

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 13/2021/DS-ST

Ngày 21 tháng 12 năm 2021

*“Về việc: Tranh chấp đất đai về đòi
đất cho mượn ”*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Tân và bà Phạm Thị Lan

- *Thư ký phiên toà:* Ông Nguyễn Xuân Bốn - Thư ký viên Toà án nhân dân thành phố Hải Dương

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương tham gia phiên toà:* Ông Nguyễn Quang Hưng - Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 56/2020/TLST - DS ngày 14 tháng 10 năm 2020 về việc: “Tranh chấp đất đai về đòi đất cho mượn” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2021/QĐXX-DS ngày 02 tháng 11 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 74/QĐST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Văn Tr, sinh năm 1961 và bà Vũ Thị D, sinh năm 1963; ĐKKHKT: thôn Tr, xã Gia Xuyên, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H – Luật sư văn phòng luật sư B; có mặt;

- Bị đơn: Ông Lê Quang V, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1965; Người đại diện theo ủy quyền của bà D1: ông Lê Quang V; ĐKKHKT: thôn Tr, xã Gia Xuyên, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; ông V có mặt;

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đặng Văn Ng, sinh năm 1984 và chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1990; Người đại diện theo ủy quyền của chị N: anh Đặng Văn Ng; ĐKKHKT: thôn Tr, xã Gia Xuyên, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; anh Ng có mặt;

2. Ủy ban nhân dân xã Gia Xuyên, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Gia Xuyên, thành phố Hải Dương; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/7/2021, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa ông Đặng Văn Tr và bà Vũ Thị D trình bày:

Theo hồ sơ địa chính giao năm 1980 cho hộ gia đình cụ Đặng Văn Đ thừa đất có diện tích là 461m². Theo bản đồ đo đạc năm 1991 đã được UBND huyện Gia Lộc cấp GCNQSĐĐ tên cụ Đặng Văn Đ, chết năm 2017 (cụ Đ là bố đẻ của ông Đặng Văn Tr) thể hiện tại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 464m². Trong quá trình sử dụng, cụ Đ có bán một phần diện tích đất cho hộ ông Lan Duyên và bán cho gia đình ông Lê Quang V một phần thửa đất diện tích là 56m². Theo bản đồ đo đạc năm 2008 để cấp đổi giấy CNQSD đất thì diện tích đất hộ ông V thể hiện tại thửa đất số 316, tờ bản đồ số 22, diện tích 89m². Diện tích đất của cụ Đ bị thể hiện thành hai thửa: thửa đất số 315 diện tích 392m², thửa đất số 317 diện tích 48m².

Tháng 7/2019, gia đình con cháu của cụ Đ đã làm thủ tục thừa kế tài sản và ngày 15/8/2019 được UBND huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Đặng Văn Tr được sở hữu thửa đất số 315, tờ bản đồ số 22 diện tích 373m². Ngày 21/8/2019 chuyển quyền sử dụng đất của ông Đặng Văn Tr thành của chung tên ông Đặng Văn Tr và bà Vũ Thị D.

Thửa đất trên ông Tr, bà D đã cho con trai là Đặng Văn Ng, vợ là Nguyễn Thị N xây nhà để ở. Việc cho con xây nhà trên đất chỉ nói bằng lời chứ không lập thành văn bản, chưa làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho các con. Khi xây nhà anh Ng đã dịch lại một phần đất giáp gianh nhà ông V. Sau đó, ông V có hỏi ông bà và các con là cho ông V mượn phần đất giáp gianh kéo dài 8m, chiều rộng khoảng 0,5m. Ngày 08/07/2019, hai bên có lập Biên bản cho mượn đất và ký xác nhận của các bên tham gia là anh Ng, chị N; vợ chồng ông V bà D1. Mặc dù diện tích đất của vợ chồng ông nhưng con trai, con dâu ký cho ông V, bà D1 mượn vợ chồng ông đều biết, thực tế sau khi mượn đất của gia đình ông tại vị trí đất còn thừa như ông V thừa nhận, ông V đã làm cầu thang gỗ, mái tôn áp vào tường nhà tôi. Sau khi thiết lập văn bản, bà D có yêu cầu ông V mang văn bản lên UBND thành phố Hải Dương để chứng thực nhưng ông V không thực hiện.

