

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: **08/2020/DS - ST**

Ngày 24 tháng 9 năm 2020

V/v “*Tranh chấp ranh giới quyền
sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Ma Hồng Thắng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Kim Thanh

Ông Nguyễn Lê Kiên

Thư ký phiên tòa: Ông Lương Hữu San - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Ngô Thị Vỹ -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang
xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2020/TLST-DS ngày 10
tháng 01 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 06/2020/QĐXXST- DS,
ngày 05 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. NgU đơn: Ông Lê Thiệu T, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 159 đường 17/8, tổ 11, phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên
Quang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hà Vĩnh G, sinh năm 1978 (có mặt).

2.2. Bà Trần Minh X, sinh năm 1981 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ngách 52, ngõ 323 đường T Hà, tổ 7, phường V, thành phố
Q, tỉnh Tuyên Quang.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 159 đường 17/8, tổ 11, phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên
Quang (có mặt).

3.2. Ông Trần Việt S, sinh năm 1979 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Thùy U, sinh năm 1986 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 02, phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

3.4. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1960 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.5. Bà Lương Thanh E, sinh năm 1965 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 7 (tổ 12 cũ), phường V, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

3.6. UBND thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

Địa chỉ: Thôn 9, phường A, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Hoàng L; chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình Y; chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ngU đơn ông Lê Thiệu T trình bày:*

Ngày 05/8/2010 tại phòng Công chứng số 1 Tuyên Quang ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hồng H ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Việt S và bà Nguyễn Thị Thùy U thửa đất số 184, tờ bản đồ số 03 với diện tích 166m² đất ở đô thị, địa chỉ đất tại tổ 12 (nay là tổ 7), phường V, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 184 của ông S, bà U thì thửa đất có kích thước chiều rộng phía trước bóm mặt đường bê tông là 8m, chiều rộng phía sau giáp đất nhà bà P là 8,1m. Chiều dài cạnh giáp đất ông Bùi Văn Đ (nay đã chuyển nhượng cho gia đình anh Hà Vĩnh G, chị Trần Minh X) là 21,1m; chiều dài cạnh giáp đất hộ ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thanh O là 20m. Tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất trên đã được UBND thị xã Q (nay là thành phố Q) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số AN641024, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số H00448/TH đứng tên ông Trần Việt S và bà Nguyễn Thị Thùy U. Khi tiến hành làm thủ tục mua bán đất hai bên có mời cán bộ địa chính phường V khi đó là ông Nguyễn Công I đến đo đất trên thực địa và xác định diện tích đất trên thực địa có hình thể, kích thước đúng như trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà U. Sau đó vợ chồng ông đã tiến hành xin chữ ký của các hộ giáp ranh liền kề thửa đất là hộ anh chị G – X, hộ bà Nguyễn Kim P và hộ ông Nguyễn Văn Ch ký xác nhận ranh giới thửa đất là ổn định, không có tranh chấp gì. Tại thời điểm đó đất ông nhận chuyển nhượng của ông S có độ cao như đất nhà ông Ch hiện nay (cao hơn khoảng 01m) và có nhiều cây cối rậm rạp. Sau đó có hộ hàng xóm xin mức đất của ông để đổ đất vào nền nhà, ông đồng ý nên họ đã thực hiện việc mức đất tạo mặt bằng như hiện nay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất gia đình ông đã làm thủ tục xin điều chỉnh biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S, bà U đối với thửa đất trên vào ngày 19/10/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Q. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên gia đình ông vẫn để đất trống, chưa xây dựng gì và có cho các hộ hàng xóm mượn để trồng rau, chuối và khoai lang. Đến cuối năm 2018 gia đình ông có nhu cầu xây phòng trọ để cho thuê nên đến kiểm tra thì thấy đất bị thiếu so với diện tích đất nhận chuyển nhượng được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đã bị gia đình anh Hà Vĩnh G, chị Trần Minh X xây dựng nhà lấn sang. Ông có đến trao đổi với gia đình anh chị G - X thì anh chị G - X nói mình chỉ xây nhà theo đúng ranh giới đất nhà mình, xây nấn cho thẳng đất và chừa lại phần đất phía trước chứ không

