

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 52/2022/DS-ST

Ngày: 19/9/2022

“V/v Tranh chấp về ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Nguyên

Bà Dương Thị Kim Hồng

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà:
Bà Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 19/9/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2021/TLST-DS ngày 15/7/2021 về việc *“Tranh chấp ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2022/QĐST-DS ngày 29/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết N, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số nhà 12, phố Trịnh Thị L, khu 8, phường NC, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Vũ B - Luật sư Văn phòng luật sư Hải Hưng.

Địa chỉ: Số 142, phố Nguyễn Thị D, khu 7, phường TB, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Ông Trần Minh C, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Số nhà 14, phố Trịnh Thị L, khu 8, phường NC, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hồ Đ - Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Kim Q – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H.

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Viết N, sinh năm 1948.

Đều ở địa chỉ: Số nhà 12, phố Trịnh Thị L, khu 8, phường NC, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

3.3. Bà Vũ Thị G, sinh B 1937.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: Ông Trần Minh C, sinh năm 1944.

3.4. Anh Trần Văn K, sinh năm 1973 và chị Trần Thị M, sinh năm 1975.

Người đại diện theo ủy quyền của chị M: Anh Trần Văn K, sinh năm 1973.

Đều ở địa chỉ: Số nhà 14, phố Trịnh Thị L, khu 8, phường NC, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Tại phiên tòa có mặt ông N, ông B, ông C, bà T, anh K; vắng mặt ông Q, bà G, chị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, tại phiên tòa, ông Nguyễn Viết N là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Vũ B trình bày:

Năm 1981, gia đình ông N nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Trần Minh C một thửa đất có diện tích 197m², trên đất có ba gian nhà tre và công trình phụ. Năm 1984, chính quyền tiến hành đo vẽ đã được vào sổ mục kê theo chỉ thị 299, số thửa 432, tờ bản đồ số 1, diện tích 200m². Giấy tờ chuyển nhượng do ông C viết tay ngày 31/10/1981, giấy chuyển nhượng bàn giao mốc giới và biên nhận thanh toán trả hết số tiền còn lại vào ngày 31/4/1984. Gia đình ông sử dụng ổn định, không có tranh chấp trong thời gian dài, không có quyết định thu hồi đất.

Khi ông N mua đất của ông C thì vợ chồng ông chưa xây nhà ngay, đến năm 1984 ông N xây nhà một tầng mái bằng (móng cân) và làm bờ rào bằng cây để phân định ranh giới, mốc giới với gia đình ông C. Lúc đó hiện trạng phía trước của thửa đất nhà ông N và nhà ông C là đường đất, không có rãnh nước. Do đường thấp hơn phần đất có nhà nên nước thải của các hộ chảy ra đường, không có hệ thống thoát nước. Năm 2002, UBND phường NC và khu dân cư số 8 phát

động nhân dân trong khu hiến đất để làm rãnh thoát nước nên UBND phường đã ban hành văn bản số 10/TB-UB ngày 04/7/2002. Do vậy, gia đình ông N hiến 12m² để làm rãnh thoát nước, hiện nay rãnh thoát nước vẫn còn tồn tại và được làm thành cống, diện tích còn lại là 188m².

Ngày 29/7/2002, ông N làm đơn xin phép xây dựng công trình phụ và ngày 25/9/2002 thì có đơn xin phép xây dựng tầng 2, cán bộ địa chính, trưởng khu, cán bộ xây dựng và đội quy tắc đã xuống xem xét hiện trạng thửa đất, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và kẻ vẽ sơ đồ xác định vị trí xây dựng, các hộ dân liền kề đều không có lấn chiếm, tranh chấp đất đai. Ông N đã xây dựng theo đúng sơ đồ mà UBND phường NC lập.

Sau đó, trong quá trình làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông N vào năm 2006 thì cán bộ UBND phường NC tiến hành đo vẽ ngày 03/02/2005, diện tích đất nhà ông N đang sử dụng chỉ còn 164,2m² và đến ngày 25/5/2006 số liệu là 130,5m². Gia đình ông N không đồng ý kết quả này, nhiều lần viết đơn đề nghị các cơ quan có thẩm quyền đề nghị xem xét lại nhưng chưa có cơ quan nào có văn bản trả lời. Ngày 17/8/2006, Ủy ban nhân dân thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 24 tại khu 8, phường NC, diện tích 130,5m². Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với hồ sơ gốc của gia đình ông N được quyền sử dụng là 188m². Mặt khác, tại Tờ trình số 44/TTr-UBND ngày 29/9/2020, UBND phường NC đã xác định việc Hội đồng xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất phường NC xét duyệt đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T cắt 33,7m² trả rãnh phía đông là không đúng quy định pháp luật.

