

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIÊN LÃNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 11/2022/DS - ST
Ngày: 23 - 9 - 2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN LÃNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Đoàn.

Ông Vũ Đức Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Lãng tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Nguyễn - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2022/TLST- DS ngày 25 tháng 5 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 19XX; địa chỉ: Thôn A, xã K, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Vũ Văn B, sinh năm 19XX; địa chỉ: Thôn N, xã K, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 19XX; địa chỉ: Thôn N, xã K, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Anh Vũ Văn K, sinh năm 19XX, chị Đỗ Thị H, sinh năm 19XX; địa chỉ: Thôn N, xã K, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Vũ Thế D; có mặt.

+ Ông Vũ Văn T; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Nguyễn Đức T trình bày:

Ngày 10/02/1995, ông Thanh và ông Vũ Thế D nhận chuyển nhượng 150 m² đất của ông Vũ Văn B tại khu vực Đường Kê, thôn Ninh Duy, xã Khởi Nghĩa, huyện Tiên Lãng, Hải Phòng với giá là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), hai bên có làm giấy viết tay với nhau. Do nguồn gốc đất chuyển nhượng là đất khai hoang khi chuyển nhượng phải nộp phí cho UBND xã Khởi Nghĩa nên ông Thanh, ông Dụng phải đưa thêm cho ông Bé 2.200.000 đồng, tổng cộng là 3.200.000 đồng. Hai bên thoả thuận ông Bé bán cho ông Thanh, ông Dụng 10 m ngang giáp đường liên xã, còn chiều dài tính từ mép đường liên xã để xác định diện tích đất chuyển nhượng. Ngày 15/02/1995, UBND xã Khởi Nghĩa đã đo đạc xác định diện tích đất ông Bé chuyển nhượng cho ông Thanh và ông Dụng. Khi xác định chiều dài của thửa đất, UBND xã đã đo lùi lại so với mép đường liên xã là 1 m (Trừ đi đất lưu không) nên diện tích ông Bé chuyển nhượng cho ông Thanh và ông Dụng được xác định là 139 m². UBND xã đã lập biên bản xác định diện tích đất, ranh giới, mốc giới đất của ông Thanh, ông Dụng như sau: Phía Bắc giáp ruộng canh tác dài 10 m; phía Nam giáp đường trục liên xã dài 10 m; phía Đông giáp đất anh Tiến dài 13,2 m; phía Tây giáp đất ông Bé dài 14,8 m. UBND xã có tiến hành đóng cọc xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất và giao đất cho ông Thanh, ông Dụng, nhưng đến nay các mốc giới này không còn. Diện tích đất khi nhận chuyển nhượng là đất trống, sau khi nhận chuyển nhượng, ông Thanh và ông Dụng cũng để đất trống đồng thời thoả thuận miệng với nhau diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Bé sẽ chia làm đôi theo chiều ngang của thửa đất (Mỗi bên lấy 5 m chiều ngang) ông Dụng lấy phần đất về phía Đông, ông Thanh lấy phần đất về phía Tây.

Năm 2012, khi ông Thanh và ông Dụng tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mua của ông Bé, khi cán bộ địa chính tiến hành đo đất thì xảy ra tranh chấp do ông Bé đã lấn chiếm một phần diện tích đất của ông Thanh ở phía trong (giáp với đất nông nghiệp ông Bé đang quản lý sử dụng). Ông Thanh đã nhiều lần đề nghị địa phương tiến hành hoà giải tranh chấp, nhưng ông Bé không tham dự. Năm 2014, gia đình ông Bé tiến hành xây tường bao bằng gạch ba banh cao khoảng 50 cm chắn ngang diện tích đất của ông Thanh ở phía bên trong. Ông Thanh đã thông báo sự việc trên đến UBND xã Khởi Nghĩa.

