

Bản án số: **08/2024/DS-ST**

Ngày: **19/7/2024**

"V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản
là quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Trương Thị Tố Uyên**

- Hội thẩm nhân dân : Bà **Trần Thị Khanh** và bà **Khương Thị Lơ**

- Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Mừng** - Thư ký Tòa án nhân dân
huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương
tham gia phiên toà: Bà **Bùi Hoàng Hải** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng,
tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số
08/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp Kiện đòi
tài sản là Quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
08/2024/QĐXXST - DS ngày 31 tháng 5 năm 2024, theo Quyết định hoãn phiên
tòa số 07/2024/QĐST-HPT ngày 25 tháng 6 năm 2024 và theo thông báo thay
đổi thời gian xét xử ngày 05 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Đông Thị Thanh Thanh H**, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số F đường F, KP4 phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo uỷ quyền của chị H: Ông **Trịnh Văn D**, sinh năm 1989 và
ông **Trần Đình Minh L**, sinh năm 1994. Địa chỉ cũ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh
Bắc Ninh. Địa chỉ liên lạc hiện nay: P Tòa nhà N Chung cư K đường T, phường
T, Quận H, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn:

1. Ông **Đông Danh H1**, sinh năm 1963. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:
Thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương.

2. Ông **Vũ Hữu Đ**, sinh năm 1948 và bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1951.
Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà **Nguyễn Thị V1**, sinh năm
1962. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương.

(Bà Nguyễn Thị V1 ủy quyền cho ông Đồng D1 Hộ theo giấy ủy quyền được Văn phòng C1, tỉnh Hải Dương công chứng ngày 31/5/2024).

(Ông D, ông H1 đều có mặt tại phiên tòa; ông Đ, bà V vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn yêu cầu được quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp là 23,8m² thuộc thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05 tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương do UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/1995 thể hiện chủ sử dụng đất ông Đồng Danh S, ông S đã tặng cho nguyên đơn, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Hải Dương bổ sung năm 2020 mang tên chị Đồng Thị Thanh Thanh H. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp do ông S được bố mẹ tặng cho, có diện tích 319m², trong đó có 300m² đất ở lâu dài; 19m² đất trồng cây hàng năm lâu dài được UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/1995 cho ông S, kể từ khi thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, gia đình ông S chưa xây dựng công trình, không trồng cây cối gì trên thửa đất. Năm 2022, chị H tiến hành đo đạc, kiểm tra thửa đất thì phát hiện diện tích đất có biến động thiếu so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi khảo sát chị H xác định diện tích đất bị thiếu là do gia đình ông H1 bà V1 đang quản lý, sử dụng đã xây dựng một phần bức tường rào, lát sân gạch đỏ và xây trụ cổng sang một phần diện tích đất của chị H có cạnh phía Tây giáp với thửa đất của ông H1, cạnh phía Nam giáp lối đi vào thửa đất của ông H1; cạnh phía Bắc giáp lối vào thửa đất của ông Đ, bà V. Do vậy, chị H đã khởi kiện đối với ông H1, bà V1 và khởi kiện bổ sung đối với hộ gia đình ông Đ, bà V. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, kiểm tra hiện trạng diện tích đất của chị H và thửa đất của ông H1 thì diện tích thửa đất của chị H là 295,3 m², một phần diện tích đất còn thiếu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện kích thước, các cạnh do ông H1 đã xây dựng một phần bức tường rào, lát sân gạch đỏ và xây trụ cổng trên diện tích đất này, theo kết quả đo đạc xác định các cạnh $(19 + 4,8) \text{ m}^2 = 23,8\text{m}^2$. Do vậy, chị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn là ông Đồng Danh H1, đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông H1, bà V1 phải tháo dỡ công trình là một phần bức tường, phần sân lát gạch đỏ và trụ cổng để trả lại chị diện tích đất 23,8m² như kết quả đo vẽ hiện trạng vào ngày 13/12/2022. Do phần diện tích đất tranh chấp chị H xác định các cạnh của thửa đất do ông H1 đang sử dụng nên chị H đã rút

