

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: **65/2022/DS-ST**

Ngày: 29/9/2022

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất;  
Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 tòa:* Ông **Lại Anh Vân**.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Nguyễn Xuân Thắng**.

2. Ông **Nguyễn Đức Hạnh**.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Nguyễn Văn Hùng** - Thư ký Tòa án nhân dân  
tỉnh Hải Dương.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:***  
Bà **Bùi Thị Hậu** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét  
xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 03/2020/TLST- DS ngày 04 tháng  
02 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số  
53/2022/QĐXXST-DS ngày 30/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số  
56/2022/QĐST-DS ngày 16/9/2022, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Phạm Duy Đ**, sinh năm 1951

Nơi cư trú: Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H. Vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ:** Anh **Phạm Văn C**, sinh năm  
1979 ; Nơi cư trú: Khu 6, phường H, thành phố M, tỉnh Q. Có mặt.

2. **Bị đơn:** Anh **Vũ Văn O** (tên gọi khác: L), sinh năm 1980

Nơi cư trú: Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H. Có mặt.

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

- Bà **Vũ Thị N**, sinh năm 1951; Nơi cư trú: Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh  
H. Có mặt.

- Chị **Đào Thị P**, sinh năm 1983; Nơi cư trú: Thôn T, xã T1, huyện T2,  
tỉnh H. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị P:* Anh Vũ Văn O ( tên gọi khác : L), sinh năm 1980 ; Địa chỉ : Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H.

- Ông **Nguyễn Đắc N1**, sinh năm 1970; Nơi cư trú: Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H. Vắng mặt.

- Ông **Lê Công T**, sinh năm 1961; Nơi cư trú: Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H. Vắng mặt.

- Ông **Lê Công Đ1** (tên gọi khác: Lê Văn Đ1), sinh năm 1975; Nơi cư trú: Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H. Vắng mặt.

- **UBND huyện T2, tỉnh H;**

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nhữ Văn C1 - Chủ tịch UBND huyện T2, tỉnh H.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nhữ Văn C1:* Ông Bùi Hữu T1 - Phó Chủ tịch UBND huyện T2, tỉnh H. Vắng mặt.

- **UBND xã T1, huyện T2, tỉnh H;**

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Vũ Đình N2 - Chủ tịch UBND xã T1, huyện T2. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Năm 1993, gia đình ông Phạm Duy Đ có mua của UBND xã T1, huyện N (nay là huyện T2) diện tích mặt nước ao 98m<sup>2</sup> có tứ cận: phía Đông giáp đường 392B, dài 10 mét; phía Tây giáp rãnh nước và đường đi chung của xóm, dài 10 mét; phía Bắc giáp đất ông N1, dài 08 mét; phía Nam, trước giáp đất nhà ông Đ1 (nay là nhà đất của anh Trần Kim Đ2), dài 13,8 mét. Sau đó, diện tích đất này đã được UBND huyện T2, tỉnh H cấp GCNQSD đất ngày 11/5/2005, số thửa 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup> mang tên ông Phạm Duy Đ. Sau khi được cấp GCNQSD đất, gia đình ông đã xây tường bao quanh thửa đất và trồng rau từ đó cho đến nay, không có tranh chấp.

Đến ngày 02/9/2018, anh Vũ Văn O (là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 237, tờ bản đồ số 01, diện tích 340m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T1, huyện T2 của ông Nguyễn Đắc N1) đã tự ý đập tường bao và lấn chiếm một phần thửa đất nằm trong diện tích 98m<sup>2</sup> của gia đình ông làm lối đi. (*Diện tích đất lấn chiếm khoảng 55,2m<sup>2</sup>*).

Việc lấn chiếm phần diện tích đất trên để làm lối đi vào thửa 237 của anh O là trái pháp luật vì không có căn cứ, cơ sở nào xác định diện tích đất 55,2m<sup>2</sup> là đất của anh O. Việc anh O cho rằng phần diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình ông không phải là đất của gia đình ông vì ngày 20/8/1995, giữa ông Nguyễn Đắc N1, ông Phạm Duy Đ và ông Lê Văn Đ1 đã có “*Biên bản đổi đất thổ cư*” với nội dung: “Ông Đ1 và ông Đ lấy phần đất kéo dài về phía Tây là ruộng nước và đường đi công cộng; Đổi lại, ông Đ và ông Đ1 phải thu hẹp diện tích đất mặt đường 392B, ông Đ còn 06 mét, ông Đ1 còn 05 mét và 05 mét còn lại đổi cho

ông N1”. Ông không đồng ý với ý kiến của anh O, vì diện tích đất phía sau thửa 122 mà ông N1 cho rằng của ông N1 và sử dụng để đổi cho ông Đ1, ông Đ là đất công cộng. Biên bản thỏa thuận ngày 20/8/1995 là không có giá trị và không thực hiện trên thực tế.

Sau khi lấn chiếm, anh O đã cho xây bức tường theo hướng Đông - Tây, chia thửa số 122 làm hai phần.

Nay ông khởi kiện, yêu cầu anh O phải trả lại diện tích đất đã lấy chiếm và phải tháo dỡ bức tường đã xây trên đất. Ngoài ra, Nguyên đơn không có yêu cầu nào khác. Bên nguyên đơn không nhất trí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy GCNQSD đất số V 982747 ngày 11/5/2005 của UBND huyện T2 đối với thửa số 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup> mang tên ông Phạm Duy Đ. Vì ông đã nộp tiền trúng đấu thầu, được giao đất, thực hiện các thủ tục đề nghị cấp GCNQSD đất theo quy định.

