lên là do các chủ sử dụng đất lấn thêm ra phía ao đầm. Đất hiện nay gia đình bà V, ông V quản lý sử dụng đều là đất ở đô thị được ghi trong sổ mục kê và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1997 là “Đất ở” phù hợp quy hoạch khu dân cư của phường, Quận, Thành phố.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Tại Giấy chứng nhận số 386 thể hiện của ông S được cấp 4,5m mặt đường, đơn xin cấp đất của ông Q có sự đồng ý của UBND xã Đồng Hòa cấp 2,5m mặt đường, giấy chuyển nhượng đất từ ông S, ông Q sang ông Q1 và Giấy chuyển nhượng đất từ ông Q1 sang bà V đều có chứng thực của UBND phường Q thể hiện khe đất 4,1m² thuộc thửa đất 109 của ông S nay là của bà V. Tại kết luận số 03 ngày 26/8/2015 của UBND quận Kiến An khẳng định không có cơ sở để cho rằng ông Q1 xây lấn sang đất ông V và yêu cầu ông V phải tháo dỡ ống nước đã lắp đặt trái phép vào khe đất trống vì khe đất này là của bà V. Tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1997, Trích lục 03 thửa đất liền kề nhau số 108, 109, 110 do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty khảo sát đo đạc Hà Đông đo vẽ ngày 15/12/2020 đều thể hiện khe đất trống 4,1m² phía trước và 10,3m² ở phía sau thuộc thửa đất số 109 của ông S (Nay là của bà V). Đất nhà bà V chiều rộng mặt đường là 5,7m, công khe đất tranh chấp 0,20m, tổng chiều rộng là 5,9m phù hợp với giấy chuyển nhượng được chính quyền địa phương chứng thực. Trong khi đó thì đất nhà ông V lại thừa 0,32m chiều rộng mặt đường, 0,28m chiều rộng phía sau. Ông S, ông Q, ông Q1 và nhiều hộ xung quanh đều khẳng định khe đất trống thuộc diện tích đất của ông S, ông Q, sau này chuyển nhượng cho ông Q1, nay là bà V nhận chuyển nhượng từ ông Q1. Không có việc đặt hồ ga, ống nước hay bất cứ thứ gì ở đó. Thửa đất 110 ông Q quản lý sử dụng từ năm 1983 đến nay không có tranh chấp. Năm 2001 khi ông Q1 xây tường nhà kho, ông Q1 và ông V có tranh chấp nhưng ông V không chứng minh được việc ông Q1 xây lấn sang đất của ông V, hơn nữa tranh chấp này đã được giải quyết xong bằng việc ông V đã nhận của ông Q1 3.000.000 đồng và ông V đã để cho ông Q1 xây hoàn thiện nhà kho và nhà kho đã được sử dụng từ năm 2001 đến nay. Ông V bà Phương cũng đã trình bày khi ông Q1 xây tường đã xây sát tường bao xây bằng gạch ba banh của ông V và vướng vào mái tôn nhà ông V. Bà Phương cũng khẳng định ranh giới giữa hai nhà là mép ngoài tường nhà ông V1 (Nay là nhà ông V, bà Phương). Từ những phân tích trên có đủ cơ sở khẳng định khe đất trống 4,1m thuộc phần đất của gia

đình bà V và ranh giới giữa nhà bà V và nhà ông V là mặt ngoài bức tường ông V1 xây năm 2001.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Thủ tục chuyển nhượng giữa ông S, ông Q và ông Q1; giữa ông Q1 và bà V đã được thực hiện đúng quy định, có chứng thực của UBND phường L, bên bán đã nhận đủ tiền và giao nhà, bên mua đã nhận nhà và trả đủ tiền, đến nay không có tranh chấp; không liên quan, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà Phương. Theo quy định tại Điều 91 và Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự thì ông V, bà Phương không có quyền phản tố đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu các thủ tục chuyển nhượng này.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:
Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án công nhận khe đất trồng giáp đất bị đơn có diện tích 4.1m² thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn tháo dỡ hệ thống thoát nước và phào chỉ nhà nằm trong khoảng không thuộc phần đất nêu trên. Đây là yêu cầu không có căn cứ pháp lý vì: Diện tích đất nguyên đơn và bị đơn sử dụng đều nhiều hơn so với diện tích trên giấy tờ đã được nhà nước có thẩm quyền cấp; cả nguyên đơn và bị đơn đều không có tài liệu chứng cứ chứng minh được khe đất này thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của mình; bà V không có bất kỳ giấy tờ nào phù hợp quy định tại Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai 2013. Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện khe đất này nằm trong diện tích đất dôi dư, diện tích đất dôi dư này chưa làm nghĩa vụ tài chính và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên diện tích đất này không thuộc về ai.