một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Vũ Hữu Đ bà Nguyễn Thị V, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết đối với rút một phần yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, tại đơn khởi kiện nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại về việc bị đơn lấn chiếm một phần diện tích của nguyên đơn. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định trên diện tích đất tranh chấp không có tài sản và hoa màu gì nên nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu đối với bị đơn về việc bồi thường thiệt hại đề nghị Tòa án đình chỉ đối với yêu cầu này. Về chi phí tố tụng: đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền 11.000.000đ chi phí tố tụng, kiểm tra hiện trạng, đo đạc các thửa đất tranh chấp bằng máy, chi phí định giá và các khoản chi phí khác theo pháp luật qui định. Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, nguyên đơn khẳng định thửa đất được ông S tặng cho là tài sản riêng của nguyên đơn không có ai liên quan đến thửa đất này và không yêu cầu Tòa giải quyết vấn đề gì khác.

Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai cũng như tại phiên tòa bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông H1) trình bày: Hiện nay gia đình ông đang sử dụng là thửa đất số 40, tờ bản đồ số: 05, diện tích đất: 366m² loại đất ở lâu dài, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương được UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/10/1995 mang tên ông là Đồng Danh H1. Nguồn gốc là do ông cha để lại, bố mẹ ông tặng cho 03 anh em ông, bao gồm: ông Đồng Danh S, ông là Đồng Danh H1 và ông Đồng Danh H2, đều được UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên từng người vào năm 1995, thời điểm này ông đã lấy vợ là bà Nguyễn Thị V1 và đã sinh sống tại thửa đất của bố mẹ từ trước đó. Thửa đất của ông là ông S có vị trí nằm ở phía trước bên trái theo hướng nhà chính của ông (hướng Đông Bắc); thửa đất của ông H2 nằm ở phía trước mặt bên phải theo hướng nhà ông (Hướng Đ). Trên thửa đất của nhà ông H2 đã xây dựng nhà và các công trình cố định trên diện tích đất ngay từ khi bố mẹ cho, thửa đất của ông S thì vẫn bỏ đất trống, chưa xây dựng công trình gì, không trồng cây cối nào, không có tường rào bao xung quanh từ trước năm 1995 cho đến nay, không có ai quản lý trông nom. Bởi, ông S làm ăn sinh sống tại Lâm Đồng, không sinh sống tại quê hương và ít khi về quê hương. Năm 2018, vợ chồng ông xây dựng ngôi nhà mái thái để ở, sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở, ông có lát sân bằng gạch đỏ, xây tường rào xung quanh thửa đất của ông và xây trụ cổng đi vào nhà ông với mục đích cho gọn gàng, sạch sẽ và đảm bảo thẩm mỹ của công trình nhà ở, trong khoảng thời gian ông xây dựng nhà và công trình nói trên vợ chồng ông S có về quê chơi 02 lần đều về ăn, ngủ tại nhà ông, anh em trong gia đình hoàn

