

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ XUYÊN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **50/2024/DS - ST**

Ngày: 25/09/2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ XUYÊN - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chương - Thẩm phán

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đỗ Quang Huy
2. Ông Nguyễn Đức Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thu Uyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quốc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 09 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 17/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 04 năm 2024 tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2024/QĐXXST-DS ngày 12/08/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2024/QĐST-DS ngày 27/08/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2024/QĐST-DS ngày 12/09/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đào Văn Th, sinh năm 1965; Trú tại: Thôn Ngh, Xã D, Huyện X, Thành phố Hà Nội.

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Công ty Luật TNHH Minh Tín. Địa chỉ: Tầng 4 Tòa nhà Hà Thành Plaza, số 102 Thái Thịnh, quận Đống Đa, TP Hà Nội. Công ty Luật TNHH Minh Tín cử ông Nguyễn Anh Đ làm người đại diện cho Công ty tham gia tố tụng (có mặt ông Thái, ông Đức).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Đình V thuộc Công ty Luật TNHH Minh Tín (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Minh X sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1964; Cùng trú tại: Thôn Ng, Xã D, Huyện X, Thành phố Hà Nội (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị Th, sinh năm 1966, chị Đào Thị V, sinh năm 1987, anh Đào Minh H, sinh năm 1990 và anh Đào Minh Đ, sinh năm 1995; Cùng trú tại: Thôn

Ngh, Xã D, Huyện X, Thành phố Hà Nội (có mặt bà Th, anh Đ, vắng mặt chị V, anh H).

2. Anh Nguyễn Minh C, sinh năm 1994, chị Nguyễn Thị Mộng Đ, sinh năm 1996, cháu Nguyễn Minh Đ, sinh năm 2021; Cùng trú tại: Thôn Ngh, Xã D Huyện X, Thành phố Hà Nội. Người đại diện hợp pháp của cháu Đ là chị Đ và anh C (có mặt)

3. Chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1987, chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1991; Cùng trú tại: Thôn Ngh, Xã D, Huyện X, Thành phố Hà Nội (vắng mặt).

4. Cụ Nguyễn Thị H, sinh năm 1919, chết năm 2018.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Hoan:

- Ông Nguyễn Minh X, sinh năm 1958; Trú tại: Thôn Ngp, xã D, huyện X, thành phố Hà Nội (có mặt)

- Ông Nguyễn Mạnh Th, sinh năm 1947, chết năm 1986

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Th:

+ Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1977 và chị Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1986; Cùng trú tại: Thôn Ngh, Xã D, Huyện X, Thành phố Hà Nội (vắng mặt do có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt)

+ Chị Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1981; Trú tại: Thôn Kh, Xã D, Huyện X, Thành phố Hà Nội (vắng mặt do có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt)

- Ông Nguyễn Kim Th, sinh năm 1953, chết năm 1987

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Th: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1983 và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1986; Cùng trú tại: Thôn Ngh, Xã D, huyện X, Thành phố Hà Nội (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2023, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 05/02/2024 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Đào Văn Th trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 808, tờ bản đồ số 06 tại Thôn Ngh, Xã D, Huyện X, Thành phố Hà Nội do ông Đào Văn Th nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị L (Sinh năm: 1949; Địa chỉ: T, Xã H, Huyện T, Thành phố Hà Nội) từ trước năm 2000. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên gia đình ông Th đã tiếp quản, quản lý sử dụng ổn định thửa đất, khoảng năm 2002, gia đình ông Th làm nền cát. Năm 2006 gia đình ông Th đã được Ủy ban nhân dân Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 056885 vào ngày 03/03/2006 cho hộ ông Đào Văn Th đối với thửa đất nêu trên. Khoảng năm 2007, gia đình ông Thái làm lán bằng tre và tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất từ đó đến năm 2023 mà không có tranh chấp, khiếu kiện với bất kỳ ai. Đầu năm 2023, gia đình ông Th làm sân bê tông, xi măng thì phát sinh mâu thuẫn với gia đình bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Minh X. Cụ thể: Khoảng tháng 03 năm 2023, vợ chồng ông Nguyễn Minh X, bà Nguyễn Thị

