

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MAI SƠN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 25/2021/DS-ST
Ngày 11 tháng 8 năm 2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MAI SƠN, TỈNH SƠN LA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đức Việt
2. Ông Hà Văn Sơ

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28, 29 tháng 7, ngày 11 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2021/TLST-DS ngày 30 tháng 03 năm 2021 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2021/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1986 và chị Đinh Thị H, sinh năm 1990. Địa chỉ: Tiểu khu 13, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của chị Đinh Thị H là anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tiểu khu 13, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Bị đơn: Bà Vũ Thị K, sinh năm 1959. Địa chỉ: Tiểu khu 6, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Có đơn xin vắng mặt. Đại diện theo ủy quyền là anh Vũ Xuân Chung. Sinh năm: 1984. Địa chỉ: Tiểu khu 13, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Anh Chung có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Vũ Xuân Chung. Sinh năm: 1984. Địa chỉ: Tiểu khu 13, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 12 năm 2020 và biên bản tự khai ngày 29/03/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa sơ thẩm nguyên đơn anh Nguyễn Anh T trình bày như sau:

Năm 2016 gia đình anh có mua một mảnh đất tại tiểu khu 13 thị trấn Hát Lót huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La của gia đình ông bà Nguyễn Dũng Tiến và bà Đặng Thị Thanh cư trú tại tiểu khu 16, thị trấn Hát Lót huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đặng Thị Thanh và ông Đào Dũng Tiến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H10823 quyết định số 494/QĐ – UBND ngày 9/04/2009 của UBND huyện Mai Sơn. Mua đất xong gia đình anh cũng đã sang tên bìa đỏ mang tên anh Nguyễn Anh T và chị Đinh Thị H, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00096 quyết định số 42/QĐ – STNMT tỉnh Sơn La cấp ngày 16/9/2016. Thửa đất có diện tích là 105m² với chiều rộng là 5,81m và chiều dài là 17,4 m thửa đất số 170 (1^a) và 170 thuộc tờ bản đồ f48 – 101 (125- 15). Tại thời điểm mua, do tin tưởng đất đã có bìa đỏ nên không xác định rõ ràng. Đến tháng 8/2018 khi đo đạc lại cả thửa đất bằng thước, bà K có nói với anh T rằng diện tích của hai nhà theo bìa đỏ hai bên không đủ và yêu cầu xác định danh giới theo bìa đất của bà K là bìa có trước. Thửa đất của gia đình chỉ còn lại chiều rộng phía đằng sau là 4,3m giảm khoảng 20m² so với bìa đỏ, do tin tưởng bà K anh đã chấp nhận thiệt hại và xây tạm ranh giới mốc đất như vậy. Tuy nhiên sau đó anh hỏi lại gia đình ông bà Tiến Thanh là người đã bán đất cho gia đình anh, ông Tiến khẳng định bìa đỏ của ông là chính xác. Xem lại biên bản mua bán đất anh thấy đất trên biên bản ghi rõ phần đất phía sau cách gốc mít 2,2m nhưng giờ đất của anh còn cách gốc mít 20cm. Vì vậy anh yêu cầu bà Vũ Thị K phải trả lại đúng phần diện tích đã lấn chiếm của gia đình anh.

Tại biên bản tự khai ngày 9/6/2021 bị đơn bà Vũ Thị K trình bày:

Bà có nhận thừa kế của bố đẻ là Vũ Văn Trục một thửa đất tại tiểu khu 13, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Mảnh đất có chiều rộng là hơn 10m mặt đường, chiều dài hơn 20m, phía Bắc giáp đất nhà ông bà Thiện Ngân phía tây giáp với đường vào nhà ông bà Khánh Vân, phía Tây Nam giáp với nhà Chung Linh mảnh đất này gia đình bà sử dụng ổn định hơn 40 năm không có tranh chấp với ai.