Thửa đất của gia đình ông C có cạnh phía Bắc giáp với cạnh phía Nam thửa đất của gia đình ông N. Khi ông C bán đất cho ông N đã xác định 3 điểm mốc bằng cọc sắt kéo dài từ Đông sang Tây dọc theo thửa đất. Năm 2007, ông C xây dựng nhà ở bên cạnh thửa đất của gia đình ông N. Khi đào móng, ông C đã cho nhổ cọc mốc giới, xây móng trùm lên móng nhà của gia đình ông N. Ông N đã làm đơn đề nghị, Ủy ban phường NC cử cán bộ địa chính yêu cầu ông C phải dừng xây, nhưng cán bộ địa chính không lập biên bản mà chỉ nói miệng. Ông C làm giấy mang sang nhà ông N có ghi rõ đã nhầm, xây lấn sang đất của ông N 7 cm là sai, đề nghị ông N ký vào để ông C tiếp tục xây nhà. Căn cứ vào biên bản thống nhất mốc giới giữa gia đình ông N và gia đình ông C vào ngày 10/9/2011, ông C đã thừa nhận là xây sang phần diện tích đất của ông N khoảng 1,4m² (7cm x 20m).

Phần tường bao phía trước giáp nhà ông C thì ông N xây dựng từ năm

2002 (tường bao xây tường 10, không móng), thời điểm đó hai bên không tranh chấp mốc giới và có thỏa thuận để lại khoảng đất lưu không làm rãnh thoát nước, hiện nay phần lưu không vẫn còn. Ông N xác định phần tường bao nhà ông C đã xây trên phần đất của ông N, còn nhà 2 tầng của ông C xây móng lệch nên tường và móng thẳng nhau và đè lên móng cân của nhà ông N. Gia đình ông C xây dựng nhà năm 2007 đã làm ảnh hưởng đến ngôi nhà của ông N, bị nứt tường trần, gãy móng.

Ông N yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG402594 do UBND thành phố H cấp ngày 17/8/2006 mang tên ông N, bà T đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 24, diện tích 130,5m², địa chỉ: khu 8, phường NC, thành phố H để cấp lại cho gia đình ông N diện tích là 188m² theo hồ sơ trước đã lập.

- Buộc gia đình ông C tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm có chiều rộng 14cm, chiều dài chạy dọc theo thửa đất từ Đông sang Tây để trả lại đất cho gia đình ông N.

- Buộc gia đình ông C bồi thường thiệt hại do xây nhà làm nhà của ông N bị hư hỏng, số tiền bồi thường là 150.000.000 đồng.

Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông N đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Về án phí sơ thẩm: Do là người cao tuổi nên ông N đề nghị Tòa án miễn án phí cho ông và bà T.

Ông Trần Minh C là bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị G trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất mà hiện nay vợ chồng ông C đang quản lý, sử dụng và thửa đất mà gia đình ông bán cho gia đình ông N có nguồn gốc là do Hợp tác xã nông nghiệp xã NC cấp cho gia đình ông C từ năm 1971. Đến khoảng năm 1980-1981, ông C bán đất cho gia đình ông N, diện tích cụ thể và giá bao nhiêu thì ông không nhớ. Hai bên có lập giấy tờ mua bán nhưng khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C đã nộp cho UBND phường NC. Khi bàn giao đất cho ông N thì phần đất bán cho ông N không có công trình gì còn phần đất nhà ông C có 01 nhà chính cấp bốn và 01 nhà bếp cấp bốn, phần nhà bếp giáp với phần đất ông C đã bán cho ông N và tường bếp là điểm mốc giáp ranh giữa hai nhà (tường bằng móng). Sau khi bán đất xong, ông N xây tường bao giáp ranh với ông C, phần tường bao hiện nay vẫn còn. Đến năm 2006, thửa đất của ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 280,1m² đất ở, cắt 71,3m² trả rãnh phía Đông. Hiện trạng đo vẽ trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông C là 351,4m², do phía Đông của

thửa đất giáp với đất đường tàu nên quá trình sử dụng gia đình ông cũng như các hộ dân khác đều lần chiếm ra phần đất này.