***Tại các Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai, Đơn đề nghị, bị đơn anh Vũ Văn O và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị P trình bày:***

Năm 2013, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đắc N1 diện tích đất 340m<sup>2</sup>, thửa số 237, tờ bản đồ số 01 tại Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh đã được UBND huyện T2, tỉnh H cấp GCNQSD đất số BN 289345 ngày 06/02/2013.

Ngoài ra, giữa anh và ông N1 còn có “*Giấy chuyển nhượng đất*” viết tay, không có xác nhận của địa phương. Theo đó, ông N1 chuyển nhượng cả lối đi vào thửa 237 cho anh là phần diện tích đất, chiều giáp đường 20b (cũ) là 05 mét, dài 28 mét, chiều rộng đuôi là 06 mét. Phần diện tích đất này giáp đất đổi về phía Bắc giáp đất ông Đ1, ông Đ. Anh L, chị P được quyền sử dụng thửa đất này kể từ ngày 02/6/2013.

Lối đi vào thửa đất 237 này trước đây là phần đường của gia đình ông N1 (đi từ đường 392B vào thửa số 237 và một phần là rãnh nước tập thể, phía Đông, giáp diện tích đất 98m<sup>2</sup> của gia đình ông Đ). Ngoài ra, còn đi qua phần đất trống của gia đình ông N1 (phía Đông giáp đường 392B, phía Bắc giáp đất ông Đ). Sau này, ông N1 đã chuyển nhượng diện tích đất trống cho người khác. Anh Trần Kim Đ2 là người nhận chuyển nhượng cuối cùng, hiện đang sử dụng.

Vì năm 1995, giữa ông Đ, ông N1 và ông Đ1 có “*Biên bản đổi đất thổ cư*” nên gia đình ông Đ đã sử dụng phần lối đi từ đường 392B vào thửa số 237. Khoảng năm 2006 - 2007, gia đình ông Đ đã xây bức tường bao quanh thửa đất diện tích 98m<sup>2</sup> đất của ông Đ trước đây và cả phần lối đi vào thửa số 237. Năm 2013, sau khi nhận chuyển nhượng thửa số 237, gia đình anh sử dụng thửa đất khác của ông N1 (thửa đất này anh Đ2 đang quản lý, sử dụng) để làm lối đi vào thửa số 237. Đến năm 2017 - 2018, anh Đ2 đã xây nhà trên phần diện tích đất đó. Do vậy, gia đình anh không có lối đi vào thửa số 237.

Căn cứ “*Biên bản đổi đất thổ cư*” năm 1995 thì gia đình ông Đ đã sử dụng phần diện tích đất là lối đi vào thửa số 237, nên diện tích đất 98 m<sup>2</sup> của gia đình ông Đ không còn chiều mặt đường 392B là 10 mét, mà thu hẹp lại chỉ còn 06 mét. Do vậy, chiều dài 04 mét còn lại giáp đường 392B chính là phần đất của gia đình anh để đi vào thửa số 237. Năm 2018, anh có phá dỡ một phần bức tường bao trên thửa số 122, diện tích 98m<sup>2</sup> và xây 01 bức tường, chia thửa 122 làm 02 phần. Anh sử dụng phần đất phía Đông giáp đường 392 dài 04 mét, phía Nam giáp đất anh Đ2 làm lối đi vào thửa số 237.

Anh xác định phần đất này không phải do gia đình anh lấn chiếm của gia đình ông Đ mà là đất của ông N1 theo “*Biên bản đổi đất thổ cư*” năm 1995 và ông N1 đã chuyển nhượng phần đất này cho gia đình anh. Anh có quan điểm không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, anh có yêu cầu, đề nghị Tòa án hủy GCNQSD đất mà UBND huyện T2 đã cấp cho gia đình ông Đ năm 2005, đối với thửa 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup>. Vì sau khi có “*Biên bản đổi đất thổ cư*” năm 1995, gia đình ông Đ không còn diện tích 98m<sup>2</sup> đất đó nữa.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N trình bày ý kiến:**  
Bà có quan điểm nhất trí với các yêu cầu và ý kiến của nguyên đơn.

**- Tại các văn bản trình bày ý kiến, ông Bùi Hữu T1 - Phó Chủ tịch UBND huyện T2, là người đại diện theo ủy quyền của người đại diện hợp pháp của UBND huyện T2 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:**

Về nguồn gốc thửa đất 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup>:

- Theo hồ sơ 299 TTg:

+ Sổ mục kê ruộng đất thể hiện thửa số 103, diện tích 360m<sup>2</sup>, loại đất ao do HTX quản lý thuộc tờ bản đồ dân cư số 07.

+ Trích lục tờ bản đồ dân cư số 07 thể hiện: Thửa số 103, diện tích 360m<sup>2</sup>, loại đất A.

- Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 2005:

+ Danh sách cấp GCNQSD đất năm 2005 thể hiện: Tại số thứ tự 19, chủ sử dụng ông Phạm Duy Đ, tờ bản đồ dân cư số 01, thửa đất số 122, diện tích 98m<sup>2</sup>, loại đất ở.