lấn chiếm đất của gia đình ông. Ông đã làm đơn yêu cầu UBND phường V giải quyết, UBND phường đã tiến hành đo đạc, xác minh thể hiện diện tích gia đình anh chị G X đã xây dựng chồng lấn sang thửa đất 184 của ông là $4,62m^2$. Qua quá trình hòa giải hai bên không thống nhất được với nhau nên ông đã làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết. Quá trình Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định xác định diện tích đất mà gia đình ông bị gia đình anh chị G X xây dựng nhà chồng lấn sang là $2,4m^2$. Ông đề nghị Tòa án buộc anh chị G – X tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho gia đình ông $2,4m^2$ đất lấn chiếm chứ không nhất trí bồi thường bằng tiền, đồng thời đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA777276 do UBND thành phố Q cấp ngày 06/4/2011 cho anh Hà Vĩnh G và chị Trần Minh X đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 03; địa chỉ đất tại tổ 7 (tổ 12 cũ), phường V, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang vì UBND thành phố Q thực hiện sai quy trình trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị G X, không có chữ ký giáp ranh của gia đình ông dẫn đến việc cấp đất cho nhà anh chị G X chồng lấn lên diện tích đất nhà ông, làm giảm sút giá trị sử dụng của thửa đất số 184. Đối với việc ông G phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số H.00448/TH, ngày 10/11/2009 của UBND thị xã Q cấp cho ông Trần Việt S, bà Nguyễn Thị Thùy U sau đó đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông bà theo hồ sơ chuyển nhượng số 02216.001154. CN. VP ngày 19/10/2010 là không có căn cứ nên ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của anh G.

Bị đơn anh Hà Vĩnh G trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất của gia đình anh đang sử dụng và diện tích đất nhà ông bà T – H tại tổ 7 (tổ 12), phường V trước đây là cùng chung thửa đất số 91, tờ bản đồ số 03 của vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Lương Thanh E, thửa đất trên đã được UBND thị xã Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007 với tổng diện tích $251,8m^2$ đứng tên ông Đ, bà E. Năm 2009 vợ chồng ông Đ, bà E bán cho vợ chồng ông Trần Việt S và bà Nguyễn Thị Thùy U một phần thửa đất số 91 với diện tích $166m^2$ (diện tích đất này sau đó ông S, bà U bán lại cho ông Lê Thiệu T và bà Nguyễn Thị Hồng H), đến tháng 11/2009 vợ chồng anh chị mua của vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Lương Thanh E $85,8m^2$ đất còn lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà E. Khi làm thủ tục mua bán và nhận bàn giao đất của ông Đ hai bên có đo và xác định chiều rộng phía trước bám mặt đường bê tông là 4,90m, chiều rộng phía đuôi (giáp đất nhà bà XU) là 3,15. Chiều dài cạnh giáp đất nhà ông Trần Việt S là 21,1m, chiều dài cạnh giáp nhà ông La Văn Nh là 21,7m. Khi đó trên đất vẫn còn ngôi nhà tạm của ông Đ. Sau khi mua vợ chồng anh chị đến ở tại ngôi nhà tạm trên đất mà ông Đ đã làm từ trước đó. Đến ngày 10/4/2010 khi làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh chị có xin chữ ký giáp ranh của ông Trần Việt S (vì tại thời điểm đó ông S vẫn đang quản lý thửa đất số 184, sau đó mới bán lại cho ông T, bà H) thì ông S có ký xác nhận là giữa hai bên không có tranh chấp gì về ranh giới. Sau đó anh chị làm thủ tục kê khai và được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/4/2011. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh chị xin Giấy phép xây dựng để xây

nhà vào năm 2012. Khi xây nhà anh chị đã xây theo đúng ranh giới đất ghi trên Giấy chứng nhận, có mời tổ trưởng tổ dân phố đến chứng kiến nhưng không mời hộ ông T đến để xác định ranh giới đất giữa hai nhà vì ranh giới giữa hai bên đã được xác định trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy phép xây dựng. Khi xây nhà thì anh chị có thuê máy mức vơi bót một phần đất có chiều cao khoảng 1,5m so với mặt bằng hiện nay. Quá trình anh chị sử dụng đất và làm nhà không có tranh chấp với bất kỳ ai. Mãi đến năm 2018 thì ông T cho rằng khi xây nhà gia đình anh chị đã xây dựng chồng lấn lên đất của ông T và làm đơn yêu cầu UBND phường V giải quyết. UBND phường V đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên ông T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh chị phải trả lại đất lấn chiếm và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố Q cấp cho anh chị. Anh xác định việc UBND thị xã Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số H.00448/TH, ngày 10/11/2009 đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 03 diện tích 166m² cho ông Trần Việt S và bà Nguyễn Thị Thùy U (đã chuyển nhượng lại cho ông Lê Thiệu T và bà Nguyễn Thị Hồng H theo hồ sơ chuyển nhượng số 02216.001154. CN.VP ngày 19/10/2010) là không đúng hiện trạng sử dụng đất của các bên. Anh không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thiệu T và xác định mình không lấn chiếm đất của ông T mà chỉ xây nhà theo đúng ranh giới được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND thành phố Q cấp Giấy phép xây dựng số 128/2012/GPXD, ngày 26/3/2012. Do đó anh làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số H.00448/TH, ngày 10/11/2009 của UBND thị xã Q cấp cho ông Trần Việt S, bà Nguyễn Thị Thùy U (đã chuyển nhượng lại cho ông Lê Thiệu T và bà Nguyễn Thị Hồng H theo hồ sơ chuyển nhượng số 02216.001154. CN. VP ngày 19/10/2010) để điều chỉnh lại cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các bên.