Căn cứ Điều 5 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì việc xác định ranh giới thửa đất là chức năng của Văn phòng đăng ký đất đai, Tòa án không có chức năng thực hiện việc này. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định ranh giới thửa đất là không có căn cứ pháp luật.

- Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2020 thể hiện:

Phần đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng (Địa chỉ: Nhà số 549 đường T, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng) có diện tích hiện trạng sử dụng là 241,8m².

Phần đất bị đơn đang quản lý sử dụng (Địa chỉ: Nhà số 551 đường T, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng) có diện tích hiện trạng sử dụng là 204.1m²

Phần đất tranh chấp phía trước là 4,1m² và phía sau là 10,3m².

- Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2021 thể hiện:

Khe đất trồng 4,1m² nằm giữa phần đất nguyên đơn và bị đơn đang quản lý sử dụng: Do khe đất nhỏ, một bên là nhà 01 tầng của nguyên đơn, một bên là nhà 03 tầng của bị đơn nên không thể xuống tận nơi để xem xét, kiểm tra. Quan sát từ trên mái nhà một tầng của nguyên đơn thấy: Có hai ống thoát nước bám sát tường nhà bị đơn chạy thẳng xuống khe đất, 01 ống thoát nước nằm ngang bám sát tường nhà nguyên đơn. Tại khe đất không nhìn thấy bề phốt, hố ga.

Nổi tiếp khe đất trống 4,1m², phần giáp ranh giữa đất nguyên đơn với đất bị đơn đang quản lý sử dụng là bức tường nhà cũ, hiện tại có cảm mảnh chai. Bức tường nổi tiếp từ khe đất trống (Từ mốc 17 đến mốc 21 theo sơ đồ hiện trạng ngày 15/12/2020) dài 22,12m; điểm cao nhất của bức tường là 5,02m, tường dày 25cm, tường xây bằng gạch chỉ.

- **Phát biểu của Kiểm sát viên:** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử; thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về cơ bản đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Viện Kiểm sát nhân dân quận Kiến An căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ: Xác minh tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định, làm rõ ranh giới giữa hai thửa đất đang tranh chấp làm căn cứ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

[1] Đây là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, bị đơn có nơi cư trú tại quận Kiến An, thành phố Hải Phòng và tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân phường L, quận K, thành phố Hải Phòng hòa giải nhưng không thành; căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Kiến An.

- Thời hiệu khởi kiện:

[2] Do các bên đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện; căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện trong vụ án này.

- Về tư cách tham gia tố tụng:

[3] Bà Vũ Thị V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận khe đất trống nằm giữa đất bà V đang quản lý sử dụng và đất ông V, bà Phương đang quản lý sử dụng thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình bà V; bà V yêu cầu buộc ông V, bà Phương phải tháo dỡ hệ thống thoát nước, phào chỉ nhà xây nằm trong khoảng không thuộc phần đất nêu trên và yêu cầu xác định ranh giới giáp với đất ông V, bà Phương đang quản lý sử dụng. Do vậy bà Nguyễn Thị Vượng là nguyên đơn, ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P là bị đơn trong vụ án. Diện tích đất bà V đang quản lý sử dụng và đang có tranh chấp có nguồn gốc là của ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q; ông S và ông Q đã chuyển nhượng cho ông Phạm Hữu Q và bà Phạm Thị T; sau đó ông Q1, bà Tuyên chuyển nhượng cho bà Vũ Thị V và ông Hoàng Văn C; Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được Ủy ban nhân dân

phường Q xác nhận; tại thời điểm giải quyết tranh chấp, diện tích đất tranh chấp thuộc địa giới hành chính do Ủy ban nhân dân phường L quản lý; diện tích đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy ông Hoàng Văn C, ông Vũ Văn S, ông Phạm Văn Q, ông Phạm Hữu Q, bà Phạm Thị T, Ủy ban nhân dân phường Q, Ủy ban nhân dân phường L đều là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Về sự vắng mặt của đương sự:

[4] Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự nhưng ông Hoàng Văn C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của ông Chuyên là bà Vũ Thị V có mặt; ông Vũ Văn S, ông Phạm Văn Q, ông Phạm Hữu Q, bà Phạm Thị T, Ủy ban nhân dân phường Q, Ủy ban nhân dân phường L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không có yêu cầu độc lập đã có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Lã Việt Nam là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn vắng mặt nhưng tại phiên tòa nguyên đơn đã từ chối mời luật sư Lã Viết N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

- Đối với đề nghị ngừng phiên tòa để đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, làm rõ ranh giới giữa hai thửa đất làm căn cứ giải quyết vụ án của Viện Kiểm sát nhân dân quận Kiến An:

[5] Hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Kiến An kết hợp với Đoàn Thanh tra quận Kiến An đo đạc rất kỹ và cũng đã được Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng tổ chức đo đạc tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2020 (Thẻ hiện tại BL275 đến BL288 và BL1025, BL1026); tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, sơ đồ kích thước thửa đất, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, sơ đồ ghép giấy tờ sử dụng đất – Hiện trạng sử dụng đất đã thể hiện rõ ranh giới đất thực tế các bên đương sự đang sử dụng, quản lý và đã được lập bản mô tả thực trạng phần đất đang tranh chấp theo quy định. Do vậy yêu cầu ngừng phiên tòa của Viện Kiểm sát không có cơ sở chấp nhận.

- Diện tích đất đang tranh chấp:

[6] Theo số liệu đo đạc phục vụ Đoàn thanh tra theo Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Kiến An, thể hiện: Khe đất trống giữa hai nhà nguyên đơn và bị đơn có diện tích là 3,54m² (0,15m x 11,70m x 50m).

[7] Theo số liệu đo đạc ngày 15/12/2020 của Công ty Cổ phần Khảo sát và đo đạc Hà Đông Chi nhánh Hải Phòng thể hiện: Khe đất trống giữa hai nhà nguyên đơn và bị đơn có diện tích là 4,1m² (Vị trí và kích thước từ mốc 15 đến mốc 16 = 10,56 m; từ mốc 16 đến mốc 17 = 0,59 m; từ mốc 17 đến mốc 14 = 10,68m; từ mốc 14 đến mốc 15 = 0,20m).

[8] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất lấy số liệu đo đạc ngày 15/12/2020 làm số liệu chuẩn, làm cơ sở để giải quyết vụ án. Bị đơn cho rằng số đo từ mốc 1 sang mốc 15 là chưa chính xác nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho sự không chính xác đó; do đó không có cơ sở chấp nhận đề nghị đo đạc lại kích thước đất từ mốc 1 sang mốc 15 theo yêu cầu của bị đơn. Số liệu đo đạc ngày 15/12/2020 là kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, đây là kết quả đo đạc mới nhất; từ khi tiến hành đo đạc đến nay không có biến động gì về đất và tài sản trên đất. Việc nguyên đơn và bị đơn thống nhất lấy số liệu đo đạc ngày 15/12/2020 làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp, cần được chấp nhận.

- Nhận xét về diện tích đất của nguyên đơn đang quản lý sử dụng:

[9] Diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng có nguồn gốc từ thửa đất của ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q sử dụng từ năm 1983. Ông S đã cung cấp Giấy phép sử dụng đất tạm thời năm 1983, thể hiện diện tích đất được cấp có kích thước $4,5\text{m} \times 26\text{m} = 117\text{m}^2$. Ông Q không cung cấp được giấy tờ cấp đất nên không có cơ sở để xác định vị trí, diện tích, kích thước của thửa đất ông Q quản lý sử dụng năm 1983.