Gia đình ông N xây nhà 01 tầng (phần nhà 01 tầng giáp với bếp nhà ông C), sau đó xây tầng 2 và làm công trình phụ. Ông C xác định ông N đã xây dựng hết phần đất của ông N, do ông N xây móng cân nên giữa hai nhà có 01 khe nhỏ. Sau khi ông N xây dựng như trên thì gia đình ông C mới xây nhà 01 tầng mái bằng vào năm 2007, móng lệch, tường gạch chỉ 220. Ông C đã làm đơn xin phép xây dựng và được UBND phường cấp phép xây dựng. Thời điểm ông C xây nhà được khoảng 01 tuần, trong quá trình đổ móng, đã xây cao ngang cửa sổ thì ông N có đơn yêu cầu gia đình ông C dừng xây dựng và yêu cầu phá móng. Do muốn việc xây dựng được thuận lợi nên ông C đã viết một giấy cam kết để ông N không tiếp tục làm đơn tranh chấp nữa. Ông C thừa nhận ông có ký biên bản hòa giải tại UBND phường NC vào ngày 10/9/2011 nhưng ngay sau khi UBND phường lập biên bản hòa giải, ông C đã có đơn không đồng ý với nội dung hòa giải vì ông xác định không lấn đất của gia đình ông N.

Sau này ông C đã bán một phần đất cho vợ chồng anh R, chị P, cho một phần đất cho con gái là chị X, anh Y, những người này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả xem xét, thẩm định thì phần móng ngôi nhà của ông lấn sang phần đất của ông N với kích thước chiều rộng 7cm, chiều dài tính từ mép tường nhà chạy dọc hết ngôi nhà. Tại vị trí tường bao giáp ông N phía trước nhà thì gia đình ông xây dựng đúng ranh giới, mốc giới, không lấn chiếm đất của ông N. Việc ông xây dựng nhà không ảnh hưởng và không gây lún nứt ngôi nhà của ông N. Ngôi nhà của ông N đã bị nứt tường trước khi gia đình ông xây nhà. Do vậy, ông C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do là người cao tuổi nên ông đề nghị cho ông và bà G được miễn án phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn K và chị Trần Thị M: không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhất trí với nội dung trình bày của ông C.

Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố H: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 24, diện tích 130,5m² đất ở đô thị và nhà ở của ông N, bà T đã thực hiện đúng trình tự theo quy định, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kết quả xác minh tại UBND phường NC:

- Về nguồn gốc đất của ông N:

+ Tại sổ mục kê 299 chưa thể hiện tên ông Nguyễn Viết N và bà Nguyễn Thị T. Nguồn gốc đất của ông N và bà T do nhận chuyển nhượng của ông Trần Minh C năm 1981 (giấy chuyển nhượng viết tay không có diện tích cụ thể, không

có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). Theo sổ mua bán chuyển nhượng (sau 299) có thể hiện nội dung ông Nguyễn Văn N mua của ông C 200m².

+ Theo hồ sơ địa chính năm 1995: Tại sổ mục kê, tờ bản đồ thể hiện thửa số 39, tờ bản đồ số 13A, chủ sử dụng đất Nguyễn Viết N, diện tích 187,6m², loại đất T (đất thổ cư).

+ Theo hồ sơ địa chính năm 2005: Tại sổ mục kê, tờ bản đồ thể hiện thửa số 239, tờ bản đồ số 24, chủ sử dụng Nguyễn Thị T, diện tích 164,2m², loại đất T (thổ cư).

- Về nguồn gốc đất của ông C: được UBND xã NC cấp năm 1971. Thửa đất hình thành và sử dụng trước ngày 18/12/1980.

+ Theo hồ sơ 299: Ông Trần Minh C có tên trong sổ mục kê 299 tại thửa đất số 422, tờ bản đồ số 1, diện tích 410m².

+ Theo hồ sơ địa chính 1995: Tại sổ mục kê, tờ bản đồ thể hiện thửa số 40, tờ bản đồ số 13A, chủ sử dụng đất Trần Minh C, diện tích 393,0m², loại đất T (đất thổ cư).