Ngoài ra, ông V còn mượn đất phía trước cửa giáp gianh 2 nhà từ mép tường nhà cũ đến mép tường nhà mới xây dài 4,8m và xây tường, áp tôn, lợp mái tôn lên trên. Thời gian gần đây, phần diện tích đất đã cho hộ ông V mượn bị nước mưa chảy vào thấm tường, phần cạnh nhà phía trước cửa, sau nhà ông V đã tự ý ép tôn vào để nước chảy sang nhà, ngấm vào tường ảnh hưởng đến nhà và ông bà yêu cầu ông V trả lại phần đất đã mượn, tháo dỡ tôn tại 2 vị trí cạnh nhà phía trước và sau

nhà, tuy nhiên ông V nói sẽ trả đất mượn, tháo dỡ công trình làm trên đất mượn và tháo dỡ mái tôn nhưng không thực hiện. Hai gia đình đã được địa phương tổ chức hòa giải nhưng không thỏa thuận được, ông V nói sẽ trả nhưng không thực hiện nên ông, bà khởi kiện và khởi kiện bổ sung như sau: Đề nghị Tòa án buộc ông Lê Quang V và bà Nguyễn Thị D1 phải trả lại cho gia đình ông phần diện tích đất đã mượn nằm giáp gianh giữa 2 nhà từ mép nhà cũ đến tường mép bể phía sau nhà, theo đo đạc diện tích là 3,427m² cụ thể cạnh Bắc dài 10,94m - Đông rộng 0,80m, cạnh Nam dài 10,93m - Tây rộng 0,16m và tháo dỡ các công trình xây D trên phần đất đã mượn, cầu thang, phần tường do ông V xây, phần mái tôn, phần áp mái tôn giáp gianh giữa hai nhà trên phần đất mượn trả lại nguyên hiện trạng của phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông bà.

Về yêu cầu tháo dỡ phần mái tôn phía sau nhà ép vào công trình phụ giáp gianh giữa 2 nhà không nằm trên phần đất ông V đã mượn thuộc đất dôi dư lấn chiếm ruộng đất công do địa phương quản lý, nguyên đơn rút yêu cầu này không yêu cầu tòa án giải quyết nữa.

Đối với số tiền xem xét thẩm định, định giá tài sản, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lê Quang V và là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D1 (là vợ) trình bày: Năm 1991 gia đình ông mua đất của cụ Đặng Văn Đợi theo giấy mua bán đã cung cấp cho Tòa án, đến năm 2003 gia đình ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn V và bà Hồ Thị D1 do nhầm lẫn đã được đính chính là Lê Quang V và Nguyễn Thị D1 sử dụng diện tích là 56m² đất ở lâu dài tại thửa đất số 333b tờ bản đồ số 3 tại xã Gia Xuyên, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương nay là xã Gia Xuyên, thành phố Hải Dương. Sau khi mua đất, năm 1993 ông xây nhà. Khoảng năm 2016 – 2017, gia đình ông Tr phá nhà của cụ Đợi; anh Ng, chị N là con của ông Tr xây dựng nhà mới, khi đó ông không ở nhà 2 bên không ký xác định mốc giới giáp gianh của 2 bên, lúc về đã xây dựng xong móng và 1 phần tường nhà nên ông không có ý kiến gì. Quá trình sử dụng, tháng 4/2019, ông đã mượn đất bằng miệng của gia đình ông Tr, sau khi được đồng ý cho mượn đất, ông sử dụng để kê gạch sau đó đã làm cầu thang gỗ lên trần tầng 2 và ép mái tôn phía trên cầu thang gỗ tại phần đất mượn. Phía dưới cầu thang rộng 60cm, chiều dài là khoảng hơn 2m. Phần đất mượn là bao nhiêu m² ông không nắm được, đến tháng 7 năm 2019 giữa ông và anh Đặng Văn Ng là con của ông Đặng Văn Tr có ký kết văn bản mượn một phần đất phía Nam nhà ông và giáp cạnh phía Bắc nhà anh Ng. Sau khi 2 bên lập văn bản mượn đất có ký xác nhận thì đầu năm 2020 anh Ng và bà D (vợ ông Tr) sang nói với ông lên UBND thành phố Hải Dương xin xác nhận về việc mượn đất, ông không đi nên đã xảy ra việc đòi lại đất mượn của gia đình ông Tr, bà D.