[10] Năm 1986 ông Q và ông S xây 02 gian nhà trên diện tích đất thực tế ông S và ông Q đang quản lý sử dụng. Ông Q sử dụng một gian giáp đất ông Trọng và ông S; ông S sử dụng một gian giáp đất ông Q và ông U. Trong phần nhà đất ông Q quản lý sử dụng có một phần đất của ông S được cấp. Đến năm 1998 diện tích đất ông S và ông Q thực tế sử dụng được kê khai trong sổ Mục kê thành 02 thửa đất riêng biệt. Theo sổ Mục kê và hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì: Ông S sử dụng thửa 109, diện tích $118,8\text{m}^2$, kích thước cạnh giáp mặt đường $2,86\text{m}$, cạnh phía sau $4,09\text{m}$, dài giáp đất ông V $21,06\text{m}$, dài giáp đất ông Q $22,32\text{m}$; ông Q sử dụng thửa đất số 110, diện tích $101,8\text{m}^2$, kích thước cạnh giáp mặt đường $2,90\text{m}$, cạnh phía sau $3,48\text{m}$, dài giáp đất ông S $21,42\text{m}$, dài giáp đất ông Trọng $21,06\text{m}$. Như vậy, diện tích đất của cả hai thửa ông S và ông Q thực tế sử dụng tại thời điểm năm 1998 là $220,6\text{m}^2$, chiều rộng mặt tiền cả hai thửa là $5,76\text{m}$.

[11] Theo kết quả đo đạc tại Sơ đồ hiện trạng ngày 15/12/2020 thì diện tích đất hiện nay nguyên đơn đang quản lý sử dụng chưa kể phần tranh chấp có tổng diện tích $241,8\text{m}^2$, kích thước mặt tiền $5,7\text{m}$, phía sau $6,98\text{m}$, dài giáp đất ông Trọng $38,07\text{m}$, cạnh dài giáp đất ông V $36,84\text{m}$.

[12] So sánh để thấy: Diện tích đất hiện nguyên đơn đang quản lý sử dụng tăng $124,8\text{m}^2$ so với Giấy phép sử dụng đất tạm thời cấp năm 1983; tăng $21,2\text{m}^2$ so với sổ Mục kê 1998.

- Nhận xét về diện tích đất của bị đơn đang quản lý sử dụng:

[13] Diện tích đất của bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, cấp năm 1994 là 144m² (với kích thước mặt tiền là 4,85m, dài 28,8m);

[14] Diện tích đất của bị đơn theo sổ Mục kê, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1998 là 165m²(kích thước mặt tiền là 5,26m)

[15] Theo kết quả đo đạc tại sơ đồ hiện trạng ngày 15/12/ 2020 thì diện tích đất bị đơn đang quản lý sử dụng là 204,1m², kích thước mặt tiền rộng là 5,17m, chiều rộng giáp đầm là 5,43m, dài giáp đất ông S 36,72m, dài giáp đất ông Tuyết 37,82m.

[16] So sánh để thấy: Diện tích đất bị đơn đang quản lý sử dụng tăng 60,1m² so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cấp năm 1994; tăng 39,1m² so với sổ Mục kê năm 1998.

- Kết luận chung:

[17] Diện tích đất nguyên đơn và bị đơn đang quản lý sử dụng đều nhiều hơn so với diện tích trong giấy tờ hợp pháp được nhà nước cấp (Nhiều hơn cả về chiều rộng và chiều dài); diện tích đất nguyên đơn, bị đơn quản lý hợp pháp đều không có mốc giới, tọa độ cụ thể, do vậy không có cơ sở để xác định phần diện tích đất tăng thêm có vị trí, kích thước, mốc giới như thế nào, tăng thêm về hướng nào. Tuy nhiên cần căn cứ vào ranh giới, mốc giới giáp ranh với thửa đất liền kề, không tranh chấp để xác định vị trí đất hợp pháp và vị trí, diện tích đất dôi dư của đất nhà nguyên đơn, bị đơn đang quản lý sử dụng (xác định vị trí diện tích đất hợp pháp của nguyên đơn được lấy từ mốc giới giáp đất ông Trọng, xác định vị trí diện tích đất hợp pháp của bị đơn được lấy từ mốc giới giáp đất ông Tuyết) là phù hợp thực tế.