Bị đơn chị Trần Minh X trình bày:

Chị là vợ của anh Hà Vĩnh G. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất của gia đình anh chị tại tổ 7, phường V đúng như anh G đã trình bày. Chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thiệu T, đồng thời nhất trí với yêu cầu phản tố của anh G, đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số H.00448/TH, ngày 10/11/2009 của UBND thị xã Q cấp cho ông Trần Việt S, bà Nguyễn Thị Thùy U (đã chuyển nhượng lại cho ông Lê Thiệu T và bà Nguyễn Thị Hồng H theo hồ sơ chuyển nhượng số 02216.001154. CN. VP ngày 19/10/2010) để điều chỉnh lại cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các bên theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Thiệu T. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 184 của gia đình ông bà tại tổ 7, phường V như trình bày của ông T là đúng. Bà xác định khi xây nhà vợ chồng anh chị G X đã xây lấn sang thửa đất 184 nhà bà 2,4m² gây thiệt hại cho gia đình bà. Do đó việc ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh chị G X phải tháo dỡ nhà để trả lại đất cho ông bà và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh chị G X là có căn cứ, bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T. Đối với việc anh G phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số H.00448/TH,

ngày 10/11/2009 của UBND thị xã Q cấp cho ông Trần Việt S, bà Nguyễn Thị Thùy U sau đó đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông bà theo hồ sơ chuyển nhượng số 02216.001154. CN. VP ngày 19/10/2010 là không có căn cứ nên bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của anh G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Đ, bà Lương Thanh E trình bày:

Trước đây vợ chồng ông bà có diện tích nhà đất tại tổ 7 (tổ 12 cũ), phường V, thành phố Q. Nguồn gốc diện tích đất trên là do bà Lương Thị B (là chị gái bà E) cho vợ chồng ông bà. Năm 2006 vợ chồng ông bà đã làm thủ tục kê khai để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục kê khai ông bà có mời cán bộ địa chính phường V khi đó là ông Nguyễn Công I đến đo đạc diện tích đất gia đình ông bà đang sử dụng, cán bộ địa chính phường đo tay diện tích đất của gia đình ông bà bằng thước dây và vẽ sơ đồ thửa đất. Sau khi đo đạc, vẽ sơ đồ xong ông bà xin chữ ký các hộ giáp ranh để hoàn thiện hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/01/2007 UBND thị xã Q (nay là thành phố Q) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà thuộc thửa số 91a, tờ bản đồ số 03 với diện tích 251,8m² đất ở đô thị. Đến ngày 27/5/2009 ông bà làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Việt S, bà Nguyễn Thị Thùy U 166m² đất của thửa đất số 91a. Phần đất ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Việt S là phần đất trống, nằm liền kề với phần đất của hộ gia đình anh Nguyễn Văn Ch, chị Nguyễn Thị O (đất của hộ anh Ch, chị O có nguồn gốc trước đây là một phần đất thuộc thửa số 91 của ông bà, sau đó ông bà chuyển nhượng cho bà D một phần đất nên khi làm thủ tục cấp Sổ đỏ thì thửa đất số 91 của ông bà được tách ra thành 02 thửa là thửa số 91a của ông bà và thửa số 91b của bà D, sau đó bà D chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng anh chị Ch O). Khi ông bà chuyển nhượng đất cho ông bà S – U thì hai bên có nhờ ông Nguyễn Công I, cán bộ địa chính phường V đến đo đạc và xác định ranh giới đất và cắm mốc ngoài thực địa. Ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông S 08m chiều rộng bám mặt đường bê tông tính từ mép ngoài cùng của tường xây nhà anh chị Ch O kéo sang đất nhà ông, phía sau cũng rộng 08m vuông vắn, chiều dài cạnh giáp đất nhà anh Ch là 20m, chiều dài cạnh giáp phần đất còn lại của thửa 91a của ông bà là 21,1m. Theo cán bộ địa chính phường tính toán thì phần đất ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông S là 166m² nên ông cũng làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông S 166m² đất.