Chính có hành vi làm ô văng và cột bê tông văng ra phần đất có diện tích khoảng 0.5m² của gia đình ông Th. Ngay khi phát hiện gia đình ông Th đã đề nghị gia đình bà Chính tháo dỡ ngay công trình đã xây dựng trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông nhưng bà Chính không những không tháo dỡ mà còn ngang nhiên cho rằng phần đất xây dựng công trình chia ra là của gia đình bà Chính. Khoảng tháng 05 năm 2023, do có nhu cầu xây dựng nhà trên thửa đất nên gia đình ông Th đề nghị UBND Xã Tân Dân xuống xác định mốc giới để tiến hành xây dựng nhà. Ngày 09/05/2023, UBND Xã Tân Dân phối hợp với Thôn Đại Nghiệp, các chủ sử dụng đất liền kề và bên đơn vị đo đạc tiến hành xác định mốc giới thửa đất của gia đình ông. Sau khi xác định xong các bên lập biên bản xác định mốc giới thửa đất thì gia đình bà Chính có mặt, chứng kiến nhưng không nhận mốc giới và không ký vào biên bản. Cùng ngày 09/05/2023, gia đình ông Th tiến hành xây dựng một đoạn tường tại mốc giới đã được đánh dấu giáp ranh với gia đình vợ chồng ông Nguyễn Minh Xuân, bà Nguyễn Thị Ch nhưng ngày 10/05/2023, khi quay lại thửa đất thì ông Thái phát hiện phần tường giáp ranh với gia đình nhà ông bà Xuân, Chính đã bị phá đi. Gia đình ông Thái xây dựng lại phần tường tại mốc giới nêu trên thì gia đình ông Xuân, bà Chính tiếp tục ra phá bỏ và ngăn cản việc xây dựng với lý do không đồng ý mốc giới UBND Xã Tân dân xác định. Thiệt hại do hành vi phá bỏ phần tường do gia đình ông Thái xây dựng là khoảng 300.000 đồng.

Ngày 15/09/2023, UBND Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội đã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Th và gia đình bà Nguyễn Thị Ch, tuy nhiên kết quả hòa giải không thành. Cũng tại buổi hòa giải UBND Xã Tân Dân đã công bố kết quả xác minh (gửi kèm đơn văn bản báo cáo kết quả xác minh theo nội dung đơn của ông Đào Văn Th) thể hiện nội dung phần đất tranh chấp như sau: “Giữa nhà 2 tầng của gia đình ông Nguyễn Minh Xuân và móng của ông Đào Văn Thái còn để lại một khoảng đất trống, điểm cạnh hai gia đình không thống nhất được là một tam giác cạnh chiều dài phía nam 10cm (điểm 1 và 2). Cạnh chiều dài 8,69, cạnh phía bắc cách tường nhà bà X Ch khoảng 34cm (điểm 3), diện tích tính được khoảng 0.5m² đây là phần diện tích đang tranh chấp, hai gia đình chưa thống nhất được mốc giới sử dụng”.

Ngày 01/02/2024, UBND xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội tiếp tục tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Th và gia đình bà Ch nhưng không thành.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận phần đất có diện tích 0.5 m² (theo kết quả đo đạc của UBND Xã Tân Dân) có địa chỉ tại: Thôn Đại Nghiệp, Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội hiện đang tranh chấp nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Đào Văn Thái.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Minh X, bà Nguyễn Thị Ch phải tháo dỡ công trình đã xây dựng và khôi phục lại nguyên hiện trạng ban đầu đối với phần đất có diện tích 0.5m² đang tranh chấp để trả lại cho gia đình ông Thái. Chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc sử dụng đất của gia đình ông Thái.