Năm 2005 em trai bà K là Vũ Văn Lâm có bán cho gia đình ông bà Tiến Thanh ở tiểu khu 16, thị trấn Hát Lót thửa đất giáp với nhà Thiện Ngân. Phần đất nay là em trai bà được nhận thừa kế của ông Vũ Văn Trục. Thửa đất có chiều rộng là 5,8m mặt đường chiều dài là hơn 20m đây là một phần diện tích đất mà bố bà để lại cho chị em bà trong tổng số 10m mặt đường. Khi mua bán xong hai bên đã xác định mốc giới giữa hai nhà và có cắm mốc bằng hàng rào cây sống làm mốc giới giữa hai thửa. Đến năm 2009, nhà Tiến Thanh cũng đã nhờ bà làm thủ tục tách bìa cho vì bìa đỏ đang mang tên bố đẻ của bà là ông Vũ Văn Trục. Diện tích còn lại theo chiều rộng mặt đường khoảng hơn 4m, chiều dài hơn 20m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 535/QSDD 713 – UBND huyện Mai Sơn cấp. Em trai bà bán đất cho gia đình bà Thanh từ năm 1999, đến năm 2005 gia đình bà Thanh mới nhờ bà tách bìa đỏ để sang tên đổi chủ và bà đã tự tay đi tách cho gia đình bà Thanh. Trong suốt thời gian bán cho bà Thanh hai bên cũng không có tranh chấp gì về danh giới.

Năm 2016, gia đình T H mua lại đất của nhà Tiến Thanh. Khi hai bên mua bán với nhau mốc cây sống nhà Tiến Thanh trồng làm hàng rào vẫn còn nguyên. Sau đó đến năm 2018 nhà T H phá đi để làm bằng hàng rào xây. Khi làm cũng có mời bà vào xem lại mốc giới để nhà T H xây tường và làm một gian nhà cấp 4. Sau khi xác định ranh giới xong, thì nhà T H tự tay phá hàng rào cây sống cũ làm mốc giới để xây tường gạch đúng vào phần mốc cây sống cũ. Theo bà được biết sau khi mua đất, ông bà Tiến Thanh cũng có thực hiện đổi trác đất liền kề với nhà ông bà Thiện Ngân. Nhà Tiến Thanh đổi đất đằng sau cho nhà Thiện Ngân để lấy thêm đằng trước, cụ thể như nào bà cũng không rõ. Nhưng theo hiện trạng hiện nay nhà anh T có diện tích chiều rộng mặt đường là 8,2m nhiều hơn so với diện tích ban đầu khi em bà bán cho gia đình nhà T K.

Theo đơn khởi kiện anh T trình bày gia đình bà lấn đất đằng sau của gia đình anh T là không có căn cứ vì đất ranh giới giữa hai nhà là anh T tự tay xây gia đình bà cũng không xây. Còn thửa đất của gia đình bà hiện nay cũng chưa sử dụng vẫn còn nguyên và vẫn bìa cũ chưa sang tên. Bà không đồng ý với đơn khởi kiện của anh T.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tiến hành các biện pháp thu thập chứng cứ như yêu cầu đương sự phải xuất trình bổ sung chứng cứ, xác minh về nguồn gốc đất, tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp, xác minh giữa các hộ xung quanh về mốc giới. Do hai bên không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn, người liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm phản bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi những người tham gia tố tụng phát biểu tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của BLTTDS.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và qua tranh luận tại phiên Tòa, trên cơ sở xem xét tất cả các ý kiến của những người tham gia tại phiên Tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào:

Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015,

Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Xét xử vụ án theo hướng:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Anh T và chị Đinh Thị H.

Giữ nguyên phần ranh giới đất đã có giữa hộ gia đình anh Nguyễn Anh T và chị Đinh Thị H và đất thuộc quyền sử dụng của bà Vũ Thị K.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/06/2021).

+ Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Anh T, chị Đinh Thị H yêu cầu bà Vũ Thị K trả lại diện tích đất mà anh T đã cho rằng bà K lấn chiếm của gia đình anh có địa chỉ tại tiểu khu 13, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Vụ việc đã được hòa giải tại UBND thị trấn Hát Lót nhưng không thành. Căn cứ theo quy định khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 203 luật đất đai năm 2013 thì Tòa án thụ lý vụ án xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là có căn cứ đúng với quy định của pháp luật.

[1.2] Về tư cách những người tham gia tố tụng: Phần diện tích đất bà K sử dụng liền kề với anh T và chị H có nguồn gốc thuộc bìa đất của ông Vũ Văn Trục. Ông Trục đã chết. Ông Trục trước khi chết đã lập lại di chúc để lại phần diện tích đất này cho chị Vũ Thị K, người thừa kế của vợ chồng ông Trục đều công nhận di chúc của ông Trục và xác định bà K là người được quyền sử dụng phần diện tích đất này. Do vậy, Tòa án chỉ xác định bà K là bị đơn và không xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trục là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tại phiên tòa ngày 29/7/2021, nguyên đơn Anh T có yêu cầu đề nghị xem xét bổ sung phần diện tích đất hộ gia đình anh Vũ Xuân Chung đang sử dụng (liền kề với thửa đất bà K) để xác định việc anh Chung có lấn đất của bà K dẫn đến bà K có lấn đất của anh. Để bảo đảm giải quyết vụ án khách quan, toàn diện. TAND huyện Mai Sơn triệu tập anh Vũ Xuân Chung tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án và tiến hành xem xét bổ sung theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ông Vũ Văn Trục (bố đẻ của bà Vũ Thị K) được UBND huyện Mai Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định số 535/QSDD/713/QĐ-UB ngày 21/9/2004 mang tên ông Vũ Văn Trục. Sau khi ông Vũ Văn Trục chết, phần diện tích đất này đã được vợ ông Trục (bà Nguyễn Thị Thanh và con trai ông Trục

là Vũ Văn Lâm) và các thừa kế của ông Trục chuyển nhượng lại một phần diện tích đất cho ông Đào Dũng Tiến và bà Đặng Thị Thanh vào năm 2005. Phần còn lại của thửa đất di chúc để lại cho bà Vũ Thị K.

Ông Tiến và bà Thanh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần nhận chuyển nhượng này theo quyết định số 494/QĐ-UB ngày 09/4/2009. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần diện tích đất cấp cho ông bà Tiến Thanh là thửa 170 (1A) và thửa 170 tờ bản đồ số 125-15 có diện tích là 105m². Trong đó chiều rộng (mặt trước thửa đất) dọc theo đường đi Tà Xa là 5,81m, chiều rộng (mặt sau thửa đất) đối diện đường đi Tà Xa (đường vào xóm) là 5,81m.

Ngày 13/5/2009, ông bà Thanh Tiến có lập giấy biên nhận cam kết với hộ giáp ranh là ông Trịnh Văn Thiện và bà Nguyễn Thị Ngân với nội dung ông bà Thanh Tiến chuyển cho ông bà Thiện Ngân chiều rộng 0,5m phía sau thửa đất giáp với đường vào nhà ông Ân (đường xóm), và nhà ông bà Thiện Ngân chuyển cho ông bà Thanh Tiến hơn 2m dọc theo đường đi Tà Xa (đường đi Nà Viên).