+ Theo hồ sơ địa chính năm 2005: Tại sổ mục kê, tờ bản đồ thể hiện thửa số 240, tờ bản đồ số 24, chủ sử dụng Trần Minh C, diện tích 351,4m², loại đất T (thổ cư).

- Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 15/8/2005, ông N và ông C kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Hội đồng xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất phường NC xét duyệt. Sau đó trình Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H thẩm định và được UBND thành phố H phê chuẩn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T diện tích 130,5m² đất ở, cắt trả 33,7m² trả rãnh phía đông, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà G diện tích 280,1m² đất ở, cắt trả 71,3m² trả rãnh phía đông tại Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 17/8/2006. UBND phường NC mời ông N ra UBND phường kê khai thực hiện nghĩa vụ tài chính, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông N, bà T chưa nhận với lý do không đồng ý với diện tích đất được cấp, còn ông C đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, UBND phường chỉ còn lưu trữ hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, không lưu trữ hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N vì đã bàn giao hồ sơ cho phòng Tài nguyên và môi trường thành phố H để làm thủ tục thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C làm các thủ tục tách con gái là chị Trần Thị X, chuyển nhượng cho anh Trịnh Minh R và chị Phạm Thị P. Ngày 12/5/2011, chị Trần Thị X được UBND thành phố H cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 422602 đối với thửa đất số 501, tờ bản đồ số 24, diện tích 57,5m². Ngày 27/3/2014, anh Trịnh Minh R và chị Phạm Thị P được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 136007 đối với thửa đất số 500, tờ bản đồ số 24, diện tích 56,1m². Ngày 13/5/2011, ông Trần Minh C và bà Vũ Thị G được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 422604 đối với thửa đất số 499, tờ bản đồ số 24, diện tích 166,6m².

- Về việc cấp phép xây dựng cho hai hộ: Thời điểm hộ ông N và hộ ông C xây nhà thì các hộ dân xây dựng không phải xin cấp giấy phép xây dựng mà chỉ cần làm thủ tục đề nghị UBND phường xác nhận việc xây dựng.

Ngày 29/7/2002, ông N có đơn xin sửa chữa công trình phụ. Ngày 25/9/2002, ông N có đơn xin xây dựng tầng 2. Ông Vũ Ngọc E là cán bộ xây dựng đã vẽ các Sơ họa vị trí xây dựng. Kích thước thửa đất của ông N được đo vẽ trong 2 Sơ họa vị trí xây dựng lại khác với kích thước thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sơ họa vị trí xây dựng chỉ là hướng dẫn của UBND phường cho hộ ông N xây dựng, không phải là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 14/7/2006, ông C có đơn đề nghị xin phép xây 1 ngôi nhà cấp 4. Ông E vẽ Sơ họa vị trí xây dựng. Ngày 24/7/2007, tổ kiểm tra quy tắc quản lý đô thị của UBND phường NC lập Biên bản kiểm tra xây dựng, xác định tại thời điểm kiểm tra, gia đình ông C xây dựng đúng diện tích, đúng mốc giới (theo bản đồ năm 1995).

Kết quả xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N hiện đang lưu giữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND thành phố H. Hiện nay UBND thành phố chưa thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N, bà T.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản xác định:

1. Đất: Diện tích đất nhà ông N là 161,9m², tổng diện tích đất nhà ông C, chị P, chị X là 347,3m².

Giá đất là: 25.000.000 đồng/m².

2. Tài sản trên đất:

- Tài sản trên thửa đất của ông N, bà T: Nhà hai tầng mái bằng, tường gạch chỉ 220, móng gạch, nền lát gạch hoa, xây trát VTH. Tầng 1 có giá trị 52.482.800 đồng. Tầng 2 có giá trị 36.650.000 đồng. Lán tôn tầng 2 có giá trị 2.460.000 đồng.

- Tài sản trên thửa đất của ông C, bà G: Nhà một tầng mái bằng, tường gạch 220, móng gạch, nền lát gạch hoa, xây trát VTH có giá trị 140.736.000 đồng. Tầng 2 có lán lợp tôn có giá trị 3.240.000 đồng. Cổng sắt có giá trị 662.400 đồng. Cửa xếp có giá trị 575.000 đồng. Trụ cổng, sân lát gạch đỏ có giá trị 12.304.000 đồng. Lán lợp tôn có giá trị 16.149.000 đồng. Bức tường giáp nhà ông N có giá trị 620.800 đồng. Phần tôn giáp nhà ông N có giá trị 4.767.000 đồng.