Tại khu vực trước cửa nhà ông Tr giáp nhà ông là khoảng trống nên ông đã hỏi mượn đất xây tường, trên phần đất mượn này ông xây tường gạch 10cm, ông xây 1 đoạn còn gia đình ông Tr có xây thêm hay không thì ông không rõ, ông có ép tôn, lợp mái tôn phía trên để tránh nước mưa vào tường nhà ông. Quá trình giải quyết tại thôn, UBND xã, ông xác định có mượn đất của gia đình ông Tr, nhất trí trả đất mượn cho gia đình ông Tr thì ông thấy mốc giới phía nhà ông Tr cụ thể đến đâu chưa rõ nên ông chưa tháo dỡ và trả đất mượn. Mốc đất của nhà ông theo địa chính đo vẽ năm 2008, thời điểm này nhà cũ của cụ Đợi vẫn còn. Theo văn bản mượn đất thì mép bể cũ thì còn, mép tường nhà cũ không còn đã phá xây dựng nhà mới, khi ký văn bản mượn đất theo từ mép tường nhà anh Ng xây dựng ra mốc gianh giới là 80cm nhưng thực tế theo giấy mua đất của cụ Đợi thì đất của nhà ông phải tính từ mốc tường nhà phía sau nhà cũ của cụ Đợi và mốc của nhà ông theo mốc địa chính đo năm 2008. Việc gia đình ông Tr kiện đòi diện tích 3,427m² đất mượn và tháo dỡ cầu thang, mái tôn ông chưa nhất trí vì diện tích đất của gia đình ông còn thiếu. Các công trình nếu phải tháo dỡ gia đình ông không đề nghị bồi thường gì.

Khoản tiền vay nợ Quỹ tín dụng xã Gia Tân, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương năm 2019, gia đình ông đã thanh toán xong tiền nợ, Quỹ tín dụng đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình quản lý, sử dụng, gia đình không vay nợ và thế chấp tài sản ở đâu.

Đối với khoản tiền nợ Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn huyện Gia lộc từ năm 2012 đã thanh toán trả năm 2014, Ngân hàng đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình, hiện nay chưa xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Gia Lộc. Tuy nhiên phần đất mượn không liên quan gì đến phần đất được cấp giấy CNQSD đất.

Về yêu cầu tháo dỡ phần mái tôn phía sau nhà ép vào công trình phụ giáp ranh giữa 2 nhà không nằm trên phần đất ông V đã mượn và thuộc đất dôi dư lấn chiếm do địa phương quản lý, gia đình ông Tr không đề nghị ông không có ý kiến gì.

Đối với phần vắng gia đình ông Tr làm sang đất của gia đình ông, Tòa án đã có thông báo về việc khởi kiện nhưng ông không có ý kiến và chưa có yêu cầu khởi kiện. Việc gia đình ông Tr trình bày sẽ tháo dỡ đó là quyền của gia đình ông Tr.

Đối với số tiền xem xét thẩm định, định giá tài sản, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn trình bày: Nhất trí ý kiến của nguyên đơn ông Tr, bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Gia Xuyên, thành phố Hải Dương có ý kiến: Diện tích hai bên gia đình ông Tr và ông V tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày và tranh luận: Văn bản mượn đất các bên xác lập đều tự nguyện. Đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả diện tích đất mượn áng chừng khoảng 4m²; theo biên bản đo đạc, xem xét thẩm định đối với yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung thì diện tích đất mượn đo đạc được là 3,427m², phía nguyên đơn đề nghị bị đơn phải trả diện tích đất mượn này. Thực tế gia đình ông V đã sử dụng phần đất mượn làm các công trình. Tại các buổi làm việc tại địa phương, lời trình bày và hòa giải tại Tòa án ông V đều thừa nhận có mượn đất của gia đình ông Tr phù hợp với văn bản mượn đất 2 bên đã ký, ông V đều xác định sẽ trả đất mượn, về mốc đất hai bên đã xác định rõ trong văn bản mượn đất phù hợp với hiện trạng đo đạc, thực tế sử dụng. Từ những nhận định trên, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 163, Điều 166 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 12; khoản 5, 7 Điều 166 ; Điều 170 Luật đất đai; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương phát biểu :