Tháng 01 năm 2018, ông Thanh và ông Dụng đã tự thoả thuận chia đất với nhau, theo đó ông Dụng lấy 68 m² đất về phía Đông (giáp đất anh Tiêm); phía Bắc

giáp ruộng canh tác dài 5 m; phía Nam giáp đường trục liên huyện dài 5 m; phía Đông giáp đất anh Tiêm dài 13,2 m; phía Tây giáp đất ông Thanh dài 14 m. Ông Thanh lấy 71 m² đất về phía Tây (giáp với đất gia đình ông Bé); phía Bắc giáp ruộng canh tác dài 5 m; phía Nam giáp đường trục liên huyện dài 5 m; phía Đông giáp đất ông Dụng dài 14 m; phía Tây giáp đất ông Bé dài 14,8 m. Thoả thuận chia đất này là căn cứ vào Biên bản giao đất của UBND xã Khởi Nghĩa năm 1995. Ngày 13/12/2018, UBND xã Khởi Nghĩa khảo sát thực tế diện tích đất của ông Thanh chỉ còn 47,2 m², trong đó phía giáp đường liên xã dài 5 m; phía Bắc giáp tường bao ông Bé dài 5 m; phía Đông giáp đất ông Dụng dài 9,4 m; phía Tây giáp đất ông Bé dài 9,5 m. Căn cứ vào Biên bản giao đất của UBND xã Khởi Nghĩa và sự thoả thuận chia đất giữa ông Thanh và ông Dụng thì diện tích đất của ông Thanh còn thiếu 23,8 m².

Năm 2019, gia đình ông Bé đã xây nhà cấp 4 tường gạch, mái lợp phô xi măng trên diện tích đất đã lấn chiếm của ông Thanh. Tường nhà xây đúng lên tường gạch ba banh ông Bé xây dựng năm 2014. Việc gia đình ông Bé xây dựng nhà cấp 4 ông Thanh đã thông báo cho UBND xã Khởi Nghĩa biết.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Thanh yêu cầu Toà án buộc gia đình ông Vũ Văn B phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên đất và trả lại 23,8 m² đất đã lấn chiếm, có ranh giới cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đất ông Bé dài 5 m; phía Nam giáp đất ông Thanh dài 5 m; phía Tây giáp đất ông Bé dài 5,3 m; phía Đông giáp đất ông Dụng dài 4,6 m.

Đối với diện tích đất của ông Dụng, sau khi chia đất ông Dụng đã mua thêm đất ở phía sau và đã làm nhà ở trên đất, không có tranh chấp gì với ông Thanh.

Về chi phí tố tụng, Ông Thanh yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông Thanh không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản và đề nghị lấy kết quả này làm căn cứ giải quyết vụ án.

+ Tại biên bản lấy lời khai ngày 26 và ngày 29 tháng 7 năm 2022, bị đơn ông Bé, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hằng và anh Kỳ trình bày: Khoảng những năm 1990 gia đình ông Bé xin phép chính quyền xã Khởi Nghĩa ra khu vực Đường Kê, thôn Ninh Duy, xã Khởi Nghĩa để làm nhà ở. Khoảng năm 1995, gia đình ông Bé có bán một phần diện tích tại đây cho ông Nguyễn Đức T và ông Vũ Thế Dụng với giá là 3.000.000 đồng, gia đình ông Bé phải đóng phí cho UBND xã Khởi Nghĩa. Hai bên có viết tay giấy chuyển nhượng và mời cán bộ địa chính xã Khởi Nghĩa là ông Phạm Song Toàn đến đo đất và bàn giao đất cho ông Thanh, ông Dụng. Gia đình ông Bé không nhớ rõ diện tích bán là bao nhiêu, chỉ nhớ chiều ngang diện tích đất bán cho ông Thanh, ông Dụng là 10 m và xác định chiều dài đo từ tim đường nhưng không nhớ rõ là dài bao nhiêu. Tuy nhiên khi bàn giao đất, UBND xã có lập biên bản thể hiện rõ số đo, kích thước, diện tích đất bán cho ông Thanh, ông Dụng. Khoảng năm 2018 ông Thanh và ông Dụng đã tự thoả