*** Bị đơn là ông Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Thị Ch trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 799, tờ bản đồ số 06, tại Thôn Đại Nghiệp, Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội do ông bà Nguyễn Thị H và Phan Văn Ph là vợ chồng chị gái của bà Chính tặng cho vợ chồng ông từ năm 1992. Việc tặng cho này là nói bằng miệng không có giấy tờ gì để chứng minh. Đến cuối năm 1993 vợ chồng ông Xuân xây nhà 01 tầng có gác lửng và sinh sống đến hiện nay. Năm 2003, gia đình ông Xuân, bà Ch được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình, diện tích 111m². Gia đình ông Xuân, bà Chính sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp với hộ gia đình nào. Khoảng năm 2004-2005, ông Đào Văn Th đổ cát và làm lán cho thuê tại thửa đất số 808 cạnh thửa đất của gia đình ông bà. Khoảng đầu năm 2023, ông Th ra sửa chữa lán cho thuê có mời địa chính về đo đạc lại các thửa đất của nhà ông Thái, nhà ông Xuân, bà Chính, ông Thái đã nhận mốc giới với ông Xuân, bà Ch, cụ thể: Từ tường nhà ông X, bà Ch về hướng Bắc còn 38cm mới đến diện tích thửa đất nhà ông Th, về hướng nam còn 35cm mới đến diện tích thửa đất nhà ông Thái, phần diện tích giữa hai nhà là thuộc diện tích đất nhà ông Xuân, bà Chính, tại phần diện tích này, ông Xuân, bà Chính xây cao hơn để làm máng thoát nước. Sau khi thống nhất mốc giới với nhau, ông Thái xây móng, đổ ke, xây công trình phụ ngay, sau đó ông Xuân, bà Chính cũng dựa trên mốc giới cũ để xây lên cao hơn làm máng thoát nước. Sau khi ông Xuân, bà Chính xây mốc cao hơn thì ông Thái nói cạnh phía Tây nhà ông Th bị thiếu 5cm về phía nhà ông bà nên yêu cầu gia đình ông bà phải trả đất cho nhà ông Thái. Gia đình ông bà không đồng ý thì hai bên xảy ra tranh chấp. Việc ông Th trình bày gia đình ông Th xây dựng tường tại mốc giới nhưng gia đình ông bà phá bỏ mốc giới của ông Th là không đúng, thời điểm gia đình ông Thái ra xây thì ông Xuân đi du lịch không có nhà, bà Chính thấy ông Thái xây sang phần đất của gia đình bà nên đã ngăn cản, không cho ông Thái tiếp tục xây dựng mốc giới trên đất nhà bà, ông Th trình bày nội dung này là không có thực.

Nay ông Thái khởi kiện yêu cầu ông X, bà Ch phải tháo dỡ công trình đã xây dựng và khôi phục lại nguyên trạng ban đầu đối với phần đất có diện tích 0.5m² đang tranh chấp để trả lại cho gia đình ông Thái thì ông bà không đồng ý vì gia đình ông Thái đã đổ ke, xây móng, xây công trình phụ xong nhà ông bà mới xây mốc giới cao hơn so với mốc giới cũ để làm máng thoát nước, và trụ mốc giới gia đình ông bà xây hoàn toàn nằm trên đất nhà ông bà nên yêu cầu của ông Thái là không có căn cứ.

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

- Bà Hoàng Thị Th là vợ ông Đào Văn Th; Chị Đào Thị V, anh Đào Minh H, anh Đào Minh Đ là các con ông Th, bà Th trình bày:

Bà Th, chị V, anh H, anh Đ đều có lời khai thống nhất với nội dung trình bày của ông Đào Văn Th về nguồn gốc thửa đất số 808, tờ bản đồ số 06 Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội cũng như quá trình quản lý, sử dụng, tranh chấp đất đai giữa ông Đào Văn Th với hộ liền kề là gia đình ông bà Nguyễn Minh X, Nguyễn Thị Ch.

Bà Th, chị V, anh H, anh Đ đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ những yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn Th, cụ thể như sau: Công nhận phần đất có diện tích 0.5 m² (theo kết quả đo đạc của UBND Xã Tân Dân) có địa chỉ tại: Thôn Đại Nghiệp, Xã

Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Th, bà Th; Buộc vợ chồng ông Nguyễn Minh X, bà Nguyễn Thị Ch phải tháo dỡ công trình đã xây dựng và khôi phục lại nguyên hiện trạng ban đầu đối với phần đất có diện tích 0.5m² (theo kết quả đo đạc của UBND xã Tân Dân), địa chỉ tại: Thôn Đại Nghiệp, Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội để trả lại cho gia đình ông Th, bà Th; Buộc vợ chồng ông Nguyễn Minh X, bà Nguyễn Thị Ch phải chấm dứt hành vi cản trở đối với quyền sử dụng phần đất có diện tích 0.5m² (theo kết quả đo đạc của UBND Xã Tân Dân), địa chỉ tại: Thôn Đại Nghiệp, Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Thái, bà Thủy.