- Về chấp hành pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn, bị đơn, những người tham gia tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

-Về quan điểm nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX:

Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; các Điều 166, 168 của Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25-11-2015; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu tháo dỡ phần mái tôn ép vào công trình phụ phía sau nhà giáp ranh giữa 2 nhà trả lại đất của nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: ông Lê Quang V, bà Nguyễn Thị D1 phải trả diện tích đất mượn là 3,427m² cho ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D được quyền sở hữu tại cạnh phía Nam thửa đất số 315, tờ bản đồ số 22 tên ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/8/2019. Ông Lê Quang V, bà Nguyễn Thị D1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây D làm trên diện tích đất mượn.

3. Về án phí: Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

4. Về tiền chi phí tố tụng: Ông V, bà D1 phải trả ông Tr, bà D 5.800.000đồng tiền xem xét thẩm định, định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D có thửa đất giáp với thửa đất của gia đình ông Lê Quang V tại thôn Tranh Đấu, xã Gia Xuyên, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Năm 2019, anh Ng là con trai ông Tr đã cho ông V mượn 1 phần diện tích đất của gia đình mình, 2 bên có lập văn bản cho mượn, sau đó gia đình ông Tr có yêu cầu ông V trả lại phần đất mượn nhưng ông V chưa nhất trí trả. Do vậy, ông Tr, bà D đã có đơn đề nghị địa phương hòa giải nhưng hai bên không thống nhất được. Nay, ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D khởi kiện đòi lại diện tích đất đã cho mượn nên xác định đây là quan hệ tranh chấp đất đai về đòi đất cho mượn và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của các đương sự, HĐXX nhận định:

Theo quy định tại Điều 166 và Điều 168 Bộ luật Dân sự , chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật. Chủ sở hữu được quyền đòi lại tài sản là bất động sản, trừ Tr hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.

Đối với yêu cầu tháo dỡ phía sau nhà ép vào công trình phụ giáp ranh giữa 2 nhà trả lại đất cho gia đình nguyên đơn. Theo ý kiến của địa phương đây là phần đất lấn chiếm ra nương đất công của địa phương của 2 gia đình thuộc quản lý của UBND xã Gia Xuyên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nguyên đơn rút yêu cầu này không đề nghị giải quyết nữa nên Tòa án không đề cập giải quyết và đình chỉ đối với yêu cầu này.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo yêu cầu ông Lê Quang V có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết về việc xác định mốc giới của 2 thửa đất và phần my nhà của phía nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xây chồng lên diện tích đất của gia đình ông, giáp gianh giữa hai nhà thì phải làm đơn khởi kiện yêu cầu theo quy định và nộp tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ nhưng ông V không có yêu cầu khởi kiện mà quá trình giải quyết vụ án chỉ có trình bày ông Tr, bà D xác định mốc giới thửa đất của ông, bà thì gia đình ông V sẽ trả đất mượn nên Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Tr, bà D trên cơ sở tài liệu, chứng cứ thu thập và lời trình bày của các đương sự về phần đất mượn của gia đình ông V.

Ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D sinh sống trên thửa đất số 333 tờ bản đồ số 3 diện tích 373m² tại xã Gia Xuyên, thành phố Hải Dương tên cụ Đặng Văn Đợi được UBND tỉnh Hải Hưng cấp ngày 13/7/1994 được UBND huyện Gia Lộc xác nhận tính pháp lý giấy CNQSD đất hợp pháp ngày 30/8/2001 trên đất có 01 nhà cấp 4 của cụ Đợi; ngày 11, 12/ 7/2019, các con cháu của cụ Đợi đã làm thủ tục từ chối thừa kế tài sản và thừa kế tài sản cho ông Đặng Văn Tr và được UBND huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Đặng Văn Tr ngày 15/8/2019 sở hữu thửa đất trên nay là thửa số 315, tờ bản đồ số 22 diện tích 373m². Ngày 21/8/2019 chuyển quyền SD đất của ông Đặng Văn Tr thành của chung tên ông Đặng Văn Tr và bà Vũ Thị D. Trình tự thủ tục nhận thừa kế tài sản của ông Đặng Văn Tr vào năm 2019 đã có việc đo vẽ kiểm tra hiện trạng sử dụng đất hộ giáp gianh ông Lê Quang V có ký xác nhận gianh giới (BL 96, 97). Năm 2016, anh Ng là con trai ông Tr đã phá nhà cũ của cụ Đợi và xây dựng nhà 02 tầng.