- Đối với yêu cầu Tòa án công nhận khe đất trống giáp đất bị đơn, có diện tích 4,1m² (Có vị trí, kích thước thể hiện từ mốc 14, 15, 16, 17 Theo sơ đồ đo đạc ngày 15/12/2020) thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của nguyên đơn; buộc bị đơn phải tháo dỡ hệ thống thoát nước và phào chỉ nhà xây nằm trong khoảng không thuộc phần đất nêu trên:

[18] Mặc dù ông S, ông Q, ông Q1 và một số hộ dân sống cùng khu đất đang tranh chấp đều xác nhận khe đất trống thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn. Tuy nhiên tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cấp cho ông V, Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây dựng nhà ở cấp cho ông S, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1997 và sổ mục kê năm 1998 đều không thể hiện khe đất trống này. Nguyên đơn và bị đơn đều là những người mua lại nhà đất của chủ sử dụng đất ban đầu đã xây dựng nhà; khe đất trống này được hình thành trước khi nguyên đơn và bị đơn nhận chuyển nhượng nhà đất. Diện tích đất nguyên đơn và bị đơn hiện đang sử dụng đều nhiều hơn cả về chiều dài và chiều rộng so với diện tích đất được thể hiện trong giấy tờ

hợp pháp được nhà nước cấp. Nguyên đơn và bị đơn đều không chứng minh được khe đất trống này thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của mình. Khe đất trống này không nằm trong diện tích đất được cấp hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn mà nằm trong phần đất dôi dư chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, giao theo quy định. Do vậy khe đất trống này là khe đất chung, không thuộc quyền sở hữu của riêng bên nào, mọi chủ thể đều phải có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì, giữ nguyên hiện trạng sử dụng đã được hình thành trước đó. Do vậy yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận khe đất trống giáp đất bị đơn, có diện tích 4,1m² (Có vị trí, kích thước thể hiện từ mốc 14, 15, 16, 17 theo sơ đồ đo đạc ngày 15/12/2020) thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của nguyên đơn và yêu cầu buộc bị đơn phải tháo dỡ hệ thống thoát nước và phào chỉ nhà xây nằm trong khoảng không thuộc phần đất nêu trên, không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu xác định ranh giới đất giữa diện tích đất nguyên đơn và bị đơn đang quản lý sử dụng:

[19] Thực tế cũng như nguyên đơn và bị đơn thừa nhận: Đường ngăn cách giữa hai thửa đất nguyên đơn và bị đơn đang quản lý sử dụng là bức tường nhà cũ xây bằng gạch chỉ, dài 22,12m, tường dày 25 cm, chiều cao nhất của bức tường là 5,02m, do ông Q1 xây năm 2001.

[20] Bức tường này đã tồn tại 20 năm. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay gia đình nguyên đơn là người sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Q1 và bức tường này, gia đình bị đơn sử dụng diện tích đất từ mép ngoài bên phải của bức tường nay (Nhìn từ đường Trường Chính vào); năm 2009, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất xây mới một bức tường nối tiếp bức tường cũ này, thẳng về phía cuối đất và hai gia đình vẫn giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất từ đó đến nay; chứng tỏ nguyên đơn và bị đơn đã thừa nhận ranh giới sử dụng đất thực tế giữa hai nhà. Việc bị đơn khai năm 2001, khi xây tường, ông Q1 có xây lấn sang đất nhà bị đơn 50 cm về chiều rộng nhưng bị đơn không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh bức tường ông Q1 xây nằm trong phần đất hợp pháp của gia đình bị đơn, nên không có cơ sở chấp nhận. Cả nguyên đơn và bị đơn đều không chứng minh được bức tường nằm trong phần đất hợp pháp của mình. Diện tích đất nguyên đơn, bị đơn hiện đang sử dụng đều nhiều hơn cả về chiều dài và chiều rộng so với giấy tờ được cấp hợp pháp. Do vậy cả nguyên đơn và bị đơn đều không có quyền kiện đòi nhau đối với phần diện tích đất dôi dư. Diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng đã có Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây nhà ở cấp năm 1983, đã được thể hiện trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1997 và sổ mục kê năm 1998, khi nhận chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền đại phương theo quy định; nguyên đơn đã sử dụng nhà, đất và bức tường này 18 năm (Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay), không làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của

bị đơn. Do vậy cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn theo sơ đồ hiện trạng (Hệ tọa độ độc lập tỷ lệ:1/500. BL1025 HSVA) ngày 15/12/2020 (Không bao gồm khe đất 4,1m²).