thuận chia đất với nhau, sau đó ông Dụng có mua thêm một phần diện tích đất phía sau của gia đình ông Bé và đã làm nhà ở trên đất và không có tranh chấp gì với gia đình ông Bé. Trên diện tích đất tiếp giáp với phần đất đã bán ông Thanh gia đình ông Bé đã xây 02 căn nhà ở để ở. Các công trình xây dựng này do ông Bé, bà Hằng xây dựng, các con không có công sức đóng góp gì. Hiện tại vợ chồng ông Bé, bà Hằng cùng vợ chồng anh Kỳ, chị Hân và 02 con còn nhỏ đang ở trên đất. Diện tích đất gia đình ông Bé đang quản lý sử dụng chỉ mới được cấp trích đo chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Thanh cho rằng gia đình ông Bé lấn chiếm đất của ông Thanh và khởi kiện ra Tòa là vô cùng vô lý vì khi bán đất, gia đình ông Bé đã bàn giao đủ đất cho ông Thanh có sự chứng kiến của chính quyền địa phương kèm theo các giấy tờ còn lưu giữ tại địa phương nên gia đình ông Bé không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thanh. Hiện tại ông Bé, bà Hằng đều đã trên 60 tuổi nên nếu phải chịu án phí, ông Bé, bà Hằng đề nghị Tòa án xem xét cho ông, bà được miễn án phí.

Người làm chứng ông Vũ Thế Dụng trình bày: Việc ông Thanh và ông Dụng mua đất của ông Vũ Văn B sau đó hai ông tự chia đất với nhau đúng như ông Thanh đã trình bày. Khi UBND xã Khởi Nghĩa tiến hành đo đất để giao cho ông Thanh và ông Dụng, Ủy ban xác định chiều dài của thửa đất tính từ bờ tường xây gạch chỉ của ông Bé trước đó sát mép đường và không chừa lại đất lưu không. Bờ tường này cách tim đường liên xã từ 3,5 m đến 4 m. Sau khi chia đất, ông Dụng mua thêm phần đất phía sau của gia đình ông Bé và đã xây dựng các công trình là nhà ở trên đất. Hiện tại diện tích đất của ông Dụng đang quản lý sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp với ai. Việc ông Thanh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Bé phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên đất và trả lại 23,8 m² đất đã lấn chiếm là việc của ông Thanh, ông Dụng không có ý kiến gì

Tại biên bản xác minh ngày 28 tháng 6 năm 2022 và ngày 15 tháng 8 năm 2022 tại địa phương cho thấy: Khoảng những năm 1990, do có nhu cầu về đất ở nên gia đình ông Bé đã xin phép UBND xã Khởi Nghĩa ra khu vực Đường Kê, thôn Ninh Duy, xã Khởi Nghĩa để làm nhà ở (Khu vực đất nghĩa trang). Gia đình ông Bé ở đây đến năm 1995 thì làm giấy chuyển nhượng 150 m² (Từ một phần diện tích đất mà gia đình ông Bé xin phép chính quyền để làm nhà ở) cho ông Nguyễn Đức T và ông Vũ Thế Dụng (giấy viết tay, không ghi ranh giới mốc giới cụ thể). Do đây là đất khai hoang nên khi chuyển nhượng gia đình ông Bé phải nộp phí cho UBND xã Khởi Nghĩa. Ngày 15/02/1995, UBND xã Khởi Nghĩa đã tiến hành đo đạc diện tích đất ông Bé chuyển nhượng cho ông Thanh, ông Dụng đồng thời lập biên bản giao đất cho ông Thanh, ông Dụng với nội dung: Tổng diện tích đất ông Bé chuyển nhượng cho ông Thanh và ông Dụng là 139 m², trong đó phía Bắc giáp ruộng canh tác dài 10 m; phía Nam giáp trục đường liên huyện dài 10 m; phía Đông giáp đất anh Tiến dài 13,2 m; phía Tây giáp đất ông Bé dài 14,8m. UBND xã có tiến hành đóng cọc xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất, nhưng đến nay các mốc giới này không còn. Theo bản đồ đo đạc năm 1980, chính lý năm

1984 thì tuyến đường liên xã Tiên Thanh – Khởi Nghĩa có chiều rộng trung bình là 8 m. Hiện tại cán bộ địa chính tiến hành đo đạc diện tích đất chuyển nhượng đã nghỉ hưu nên việc xác định diện tích đất chuyển nhượng có chừa lại diện tích đất lưu không hay không thì địa phương không nắm được vì biên bản giao đất không thể hiện và tại thời điểm đó địa phương chưa lập trích đo hiện trạng diện tích đất. Diện tích đất này khi nhận chuyển nhượng là đất trống, không có công trình gì trên đất.