Tại phiên toà:

Ông N giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, bà T nhất trí với quan điểm của ông N. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.

Ông C xác định gia đình ông chỉ có phần móng nhà lấn sang đất của ông N, kích thước chiều rộng là 7cm, chiều dài chạy dọc hết ngôi nhà; ông C không đồng ý các yêu cầu khởi kiện còn lại của ông N. Anh K nhất trí quan điểm trình bày của ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều được đảm bảo. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N: Xác định gia đình ông C và bà G đã lấn chiếm đất của gia đình ông N và bà T diện tích là 0,83m² đất ở tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: số nhà 12, phố Trịnh Thị L, khu 8, phường NC, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Buộc ông C, bà G trả giá trị quyền sử dụng 0,83m² đất cho ông N, bà T là 20.750.000 đồng. Ông C, bà G được quyền sử dụng 0,83m² đất ở. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện thành phố H, tỉnh Hải Dương cấp cho ông Nguyễn Viết N và bà Nguyễn Thị T ngày 17/8/2006.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc gia đình ông C, bà G bồi thường thiệt hại do xây nhà làm nhà của ông N bị hư hỏng, số tiền bồi thường là 150.000.000 đồng.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông N, ông C, bà T, bà G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông N khởi kiện tranh chấp ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố H cấp cho vợ chồng ông N, bà T, yêu cầu bồi thường thiệt hại do ông C xây nhà gây lún, nứt ngôi nhà của ông. Căn cứ khoản 6, 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương; xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra.

[1.2] Tại phiên tòa vắng mặt ông Q, bà G, chị M nhưng ông Q đã có đơn xin xét xử vắng mặt; bà G, chị M có người đại diện theo ủy quyền có mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nội dung khởi kiện của ông N xác định ông C, bà G lấn chiếm của gia đình ông phần đất có chiều rộng 14cm, chiều dài chạy dọc theo thửa đất từ Đông sang Tây, diện tích tính toán theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là 2,6m²; yêu cầu ông C, bà G tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình ông.

- Về nguồn gốc đất: Theo hồ sơ 299, thửa đất hiện gia đình ông N, ông C đang tranh chấp có nguồn gốc do ông C được UBND xã NC cấp năm 1971, đến năm 1981 ông C chuyển nhượng một phần đất cho ông N. Ông N trình bày ông mua đất của ông C diện tích là 200m², khi ông C bán đất cho ông đã xác định 3 điểm mốc bằng cọc sắt kéo dài từ Đông sang Tây dọc theo thửa đất nhưng ông N không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh có mốc giới như vậy. Hội đồng xét xử thấy các giấy tờ thể hiện việc chuyển nhượng chỉ là giấy viết tay, không có xác nhận của cấp có thẩm quyền, không tiến hành đo đạc, xác định mốc giới trên thực tế khi chuyển nhượng. Mặt khác, căn cứ theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/8/2005, đơn đề nghị xác nhận nguồn gốc đất ở ngày 15/8/2005 đều của ông N thì ông N đều kê khai thửa đất của gia đình ông có diện tích 164,2m², phù hợp với biên bản xác minh của UBND phường NC ngày 30/6/2006, ông N và ông C đã công nhận nội dung ông C chuyển nhượng