+ Trích lục tờ bản đồ dân cư số 01 thể hiện: Thửa số 122, diện tích 98m<sup>2</sup>, loại đất T, địa chỉ tại Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H.

Đến thời điểm này, UBND huyện T2 cũng như UBND xã T1 chỉ lưu trữ được 02 loại hồ sơ địa chính nêu trên, ngoài ra không còn lưu trữ được loại tài liệu nào khác liên quan đến việc cấp đất cho ông Đ. Trình tự, thủ tục, thẩm quyền ký cấp GCNQSD đất đối với thửa đất trên là đúng quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên, đồng thời ổn định tình hình chính trị ở địa phương.

**- Tại các biên bản xác minh, UBND xã T1, huyện T2, tỉnh H cung cấp:**

Nguồn gốc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup>: Theo hồ sơ 299, thửa số 103, tờ bản đồ số 07, diện tích 360m<sup>2</sup> là loại đất ao, do UBND xã quản lý. Trước năm 1994, UBND xã đã cho đấu thầu ao để các hộ phát triển kinh tế gia đình, diện tích đất trên do 05 hộ trúng đấu thầu (theo biên bản đấu thầu ngày 02/6/1994) và được tách ra thành 05 thửa đất trên bản đồ đo đạc năm 1995 (từ thửa 121 đến thửa 125). Trong 05 hộ đó, hộ ông Đ đã nộp số tiền đấu giá là 2.000.000 đồng và được giao diện tích 98m<sup>2</sup>.

Quá trình sử dụng đất, ngày 20/8/1995, 03 hộ là hộ ông Phạm Duy Đ, hộ ông Lê Văn Đ1 và hộ ông N1 có văn bản đổi đất cho nhau. UBND xã lúc đó chỉ xác nhận vào văn bản đổi đất của các hộ chứ chưa hướng dẫn các hộ thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định. Các hộ cũng không đăng ký biến động, làm thủ tục tách, đổi đất theo quy định.

Đối với diện tích đất lỗi đi mà ông N1 dùng để thỏa thuận đổi cho ông Đ, ông Đ1: Theo hồ sơ, tài liệu còn lưu trữ tại UBND xã thì không có tài liệu, chứng cứ nào xác định lỗi đi này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N1. Mà phần đất này là lỗi đi chung, đất công do địa phương quản lý.

Sau khi đổi đất, đến năm 1998 thì ông Lê Văn Đ1 đã chuyển nhượng thửa đất đó cho ông N1 (Khi đó diện tích đất vẫn còn là mặt nước). Sau đó, thửa đất đó tiếp tục được chuyển nhượng cho ông Vũ Đức T2 (ở xã N, huyện P, tỉnh H1). Ông T2 được cấp GCNQSD đất ngày 15/7/2008, diện tích 70m<sup>2</sup>. Sau đó, Ông T2 chuyển nhượng cho ông Trần Kim Đ2, hiện anh Đ2 đang sử dụng.

Về trình tự, thủ tục đề nghị cấp GCNQSD đất cho ông Đ: Sau khi hộ ông Đ được UBND xã giao đất trúng thầu năm 1994, trên cơ sở đơn đề nghị xin cấp GCNQSD đất của ông Đ, có kết quả xét duyệt và đề nghị của Hội đồng xét cấp GCNQSD đất ngày 15/10/1994, danh sách các hộ đề nghị cấp GCNQSD đất, bản đồ cấp GCNQSD đất năm 1995, địa phương đã trình toàn bộ hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông Phạm Duy Đ. Đến năm 2005, gia đình ông Đ được cấp GCNQSD đất tại thửa 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup>.

Đối với giấy viết tay giữa ông N1 và anh O thỏa thuận chuyển nhượng lỗi đi vào phần đất ông N1 trước đây (thửa số 237): Đây chỉ là giấy viết tay giữa các bên với nhau, các bên cũng không làm bất cứ thủ tục gì tại địa phương. Địa phương không nắm bắt và không có thông tin gì về nội dung thỏa thuận này. Quan điểm địa phương đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

***Ông Vũ Đình N2, Chủ tịch UBND xã T1- Người đại diện theo pháp luật của UBND xã T1 - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:***

Năm 1994, địa phương có tổ chức bán đấu thầu thùng ao phát triển kinh tế gia đình đối với thửa đất ao tại số thửa 103, diện tích 360m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T1. Có 05 hộ trúng thầu gồm hộ ông Trần Văn T3 được giao 70m<sup>2</sup>, hộ ông Vũ Ngọc Đ2 được giao 79m<sup>2</sup>, hộ ông Lê Văn Đ1 được giao 70m<sup>2</sup>, hộ ông Phạm Duy Đ

được giao 98m<sup>2</sup>, hộ ông Nguyễn Đắc N1 được thực giao 55m<sup>2</sup>. Các hộ đã nộp đủ tiền trúng đấu thầu. Sau khi được UBND xã giao thầu, các hộ đã có đơn đề nghị được cấp GCNQSD đất.

Tại “*Biên bản đổi đất thổ cư*” ghi ngày 20/8/1995 giữa các ông Lê Văn Đ1, Nguyễn Đắc N1 và ông Phạm Duy Đ có xác nhận của Chủ tịch UBND xã T1 thời điểm đó nhưng không lưu ở địa phương. Nay các bên xảy ra tranh chấp, thông qua hòa giải, địa phương mới nắm bắt được.