Quá trình quản lý sử dụng: Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Thanh và ông Dụng để đất trống, sau đó hai ông đã tự thỏa thuận chia đất đã nhận chuyển nhượng với nhau. Theo bản đồ, sổ mục kê năm 2003 có tại địa phương thì thửa đất ông Vũ Văn B là thửa số 476, tờ bản đồ số 2; thửa đất của ông Thanh là thửa số 477, tờ bản đồ số 2; thửa đất của ông Dụng là thửa số 529, tờ bản đồ số 2. Khoảng năm 2008, ông Dụng mua thêm phần đất phía sau của ông Bé và đã làm nhà trên đất, còn phần đất của ông Thanh vẫn để trống. Năm 2012, khi ông Thanh và ông Dụng tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Bé, khi cán bộ địa chính tiến hành đo đất thì giữa ông Thanh và ông Bé xảy ra tranh chấp đất đai vì ông Thanh cho rằng ông Bé đã lấn chiếm một phần diện tích đất phía sau của ông Thanh. Địa phương đã nhiều lần tiến hành hoà giải nhưng ông Bé không tham dự nên không thành. Năm 2014, UBND xã kiểm tra thấy gia đình ông Bé xây dựng tường gạch ba banh trên diện tích đất tranh chấp với ông Thanh. UBND xã đã ra Thông báo số 166/TN-UBND ngày 15/8/2014 yêu cầu hộ ông Vũ Văn B dừng ngay việc xây dựng và tháo dỡ phần tường đã xây dựng để trả lại hiện trạng ban đầu, nhưng ông Bé không thực hiện. Năm 2019, gia đình ông Bé đã xây nhà cấp 4 là nhà xây gạch ba banh, mái lợp xô xi măng trên diện tích đất tranh chấp với ông Thanh. Tường nhà xây đúng lên tường gạch ba banh ông Bé xây dựng năm 2014. Khi gia đình ông Bé xây dựng địa phương không biết, chỉ đến khi xây dựng xong thì địa phương mới biết. Diện tích đất của gia đình ông Bé, ông Thanh và ông Dụng đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại diện tích đất của ông Bé tăng lên so với diện tích đất được giao là do việc tính toán diện tích đất khi giao chưa chính xác (Diện tích đất được giao là 112,4 m², không phải là 116 m²), biến động đất đai trong quá trình sử dụng và gia đình ông Bé đã lấn chiếm một phần đất nông nghiệp ở phía sau.

Tại biên bản xác minh ngày 18/7/2022 với ông Phạm Song Toàn, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn An Tử, xã Khởi Nghĩa, huyện Tiên Lãng - Nguyên là Cán bộ địa chính xã Khởi Nghĩa từ năm 1991 đến 2006, ông Toàn cung cấp: Năm 1995, ông Nguyễn Đức T và ông Vũ Thế Dụng có nhận chuyển nhượng đất của Vũ Văn B tại khu vực Đường Kê, thôn Ninh Duy, xã Khởi Nghĩa. Sau khi ông Bé nộp phí, UBND xã Khởi Nghĩa đã tiến hành đo đạc diện tích đất ông Bé chuyển nhượng cho ông Thanh và ông Dụng là 139 m², trong đó phía Bắc giáp ruộng canh tác dài