Ông Lê Quang V và bà Nguyễn Thị D1 sinh sống tại thửa đất số 333b tờ bản đồ số 3 diện tích 56m² tại thôn Tranh Đấu, xã Gia Xuyên, thành phố Hải Dương được UBND huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2003, nguồn gốc thửa đất năm 1991 mua của cụ Đặng Văn Đợi. Trên đất ông V, bà D1 xây dựng nhà, ở ổn định từ năm 1992.

Ngày 8 tháng 7 năm 2019 giữa anh Đặng Văn Ng là con trai của ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D và ông Lê Quang V có ký kết biên bản cho mượn đất với nội dung: *“Gia đình tôi có khoảng đất trống giáp nhà bác Lê Văn V nhưng chưa sử dụng đến. Gia đình tôi cho gia đình bác V mượn để sinh hoạt khoảng đất thừa của nhà tôi lấy mép tường báo của nhà tôi làm mốc cố định chạy thẳng xuống công trình phụ đã xây có mốc danh giới. từ mép tường nhà tôi ra mốc ranh giới là 80 phân. Đó từ mép bể cũ vào mốc ranh giới là 40 phân. Đồng thời công trình phụ nhà tôi đã xây xong bên trên giọt ranh đưa ra đến đâu là phần đất ở dưới của nhà tôi đến đó...”*

Về văn bản mượn đất trên, anh Đặng Văn Ng đã ký cho mượn đất trong khi tài sản không thuộc quyền sở hữu của mình nhưng ông Tr, bà D đều có biết việc anh Ng cho gia đình ông V mượn đất, 2 bên lập văn bản cho mượn đất hoàn toàn tự nguyện, gia đình ông Tr đồng ý cho mượn đất và ông V đều thừa nhận tháng 7 năm 2019 giữa ông và anh Đặng Văn Ng là con của ông Đặng Văn Tr có ký kết văn bản mượn một phần diện tích đất phía Nam nhà ông V giáp cạnh phía Bắc nhà ông Tr. Theo lời khai của ông V, thực tế gia đình ông V đã sử dụng phần diện tích đất mượn này làm cầu thang gỗ lên trần tầng 2 và áp, lợp mái tôn phía trên cầu thang gỗ tại phần đất mượn, ông V nhất trí trả đất mượn cho gia đình ông Tr nhưng do chưa biết mốc giới đất của gia đình ông Tr đến đâu, mốc đất của gia đình ông lấy

tường nhà của cụ Đợi bán cho gia đình ông và lấy mốc địa chính đo năm 2008 nên ông chưa tháo dỡ trả đất mượn. Thì thấy: Thửa đất của gia đình ông Tr và ông V theo bản đồ đo vẽ năm 1991 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo vẽ cấp đổi giấy CNQSD đất năm 2008 sử dụng giáp gianh nhau ở cạnh Bắc (nhà ông Tr) – cạnh Nam (nhà ông V) là một đường thẳng có chiều dài là 16 mét. Theo bản đồ đo vẽ năm 2008 (BL 45, 83) thời điểm này nhà cũ của cụ Đợi vẫn còn thì thửa đất của ông V tại vị trí điểm 13-14 là 0,30m gấp khúc là điểm cuối của cạnh 16m. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tại vị trí này đo có kích thước 0,32m, đo đạc năm 2008 vị trí ở điểm 14 là điểm giáp gianh giữa hai nhà (BL 45) đó là mép bề cũ vào gianh giới đất; Theo đo đạc hiện trạng từ mép tường nhà mới xây của gia đình ông Tr ra là 0,80m, đo đạc năm 2008 tại vị trí này là 0,80m phù hợp với biên bản cho mượn đất tính từ mép tường nhà ông Tr ra mốc gianh giới đất giữa 2 bên là 0,80m, đây là vị trí đất ký mượn có lập văn bản mượn đất giữa anh Ng và ông V, bà D1.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tại vị trí này ông V đã xây bậc lên xuống bằng gạch, làm cầu thang gỗ dài 2,45m rộng 55cm dọc vát lên rộng còn 45cm, phần trên lợp mái tôn cạnh Nam (ông V) chiều dài 4,76m, cạnh Bắc (ông Tr) dài 4,70m để lên trần tầng 2.