Đến năm 2015, ông bà Tiến Thanh chuyển nhượng lại phần diện tích đất này (gồm diện tích đất mua của ông Trục và đất mua thêm của hộ gia đình giáp ranh của ông bà Thiện Ngân) cho vợ chồng anh T và chị H. Sau đó anh T và chị H cũng đã làm thủ tục sang tên đổi chủ và được cấp lại bìa năm 2016. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 596103 cấp theo Quyết định số 42/QĐ-STNMT của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La ngày 16/9/2016 mang tên anh T và chị H chỉ thể hiện phần diện tích đất được chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông bà Tiến Thanh là 105m² gồm các thửa 170 (1A) và 170 tờ bản đồ số 125-15. Phần chuyển nhượng, đổi đất với ông bà Thiện Ngân (hộ giáp danh) không được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2018 thì anh T và chị H bắt đầu sử dụng đất: cụ thể là xây dựng nhà trên đất, làm tường bao đê làm danh giới giữa đất của bà K đang sử dụng và đất của anh chị. Sau khi đo đạc lại, thửa đất của anh T có hình thể thửa đất thay đổi, không giống với phần diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 mang tên anh. Cụ thể: phần phía sau của thửa đất (tiếp giáp với lối đi vào xóm) chỉ còn rộng 4,29m (trong khi theo bìa đất là 5,81m). Do phần danh giới tiếp giáp với hộ gia đình ông bà Thiện Ngân đã được ông bà Thiện Ngân xây nhà cố định đã lâu nên anh T xác định phần đất bị thiếu do bà K đã lấn chiếm.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xác định như sau:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa, anh T cho rằng bà K là hộ sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm đất của anh và đề nghị HĐXX buộc bà K phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho anh theo kết quả đo đạc tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ do tòa án tiến hành là 14,5m² (trong đó chiều rộng đất tiếp giáp với đường xóm đã bị lấn chiếm là 1,52m. Căn cứ để anh T yêu cầu bà K trả lại phần đất đã lấn chiếm gồm 3 căn cứ đó là:

Căn cứ vào vị trí gốc mít được xác định làm mốc giới theo giấy biên nhận lập ngày 30/3/2005 xác định “*phía sau cách gốc mít 2,2m*” và Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2005 cũng xác định “*mặt sau cách gốc*

mít 2,2m” và tại phần ghi chú phía cuối của trang bỏ sung có ghi “*cách góc mít về phía bà Thanh là 2,2m*”. (cả hai giấy đều là giấy viết tay có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Lâm, bà Thanh cho vợ chồng ông bà Tiến Thanh).

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông bà Thanh Tiến sau này cấp đổi sang cho vợ chồng anh từ năm 2016 đều xác định chiều rộng mặt sau của thửa đất là 5,81m. Nhưng hiện tại trên thực tế khi đo chỉ còn 4,29m.

Khi làm nhà anh Chung đã làm lấn sang phần đất sử dụng của bà K nên dẫn đến bà K bị thiếu đất và lấy đất của anh. Hiện tại tổng diện tích đất anh Chung đang quản lý sử dụng và đất của bà K nhiều hơn so với diện tích anh Chung và bà K xác định.

Về các ý kiến của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng:

Thứ nhất: Theo kết quả xác minh của Tòa án thấy rằng, khi ông bà Thanh Tiến nhận chuyển nhượng lại đất của vợ ông Trục và các con ông Trục (trực tiếp là anh Lâm chuyển nhượng cho ông bà Thanh Tiến từ năm 2004). Các bên đã bàn giao đất trên thực tế. Có cắm mốc, căng dây, sau đó ông bà Tiến Thanh đã tự trồng hàng rào cây sống để làm ranh giới giữa các thửa đất liền kề. Lời khai của anh Lâm tại đơn trình bày đề ngày 28 tháng 7 năm 2021, lời khai của bà Thanh đề ngày 28 tháng 7 và ý kiến của bà Thanh tại biên bản xác minh ngày 12 tháng 7 năm 2021 cùng thống nhất nội dung này. Tại phiên tòa anh T cũng xác định khi nhận đất của bà Thanh Tiến chuyển nhượng cho (năm 2016) cũng được bàn giao đất của địa chính, lúc đó anh xác định phần diện tích đất được nhận đủ, không có tranh chấp và có tường rào ngăn cách với đất của bà K. Tài liệu do chính anh T cung cấp (đoạn video ghi lại buổi làm việc với ông Tiến cũng xác định tại thời điểm bán đất cho anh T năm 2016 thì có hàng rào cây sống ngăn cách với đất của bà K).