toàn vui vẻ, không có ý kiến hay không tranh chấp gì về mốc giới, lúc đó thửa đất vẫn mang tên vợ chồng ông Đồng Danh S và bà Vũ Thị K. Năm 2020 ông S tặng cho chị H thì cũng không đo đạc, kiểm tra hiện trạng thửa đất, đến năm 2022 chị H về khảo sát thửa đất, tiến hành đo đạc để bán đất chị H có yêu cầu ông chỉ mốc giới thửa đất, lúc này ông có nói “Chú cũng không biết mốc giới thế nào mà chỉ vì chú cũng đi làm ăn xa từ nhiều năm nay, cháu đo thế nào thì nhờ người về mà đo”. Ông xác định khi bố mẹ ông cho các con đất, ông bà cũng không nói rõ là cho diện tích đất là bao nhiêu, mốc giới thửa đất ở vị trí nào không biết, các thửa đất được bố mẹ cho cũng không cắm mốc giới của từng thửa đất nên ông đã nói cho chị H biết. Tuy nhiên, chị H khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc ông trả lại cho chị diện tích khoảng 30m² đất nằm trong thửa đất của chị H thì ông có quan điểm: Trường hợp Tòa án có đủ căn cứ giải quyết vụ án buộc ông phải tháo dỡ một phần bức tường rào, dỡ bỏ một phần sân lát gạch đỏ và phá trụ cổng đi để trả lại diện đất ông đã xây dựng các công trình trên đó sẽ ảnh hưởng lớn về thẩm mỹ của ngôi nhà và lối đi vào ngôi nhà của gia đình ông, ông có nguyện vọng và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho ông được trả chị H trị giá bằng tiền tương đương với diện tích đất ông đã xây dựng các công trình trên đất theo giá trị Hội đồng định giá đã quyết định, nếu chị H không đồng ý với nguyện vọng của ông thì Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của các bên. Về các khoản chi phí tố tụng theo pháp luật, ông chấp hành theo Quyết định/bản án của Tòa án có hiệu lực của pháp luật. Về án phí dân sự, ông xác định là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí, ông đã có đơn xin miễn án phí dân sự có trong hồ sơ vụ án. Ngoài ra, ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vấn đề nghị khác.

** Kết quả xác minh tại UBND xã T về nguồn gốc 02 thửa đất số 26; tờ bản đồ số 05 và thửa đất số 40, tờ bản đồ số 05 như sau:*

1. Thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05 tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương:

+ Tại bản đồ 299 thể hiện: Rách nát không còn sử dụng được;

+ Tại tờ bản đồ 1993:

- Thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05, có diện tích 319m², loại đất, thể hiện chủ sử dụng ông Đồng D1 Sứy

+ Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp ngày 29/11/1995, thể hiện:

- Thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05 diện tích 319 m², trong đó có 300m² đất ở lâu dài; 19m² đất trồng cây hàng năm lâu dài, tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương do UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp ngày 29/10/1995 thể hiện chủ sử dụng đất mang tên ông Đồng Danh S, ông S đã tặng cho chị H

được thể hiện tại Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 624/2020 ngày 27/02/2020 tại Văn phòng C2 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Hải Dương bổ sung năm 2020 mang tên chị Đồng Thị Thanh H, chị H là người được quản lý, sử dụng.

2. Thừa đất số số 40, tờ bản đồ số 05 tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương:

+ Tại bản đồ 299 thể hiện: Rách nát không còn sử dụng được;

+ Tại tờ bản đồ 1993:

- Thừa đất số 40, tờ bản đồ số 05, diện tích đất: 366m² loại đất T, thể hiện chủ sử dụng đất là ông Đồng Danh H1.

+ Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp ngày 29/10/1995, thể hiện:

- Thừa đất số 40, tờ bản đồ số 05, diện tích đất: 366m² loại đất ở lâu dài, trong đó có 300m² đất ở lâu dài; 66m² đất trồng cây hàng năm lâu dài, tọa lạc tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương do UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp ngày 29/10/1995 thể hiện chủ sử dụng đất là ông Đồng Danh H1. Thừa đất có tứ cạnh như sau: Phía tây giáp ao do UBND xã quản lý và giáp thửa đất của hộ gia đình ông Vũ Duy C (nay là ông Vũ Duy Đ1) sử dụng; phía Đông giáp hộ nhà ông Đồng Danh S (nay thuộc quyền sử dụng của chị Đồng Thị Thanh H) và giáp với thửa đất của hộ gia đình ông Đồng Danh H2; Phía Bắc giáp với thửa đất của gia đình ông Vũ Hữu Đ.