Căn cứ Bản đồ 1993, bản đồ cấp GCNQSD đất, địa phương xác định phần diện tích đất mà ông N1 dùng để đổi với ông Đ, ông Đ1 là đường đi chung của tập thể, có chiều rộng 05 mét.

Quan điểm của địa phương xác định “*Biên bản đổi đất thổ cư*” giữa các bên là không có giá trị pháp lý, đề nghị khôi phục lại nguyên trạng lối đi chung như trước đây và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công T trình bày:**

Thời điểm năm 1993, ông giữ chức vụ Phó chủ tịch UBND xã T1. Năm 1994, xã có tổ chức cho nhân dân đấu thầu phục vụ mục đích mở quán kinh doanh. Ông cũng tham gia đấu thầu, nhưng vì là cán bộ xã, nên ông đã lấy tên em trai là Lê Văn Đ1 để đăng ký và làm toàn bộ thủ tục đấu thầu. Ông Đ1 không biết thông tin gì về việc đấu thầu đó. Sau khi các hộ trúng đấu thầu tại thửa số 103, diện tích 360m<sup>2</sup> đất ao tại thôn T, xã T1 được chia làm 05 suất từ thửa 121 đến 125. Theo đó, hộ ông Đ trúng thửa 122, diện tích 98m<sup>2</sup> và ông (lấy tên ông Đ1) trúng thửa 123, diện tích 70m<sup>2</sup>.

Năm 1995, giữa ông, ông Đ và ông N1 có thống nhất về việc đổi đất, các bên có lập “*Biên bản đổi đất thổ cư*”. Theo đó, ông Đ và ông tách thửa 122 và 123 làm 03 phần, và được kéo dài thêm đến hết lối đi vào diện tích đất thổ cư thửa số 237 của ông N1. Biên bản này được UBND xã T1 xác nhận. Khi đổi, vẫn còn là mặt nước ao, các bên có tự chỉ ranh giới, đánh dấu vạch vôi. Ông là người trực tiếp thỏa thuận đổi đất nhưng trong biên bản ghi tên ông Lê Văn Đ1 (là em trai ông) vì mọi thủ tục đấu thầu đều đứng tên ông Lê Văn Đ1.

Năm 1998, ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông cho ông N1. Sau đó, các hộ ông Đ, ông N1 sử dụng phần diện tích đất đấu thầu, đất đổi đó như thế nào ông không biết.

Nay xảy ra tranh chấp giữa ông Đ và anh O (người mua thửa đất số 237 của ông N1), ông xác định đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N1 từ năm 1998, các bên đã thực hiện giao tiền, giao đất. Biên bản đổi đất thổ cư ngày 20/8/1995 vô hiệu hay không cũng không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ gì của ông. Ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Ông đề nghị Tòa án không đưa ông tham gia tố tụng, không triệu tập ông; đề nghị Tòa án không công khai chứng cứ, hòa giải và xin được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công Đ1 trình bày:**

Ông là em trai ông Lê Công T. Việc xã tổ chức đấu thầu năm 1994, việc ký *Biên bản đổi đất thổ cư* ghi ngày 20/8/1995 có ghi tên Lê Văn Đ1 ông hoàn toàn không biết. Ông nhất trí việc ông Lê Công T thực hiện các thủ tục trên và ghi tên ông. Ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc N1 có trình bày:**

Năm 1995, ông với ông Đ, ông T có thỏa thuận về việc đổi đất. Theo đó, thửa đất 122 và thửa 123 của ông Đ, ông T (trên giấy tờ ghi ông Đ1) được chia làm 03 suất theo chiều mặt đường và kéo dài hết phần đường đi vào thửa số 237 của gia đình ông. Ông lấy 01 suất để làm lối đi vào thửa số 237. Biên bản thỏa thuận này có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau đó các ông đã về thực địa chỉ mốc giới cho nhau, nhưng khi đó còn là mặt nước, không thể cắm mốc cố định.

Ông cho rằng, phần lối đi từ đường 392B vào thửa số 237 là đất của ông vì lối đi đó có một phần đi vào thửa đất ông Đ, phần còn lại là đi vào đất của ông tại thửa số 237.

Năm 1998, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất 123 của ông T. Khi đó vẫn còn là mặt nước ao. Ông xác định việc đổi đất giữa ông và ông Đ, với ông Đ1, thực chất là giữa ông với ông Đ và ông T (anh trai ông Đ1). Khi nhận chuyển nhượng đất năm 1998 cũng là giữa ông với ông T.

Sau khi các bên đổi đất và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N1, ông đã tự san lấp cát và diện tích đất ao trúng đấu thầu.

Đến năm 2012 - 2013, ông đã chuyển nhượng thửa số 237 cho vợ chồng anh O, chị P. Ngoài ra, giữa ông và anh O (tên gọi khác là L) còn có *Giấy chuyển nhượng đất*, không có xác nhận của địa phương. Theo đó, ông chuyển nhượng cả lối đi vào thửa số 237 cho anh O.