Thứ hai: Anh T cho rằng danh giới tại thời điểm năm 2016 khi anh nhận bàn giao đất từ ông bà Tiến Thanh là đúng. Nhưng khi anh làm nhà năm 2018 thì ranh giới bị thay đổi. Tuy nhiên, căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến trình bày của cả nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa xác định: tại thời điểm anh T xây bức tường bằng gạch làm danh giới để ngăn cách đất của bà K đối với đất của anh vào năm 2018, anh T, bà K đã tiến hành xác định lại mốc giới đất giữa hai bên gia đình có sự chứng kiến của nhiều người. Tòa án đã tiến hành xác minh đối với những người biết sự việc gồm: anh Thắng, anh Nam, anh KH đều xác định tại thời điểm anh T căng dây, đào móng làm tường họ đều biết và chứng kiến. Anh T và bà K đã cùng tới thực địa để xác định lại phần danh giới đất. Và vị trí danh giới đất này trùng với hàng rào cây sống đã được chính bà Thanh Tiến trồng trước đây. Mặc dù anh T không thừa nhận và cho rằng lời khai của những người làm chứng không chính xác tuy nhiên không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Do vậy, Tòa án không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của anh T.

Thứ ba: Về nội dung của giấy viết tay bà Thanh (vợ ông Trục) và anh Lâm (con trai ông Trục) viết ngày 30 tháng 01 năm 2005. Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết ngày 30 tháng 01 năm 2005 có xác định vị trí thửa đất. Trong đó có nội dung “*mặt sau cách góc mít 2,2m*”. Tuy nhiên không nói cụ thể vị

trí góc mít là góc mít nào và cũng không thể hiện rõ cách góc mít về phía nào của thửa đất. Đối với phần bổ sung “*cách góc mít 2,2m*” về phía nhà bà Thanh là một tờ riêng biệt, được viết không có chữ ký, xác nhận của người chuyển nhượng đất là bà Thanh và anh Lâm do đó không có căn cứ để xác định mốc danh giới phía sau nhà theo vị trí góc mít. Mặt khác từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất cho đến nay, ông Tiến, bà Thanh xác định trên thực tế đã nhận đủ đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất, sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp gì đối với bà K.

Thứ tư: Đối với diện tích đất anh T đang sử dụng được đo đạc trên thực tế là: $155,7m^2$, không đúng với phần diện tích, độ dài tứ cạnh tiếp giáp của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo tài liệu đương sự cung cấp xác định: sau khi ông bà Thanh Tiến được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 9 tháng 4 năm 2009, đến ngày 13 tháng 5 năm 2009 ông bà Thanh Tiến có chuyển đổi một phần diện tích đất tại khu giáp danh giữa phần đất của ông bà Thiện Ngân. Cụ thể: Phía mặt trước giáp đường đi Tà Xa ông bà Thiện Ngân để lại cho ông bà Thanh Tiến chiều rộng là 5m, phía sau thửa đất (giáp đường xóm đối diện đường đi Tà Xa) ông bà Thanh Tiến để lại cho ông bà Thiện Ngân 0,5m. Sau đó ông bà Thiện Ngân cũng đã tiến hành xây dựng công trình trên toàn bộ phần diện tích đất được sử dụng. Như vậy, sau khi đổi đất, phần diện tích đất ông bà Thanh Tiến sử dụng không còn đúng hình thể, diện tích sử dụng đất như tại thời điểm ông bà Thanh Tiến được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên khi chuyển nhượng cho anh T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T cũng chỉ thể hiện phần diện tích đất được cấp theo bìa đất cho ông bà Tiến Thanh mà không phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất trên thực tế.