cho ông N ngày 31/10/1981, diện tích đất theo hiện trạng là thực ($164,2\text{m}^2$). Do vậy, có căn cứ xác định diện tích thửa đất ông C chuyển nhượng cho ông N theo kết quả đo vẽ năm 2005 là $164,2\text{m}^2$. Ngày 17/8/2006, UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 24, diện tích $130,5\text{m}^2$ đất ở, cắt trả $33,7\text{m}^2$ trả rãnh phía đông; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà G đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 24, diện tích $280,1\text{m}^2$ đất ở, cắt trả $71,3\text{m}^2$ trả rãnh phía đông. Xem xét hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thì số liệu đo đạc của hai thửa đất qua các thời kỳ khác nhau. Mặt khác, căn cứ theo Tờ trình số 44/TTr-UBND ngày 29/9/2020 của UBND phường NC về việc đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N, bà T đã xác định việc Hội đồng xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất phường NC xét duyệt đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T cắt $33,7\text{m}^2$ trả rãnh phía đông là không đúng quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử không căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh giới, mốc giới của hai thửa đất. Ông N đề nghị xem xét các sơ họa vị trí xây dựng do UBND phường NC thiết lập khi cấp phép xây dựng cho gia đình ông, Hội đồng xét xử thấy sơ họa vị trí xây dựng là tài liệu của UBND phường hướng dẫn cho hộ ông N xây dựng, vì thời điểm đó các hộ dân xây dựng không phải xin cấp giấy phép xây dựng mà chỉ cần làm thủ tục đề nghị UBND phường xác nhận việc xây dựng, sơ họa vị trí xây dựng không phải là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không căn cứ vào các tài liệu này để xác định kích thước, diện tích thửa đất tranh chấp.

- Xét quá trình sử dụng đất và hiện trạng công trình trên đất của ông N và ông C:

Giữa ông N và ông C tranh chấp đất đã kéo dài nhiều năm, UBND phường NC tiến hành hòa giải các ngày 24/8/2011, 10/9/2011, 17/9/2013. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C xác định ranh giới đất của nhà ông từ bức tường xây của ngôi nhà 1 tầng (phía sau thửa đất) và bức tường bao có gắn tôn phía trên (phía trước thửa đất), còn khe đất trống giữa hai gia đình thuộc quyền sử dụng của ông N. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ các ngày 23, 30/12/2021, sau khi tiến hành đào phần đất giáp ranh giữa hai gia đình đã thấy phần móng ngôi nhà của ông C lấn sang đất của ông N kích thước chiều rộng là 7cm, chiều dài từ mép tường nhà chạy dọc hết ngôi nhà về phía sau của thửa đất (dài 11,89m). Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ phù hợp với giấy cam kết của ông C làm tại thời điểm ông N có đơn tranh chấp đất gửi UBND phường NC, ông C xác định “*phần nhà của tôi có dính sang ông N 07 phân*”, phù hợp với ý kiến trình bày của ông E (cán bộ xây dựng UBND phường) tại biên bản hòa giải của UBND phường NC ngày

24/8/2011 “*đến khi ông C xây dựng thì có lấn sang 7 phân ở góc đuôi phía tây*”, biên bản hòa giải của UBND phường NC ngày 17/9/2013 “*năm 2006, hộ ông C xây dựng, phường đã kiểm tra cho thấy hộ ông C xây dựng sang đất ông N 7cm góc phía tây*”.

Ông N cho rằng tường và móng nhà ông C xây chồng lên móng nhà ông N chiều rộng là 14cm. Ngày 25/8/2022, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, kiểm tra hố đào do ông N đào từ trước. Vị trí hố đào tại phần đất giáp ranh giữa hai gia đình, trên đất có ngôi nhà của ông N và ông C. Phần chân móng nhà ông C có hàng gạch chìa ra so với bức tường nhà ông C có chiều rộng là 7cm. Phần chân móng nhà ông N có hàng gạch chìa ra so với bức tường nhà ông N có chiều rộng là 5-6cm. Khoảng cách hẹp nhất giữa hàng gạch thuộc móng nhà ông C và hàng gạch thuộc móng nhà ông N là 18cm, phần diện tích giữa hai móng nhà có xếp gạch vỡ, gạch chỉ nguyên viên, phần gạch xếp này không liền khối với móng của hai nhà. Ông N trình bày do kinh tế khó khăn nên ông chỉ có điều kiện xếp gạch vỡ, gạch nguyên viên liền với phần móng nhà để bảo vệ móng nên phần xếp gạch thêm cũng thuộc phần móng của gia đình ông. Hội đồng xét xử xét thấy nội dung trình bày của ông N không phù hợp thực tế, vì phần gạch xếp thêm không liền khối với móng nhà ông N, giữa móng nhà ông C và nhà ông N vẫn có khoảng cách khoảng 18cm (đoạn hẹp nhất) nên không có việc ông C xây nhà có móng chồng lên móng nhà ông N.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định ông C đã xây dựng nhà lấn sang đất ông N tại vị trí phía tây thửa đất ông N là phần đất có kích thước chiều rộng 0,07m, chiều dài 11,89m, diện tích 0,83m².