Gia đình ông Tr xây nhà, tầng 2 đua my ra 40cm tại cạnh Bắc và là cạnh Nam đất của gia đình ông V bà D1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cạnh Bắc - Nam hai nhà là một đường thẳng, phần đất anh Ng cho gia đình ông V bà D1 mượn sử dụng, áp, lợp tôn thuộc sở hữu của ông V thì cạnh Nam – Bắc giữa hai nhà sẽ không còn là một đường thẳng, my nhà của gia đình ông Tr nằm trên đất ông V như vậy không phù hợp với biên bản cho mượn đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông V và ông Tr.

Theo yêu cầu bổ sung khởi kiện của ông Tr, bà D và trình bày tại tòa tại cạnh Bắc – Nam giáp gianh giữa 2 gia đình thì gia đình ông Tr còn cho ông V mượn đất (bằng miệng) xây tường, tường 10cm tại vị trí trước cửa nhà, theo biên bản thẩm định tại chỗ thể hiện: bức tường dài 4,8m cao 2,24m cụ thể ông V xây dựng dài 4,8m cao 1,24m từ nhà cũ giáp đường nối vào tường nhà mới của gia đình ông Tr, anh Ng xây dựng thêm ở phần trên dài 4,8m cao 01m, phía trên ông V áp tôn và ông V lợp tôn phía trên theo chiều dọc 2 nhà giáp gianh nhau chạy dài đến phần mượn đã làm cầu thang. Theo gia đình ông Tr nước mưa chảy xuống phần áp tôn chảy vào nhà ông ảnh hưởng đến sinh hoạt, yêu cầu ông V tháo dỡ tôn và tháo dỡ bức tường trả lại đất mượn, theo ông V gia đình ông Tr không cho mượn đất nữa nhất trí trả đất, tháo dỡ tường và áp tôn trên tường, mái tôn nhưng ông Tr phải chỉ mốc giới của gia đình mình, thì thấy: Như phân tích trên, giáp gianh hai nhà theo

bản đồ cấp giấy CNQSD đất là một đường thẳng ở cạnh Bắc – Nam; theo đo đạc năm 2008 để cấp đổi giấy CNQSD đất, trên đất ông V đã xây nhà ở ổn định, tường nhà song song cạnh nhà cũ của gia đình cụ Đợi (BL83, 45) và có khoảng trống 0,16m đến bức tường cũ nhà cụ Đợi phù hợp hiện trạng sử dụng hiện tại của 2 gia đình, ông V thừa nhận do khi gia đình anh Ng xây nhà đoạn tiếp giáp hai nhà là khoảng trống có mượn đất xây tường 10cm ông có áp tôn phía trên để nước mưa không thấm vào chân tường nhà ông.

Diện tích đo đạc của 2 thửa đất đều tăng, theo đo đạc năm 2008 diện tích của gia đình ông V là 89m^2 và hiện trạng thửa đất do Tòa án đo đạc thì diện tích đất là $84,6\text{m}^2$, theo giấy CNQSD đất là 56m^2 . Đối với gia đình ông Tr hiện trạng sử dụng là 428m^2 , theo giấy CNQSD đất là 373m^2 . Theo xác minh tại địa phương diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy CNQSD đất của 2 gia đình, 2 gia đình đều có diện tích đất dôi dư do lấn chiếm ra nương đất công của địa phương do UBND xã quản lý.

Tại thửa đất của gia đình ông V có nhà, công trình xây dựng trên đất đã được Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ cũng không có bất cứ thay đổi gì so với bản đồ đo đạc năm 2008 của địa phương để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, theo biên bản cho mượn đất còn thể hiện nội dung: Trong trường hợp gia đình ông Tr cần sử dụng đến thì gia đình ông V phải có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ.