Nay xảy ra tranh chấp giữa ông Đ và anh O và Tòa án thông báo đưa ông tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Đối với phần cát san lấp tại khu trúng đấu thầu, ông xác định thời gian đã lâu, giá trị không nhiều. Ai sử dụng phần diện tích đất đó thì được quyền sử dụng, ông không đòi hỏi và không có yêu cầu gì. Ông đề nghị không công khai chứng cứ và hòa giải và xin vắng mặt tại các phiên tòa.

**- Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá xác định:**

+ Diện tích đất tranh chấp là 31,9 m<sup>2</sup>. Phần đất đường đi chung vào thửa số 237 (theo hồ sơ 1993) gia đình ông Đ đang sử dụng là: 48,8m<sup>2</sup>.

+ Giá trị đất theo giá trị trường tại thời điểm định giá là: 25.000.000 đồng/01m<sup>2</sup>.

+ Trên đất có các tài sản gồm: Tường trát xi măng, dài 9,29 mét. Tường gạch pavanh, tường 110, dài 18,66 mét, cao 1,6 mét. Hàng rào B40 có kích thước 18,66 mét, cao 0,85 mét. Một đoạn lưới B40 dài 4,7 mét, cao 1,2 mét.

Khối lượng cát san lấp: 9,88m<sup>3</sup>; 02 trụ công, giá: 890.000 đồng. Công sắt lưới B40; một số cây cối. Tổng giá trị các tài sản trên đất là **11.413.000** đồng

***Tại phiên tòa:***

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng anh O, chị P phải trả lại cho gia đình ông Đ diện tích đất nằm trong 98m<sup>2</sup> thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 01 tại thôn T, xã T1, huyện T2 mà gia đình anh O, chị P đang sử dụng. Nguyên đơn nhất trí với việc xác định diện tích đất đang tranh chấp theo kết quả thẩm định tại chỗ do Tòa án thực hiện là 39,1m<sup>2</sup>. Yêu cầu vợ chồng anh O, chị P tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản có trên phần đất đó.

Nguyên đơn có quan điểm không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSD đất đối với thửa 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T1, huyện T2 của bị đơn.

Đối với các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nguyên đơn đã nộp: Nguyên đơn tự nguyện chịu cả số tiền đó, không có yêu cầu gì. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu, đề nghị nào khác.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà N nhất trí với các ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

- Bị đơn anh O và là người đại diện theo ủy quyền của chị Đào Thị P (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan): Có quan điểm không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy GCNQSD đất mà UBND huyện đã cấp cho ông Đ tại thửa 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T1, huyện T2.

- Đối với các tài sản trên phần đất đang tranh chấp: Các đương sự đều xác định không có ý kiến, yêu cầu gì đối với phần tài sản trên đất này. Nếu ai được quyền sử dụng phần diện tích đất thì cũng không phải trả cho bên kia giá trị những tài sản trên đất đó.

***- Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu:***

+ *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tuân theo đúng pháp luật tố tụng dân sự về việc nhận đơn khởi kiện, thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt và gửi các văn bản tố tụng cũng như thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng các nguyên tắc, thủ tục tố tụng. Đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

+ *Quan điểm đề xuất giải quyết vụ án:* Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 36 Luật đất đai năm 1993; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; các Điều 34, 147, 192, 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26; Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn O về việc hủy Giấy



chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Văn Đ.

3. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định.*

**[1] Về thẩm quyền:** Đây là vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan có thẩm quyền, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

**[2] Về nội dung vụ án:** Đối với yêu cầu kiện đòi 55,2m<sup>2</sup> đất (nay nguyên đơn xác định là 39,1m<sup>2</sup>) tại Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ, HĐXX thấy:

- **Về nguồn gốc đất:** Theo hồ sơ 299 TTg, Sổ mục kê ruộng đất thể hiện thửa số 103, diện tích 360m<sup>2</sup>, loại đất ao do HTX quản lý, thuộc tờ bản đồ dân cư số 07; Trích lục tờ bản đồ dân cư số 07 thể hiện: Thửa số 103, diện tích 360m<sup>2</sup>, loại đất A.

Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 2005, Danh sách cấp GCNQSD đất năm 2005 thể hiện: Tại số thứ tự 19, chủ sử dụng ông Phạm Duy Đ, tờ bản đồ dân cư số 01, thửa đất số 122, diện tích 98m<sup>2</sup>, loại đất ở; Trích lục tờ bản đồ dân cư số 01 thể hiện: Thửa số 122, diện tích 98m<sup>2</sup>, loại đất T, địa chỉ tại Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H.

Năm 1994, UBND xã đã cho đấu thầu ao để các hộ phát triển kinh tế gia đình, diện tích đất trên do 05 hộ trúng đấu thầu (theo Biên bản đấu thầu ngày 02/6/1994) và được tách ra thành 05 thửa đất trên bản đồ đo đạc năm 1995 (từ thửa 121 đến thửa 125). Sau khi trúng thầu, ông Đ đã nộp số tiền là 2.000.000 đồng và được giao diện tích 98m<sup>2</sup> năm 1994. Đến năm 2005, ông Đ đã được UBND huyện T2, tỉnh Hải Dương cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất trên.