Nguồn gốc hai thửa đất đều là do ông cha để lại cho 03 ông là Đồng Danh S, Đ Hộ và Đồng Danh H, đều được UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, kể từ đó không có việc tranh chấp hay khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất giữa chị H đang tranh chấp với gia đình ông H1, quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã tiến hành kiểm tra hiện trạng, đo đạc bằng máy vào ngày 13/12/2022, thể hiện diện tích đất tranh chấp là 23,8m², cụ thể: diện tích đất 19m² nằm tại cạnh phía Tây giáp một phần với thửa đất của gia đình ông H1 và diện tích đất 4,8m² nằm cạnh phía Nam, giáp lối đi vào thửa đất của gia đình ông H1, diện tích đất tranh chấp nêu trên nằm trong diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C (nay là C) đã cấp cho các hộ dân có các tên nêu trên, UBND xã không quản lý diện tích tranh chấp này. Tại thời điểm này ngoài việc chị H và ông H1 đang tranh chấp với nhau, không có tranh chấp mốc giới với các thửa đất giáp ranh. Việc tranh chấp giữa chị H với ông H1 đã được UBND xã T, huyện C tiến hành hòa giải nhưng không thành nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2022, xác định:*

- Thửa đất mang tên chị Đồng Thị Thanh Thanh H, có các cạnh cụ thể: Cạnh phía Đông giáp đường đi của thôn L; Cạnh phía Nam giáp lối đi vào thửa đất nhà ông H1; cạnh phía Tây giáp thửa đất của gia đình ông H1 bà V1; cạnh phía Bắc giáp lối đi vào thửa đất nhà ông Vũ Hữu Đ và bà Nguyễn Thị V. Tổng diện tích đất theo hiện trạng là 295,3m², so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Đồng Thị Thanh T H từ năm 2020 đến nay diện tích đất có biến động, tranh chấp các cạnh tổng diện tích 23,8m²(trong đó 19m² nằm tại cạnh phía Tây giáp một phần với thửa đất của gia đình ông H1 và diện tích đất 4,8m² nằm cạnh phía Nam, giáp lối đi vào thửa đất của gia đình ông H1, được thể hiện tại sơ đồ hiện trạng đo đạc tại các thửa đất vào ngày 13/12/2022), trên thửa đất không có tài sản là các công trình kiên cố gì.

- Thửa đất mang tên ông Đồng Danh H1 có các cạnh như sau: Lối vào thửa đất có cạnh phía Bắc giáp thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05; cạnh phía Tây Bắc giáp thửa đất nhà ông Đ bà V; cạnh phía Tây Nam giáp thửa đất nhà ông L1, anh Đ1, ông K1; cạnh Đông Nam giáp thửa đất nhà ông Đồng Danh H2. Tổng diện tích đất theo hiện trạng là 582,9 m², so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất có biến động tăng lên 216,9m².

Hiện trạng giữa thửa đất số 26, tờ bản đồ số 5 với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 05 có 01 bức tường cao 1,8m; 01 cổng sắt (2 cánh) kích thước 2,37 x 1,97 và giàn hoa giấy khung sắt, trụ cổng cao 2,7 x 0,5 x 0,5m đều do gia đình ông H1 xây dựng năm 2018.

* *Kết quả định giá Hội đồng định giá xác định giá trị của các tài sản như sau:* Giá trị diện tích đất đang tranh chấp ở thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương thuộc nhóm I, khu vực 1, vị trí 2; có giá theo thị trường tại thời điểm định giá đất ở là 4.000.000 đồng/m²; giá trị đất trồng cây lâu năm theo thị trường tại thời điểm định giá là 2.700.000đ/m²; giá trị tường bao rào xây năm 2018 giá trị còn lại = 4.291.000đ; giá trị 01 cổng sắt 02 cánh trị giá còn lại = 1.027.000đ; 01 trụ cổng giá trị còn lại = 1.572.000đ, còn một số tài sản nhỏ khác trên diện tích đất tranh chấp (giàn hoa giấy khung sắt) các đương sự tự nguyện không yêu cầu định giá nên Hội đồng định giá không định giá.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị được quản lý và sử dụng diện tích đất tranh chấp là 23,8m² thuộc một phần thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05 diện tích 319 m², trong đó có 300m² đất ở lâu dài; 19m² đất trồng cây hàng năm lâu dài, tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương do UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp ngày 29/11/1995 thể hiện chủ sử dụng đất mang tên ông Đồng D1 Súly được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C bổ sung ngày 16/3/2020 mang tên chị Đồng Thị Thanh Thanh H; yêu cầu bị