Như phân tích trên, ông Tr, bà D đòi lại diện tích đất cho mượn thì ông V, bà D1 phải trả lại ông Tr, bà D phần đất mượn cụ thể là $3,427\text{m}^2$ có chiều dài cạnh Nam là 10,93m, cạnh Bắc là 10,94m; chiều rộng cạnh Đông 0,80m, cạnh Tây 0,16m giới hạn bởi A37, A38, A34, A33, A36, A35 đến A37 tại cạnh phía Nam thửa đất số 315, tờ bản đồ số 22 tên ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D.

Tại vị trí mượn đất từ A34, A33, A36 đến A35 ông V đã làm cầu thang đi lên trần tầng 2 của gia đình và lợp mái tôn, phần trên mái tôn của gia đình ông V (phía dưới là đất mượn) là my nhà đưa ra của gia đình ông Tr rộng 40cm. Tại vị trí từ A37-A35 do ông V mượn xây bức tường ông V xây dựng phần dưới, anh Ng xây dựng phần trên và ông V áp mái tôn phía trên nên buộc ông V, bà D1 phải tháo dỡ phần cầu thang, phần bức tường xây và mái tôn trên phần đất mượn.

Đối với phần my nhà của ông Tr, bà D có 1 cạnh rộng 0,20m, 1 cạnh dài 1,83m, 1 cạnh dài 1,82m (có sơ đồ kèm theo) chồng lên diện tích đất của gia đình ông V phần giáp gianh giữa hai nhà. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, gia đình ông Tr xác định xây dựng phần my nhà sang đất ông V sẽ phá dỡ sau khi xét xử vụ án, ông V không có yêu cầu khởi kiện, tòa án không xem xét.

[3] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên ông Lê Quang V, sinh năm 1958 thuộc Tr hợp là người cao tuổi và có đề nghị được miễn nộp án phí, đối với bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1965 là vợ ông V không thuộc Tr hợp được miễn án phí nên bà D1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D được chấp nhận nên số tiền ông Tr, bà D nộp chi phí thẩm định, định giá tài sản là 5.800.000đồng, buộc ông Lê Quang V, bà Nguyễn Thị D1 phải trả lại cho ông Tr, bà D số tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 164, 166, 170, 203 Luật đất đai; các Điều 164, 166, 168 của Bộ luật dân sự; Điều 5; khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 2 và khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của 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 :

1. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ phần mái tôn ép vào công trình phụ phía sau nhà giáp ranh giữa 2 nhà trả lại đất của nguyên đơn.

2. Chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D.

2.1. Bị đơn ông Lê Quang V, bà Nguyễn Thị D1 phải trả diện tích đất mượn là 3,427m² cho nguyên đơn ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D được quyền sở hữu tại cạnh phía Nam thửa đất số 315, tờ bản đồ số 22 tên ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D được UBND thành phố Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/8/2019 được giới hạn bởi các điểm A37, A38, A34, A33, A36, A35 đến A37 có chiều dài cạnh phía Nam là 10,93m, cạnh phía Bắc là 10,94m; chiều rộng cạnh phía Đông là 0,80m, cạnh phía Tây là 0,16m.

2.2. Bị đơn ông Lê Quang V, bà Nguyễn Thị D1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất mượn là 3,427m² gồm cầu thang, mái tôn lợp cầu thang và phần giáp ranh 2 gia đình, tường xây (phần tường do ông V xây dựng của đoạn tường dài 4,8m), tháo dỡ phần tôn ép vào tường xây, mái tôn lợp phía trước cửa nhà đoạn dài 4,8m để trả lại đất cho ông Tr, bà D được giới hạn bởi các điểm A37, A38, A34, A33, A36, A35 đến A37 có chiều dài cạnh phía Nam là 10,93m, cạnh phía Bắc là 10,94m; chiều rộng cạnh phía Đông là 0,80m, cạnh phía Tây là

0,16m.

(Có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí: Bị đơn ông Lê Quang V được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Nguyễn Thị D1 phải nộp 150.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại nguyên đơn ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0002549 ngày 12/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

4. Về tiền xem xét thẩm định, định giá: Ông Lê Quang V, bà Nguyễn Thị D1 phải trả ông Đặng Văn Tr, bà Vũ Thị D số tiền xem xét thẩm định, định giá tài sản là 5.800.000đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Tr hợp bản án, quyết định 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 thoả 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:

- Các đương sự;
- Người tham gia tố tụng khác;
- VKSND TP Hải Dương;
- Chi cục THADS TP Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thu