- Anh Nguyễn Minh C là con của ông Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Thị Ch trình bày:

Anh C có lời khai thống nhất với nội dung trình bày của ông Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Thị Ch về nguồn gốc thửa đất số 799, tờ bản đồ số 06, tại Thôn Đại Nghiệp, Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội cũng như quá trình quản lý, sử dụng, tranh chấp đất đai giữa ông Đào Văn Th với bố mẹ anh là ông bà Nguyễn Minh X, Nguyễn Thị Ch. Nay ông Th khởi kiện yêu cầu gia đình anh phải tháo dỡ công trình đã xây dựng và khôi phục lại nguyên hiện trạng ban đầu đối với phần đất có diện tích 0.5m² đang tranh chấp để trả lại cho gia đình ông Th, anh C không đồng ý vì hiện trên phần đất đang tranh chấp đang có móng nhà của gia đình ông Xuân, bà Chính và diện tích đất đó thuộc quyền sở hữu của gia đình ông Xuân, bà Chính. Phần móng nhà của gia đình ông X, bà Ch xây dựng từ năm 1994, sau khi nhà ông Th đổ ke, làm công trình phụ xong thì ông X, bà Ch mới nâng mốc cao lên làm máng nước thoát ra ngoài để không bị ẩm tường.

- Chị Nguyễn Thị Mộng Đ là vợ anh Nguyễn Minh C trình bày: Chị D là con dâu ông X, bà Ch lấy anh C từ năm 2021 nên không nắm rõ việc tranh chấp đất đai giữa gia đình ông X, bà Ch với gia đình ông Th. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Ch, chị Nguyễn Thị Tr là con đẻ ông Nguyễn Mạnh Th trình bày: Thửa đất số 799, tờ bản đồ số 06, tại Thôn Đại Nghiệp, Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của gia đình ông Nguyễn Minh X, bà Nguyễn Thị Ch. Các chị không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến tranh chấp giữa ông Th với gia đình ông Xuân, bà Ch.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Nh, Nguyễn Thị H là các con của ông Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Thị Ch; Anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị H (là con ông Nguyễn Kim Th) không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình về việc giải quyết vụ án, không cung cấp giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ gì.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn trình bày: Ông Th và ông Nguyễn Anh Đ là người được Công ty Luật TNHH Minh Tín pháp nhân đại diện theo ủy quyền cho ông Thái cử tham gia tố tụng tại phiên tòa giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào biên bản xác minh mốc giới

thừa đất hộ gia đình ông Đào Văn Th do Ủy ban nhân dân Xã Tân Dân lập ngày 09/05/2023 để chấp nhận những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Công nhận phần đất có diện tích 0.5 m² (theo kết quả đo đạc của UBND Xã Tân Dân) có địa chỉ tại: Thôn Đại Nghiệp, Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội hiện đang tranh chấp nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Đào Văn Th; Buộc vợ chồng ông Nguyễn Minh X, bà Nguyễn Thị Ch phải tháo dỡ công trình đã xây dựng và khôi phục lại nguyên hiện trạng ban đầu đối với phần đất có diện tích 0.5m² đang tranh chấp để trả lại cho gia đình ông Th và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc sử dụng thừa đất của gia đình ông Th.

- Bị đơn trình bày: Ông X, bà Ch giữ nguyên những ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì gia đình ông bà đã xây dựng nhà ở ổn định từ cuối năm 1993, khi xây dựng có bớt lại một phần đất bên cạnh dọc theo chiều nhà giáp ranh với thửa đất của nguyên đơn để làm máng thoát nước. Ông X, bà Ch không có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn, hiện trạng thửa đất của gia đình ông bà phía mặt tiền giáp với đường Tân Dân - Thao Chính cũng đang bị thiếu khoảng 24cm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Th, anh Đào Minh Đ nhất trí với ý kiến trình bày của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh C và chị Nguyễn Thị Mộng Đ nhất trí với ý kiến trình bày của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Nh, chị Nguyễn Thị H, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Kim Thanh là anh Nguyễn Văn Cảnh, chị Nguyễn Thị Huệ đều vắng mặt không có lý do.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Mạnh Th là chị Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tr, Nguyễn Thị Ch vắng mặt do có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Phú Xuyên phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử điều khiển phiên tòa theo đúng trình tự, thủ tục. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đầy đủ việc triệu tập của Tòa án.