10 m; phía Nam giáp trục đường liên huyện dài 10 m; phía Đông giáp đất anh Tiên dài 13,2 m; phía Tây giáp đất ông Bé dài 14,8 m. Đối với phần đất giáp đường liên xã, UBND xã lấy từ tim đường về phần đất của ông Bé chuyển nhượng là 4 m để xác định phần đất ông Bé chuyển nhượng. Việc đo đạc diện tích chuyển nhượng chưa trừ đi phần đất hành lang an toàn giao thông, vì khi đó chưa có quy định. UBND xã đã lập biên bản về việc đo đất và giao đất, đóng cọc tre để xác định ranh giới, mốc giới nhưng đến nay không còn.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá cho thấy: Tổng diện tích đất ông Bé chuyển nhượng cho ông Thanh và ông Dụng là 139 m², trong đó diện tích đất của ông Thanh thuộc thửa đất số 477, tờ bản đồ số 2, tính từ tim đường vào là 4m (chưa trừ đi đất hành lang giao thông) có diện tích 60,4 m², trong đó phía Bắc giáp đất ông Bé dài 5 m; phía Nam giáp trục đường liên xã dài 5 m; phía Đông giáp đất ông Dụng dài 12,20 m; phía Tây giáp đất ông Bé dài 12,5 m, không có công trình xây dựng trên đất. Theo biên bản giao đất ngày 15/02/1995 của UBND xã Khởi Nghĩa, diện tích đất gia đình ông Bé được giao là 112,4 m², thuộc thửa đất số 476, tờ bản đồ số 2, tính từ tim đường vào là 4 m (chưa trừ đi đất hành lang giao thông), diện tích đất gia đình ông Bé đang quản lý sử dụng là 218,4 m². Trên diện tích đất tranh chấp, gia đình ông Bé đã xây dựng nhà cấp 4, tường gạch 110, lợp tôn lạnh. Tổng giá trị công trình xây dựng trên diện tích tranh chấp của gia đình ông Bé là 116.669.440 đồng, giá đất tranh chấp theo giá thị trường là 15.000.000 đồng/m².

Tại phiên toà, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người làm chứng giữ nguyên lời trình bày trước đó.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Lãng phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng theo quy định của pháp luật, từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa đầy đủ quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án đã đủ căn cứ xác định: Gia đình ông Vũ Văn B đã có hành vi lấn chiếm 11,1 m² đất của ông Nguyễn Đức T và đã có ý xây dựng nhà trên đất tranh chấp mặc dù trước đó UBND xã Khởi Nghĩa đã có thông báo về việc dừng ngay việc xây dựng và tháo dỡ phần công xây dựng để trả lại hiện trạng ban đầu; Căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 của Luật Đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình ông Vũ Văn B phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất lấn chiếm và trả lại 11,10 m² đất đã lấn chiếm, có ranh giới, mốc giới như sau: Từ mốc 1 đến 2 (giáp đất ông Bé) dài 5 m, từ mốc 2 đến 3 (giáp đất ông Dụng) dài 1,80 m, từ mốc 3 đến 6 (giáp đất ông Thanh) dài 5 m, từ mốc 1 đến 6 (giáp đất ông Bé) dài 2,75 m (Có sơ đồ kèm theo).

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trên đất là 6.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cả nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu chi phí này với mức mỗi bên phải chịu một nửa là: $6.000.000 \text{ đồng} / 2 = 3.000.000 \text{ đồng}$. Nguyên đơn đã nộp 6.000.000 đồng, nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn 3.000.000 đồng.

Về án phí: Căn cứ Điều 26 của 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 miễn án phí đối với cả nguyên đơn và bị đơn do họ đều là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đức T và bị đơn ông Vũ Văn B có nơi cư trú tại: Thôn Ninh Duy, xã Khởi Nghĩa, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Đây là tranh chấp về dân sự. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng.

[2] Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về nội dung vụ án:

Về hợp đồng chuyển nhượng đất: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã xác định: Do có nhu cầu về nhà ở, năm 1990 gia đình ông Bé đã xin UBND xã Khởi Nghĩa ra khu vực Đường Kê, thôn Ninh Duy, xã Khởi Nghĩa để làm nhà ở. Ngày 10/02/1995, ông Vũ Văn B có đơn xin nhượng lại một phần diện tích đất này cho ông Nguyễn Đức T, ông Vũ Thế Dụng và được UBND xã Khởi Nghĩa chấp nhận. Ngày 15/02/1995, UBND xã đã tiến hành đo đạc xác định diện tích đất ông Bé chuyển nhượng cho ông Thanh, ông Dụng là 139 m² và lập biên bản giao đất cho ông Thanh, ông Dụng. Như vậy việc chuyển nhượng đất giữa ông Bé với ông Thanh, ông Dụng là hợp pháp.