- **Quá trình sử dụng đất:** Năm 1994, UBND xã T1 đấu thầu ao, có 05 hộ trúng đấu thầu, trong đó có hộ ông Phạm Duy Đ trúng đấu thầu, diện tích đất là 98m<sup>2</sup> và ông Lê Văn Đ1 diện tích 70m<sup>2</sup> (02 diện tích đất này giáp nhau). Ngày 20/8/1995, giữa ông Đ1, ông Đ và ông N1 có “*Biên bản đổi đất thổ cư*”, theo đó ông Đ1 và ông Đ lấy phần đất kéo dài về phía Tây là mương nước và đường đi vào thửa đất của ông Đ và thửa số 237 của ông N1 (ở phía trong). Đổi lại, ông Đ và ông Đ1 phải thu hẹp diện tích đất mặt đường 392B, ông Đ còn 06 mét, ông Đ1 còn 05 mét và 05 mét còn lại đổi cho ông N1. Biên bản thỏa thuận này được các bên thiết lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã T1.

Sau khi các bên thỏa thuận đổi đất, thực tế khi đó vẫn còn là đất ao, chưa ai sử dụng. Đến năm 1998, ông Đ1 đã chuyển nhượng diện tích đất trúng đấu thầu của mình cho ông N1 (vẫn còn là mặt nước ao). Thửa đất đó tiếp tục được chuyển nhượng cho ông Vũ Đức T2 (ở xã N, huyện P, tỉnh H1). Ông T2 được

cấp GCNQSD đất ngày 15/7/2008, diện tích 70m<sup>2</sup>. Sau đó, Ông T2 chuyển nhượng cho anh Trần Kim Đ2. Năm 2018, anh Đ2 đã xây dựng ngôi nhà trên phần diện tích đất này.

Đến năm 2005, gia đình ông Đ được GCNQSD đất đối với thửa 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup>. Gia đình ông Đ sử dụng cả phần diện tích đất 98m<sup>2</sup> và cả phần đường đi vào thửa số 237 như trong “*Biên bản đổi đất thổ cư*” năm 1995.

Năm 2013, ông N1 đã chuyển nhượng thửa số 237, diện tích 340m<sup>2</sup> cho vợ chồng anh O, chị P. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh O, chị P đã được cấp GCNQSD đất. Khi đó, lối đi vào thửa số 237 là phần đất thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 01, diện tích 70m<sup>2</sup>. Diện tích đất này đã được UBND huyện T2 cấp GCNQSD đất ngày 15/7/2008 mang tên Vũ Đức T2 và Đỗ Thị S. Năm 2017, vợ chồng Ông T2, bà S đã chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng anh Trần Đức K và bà Nguyễn Thị T3. Năm 2018, vợ chồng anh Đ2 đã xây nhà đất đó. Sau khi anh Đ2 xây nhà, thì không còn lối đi nào để vào thửa số 237.

Ngoài ra, giữa ông N1 và anh O còn có Giấy chuyển nhượng đất viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, với nội dung ông N1 chuyển nhượng cả lối đi vào thửa số 237 cho anh O là phần diện tích đất giáp đường 20b (cũ) là 05 mét, chiều dài 28 mét, chiều rộng đuôi là 06 mét. Phần diện tích đất này giáp đất đổi về phía Bắc giáp đất ông Đ1, ông Đ.

- **Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất đối với ông Đ:** Năm 1994, UBND xã T1 đã bán đấu thầu 98m<sup>2</sup> đất ao tại thôn T, xã T1 cho hộ ông Phạm Duy Đ và thu số tiền 2.000.000 đồng, được thể hiện tại Biên bản đấu thầu ao đầm phát triển kinh tế gia đình, ngày 24/5/1994; Biên bản đấu thầu thùng ao phát triển kinh tế gia đình ngày 02/6/1994 và Biên bản giao ao làm kinh tế dài hạn.

Theo quy định của Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì UBND cấp xã không có quyền bán đất. Năm 1994, UBND xã T1 bán 98m<sup>2</sup> đất ao cho ông Phạm Duy Đ là bán đất, giao đất trái thẩm quyền.

Mặc dù UBND xã bán đất trái thẩm quyền nhưng ông Đ đã nộp tiền 2.000.000 đồng, được giao đất, làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSD đất và đã được UBND huyện T2 cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất 98m<sup>2</sup> này. Sau khi được giao đất và từ khi được cấp GCNQSD đất đến nay, gia đình ông Đ đã sử dụng ổn định. Do vậy, có căn cứ xác định ông Phạm Duy Đ là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup> tại Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H.

Vợ chồng anh O, chị P cho rằng trong phần diện tích đất 98m<sup>2</sup> mà ông Đ được cấp GCNQSD đất thì có phần diện tích lối đi vào thửa đất của gia đình anh (thửa số 237, nhận chuyển nhượng của ông N1), vợ chồng anh có quyền sử dụng phần diện tích lối đi này. Vì theo “*Biên bản đổi đất thổ cư*” năm 1995, gia đình ông Đ không còn được sử dụng diện tích 98m<sup>2</sup> với chiều mặt đường 392B là 10

mét nữa. Chiều mặt đường chỉ còn 06 mét và 04 mét còn lại là lối đi vào thửa số 237. Ngoài ra, vợ chồng anh O, chị P còn cho rằng ông N1 sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng anh thửa số 237 thì còn chuyển nhượng cho vợ chồng anh đường đi vào thửa số 237 theo “*Giấy chuyển nhượng đất*” giữa vợ chồng anh và ông N1.