+ Về nội dung: Diện tích đất của gia đình ông Th và gia đình ông X đang quản lý, sử dụng đều lớn hơn so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cạnh phía nam của hai thửa đất là cạnh hai gia đình tranh chấp đều đang thiếu so với các kết quả đo đạc năm 1994, 2005. Gia đình ông X đã xây dựng nhà trên đất từ năm 1993, đến năm 2003 gia đình ông Th mới xây dựng, trước khi xây dựng móng nhà, vào tháng 3/2023 hai gia đình đã thỏa thuận mốc giới hiện trạng nhưng sau đó

gia đình ông Th không đồng ý với thỏa thuận đó. Nguyên đơn căn cứ vào biên bản hòa giải và kết quả đo đạc của Ủy ban nhân dân Xã Tân Dân để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, tuy nhiên Ủy ban nhân dân Xã Tân Dân không có thẩm quyền xác minh ranh giới, mốc giới tranh chấp quyền sử dụng đất. Các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp cũng như Tòa án thu thập được không có căn cứ xác định mốc giới chính xác giữa 02 thửa đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Về án phí, chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và các chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

I. Về tố tụng:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Đào Văn Th khởi kiện yêu cầu Tòa án xác nhận diện tích đất 0,5m² tại Thôn Đại Nghiệp, Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông và buộc ông Nguyễn Minh X, bà Nguyễn Thị Ch phải phá dỡ các công trình có trên diện tích đất này để trả lại đất cho nguyên đơn nên tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đều cư trú tại Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội.

2. Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt không có lý do lần thứ 2. Hội đồng xét xử căn cứ các quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những đương sự này.

II. Về nội dung:

Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án nhân Huyện Phú Xuyên đã yêu cầu các cơ quan gồm: Phòng Tài Nguyên và Môi trường Huyện Phú Xuyên, Văn Phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện Phú Xuyên, Ủy ban nhân dân Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội cung cấp tài liệu, chứng cứ là hồ sơ địa chính các thửa đất tranh chấp, hồ sơ hòa giải tranh chấp đất đai các thửa đất tranh chấp. Kết quả cung cấp của các cơ quan như sau: Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Phú Xuyên cung cấp: Các mảnh bản đồ có 02 thửa đất tranh chấp và sổ mục kê, sổ địa chính thiết lập theo các bản đồ địa chính qua các thời kỳ; Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 808, tờ bản đồ số 06 của hộ gia đình ông Đào Văn Th. Đối với thửa đất số 799, tờ bản đồ số 06 đã cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Minh X: Thời gian cấp giấy chứng nhận QSD đất đã lâu, quá

trình luân chuyển cán bộ và di chuyển trụ sở làm việc nhiều lần, hiện nay hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất nói trên không còn được lưu trữ. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội cung cấp: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất số 808, tờ bản đồ 06 của hộ gia đình ông Đào Văn Th. Ủy ban nhân dân Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội cung cấp: Các mảnh bản đồ có 02 thửa đất tranh chấp và sổ mục kê, sổ địa chính thiết lập theo các bản đồ địa chính qua các thời kỳ; Các phiếu đo đạc đất thổ cư; Các biên bản về việc hòa giải tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Th với gia đình ông X, bà Ch.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp, tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được, lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, các thửa đất có tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn được thể hiện như sau:

* Thửa đất số 808, tờ bản đồ số 06:

- Theo bản đồ đo đạc năm 1982 thể hiện: Thuộc một phần thửa đất số 317, tờ bản đồ thổ cư thôn Đại Nghiệp, diện tích 474,0m², chủ sử dụng đất kê khai tại trang sổ mục kê "Hợp tác xã". Tại cột diện tích các loại đất đai thể hiện loại "ao công".

- Theo bản đồ đo đạc năm 1994 thể hiện: Thửa đất số 808, diện tích 78,0m², chủ sử dụng đất được kê khai tại trang sổ mục kê "Lê Thị L" có điều chỉnh lại thành "Đào Văn Thái" (do ông Thái nhận chuyển nhượng lại của bà Lê Thị L từ năm 1999).

Thửa đất số 808, tờ bản đồ số 06 được UBND Huyện Phú Xuyên cấp GCNQSD đất số AD056885, số vào sổ cấp GCN 000040, diện tích 78m², cấp ngày 03/03/2006, chủ sử dụng đất được thể hiện tại trang sổ cấp GCN do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Phú Xuyên lưu là "Đào Văn Th".

Thửa đất hiện do gia đình ông Đào Văn Th, bà Hoàng Thị Th quản lý, sử dụng.