Về diện tích đất tranh chấp: Theo biên bản giao đất ngày 15/02/1995 của UBND xã Khởi Nghĩa thì diện tích đất ông Bé chuyển nhượng cho ông Thanh, ông Dụng là 139 m² có ranh giới, mốc giới như sau: Phía Bắc giáp ruộng canh tác dài 10 m; phía Nam giáp đường trục liên xã dài 10 m; phía Đông giáp đất anh Tiến dài 13,2 m; phía Tây giáp đất ông Bé dài 14,8 m. Kết quả xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ cho thấy, khi UBND xã tiến hành đo đất để giao cho ông Thanh, ông Dụng, đối với phần đất giáp đường liên xã, UBND xã đo từ tim đường về phần đất

của ông Bé chuyển nhượng là 4 m để xác định phần đất ông Bé chuyển nhượng. Việc đo đạc diện tích chuyển nhượng chưa trừ đi phần đất hành lang an toàn giao thông, vì khi đó chưa có quy định. UBND xã đã đóng cọc tre để xác định ranh giới, mốc giới nhưng đến nay không còn. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Thanh và ông Dung đã tự thoả thuận chia đất với nhau như sau: Thửa đất mua của ông Bé được chia làm 02 mảnh theo chiều ngang, mỗi mảnh có chiều ngang giáp đường liên xã là 5 m, chiều dài hết đất. Ông Dung lấy mảnh đất phía Đông, ông Thanh lấy mảnh đất phía Tây (giáp với đất của ông Bé). Theo đó diện tích đất của ông Thanh là 71,5 m², diện tích đất của ông Dung là 67,5 m².

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá cho thấy: Diện tích đất của ông Thanh đang quản lý sử dụng là 60,4 m², trong đó phía Bắc giáp đất ông Bé dài 5 m; phía Nam giáp trục đường liên xã dài 5 m; phía Đông giáp đất ông Dung dài 12,20 m; phía Tây giáp đất ông Bé dài 12,5 m. Như vậy, so với biên bản giao đất ngày 12/02/1995 và thoả thuận chia đất giữa ông Thanh và ông Dung thì diện tích đất của ông Thanh còn thiếu 11,1 m², cụ thể phía Bắc giáp đất ông Bé dài 5 m; phía Nam giáp đất ông Thanh dài 5 m; phía Đông giáp đất ông Dung dài 1,80 m; phía Tây giáp đất ông Bé dài 2,75 m. Trong khi đó theo biên bản giao đất ngày 15/02/1995 của UBND xã Khởi Nghĩa thì diện tích đất của gia đình ông Bé được giao là 112,4 m², chiều dài của thửa đất giáp với phần đất của ông Thanh là 14 m, trong khi diện tích đất thực tế gia đình ông Bé đang quản lý sử dụng là 218,4 m². Do vậy có đủ cơ sở xác định: Gia đình ông Vũ Văn B đã lấn chiếm 11,1 m² đất của ông Nguyễn Đức T. Việc gia đình ông Bé cho rằng khi tiến hành đo đạc giao đất cho ông Thanh, ông Dung chính quyền địa phương xác định chiều dài diện tích đất tính từ tim đường nên đã đo đủ đất giao cho ông Thanh, ông Dung là không có căn cứ.

Đối với việc ông Thanh căn cứ vào Biên bản khảo sát diện tích đất ngày 13/12/2018 xác định diện tích đất thực tế ông Thanh đang quản lý sử dụng là 47,2m² để yêu cầu buộc ông Bé phải trả lại 23,8 m² và khi giao đất, UBND xã Khởi nghĩa đã chừa lại diện tích đất lưu không là không chính xác, bởi vì: Theo biên bản giao đất ngày 15/02/1995 của UBND xã Khởi Nghĩa xác định phần đất chuyển nhượng của ông Bé tính từ tim đường vào là 4 m và không chừa lại đất lưu không vì khi đó chưa có quy định. Điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông Vũ Thế Dung về việc khi giao đất UBND xã Khởi Nghĩa xác định chiều dài của thửa đất tính từ bờ tường xây gạch chỉ của ông Bé (sát với mép đường) cách tim đường liên xã từ 3,5 m đến 4 m và không chừa lại đất lưu không. Trong khi đó Biên bản khảo sát ngày 13/12/2018 xác định diện tích đất chuyển nhượng của ông Bé tính từ tim đường vào là 7 m (đã trừ đi diện tích đất lưu không) nên không lấy kết quả này làm căn cứ để xác định diện tích đất gia đình ông Bé đã lấn chiếm.