Tại phiên tòa, anh T có yêu cầu xem xét thêm phần diện tích đất anh Vũ Xuân Chung đang sử dụng vì cho rằng khi anh Chung làm nhà năm 2018 đã lấn đất của bà K, do đó bà K mới lấn đất của anh để cho đủ đất của bà K. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định tổng diện tích đất anh Chung đang quản lý sử dụng là $262,6m^2$, trong đó phần tiếp giáp mặt đường đi Nà Viên có chiều rộng là 8,83m, phần tiếp giáp đường xóm (phía sau thửa đất đối diện với đường đi Tà Xa là 9,46m). Về phần diện tích đất anh Chung đang sử dụng ngoài diện tích đất được cấp theo bìa có nguồn gốc do bố mẹ để lại (ông Trục) thì năm 2007 anh Chung còn thực hiện việc đổi đất để tiến hành sử dụng đất như hiện trạng bây giờ. Qua đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho anh Vũ Xuân Chung cũng không mô tả đúng hiện trạng thửa đất anh Chung sử dụng trên thực tế. Anh T cũng không chỉ ra được căn cứ để xác định anh Chung đã lấn chiếm đất thuộc quyền quản lý của bà K.

Như vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm chuyển nhượng đất năm 2004 cho ông bà Thanh Tiến thì đất đã được bàn giao, làm ranh giới cụ thể rõ ràng. Ranh giới này được sử dụng ổn định, không có thay đổi và không có tranh chấp từ khi ông bà Thanh Tiến nhận đất, cho đến khi chuyển nhượng lại cho anh T (năm 2016) và ranh giới này được giữ nguyên khi anh T xây tường rào bằng gạch năm 2018 cho đến nay. Căn cứ vào Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015 thì yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Vũ Thị K trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là không đủ căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về các vấn đề khác:

Anh Vũ Xuân Chung, vợ chồng anh Nguyễn Anh T và chị Đinh Thị H đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, diện tích, hình thể thửa đất thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với hiện trạng sử dụng đất trên thực tế. Căn cứ vào điểm c khoản 4 Điều 195 Luật đất đai năm 2013, Điều 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật đất đai năm 2013, trên cơ sở đề nghị của chủ sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ thực hiện việc chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được tòa án chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[5] Các chi phí tố tụng khác:

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đối với phần diện tích đất tranh chấp và xem xét bổ sung đối với phần diện tích đất liền kề đất bà K sử dụng đang có tranh chấp trong vụ án. Do Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 11.862.000đ nhưng được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266 Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015,

Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Anh T và chị Đinh Thị H về việc yêu cầu bà Vũ Thị K trả lại quyền sử dụng phần diện tích đất 14,5m² lấn chiếm tại thửa đất số 170⁽¹⁾ 170 tờ bản đồ số 125 -15 thuộc tiểu khu 13, thị trấn Hát Lót, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Giữ nguyên ranh giới giữa thửa đất thuộc quyền sử dụng của gia đình anh Nguyễn Anh T và chị Đinh Thị H số 170^(1a) 170 tờ bản đồ 125 - 15 được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD596103 cấp ngày 16/9/2016 mang tên anh Nguyễn Anh T và chị Đinh Thị H và thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Vũ Thị K thuộc một phần thửa đất số 170⁽¹⁾ 170 tờ bản đồ số 125 - 15 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S220791 ngày 21/9/2004 mang

tên ông Vũ Văn Trục là vị trí mép ngoài phần tường rào bằng hàng gạch ba vanh (phía giáp đất bà K) được anh T xây dựng từ năm 2018.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/06/2021)

Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Anh T và chị Đinh Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 11.862.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo giấy biên nhận ngày 8/4/2021 và giấy biên nhận ngày 19/7/2021 và giấy biên nhận ngày 03/8/2021.

1.2. Về án phí:

Anh Nguyễn Anh T và chị Đinh Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Mai Sơn theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0001914 ngày 30/03/2021.

Nguyên đơn, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn;
- Chi cục THADS huyện Mai Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Phạm Thị Thanh Nga