Xem xét việc thỏa thuận đổi đất thổ cư năm 1995 giữa các bên thì thấy: Việc thỏa thuận này có lập biên bản, ghi ngày 20/8/1995 giữa các ông Nguyễn Đắc N1, Phạm Duy Đ và Lê Văn Đ1 nhưng thực chất là giữa ông N1, ông Đ và ông T (anh trai ông Đ1), theo sự thừa nhận của chính những người này. Những người tham gia thỏa thuận đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Việc thỏa thuận đổi đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Biên bản thỏa thuận được lập thành văn bản, có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng việc chuyển đổi quyền sử dụng đất không được các bên làm thủ tục và đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 33 Luật đất đai năm 1993 là vi phạm Điều 701 Bộ luật Dân sự 1995.

Sau khi các bên thỏa thuận thì phần đất đổi vẫn để trống. Đến năm 2006 - 2007, sau khi được cấp GCNQSD đất, gia đình ông Đ mới xây bức tường làm ranh giới giữa thửa 122 với thửa 123. Bức tường này kéo dài hết cả phần đường là lối đi vào thửa 237. Đến năm 2018, gia đình anh Đ2 xây dựng ngôi nhà trên thửa 123.

Anh O, chị P cũng như ông N1 cho rằng phần lối đi từ đường 20B trước đây vào thửa số 237 là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N1 nhưng không có căn cứ, tài liệu nào chứng minh.

Trên cơ sở các tài liệu còn lưu giữ, ý kiến của địa phương, căn cứ vào bản đồ 1993 xác định phần diện tích đất từ đường 20B cũ vào thửa số 237 (của ông N1 trước đây) có chiều rộng là 05 mét thuộc đất công của tập thể. Như vậy, ông N1 đã sử dụng phần đường đi thuộc đất công, không có giấy tờ hợp pháp để thỏa thuận đổi đất với ông Đ, ông T là vi phạm Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 136, 137 Bộ luật Dân sự năm 1995.

“*Biên bản đổi đất thổ cư*” ghi ngày 20/8/1995 về việc đổi đất thổ cư giữa các bên ông Đ1, ông Đ và ông N1 là vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Về hậu quả pháp lý, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Vợ chồng anh O, chị P còn cho rằng anh chị có lối đi vào thửa số 237 trên cơ sở Giấy chuyển nhượng đất được lập giữa ông N1 và anh O (tên gọi khác là Liên). Tuy nhiên, Giấy chuyển nhượng này được các bên lập thành văn bản, có ký tên nhưng không có công chứng, chứng thực. Ngoài ra, theo nội dung Giấy chuyển nhượng này, thì phần diện tích đất mà ông N1 chuyển nhượng cho anh O (Liên) không liên quan đến phần diện tích đất 98m<sup>2</sup> đã được cấp GCNSQSD đất năm 2005 mang tên ông Đ.

Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp GCNQSD đất số V 982747 ngày 11/5/2005 của UBND huyện T2 đối với thửa 122, tờ bản đồ số 01, diện 98m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T1, huyện T2 mang tên ông Phạm Duy Đ, HĐXX thấy:

- Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ bảo đảm theo đúng quy định. Chủ tịch UBND huyện ký là đúng theo quy định tại Điều 52 Luật đất đai năm 2003.

- Về căn cứ cấp GCNQSD đất: Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ gồm: Các hợp đồng đấu thầu đất, biên bản bàn giao đất đấu thầu, nộp tiền, biên bản giao đất; Đơn xin cấp GCNQSD đất, có xét duyệt của Hội đồng xét duyệt cấp GCN, bản đồ cấp giấy. UBND huyện không biết gì về việc thỏa thuận đổi đất năm 1995 giữa các bên. Sau khi đổi đất, các bên vẫn để nguyên như hiện trạng, không xây dựng, công trình, tài sản trên đất (đến thời điểm cấp GCNQSD đất năm 2005), Diện tích đất cấp bảo đảm 98m<sup>2</sup> theo biên bản đấu thầu. Hộ ông Đ1, sau chuyển nhượng qua các chủ, đến Ông T2, Sang cũng được cấp 70m<sup>2</sup> theo biên bản trúng thầu. Sau khi có Biên bản thỏa thuận, các bên không làm thủ tục, đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại thời điểm đổi đất, ông N1 không có giấy tờ hợp pháp đối với phần diện tích đất dùng để đổi. Biên bản đổi đất thổ cư lập ngày 20/8/1995 giữa các bên là vô hiệu.

Do vậy, việc UBND huyện T2 cấp GCNQSD đất thửa 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup> ngày 11/5/2005 cho ông Đ là có căn cứ theo quy định tại Điều 49, Điều 50 Luật Đất đai 2003.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định diện tích đất 98m<sup>2</sup>, thửa 122, tờ bản đồ số 01 tại thôn T, xã T1, huyện T2 đã được UBND huyện T2 cấp GCNQSD đất số V 982747 ngày 11/5/2005 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Duy Đ. Hiện vợ chồng anh O, chị P đang trực tiếp quản lý, sử dụng 39,1m<sup>2</sup> nằm trong diện tích đất 98m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ. Trên phần diện tích đất 31,9m<sup>2</sup> này có một số tài sản là cánh cổng, trụ cổng, bức tường và một số cây cối.