Về công trình trên đất lấn chiếm: Quá trình quản lý sử dụng đất giữa ông Thanh và ông Bé phát sinh tranh chấp từ năm 2012, khi ông Thanh và ông Dung tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất

đã nhận chuyển nhượng của ông Bé thì phát hiện ông Bé đã lấn chiếm một phần diện tích đất của ông Thanh. Chính quyền địa phương đã tiến hành hoà giải nhiều lần nhưng ông Bé không tham gia. Năm 2014, UBND xã Khởi nghĩa kiểm tra thấy gia đình ông Bé xây dựng tường gạch ba banh trên diện tích đất tranh chấp, UBND xã đã ra Thông báo số 166/TN-UBND ngày 15/8/2014 yêu cầu hộ ông Vũ Văn B dừng ngay việc xây dựng và tháo dỡ phần tường đã xây dựng để trả lại hiện trạng ban đầu, nhưng gia đình ông Bé không thực hiện. Năm 2019, gia đình ông Bé đã xây nhà cấp 4 là trên diện tích đất tranh chấp với ông Thanh. Tường nhà xây đúng lên tường gạch ba banh ông Bé xây dựng năm 2014. Như vậy gia đình ông Bé đã không thực hiện nội dung của Thông báo số 166/TN-UBND ngày 15/8/2014 của UBND xã Khởi Nghĩa và cố ý xây dựng nhà trên đất tranh chấp. Do vậy gia đình ông Bé phải có nghĩa vụ tháo dỡ phần công trình đã xây dựng trên đất lấn chiếm của ông Thanh.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình ông Vũ Văn B phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất lấn chiếm và trả lại 11,10 m² đất đã lấn chiếm, có ranh giới, mốc giới như sau: Từ mốc 1 đến 2 (giáp đất ông Bé) dài 5 m, từ mốc 2 đến 3 (giáp đất ông Dụng) dài 1,80 m, từ mốc 3 đến 6 (giáp đất ông Thanh) dài 5 m, từ mốc 1 đến 6 (giáp đất ông Bé) dài 2,75 m (Có sơ đồ kèm theo).

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trên đất là 6.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cả nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu chi phí này với mức mỗi bên phải chịu một nửa là: $6.000.000 \text{ đồng} / 2 = 3.000.000 \text{ đồng}$. Nguyên đơn đã nộp 6.000.000 đồng, nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn 3.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận. Do cả nguyên đơn, bị đơn đều là người cao tuổi và có đơn, ý kiến xin miễn nộp tiền án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với cả nguyên đơn, bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; 157, 158; khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166; khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229; 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 164, 166, 174, 175, 176, 221; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166, Điều 170, 171; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc gia đình ông Vũ Văn B phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất lấn chiếm và trả lại 11,1 m² đất đã lấn chiếm cho ông Nguyễn Đức T. Diện tích đất phải trả có ranh giới, mốc giới như sau: Từ mốc 1 đến 2 (giáp đất ông Bé) dài 5 m, từ mốc 2 đến 3 (giáp đất ông Dũng) dài 1,80 m, từ mốc 3 đến 6 (giáp đất ông Thanh) dài 5 m, từ mốc 1 đến 6 (giáp đất ông Bé) dài 2,75 m (Có sơ đồ kèm theo).

- Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Văn B phải trả cho ông Nguyễn Đức T 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Kể từ ngày ông Thanh có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Bé chưa thi hành án thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Nguyễn Đức T và ông Vũ Văn B.

- Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

- Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp Bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tiên Lãng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Lãng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Chính