đơn phải tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất để trả lại diện tích 23,8m² đất cho chị H. Nguyên đơn yêu cầu được nhận lại diện tích đất, không đồng ý nhận tiền mặt tương đương giá trị diện tích đất tranh chấp hiện nay. Nguyên đơn tự nguyện rút các yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bao gồm: Giữ nguyên việc rút một phần yêu cầu khởi kiện 11m² đất nằm tại vị trí lối đi vào thửa đất của ông Vũ Hữu Đ và bà Nguyễn Thị V1; Rút yêu cầu bồi thường thiệt hại do ông H1 lấn chiếm một phần diện tích của chị H; R yêu cầu gia đình ông H1 phải có trách nhiệm khôi phục, xây dựng lại bức tường mà nguyên đơn cho rằng gia đình ông H1 đã phá đi của gia đình chị H. Ngoài ra, nguyên đơn tự nguyện chịu ½ số tiền chi phí tố tụng cùng bị đơn, buộc bị đơn phải chịu ½ số tiền chi phí tố tụng, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 5.500.000đ (Năm triệu năm trăm ngàn đồng), đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không xem xét đình chỉ những nội dung nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn. Bị đơn trình bày: Trường hợp Tòa án có đủ căn cứ giải quyết vụ án buộc ông phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất của chị H thì ông có nguyện vọng và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết cho ông được trả chị H trị giá bằng tiền tương đương với diện tích đất ông đã xây dựng các công trình trên đất theo giá trị Hội đồng định giá đã quyết định, nếu chị H không đồng ý, đề nghị HĐXX giải quyết vụ án theo pháp luật, nguyên đơn tự nguyện chịu cùng bị đơn ½ số tiền chi phí tố tụng bị đơn hoàn toàn đồng ý. Ông H1 đề nghị được miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông. Ngoài ra nguyên, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

*** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng tham gia phiên tòa:** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng phát biểu ý kiến việc tuân theo pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án như sau: Thành phần Hội đồng xét xử tại phiên tòa đúng với thành phần Hội đồng xét xử được ghi trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Thẩm phán, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 175; Điều 186; Điều 189 Bộ luật dân sự; Điều 147; Điều 158; Điều 166; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, đề nghị HĐXX, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đồng Thị Thanh Thanh H buộc ông Đồng Danh H1, bà Nguyễn Thị V1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 05, ở thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương. Sử dụng

điểm mốc là ranh giới giữa thửa đất của chị H và thửa đất của ông Đ, bà V kéo đường thẳng (theo chiều dài GCNQSDĐ) để làm đường phân định ranh giới giữa thửa đất ông H1 và thửa đất của chị H đồng thời sử dụng kích thước các cạnh theo GCNQSDĐ đã cấp cho chị H để làm căn cứ xác định việc lấn chiếm. Ông H1, bà V1 có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đã lấn chiếm của chị H.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị H đối với nội dung khởi kiện ông Đ, bà V; yêu cầu bồi thường thiệt hại và yêu cầu khôi phục lại bức tường mà ông H1 đã phá đi của chị H đối với ông H1, bà V1.

- Về chi phí tố tụng: Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu ½ số tiền chi phí tố tụng cùng bị đơn. Bị đơn phải hoàn trả ½ số tiền chi phí tố tụng cho nguyên đơn là 5.500.000đ (Năm triệu năm trăm ngàn đồng).

- Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả nguyên đơn số tiền đã nộp tạm ứng án phí tại cơ quan thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông D), bị đơn (ông H1) có mặt tại phiên tòa, ông Đ, bà V vắng mặt tại phiên tòa; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà V1) vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có giấy ủy quyền cho ông H1 tham gia tố tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn là chị Đồng Thị Thanh T H tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất với bị đơn được xác định có địa chỉ tại Thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến quan điểm của bị đơn. Hội đồng xét xử xác định vụ án có quan hệ tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên diện tích đất tranh chấp.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn xác định thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05, địa chỉ thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc do ông cha để lại, được UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện C, tỉnh Hải Dương) cấp ngày 29/11/1995 mang tên ông Đồng Danh S, ông S đã tặng cho con gái được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Hải Dương bổ sung năm 2020 mang tên chị Đồng Thị Thanh Thanh H. Căn cứ

nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến trình bày và quan điểm của bị đơn, người liên quan. Tòa án tiến hành xác minh thu thập các tài liệu chứng cứ, xác định: Thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05, diện tích 319 m², trong đó có 300m² đất ở lâu dài; 19m² đất trồng cây hàng năm lâu dài, tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương do UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp ngày 29/11/1995 mang tên ông Đồng Danh S, ông S đã tặng cho con gái là chị Đồng Thị Thanh T H được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Hải Dương bổ sung năm 2020 mang tên chị Đồng Thị Thanh Thanh H; thửa đất số 40, tờ bản đồ số: 05, diện tích đất: 366m² loại đất ở lâu dài, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương, được UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chủ sử dụng là ông Đồng D1 Hộ ngày 29/10/1995; thửa đất số 27, tờ bản đồ số 05, diện tích 646m², trong đó 300m² đất ở lâu dài, 314m² là đất trồng cây lâu năm, 32m² là đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương chủ hộ mang tên ông Vũ Hữu Đ. Căn cứ mốc giới được thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 26 tờ bản đồ số 05 phù hợp với mốc giới thửa đất số 40, tờ bản đồ số 05 và phù hợp với mốc giới thửa đất số 27, tờ bản đồ số 05 đều tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương, được UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng chị H, ông H1 và ông Đ. Căn cứ lời trình bày của ông S, chị H, người đại diện theo uỷ quyền của chị H, ông Đ, bà V đều khẳng định các thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, kể từ đó cho đến nay các hộ sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp gì về mốc giới giữa hai thửa đất. Như vậy, xác định mốc giới giữa thửa đất của chị H với thửa đất của gia đình ông Đ, bà V là mốc giới cố định làm căn cứ. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ bằng phương pháp đo bằng máy ngày 13/12/2022, hiện trạng thể hiện một phần bức tường rào, một phần sân lát gạch đỏ và trụ cổng do gia đình ông H1, bà V1 xây trên một phần diện tích đất của chị H, có kích thước $(19+4,8) \text{ m}^2 = 23,8\text{m}^2$ theo hình vẽ tại sơ đồ hiện trạng, bởi các điểm từ B1-A17-A25-A24-A23-A22-B3-B2 đến B1. Mặt khác, theo hiện trạng đo đạc bằng máy thể hiện diện tích đất thửa đất số 40, tờ bản đồ số 05 của gia đình ông H1 có diện tích là 582,9m², biến động nhiều hơn diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $582,9 - 366\text{m}^2 = 216,9\text{m}^2$. Tại biên bản xác minh UBND xã T xác định diện tích đất tranh chấp là 23,8m², trong đó 19m² nằm tại cạnh phía Tây giáp thửa đất của ông H1 và diện tích đất 4,8m² cạnh phía Nam, giáp lối đi vào thửa đất của ông H1, diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện C, tỉnh Hải Dương) đã cấp cho các hộ dân là ông S (nay là chị H) và ông H1, UBND xã T không quản lý diện tích tranh chấp này.