[21] Diện tích đất hiện nay gia đình nguyên đơn đang quản lý sử dụng (Nhà số 549 đường T) gồm một phần đất đã được cấp hợp pháp (Theo Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây nhà ở, số 386, cấp năm 1983, cấp cho ông Vũ Văn S), một phần đất đã sử dụng ổn định từ năm 1983, không có tranh chấp (Phần đất ông Phạm Văn Q sử dụng giáp đất ông Trọng và ông S) và một phần đất dôi dư (Do người sử dụng đất tự lấn chiếm). Việc xác định cụ thể vị trí, diện tích, kích thước, mốc giới các phần đất này thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân các cấp. Nguyên đơn là người đang quản lý sử dụng diện tích đất nêu trên có quyền và nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký đất đai, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

[22] Diện tích đất hiện nay gia đình bị đơn đang quản lý sử dụng (Nhà Số 551 đường T) gồm một phần đất đã được cấp hợp pháp (Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, cấp năm 1994) và một phần đất dôi dư (Do người sử dụng đất tự lấn chiếm). Việc xác định cụ thể vị trí, diện tích, kích thước, mốc giới các phần đất này thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân các cấp. Bị đơn là người hiện đang quản lý sử dụng diện tích đất dôi dư có quyền và nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký đất đai, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Kiến nghị đối với các Cơ quan có thẩm quyền tại địa phương:

[23] Diện tích đất nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng đều là đất ở đô thị, không vi phạm quy hoạch, đã sử dụng lâu dài. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào giấy tờ do người sử dụng đất cung cấp, tài liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lưu giữ, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất để xem xét, xác định vị trí và diện tích đối với phần đất đã được cấp hợp pháp, phần đất đã sử dụng ổn định lâu dài không có tranh chấp, phần đất dôi dư theo số liệu đo đạc thực tế; yêu cầu người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ đăng ký đất đai, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định và sớm hoàn thiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho người sử dụng đất, để ổn định việc quản lý đất đai tại địa phương, tránh tình trạng người dân bức xúc, khiếu kiện kéo dài, ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt của người dân, ảnh hưởng đến tình hình trật tự, chính sách quản lý đất đai trên địa bàn Quận.

- Đối với yêu cầu Tòa án công nhận phần đất giáp ranh đất nhà bị đơn, có diện tích 10,3m² (Vị trí, kích thước thể hiện từ mốc 16, 17, 21, 21a theo sơ đồ đo đạc ngày 15/12/2020, BL 1026 HSVA) thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của nguyên đơn:

[24] Ngày 16/8/2021 nguyên đơn rút yêu cầu Tòa án công nhận quyền quản lý sử dụng hợp pháp của nguyên đơn đối với phần đất giáp ranh đất nhà bị đơn, có diện tích 10,3m² (Vị trí, kích thước thể hiện từ mốc 16, 17, 21, 21a theo sơ đồ đo đạc ngày 15/12/2020, BL 1026 HSVA) nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn, gồm: Giấy nhượng bán nhà đất mang tên ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q nhượng lại cho ông Phạm Hữu Q, đề ngày 12/02/2001; Giấy bán nhà mang tên ông Phạm Hữu Q vợ là Phạm Thị T bán nhà và đất cho bà Vũ Thị V, đề ngày 06/01/2003; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của bà V không có xác nhận của gia đình ông Nguyễn Đức V, đề ngày 08/01/2003; Trích đo do Ủy ban nhân dân phường Q lập cho bà Vũ Thị V, đề ngày 28/01/2003:

[25] Ông Vũ Văn S đã được Ủy ban nhân dân huyện Kiến An cấp Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây dựng nhà ở số 386/QĐ-XDCB ngày 05/8/1983. Ông Phạm Văn Q không cung cấp được giấy tờ cấp đất nhưng thực tế ông Q đã sử dụng đất từ năm 1983, thửa đất ông Q quản lý sử dụng (Giáp đất ông Trọng và đất ông S) đã được thể hiện trong sổ mục kê và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo vẽ năm 1997-1998 (Thửa số 110, tờ bản đồ 21 (306594-4-c), thửa đất ông Q quản lý sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Ông Q và ông S đã xây dựng nhà và ở ổn định trong thời gian dài không có tranh chấp; ông S và ông Q có giấy tờ phù hợp quy định tại Điều 100, 101 của Luật Đất đai năm 2013. Ông S và ông Q chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Phạm Hữu Q sau đó vợ chồng ông Q1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Vũ Thị V. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông S, ông Q với ông Q1, bà Tuyên và giữa ông Q1 bà Tuyên với bà V ông Chuyên, các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ, vụ phù hợp với quy định tại các điều 388, 389, khoản 2 Điều 401, 402, 450, 451, 452, 453, 454, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; đến nay các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng không có tranh chấp với nhau. Việc UBND phường Q chứng thực Giấy nhượng bán nhà đất giữa ông Q, ông S với ông Q1, bà Tuyên và Giấy bán nhà giữa ông Q1, bà Tuyên và bà V, ông Chuyên là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 2, Điều 4, Điều 24 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ.

[26] Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, Trích đo hiện trạng thửa đất chỉ là tài liệu phục vụ công tác quản lý đất, cung cấp thông tin về mặt kỹ thuật cho quá trình đăng ký đất đai, xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải là tài liệu pháp lý. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của hộ bà V ngày 08/1/2003 không có chữ ký xác nhận của hộ gia đình ông V, bà Phương là hộ liền kề, đây không là điều kiện làm hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa ông Q, ông S với ông Q1, bà Tuyên và giữa ông Q1, bà Tuyên với bà V, ông Chuyên vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự. Ngoài ra, phần diện tích đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng do được nhận chuyển nhượng không bao gồm phần diện tích đất hợp pháp của bị đơn, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Về án phí:

[27] Căn cứ 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.

[28] Yêu cầu của bà Vũ Thị V là nguyên đơn trong vụ án được chấp nhận một phần nên bà Vũ Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

[29] Yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P là bị đơn trong vụ án không được chấp nhận nên ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

- Về quyền kháng cáo bản án:

[30] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 121, 122, 123, 124, 134, 265, 266, 388, 389, khoản 2 Điều 401, Điều 402, 450, 451, 452, 453, 454, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 175, 176, 207, 210, 216, 217, 218, 219, 220 Bộ luật Dân sự 2015; các điều 113, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; các điều 95, 96; 97, 98, 99, 100, 101, khoản 1 Điều 125, Điều 144, 166, 167, 170, 202 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 2, Điều 4, Điều 24, Điều 40 và Điều 41 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ; khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

- Không chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc:

+ Công nhận khe đất trống có diện tích 4,1m² nằm giữa diện tích đất bà Vũ Thị V, ông Hoàng Văn C đang quản lý sử dụng và diện tích đất ông Nguyễn Đức V, bà Nguyễn Thị Mai P đang quản lý sử dụng thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của gia đình bà Vũ Thị V;

+ Buộc ông Nguyễn Đức V, bà Nguyễn Thị Mai P phải tháo dỡ hệ thống thoát nước và phào chỉ nhà xây nằm trong khoảng không thuộc phần đất nêu trên.

Phần đất trống có diện tích 4,1m² (Có vị trí và kích thước được thể hiện từ mốc 14, 15, 16, 17,14 theo sơ đồ đo đạc ngày 15/12/2020 của Công ty Cổ phần Khảo sát và đo đạc Hà Đông Chi nhánh Hải Phòng; BL số 1025-HSVA) nằm giữa diện tích đất gia đình bà Vũ Thị V (Nhà số 549 đường T, tổ 20, phường L, quận K, TP. Hải Phòng) và gia đình ông Nguyễn Đức V (Nhà số 551 đường T, tổ 20, phường L, quận K, TP. Hải Phòng) đang quản lý sử dụng, là phần đất chung, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, giao đất theo quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P về việc tuyên vô hiệu đối hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà Vũ Thị V, gồm: Giấy nhượng bán nhà đất mang tên ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q nhượng lại cho ông Phạm Hữu Q, đề ngày 12/02/2001; Giấy bán nhà mang tên ông Phạm Hữu Q vợ là Phạm Thị T bán nhà và đất cho bà Vũ Thị V, đề ngày 06/01/2003; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của bà V không có xác nhận của gia đình ông Nguyễn Đức V, đề ngày 08/01/2003; Trích đo do Ủy ban nhân dân phường Q lập cho bà Vũ Thị V, đề ngày 28/01/2003.

- Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà Vũ Thị V, ông Hoàng Văn C; địa chỉ: Số 549 đường T, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng, theo số liệu đo đạc tại Sơ đồ hiện trạng - Hệ tọa độ độc lập tỷ lệ:1/500, do Công ty Cổ phần khảo sát và đo đạc Hà Đông Chi nhánh Hải Phòng, đo ngày 15/12/2020, BL 1025 HSVA, kèm theo bản án (Không bao gồm khe đất trống 4,1m²). Đường ngăn cách giữa diện tích đất gia đình bà Vũ Thị V và gia đình ông Nguyễn Đức V đang quản lý sử dụng là mép ngoài bên phải của bức tường ông Q1 xây nối tiếp khe đất 4,1m² thẳng xuống phía cuối đất (Nhìn từ hướng đường T vào).

Đối với diện tích đất dôi dư nằm ngoài diện tích đất được cấp hợp pháp (Diện tích đất được cấp hợp pháp thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cấp cho ông Nguyễn Đức V, năm 1994, Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây nhà ở số 386/QĐ/XDCB cấp cho ông Vũ Văn S, năm 1983) các bên đương sự không có quyền kiện đòi lẫn nhau đối với diện tích đất dôi dư chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, giao theo quy định.

Bà Vũ Thị V, ông Hoàng Văn C có quyền và nghĩa vụ đăng ký đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất mà bà Vũ Thị V, ông Hoàng Văn C đang quản lý sử dụng và thực hiện nghĩa vụ tài chính tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

Ông Nguyễn Đức V, bà Nguyễn Thị Mai P có quyền và nghĩa vụ đăng ký đối với diện tích đất dôi dư và tài sản gắn liền với đất mà ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P đang quản lý sử dụng và thực hiện nghĩa vụ tài chính tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

- Kiến nghị đối với các Cơ quan có thẩm quyền tại địa phương: Đây là vụ án tranh chấp đất đai rất phức tạp và kéo dài nhiều năm nay, các đương sự tranh chấp

với nhau và tranh chấp cả với Cơ quan nhà nước, làm ảnh hưởng không nhỏ đến uy tín, chất lượng hoạt động của Ủy ban nhân dân các cấp tại địa phương và đời sống sinh hoạt của người dân. Vì vậy khi người sử dụng đất có yêu cầu và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định, đề nghị các cơ quan có thẩm quyền sớm hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đúng quy định. Như vậy mới có thể ổn định chế độ quản lý hành chính về lĩnh vực đất đai và ổn định đời sống dân sinh.

- Về án phí:

Bà Vũ Thị V phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ với số tiền tạm ứng án phí bà Vũ Thị V đã nộp là 3.585.000đ (Ba triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0010186 ngày 30/7/2018 và Biên lai thu tiền số 0007261 ngày 24/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng, hoàn trả bà Vũ Thị V số tiền 3.285.000đ (Ba triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0007420, ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng, ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

- Quyền kháng cáo: Bà Vũ Thị V, ông Hoàng Văn C, ông Nguyễn Đức V, bà Nguyễn Thị Mai P có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; ông Vũ Văn S, ông Phạm Văn Q, ông Phạm Hữu Quỳnh, bà Phạm Thị T; Ủy ban nhân dân phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; Ủy ban nhân dân phường Q, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết .

Nơi nhận:

- TANDTP Hải Phòng;
- VKSNDTP Hải Phòng;
- VKSND quận Kiến An ;
- Chi cục THA dân sự quận Kiến An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lan Hương