Đối với khối lượng cát mà vợ chồng anh O, chị P đã san lấp: Vợ chồng anh O, chị P có quan điểm nếu phần đất đó thuộc quyền sử dụng của ông Đ thì ông Đ được quyền sử dụng phần khối lượng cát san lấp đó, vợ chồng anh chị không có yêu cầu gì.

Như vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định diện tích đất 39,1m<sup>2</sup> đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Đ. Buộc anh O, chị P trả lại ông Đ diện tích đất 39,1m<sup>2</sup>. Vợ chồng anh O, chị P phải tháo dỡ công trình, tài sản trên phần diện tích đất này.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Vũ Văn O đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 982747 của UBND huyện T2 cấp ngày 11/5/2005 đối với thửa 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T1, huyện T2 mang tên ông Phạm Duy Đ.

Cần tuyên “*Biên bản đổi đất thổ cư, ngày 20/8/1995*” giữa các ông Nguyễn Đắc N1, Phạm Duy Đ, Lê Văn Đ1 là vô hiệu. Buộc gia đình ông Đ phải

trả lại phần diện tích đất 48,8m<sup>2</sup> hiện gia đình ông đang sử dụng (theo hình B2B4A25A26A27B3B2 - diện tích 48,8m<sup>2</sup>) tại thôn T, xã T1, huyện T2 làm lối đi chung vào các thửa 238, 239, 243 mà gia đình ông Đ đang sử dụng và thửa số 237 mà gia đình anh O đang sử dụng. Gia đình ông Phạm Duy Đ có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ các công trình, tài sản trên phần diện tích đất này. (Có sơ đồ kèm theo)

**[3] Về các chi phí tố tụng:**

- Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn đã tạm ứng và đã được thanh toán cho thành viên thẩm định, Hội đồng định giá tài sản. Nay nguyên đơn tự nguyện chịu cả, không có yêu cầu gì về số tiền này. Nên HĐXX không đặt ra xem xét, giải quyết.

**[4] Về án phí:**

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, do vậy nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, do vậy bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt không được chấp nhận, yêu cầu này trong vụ án dân sự. Do vậy bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; các Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 235, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Các Điều 23, 36, 73, 79, 30, 33 Luật đất đai năm 1993; Các Điều 49, 50, 52 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 7, 9 Điều 3, Điều 59, Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 136, 137, 146, 690, 701, 703, 704 Bộ luật Dân sự năm 1995; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc Hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1. Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy Đ.

- Buộc anh Vũ Văn O (tên gọi khác: L) và chị Đào Thị P phải trả ông Phạm Duy Đ, bà Vũ Thị N diện tích đất 39,1m<sup>2</sup> (theo hình B1B2A30A1B1) có các cạnh phía Đông dài 10,7 mét, giáp đất gia đình anh Trần Kim Đ2; phía Tây dài 9,73 mét giáp đất ông Phạm Duy Đ; phía Nam dài 4,2 mét giáp đất đường; phía Bắc dài 3,53 mét giáp đất ông Phạm Duy Đ; nằm trong diện tích đất 98m<sup>2</sup> thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 01 có địa chỉ tại Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H.

- Ông Đ, bà Vũ Thị N được quyền sở hữu khối lượng cát mà gia đình anh Vũ Văn O đã san lấp trên diện tích đất 39,1m<sup>2</sup>.

- Buộc anh O, chị P phải tháo dỡ, chuyển phần tài sản là cánh cổng sắt, trụ cổng, bức tường, cây cối của gia đình anh O, chị P đã xây dựng, trồng trên diện tích đất 39,1m<sup>2</sup>.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Vũ Văn O về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 982747 của UBND huyện T2, tỉnh H cấp ngày 11/5/2005 đối với thửa số 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 98m<sup>2</sup> mang tên ông Phạm Duy Đ tại Thôn T, xã T1, huyện T2, tỉnh H.

- Tuyên “*Biên bản đổi đất thổ cư, ghi ngày 20/8/1995*” giữa các ông Nguyễn Đức N1, Phạm Duy Đ, Lê Văn Đ1 là **vô hiệu**.

- Buộc gia đình ông Phạm Duy Đ phải trả lại phần diện tích đất 48,8m<sup>2</sup> (theo hình B2B4A25A26A27B3B2) có các cạnh phía Đông dài 5,36 mét, phía Tây gồm các cạnh dài 2,95 mét + 5,49 mét + 3,06 mét giáp đất gia đình ông Khoát, phía Nam dài 11,49 mét giáp đất ông Đ, phía Bắc dài 5,44 mét giáp đất ông Đ tại thôn T, xã T1, huyện T2 làm lối đi chung vào các thửa số 238, 239, 243 gia đình ông Phạm Duy Đ đang sử dụng và thửa số 237 gia đình anh Vũ Văn O đang sử dụng.

- Gia đình ông Phạm Duy Đ có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ các công trình, tài sản trên phần diện tích đất 48,8m<sup>2</sup> (hình B2B4A25A26A27B3B2).

*(Có sơ đồ kèm theo)*

## **2. Về án phí:**

- Nguyên đơn ông Phạm Duy Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Bị đơn anh Vũ Văn O (Liên) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Bị đơn không phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**3. Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa 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, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo các quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hải Dương;

- Cục THADS tỉnh Hải Dương;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

- Các đương sự;
- Lưu: VP; Hồ sơ vụ án.

**Lại Anh Vân**