Như vậy, đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp ngày 29/10/1995 mang tên ông Đồng Danh H1 và cấp ngày 29/10/1995 mang tên ông Đồng D1 Suý được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Hải Dương bổ sung năm 2020 mang tên chị Đồng Thị Thanh T Hương thì ông H1 đã xây dựng một phần bức tường rào, lát một phần diện tích sân và xây trụ cổng sang một phần diện tích đất của chị H như nội dung đơn khởi kiện của chị H là hoàn toàn có cơ sở pháp lý. Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử, xét thấy diện tích đất tranh chấp là 23,8m² thuộc một phần thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05 diện tích 319 m², trong đó có 300m² đất ở lâu dài; 19m² đất trồng cây hàng năm lâu dài, tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương do UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/1995 mang tên ông Đồng Danh S, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Hải Dương bổ sung ngày 16/3/2020 mang tên chị Đồng Thị Thanh Thanh H. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp. Bị đơn yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích tranh chấp và đề nghị được trả nguyên đơn trị giá bằng tiền tương đương với diện tích đất bị đơn đã xây dựng các công trình trên đất theo giá trị Hội đồng định giá đã quyết định nhưng nguyên đơn không đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận.

2.2. Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ công trình đã xây dựng để trả lại diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn. Theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2022, xác định tài sản trên diện tích đất 23,8m² là một phần bức tường xây bằng gạch chỉ, một phần sân lát gạch đỏ; trụ cổng và giàn hoa bằng khung sắt do gia đình ông H1 xây dựng năm 2018. Việc tháo dỡ một phần bức tường, sân; trụ cổng và giàn hoa bằng khung sắt do bị đơn đã xây dựng không ảnh hưởng đến các công trình khác nên khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật bị đơn không tự nguyện phá dỡ thì nguyên đơn có quyền làm đơn đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền để thi hành bản án của Toà án theo qui định của pháp luật.

2.3. Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm khôi phục, xây dựng lại bức tường cũ trước đó gia đình ông S xây dựng. HĐXX thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông H1 khẳng định từ khi bố mẹ cho 3 anh em đất thì giữa các thửa đất của từng người được bố mẹ cho không có mốc giới, mốc giới giữa các thửa đất căn cứ vào các cạnh thửa đất thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C (nay là huyện C) cấp cho các hộ gia đình. Mặt khác, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn không có tài liệu chứng minh ông S đã xây bức tường trước đó với mục đích để phân định vị trí ranh giới giữa hai thửa đất của

nguyên đơn và bị đơn mà ông H1 đã phá đi để xây tường rào, lát sân và xây trụ cổng sang một phần diện tích tại thửa đất của nguyên đơn nên nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu đối với bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn khôi phục, xây dựng lại bức tường làm ranh giới giữa hai thửa đất. Xét, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận, đình chỉ giải quyết đối với phần nguyên đơn rút yêu cầu;

2.4. Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn ghi 21/6/2022, bản tự khai của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại về việc ông H1 lấn chiếm một phần diện tích của chị H. Tuy nhiên, quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định trên diện tích đất tranh chấp không có tài sản, hoa màu gì nên nguyên đơn đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường đối với bị đơn. Xét, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận, đình chỉ giải quyết đối với phần nguyên đơn rút yêu;

2.5. Đối với việc chị H có yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với bị đơn là ông Vũ Hữu Đ và bà Nguyễn Thị V diện tích đất khoảng 11m² mà chị H cho rằng cạnh về hướng Bắc thửa đất của chị là lối đi vào thửa đất của ông Đ, bà V1. Tuy nhiên, căn cứ kết quả thẩm định ngày 13/12/2022 thì diện tích 10,5 m² đất cạnh phía Bắc thửa đất của chị H không nằm trong diện tích đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H nên chị H đã đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Đ, bà V1. Xét đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của chị H là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với qui định của pháp luật, cần chấp nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của chị H.