Đối với phần đất phía trước, hiện trạng nhà ông C có tường bao xây năm 2007, về phía nhà ông N có bức tường bao xây năm 2002 (đã phá đi trong quá trình xem xét, thẩm định để đào hố), giữa hai bức tường có phần đất trống là rãnh thoát nước. Ông C và ông N đều xác định phần đất trống giữa hai bức tường thuộc quyền sử dụng của ông N. Ngày 10/9/2011, giữa ông C và ông N đã thống nhất nội dung tại biên bản của UBND phường: “*gia đình ông Nguyễn Viết N đồng ý cho gia đình ông Trần Minh C sử dụng 7cm chiều rộng nhân với chiều dài thửa đất từ đông sang tây giữa hai thửa đất của gia đình ông N và ông C với điều kiện gia đình ông C và các con cháu của gia đình ông C phải ăn ở sinh hoạt tại vị trí đất trên mà không được mua bán chuyển nhượng cho người ngoài*”. Tuy nhiên, cùng ngày 10/9/2011, ông C đã có đơn đề nghị gửi UBND phường NC không đồng ý nội dung thỏa thuận trên vì ông cho rằng ông không lấn đất của ông N. Do vậy, nội dung thỏa thuận ngày 10/9/2011 không được thực hiện, đây cũng không phải là căn cứ để xác định có việc lấn chiếm hay không. Hội đồng

xét xử xét thấy khi ông C xây tường bao thì ông N không có ý kiến phản đối, đến năm 2011 thì ông N mới có đơn tranh chấp. Theo các biên bản hòa giải của UBND phường NC thể hiện gia đình ông C có lấn sang đất ông N 7cm ở góc đuôi phía tây, chứ không phải chạy dọc hết thửa đất. Do vậy, không có căn cứ xác định ông C đã xây bức tường bao lấn sang đất ông N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N buộc vợ chồng ông C tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm, Hội đồng xét xử xét thấy ngôi nhà do ông C xây dựng cho vợ chồng con trai là anh K, chị M có phần móng nhà đã lấn sang đất nhà ông N diện tích 0,83m². Do phần móng thuộc kết cấu nhà, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến ngôi nhà, mặt khác phần lấn chiếm thuộc khe đất nhỏ giữa hai ngôi nhà, việc đưa máy móc để cắt móng là khó thực hiện được nên không buộc vợ chồng ông C phải tháo dỡ công trình trên phần đất lấn chiếm, buộc vợ chồng ông C phải trả giá trị diện tích đất lấn chiếm là 20.750.000 đồng cho vợ chồng ông N cũng đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N, bà T.

[2.2] Xét nội dung khởi kiện của ông N đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông N, bà T để cấp lại cho gia đình ông N diện tích là 188m² đất ở theo hồ sơ trước đã lập.

Hội đồng xét xử xét thấy thửa đất của vợ chồng ông N tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kích thước, diện tích không phù hợp với hiện trạng sử dụng, cần phải điều chỉnh lại kích thước, diện tích khi xác định ông C có lấn chiếm đất; mặt khác tại Tờ trình số 44/TTr-UBND ngày 29/9/2020, UBND phường NC đã xác định việc Hội đồng xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất phường NC xét duyệt đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T cất 33,7m² trả rãnh phía đông là không đúng quy định pháp luật. Do vậy, cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố H đã cấp cho ông N, bà T. Còn việc cấp lại cho ông N, bà T diện tích bao nhiêu m² thuộc thẩm quyền của UBND thành phố H, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án, cần đình chỉ nội dung khởi kiện về việc yêu cầu UBND thành phố H cấp lại cho gia đình ông N diện tích là 188m² đất ở.

[2.3] Đối với nội dung khởi kiện của ông N buộc gia đình ông C bồi thường thiệt hại do xây nhà làm nhà của ông N bị hư hỏng, số tiền bồi thường là 150.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2022, ngôi nhà hai tầng của ông N có nhiều vết nứt tường, trần, nền nhà, sân, sụt lún gạch lát sàn nền sảnh tầng 1.