* Thửa đất số 799, tờ bản đồ số 06:

- Theo bản đồ đo đạc năm 1982 thể hiện: Thuộc một phần thửa đất số 326, tờ bản đồ thổ cư thôn Đại Nghiệp, diện tích 94,0m², tại trang sổ mục kê không kê khai chủ sử dụng đất. Tại cột diện tích các loại đất thể hiện loại "đất tư" và một phần thửa đất số 317, tờ bản đồ thổ cư thôn Đại Nghiệp, diện tích 474,0m², chủ sử dụng đất kê khai tại trang sổ mục kê "Hợp tác xã". Tại cột diện tích các loại đất đai thể hiện "ao công".

- Theo bản đồ đo đạc năm 1994 thể hiện: Thửa đất số 799, diện tích 111,0m², chủ sử dụng đất được kê khai tại trang sổ mục kê "Nguyễn Minh Xuân".

Thửa đất số 799, tờ bản đồ số 06 được UBND Huyện Phú Xuyên cấp GCNQSD đất số T 248740, số vào sổ cấp GCN 1589, diện tích 111,0m² cấp ngày 10/02/2003, chủ sử dụng đất được thể hiện tại trang sổ cấp GCN do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Phú Xuyên lưu là "Nguyễn Minh X".

Thửa đất hiện do gia đình ông Nguyễn Minh X, bà Nguyễn Thị Ch quản lý, sử dụng.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thửa đất số 808, tờ bản đồ số 06 có nguồn gốc do ông Đào Văn Th nhận chuyển nhượng lại của bà Lê Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/11/2005, diện tích 78m². Theo hợp đồng chuyển nhượng có các cạnh: Đông giáp bà Th dài 8,4m, Tây giáp ông X dài 8,6m, Nam giáp đường nhựa Tân Dân - Thao Chính dài 10m, Bắc giáp ông Tài dài 9,0m. Thửa đất này được UBND Huyện Phú Xuyên cấp GCNQSD đất số AD056885, số vào sổ cấp GCN 000040, diện tích 78m², cấp ngày 03/03/2006, chủ sử dụng đất là hộ ông Đào Văn Th, sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện kích thước các cạnh của thửa đất, không có bảng kê tọa độ thửa đất. Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất có văn bản "Kết quả đo đạc đất thổ cư" đề ngày 17/10/2005 có chữ ký xác nhận của các hộ liền kề là bà Phạm Thị Th, ông Nguyễn Minh X, ông Nguyễn Tạ T và xác nhận của Trưởng thôn Đại Nghiệp, cán bộ QLRD và Ủy ban nhân dân Xã Tân Dân thể hiện kích thước các cạnh của thửa đất đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/11/2005 giữa ông Th với bà L. Như vậy, có căn cứ để xác định thửa đất số 808, tờ bản đồ số 06 tại Thôn Đại Nghiệp, Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Đào Văn Thái, diện tích 78m² có kích thước các cạnh theo văn bản "Kết quả đo đạc đất thổ cư" ngày 17/10/2005.

Thửa đất số 799, tờ bản đồ số 06 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Hiện và ông Phan Văn Ph tặng cho ông Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Thị Ch có diện tích 111,0m². Thửa đất này được UBND Huyện Phú Xuyên cấp GCNQSD đất số T 248740, số vào sổ cấp GCN 1589, cấp ngày 10/02/2003, chủ sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Minh Xuân, sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện kích thước các cạnh của thửa đất, không có bảng kê tọa độ thửa đất. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất này không còn được lưu trữ. Tuy nhiên, theo tài liệu do Ủy ban nhân dân Xã Tân Dân cung cấp là "Kết quả đo đạc đất thổ cư" thì thửa đất có kích thước các cạnh: Tây giáp ông Phước dài 23,5m, Bắc giáp ngõ đi có các đoạn 3,75m + 0,8m, Đông giáp đất bà L và ông T có các đoạn dài 9,7m + 13,8m; Nam giáp đường nhựa Tân Dân - Thao Chính dài 5,35m có xác nhận của Trưởng thôn Đại Nghiệp, cán bộ QLRD và Ủy ban nhân dân Xã Tân Dân. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 799, tờ bản đồ số 06 tại Thôn Đại Nghiệp, Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Nguyễn Minh X, diện tích 111m², có kích thước các cạnh như văn bản "Kết quả đo đạc đất thổ cư" ngày 31/12/1994.