2.6. Bị đơn là ông H1 có nguyện vọng được tiếp tục sử dụng diện tích 23,8m² đất mà ông đã xây dựng một phần bức tường rào, lát sân gạch đỏ, xây trụ cổng và làm gian hoa khung sắt trên đó với lý do, ông cho rằng việc phá dỡ sẽ ảnh hưởng lớn về thẩm mỹ của ngôi nhà và lối đi vào thửa đất của ông quá nhỏ nên ông có nguyện vọng và đề nghị được trả chị H trị giá bằng tiền tương ứng với diện tích đất mà ông đã xây dựng công trình trên đất như đã nêu ở trên. Tuy nhiên, từ khi nguyên đơn có đơn khởi kiện cho đến tại phiên tòa nguyên đơn đều thể hiện quan điểm cương quyết không đồng ý nhận trị giá tài sản bằng tiền mặt, buộc bị đơn phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất. Do vậy, HĐXX căn cứ qui định tại Điều 166; Điều 168 của Bộ luật Dân sự thì buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm nên nguyện vọng của bị đơn không có cơ sở để được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo qui định của pháp luật là số tiền 11.000.000đồng, nguyên đơn đã tạm ứng khoản tiền chi phí nêu trên. Căn cứ Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự qui định thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nêu trên. Tuy nhiên, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu ½ số tiền chi phí tố tụng, yêu cầu bị đơn phải chịu ½ số tiền đã chi phí = 5.500.000đ. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải hoàn trả ½ số tiền chi phí tố tụng = 5.500.000đ là hoàn toàn tự nguyện. HĐXX, cần chấp nhận.

[4] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Đồng Danh H1 và bà Nguyễn Thị V1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông H1 và bà V1 đều là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí dân sự nên HĐXX căn cứ qui định của pháp luật miễn toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông H1 và bà V1, ông H1 và bà V1 không phải nộp;

- Hoàn trả cho chị Đồng Thị Thanh T H số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0002372 ngày 31/10/2022 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương (do ông Trịnh Văn D nộp thay).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ áp dụng Điều 3; Điều 4; Điều 5; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 168; Điều 175; Điều 186; Điều 189 của Bộ luật Dân sự; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 217; khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Đồng Thị Thanh T H về quyền sử dụng đất diện tích là 23,8m² thuộc một phần thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05 diện tích 319 m², trong đó có 300m² đất ở lâu dài; 19m² đất trồng cây hàng năm lâu dài, tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương. Diện tích đất có tứ cận tiếp giáp và độ dài các cạnh thể hiện được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm từ B1-A17-A25-A24-A23-A22-B3-B2 đến B1 (có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời tài sản là một phần bức tường rào, một phần diện tích sân được lát gạch đỏ, trụ cổng và các công trình khác (giàn

hoa khung sắt), cây cối trên diện tích đất 23,8m² thuộc một phần thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05 diện tích 319 m², trong đó có 300m² đất ở lâu dài; 19m² đất trồng cây hàng năm lâu dài, tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương để trả lại diện tích đó cho nguyên đơn.

3. Đình chỉ xét xử:

3.1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của chị Đồng Thị Thanh T H đối với diện tích đất là 10,5m² thuộc một phần thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05 diện tích 319 m², trong đó có 300m² đất ở lâu dài; 19m² đất trồng cây hàng năm lâu dài, tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương đối với bị đơn là ông Nguyễn Hữu Đ2 và bà Nguyễn Thị V;

3.2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải có trách nhiệm khôi phục xây dựng lại bức tường cũ là mốc giới giữa hai thửa đất số 26 tờ bản đồ số 05 và thửa đất số 40, tờ bản đồ số 05 tại thôn L, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương;

3.3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại do bị đơn xây dựng lấn chiếm một phần diện tích của nguyên đơn.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí thẩm định là 5.500.000đ (*Năm triệu năm trăm ngàn đồng*).

5. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí Dân sự sơ thẩm cho bị đơn là ông Đồng Danh H1 và bà Nguyễn Thị V1, ông H1 và bà V1 không phải nộp; Hoàn trả cho chị Đồng Thị Thanh T H số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0002372 ngày 31/10/2022 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương (do ông Trịnh Văn D nộp thay).

6. Về quyền kháng cáo: Các đương có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn (ông Đ2, bà V) vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà V1) vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần liên quan của bản án trong thời hạn 15 ngày kể ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Cẩm Giàng;
- Chi Cục THADS huyện Cẩm Giàng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP Tòa án.

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

Trương Thị Tố Uyên