Theo yêu cầu của ông N về việc giám định để xác định nguyên nhân gây lún, nứt nhà, tại Công văn số 14/CV-GĐXD ngày 13/4/2022, Trung tâm giám

định chất lượng xây dựng – Chi cục giám định xây dựng tỉnh Hải Dương đã yêu cầu cung cấp hồ sơ để phục vụ công tác giám định nguyên nhân gây lún nứt và giá trị thiệt hại của gia đình ông N gồm: Biên bản khảo sát hiện trạng công trình ông Nguyễn Viết N trước khi thi công công trình nhà ông Trần Minh C; Báo cáo kết quả khảo sát địa chất của hai công trình (nhà ông Nguyễn Viết N, nhà ông Trần Minh C); Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ biện pháp tổ chức thi công công trình nhà của ông Nguyễn Viết N. Sau khi Tòa án yêu cầu ông N cung cấp các tài liệu trên, ông N không cung cấp được vì thời điểm hai gia đình xây dựng không cần UBND thành phố H cấp phép xây dựng, chỉ có các sơ họa vị trí xây dựng do cán bộ xây dựng UBND phường NC thiết lập và bản sao hồ sơ địa chính của hai gia đình qua các thời kỳ. Tại Công văn số 15/CV-GĐXD ngày 29/4/2022, Trung tâm giám định chất lượng xây dựng – Chi cục giám định xây dựng tỉnh Hải Dương trả lời không đủ cơ sở thực hiện việc giám định để xác định gia đình ông C có gây lún nứt cho công trình xây dựng của ông N hay không và giá trị thiệt hại là bao nhiêu.

Như phân tích tại mục [2.1], xác định không có việc ông C xây nhà có móng chồng lên móng nhà ông N nên ông N cho rằng nguyên nhân gây lún, nứt nhà ông N do bị ông C xây chồng móng là không có cơ sở. Mặt khác, cũng không có căn cứ xác định những vết nứt nhà ông N xuất hiện từ thời gian nào, từ trước khi ông C xây nhà hay sau này mới có; không thực hiện được việc giám định nguyên nhân gây lún, nứt nhà, ông N không xuất trình được các chứng cứ chứng minh khác. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông N.

[3] Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận một phần nên ông N và ông C mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 2.400.000 đồng. Do ông N đã nộp 4.800.000 đồng nên ông C phải trả cho ông N 2.400.000 đồng.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận một phần nên ông N, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận; ông C, bà G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông N, bà T, ông C, bà G là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468, Điều 605 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, 166, 170 Luật Đất đai; khoản 6, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm đ khoản 1

Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết N về việc đề nghị UBND thành phố H cấp cho ông Nguyễn Viết N và bà Nguyễn Thị T diện tích 188m² đất ở tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: số nhà 12, phố Trịnh Thị L, khu 8, phường NC, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Ông N không có quyền khởi kiện lại theo thủ tục tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết N:

- Xác định gia đình ông Trần Minh C và bà Vũ Thị G đã lấn chiếm đất của gia đình ông Nguyễn Viết N và bà Nguyễn Thị T diện tích là 0,83m² đất ở tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: số nhà 12, phố Trịnh Thị L, khu 8, phường NC, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Buộc ông C, bà G trả giá trị quyền sử dụng 0,83m² đất cho ông N, bà T là 20.750.000 đồng. Ông C, bà G được quyền sử dụng 0,83m² đất ở.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết N về việc buộc gia đình ông C, bà G phải trả lại cho ông N, bà T diện tích 1,77m² đất ở tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: số nhà 12, phố Trịnh Thị L, khu 8, phường NC, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

(Vị trí, hình thể, kích thước, diện tích đất theo sơ đồ kèm theo bản án).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết N: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố H, tỉnh Hải Dương cấp cho ông Nguyễn Viết N và bà Nguyễn Thị T ngày 17/8/2006 đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: số nhà 12, phố Phan Đăng L (nay là phố Trịnh Thị L), khu 8, phường NC, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết N về việc buộc gia đình ông C, bà G bồi thường thiệt hại do xây nhà làm nhà của ông N bị hư hỏng, số tiền bồi thường là 150.000.000 đồng.

6. Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông N phải chịu 2.400.000 đồng lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản (đã nộp). Ông C phải trả cho ông N 2.400.000 đồng lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

7. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông N, ông C, bà T, bà G.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với số tiền trên, người phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi

suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hoài Thanh