Ngày 01/07/2024, Tòa án nhân dân Huyện Phú Xuyên đã tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất số 808 và 799 tờ bản đồ số 06 tại Thôn Đại Nghiệp, Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội kết quả xem xét thẩm định:

- Theo chỉ dẫn của ông Đào Văn Th: Thửa đất số 808, tờ bản đồ số 06 đo thực tế có diện tích 79,8m², kích thước các cạnh: Đông giáp nhà bà Thoa dài 8,49m, Tây giáp nhà ông X, bà Ch dài 8,52m, Nam giáp đường Tân Dân - Thao Chính dài 9,93m, Bắc giáp nhà ông Tài dài 8,96m. So sánh với kích thước tại văn bản "Kết quả đo đạc đất thổ cư" ngày 17/10/2005 các cạnh thửa đất có biến động như sau: Đông tăng 0,09m, Tây giảm 0,08m, Nam giảm 0,16m, Bắc giảm 0,04m.

- Theo chỉ dẫn của ông Nguyễn Minh X: Thửa đất số 799, tờ bản đồ số 06 đo thực tế có diện tích 112,1m² kích thước các cạnh: Đông giáp nhà ông Th, ông T dài 23,51m, Tây giáp nhà ông Ph dài 23,46m, Nam giáp đường Tân Dân – Thao Chính dài 5,11m, Bắc giáp ngõ đi dài 3,69m + 0,79m. So sánh với kích thước tại văn bản "Kết quả đo đạc đất thổ cư" ngày 17/10/2005 các cạnh thửa đất có biến động như sau: Đông tăng 0,01m, Tây giảm 0,54m, Nam giảm 0,24m, Bắc giảm 0,06m + 0,01m.

Diện tích đất các bên đang tranh chấp là 0,4m².

Như vậy, hiện trạng thửa đất 808, tờ bản đồ số 06 của hộ gia đình ông Đào Xuân Th và thửa đất số 799, tờ bản đồ số 06 của hộ gia đình ông Nguyễn Minh X đều có diện tích lớn hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kích thước các cạnh đều có biến động. Xét phần diện tích đất 0,4m² mà các bên đang tranh chấp có vị trí nằm ở cạnh phía Tây thửa đất 808 và phía Đông thửa đất 799. Tuy nhiên, kích thước cạnh phía nam của cả thửa đất số 808 và thửa đất số 799 đều biến động giảm so với "Kết quả đo vẽ đất thổ cư" của cả 2 thửa đất.

Nguyên đơn căn cứ vào kết quả đo vẽ do Ủy ban nhân dân Xã Tân Dân thực hiện ngày 09/05/2023 để cho rằng bị đơn lấn chiếm diện tích 0,5m² đất của gia đình mình. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân Xã Tân Dân có quan điểm: Sơ đồ đo vẽ các thửa đất do UBND Xã Tân Dân lập trong quá trình hòa giải tranh chấp đất đai là để làm rõ vùng chồng lấn, tranh chấp giữa các bên không phải là căn cứ để xác định mốc giới sử dụng đất giữa hai gia đình. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh việc ông X, bà Ch có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Do đó, ông Đào Văn Th khởi kiện đề nghị Tòa án xác định diện tích 0,5m² đất giáp ranh thửa đất số 808 và thửa đất số 799 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Đào Văn Thái là không có căn cứ để chấp nhận.

Về án phí và chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận tính được là 0,4m² đất x 40.000.000 đồng/m² = 16.000.000 đồng. Nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu các chi phí tố tụng như sau: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất tranh chấp là 10.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 2.400.000 đồng.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại các điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các điều 5, 6, 170, 203 Luật Đất đai năm 2014;
- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn Th về việc xác định diện tích 0,5m² đất vị trí giáp ranh của thửa đất số 808 và thửa đất số 799 thuộc tờ bản đồ số 6 tại Thôn Đại Nghiệp, Xã Tân Dân, Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Đào Văn Th.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn Th về việc buộc ông Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Thị Ch phải tháo dỡ công trình xây dựng và khôi phục lại nguyên hiện trạng ban đầu đối với phần đất có diện tích 0.5m² tranh chấp để trả lại đất cho gia đình ông Th, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc sử dụng đất của gia đình ông Đào Văn Th.

2. Về án phí: Nguyên đơn ông Đào Văn Th phải chịu 800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015410 ngày 02/04/2024. Ông Th còn phải nộp tiếp 500.000 đồng án phí sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng đã nộp để đo vẽ, thẩm định các thửa đất tranh chấp, định giá tài sản tranh chấp là 12.400.000 đồng. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân H. Phú Xuyên;
- Chi cục thi hành án dân sự H. Phú Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Chương

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**