Phần đất còn lại của thửa 91a gia đình ông vẫn sử dụng, trên phần đất đó có nếp nhà gỗ của ông bà sử dụng để ở. Đến ngày 30/11/2009 ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng anh Hà Vĩnh G và chị Trần Minh X phần diện tích đất còn lại của thửa 91a, trong đó bao gồm cả nếp nhà gỗ mà gia đình ông bà đang ở. Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh chị G X ông bà nói là chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa đất số 91a và có chỉ ranh giới phần đất chuyển nhượng là tính từ mép ngoài tường xây nhà anh Ch sang rộng 08m, phía sau rộng 8m là phần đất ông bà đã bán cho ông Trần Việt S, từ cọc mốc ranh giới đất của S kéo sang mép ngoài tường nhà ông La Văn Nh là phần đất ông bà chuyển nhượng cho anh chị G X. Tuy nhiên hai bên không tiến hành đo đạc thực tế diện tích đất còn lại và kích thước tứ cạnh của thửa

đất mà chỉ căn cứ vào số liệu diện tích đất còn lại ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà (sau khi đã trừ đi phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Việt S trước đó), phần đất ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng anh G không được vuông vắn mà rộng ở phía trước, hẹp ở phía đuôi đất. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất ông bà giao cho anh chị G X Sổ đỏ của thửa đất số 91a để anh chị G X tự đi làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn việc anh chị G X tiến hành đo đạc, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào thì ông bà không rõ. Trước khi chuyển nhượng cho hộ ông Trần Việt S và hộ anh Hà Vĩnh G thì ranh giới thửa đất số 91a của ông bà đã ổn định, không có tranh chấp với ai, cạnh tiếp giáp hai bên thì gia đình ông La Văn Nh và gia đình anh Nguyễn Văn Ch đã xây nhà kiên cố, phía đằng sau giáp đất nhà bà Nguyễn Kim P cũng có ranh giới ổn định, không có tranh chấp gì, còn phía trước thửa đất được ngăn cách bởi đường bê tông của tổ dân phố ông đã xây tường rào bằng gạch đỏ (khi làm đường bê tông nhà nước cũng không lấy vào đất của gia đình ông bà), hiện nay móng tường rào bằng gạch đỏ vẫn còn. Theo ông bà được biết thì phần đất ông bà bán cho ông Trần Việt S thì ông S đã bán lại cho vợ chồng ông Lê Thiệu T, bà Nguyễn Thị Hồng H vào năm 2010. Ông bà xác định khi bán đất cho ông Trần Việt S thì ông bà bán đủ 08m chiều rộng bắm mặt đường, phần diện tích đất còn lại mới bán cho vợ chồng anh G, còn chiều rộng bắm mặt đường khi bán cho vợ chồng anh G là bao nhiêu thì ông bà không xác định được vì không đo đạc thực tế. Ông bà nhận thấy phần diện tích đất hiện nay của hộ ông T và hộ anh G đang sử dụng không có sự thay đổi gì về ranh giới đối với các hộ liền kề bên cạnh so với thửa đất số 91a cũ của ông bà trước khi bán cho ông S và anh G vào năm 2009. Do đó ông bà đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thiệu T để đảm bảo quyền lợi cho các bên theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Việt S, bà Nguyễn Thị Thùy U trình bày:

Do có nhu cầu về đất ở nên ngày 27/5/2009 ông bà có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Lương Thanh E 166m² đất ở thuộc thửa đất số 91a, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất tại tổ 12 (nay là tổ 7), phường V, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà E đã được UBND thị xã Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007. Khi mua bán hai bên có đóng cọc sắt, căng dây, xác định ranh giới và bàn giao đất trên thực địa. Phần đất phía trước bắm mặt đường bê tông rộng 8m tính từ mép ngoài tường xây nhà anh chị Ch O kéo sang, phần phía sau giáp đất nhà bà Nguyễn Kim P rộng 08m, cạnh tiếp giáp phần đất còn lại của ông Đ sâu 21,1m, cạnh tiếp giáp đất nhàn anh chị Ch O sâu 20m. Sau khi hoàn thiện thủ tục mua bán vợ chồng ông Đ có giao Sổ đỏ cho vợ chồng ông bà để đi làm thủ tục tách đất, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 10/11/2009 ông bà được UBND thị xã Q cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số H.00448/TH thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 03 với diện tích 166m². Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà vẫn để đất trống

chưa xây dựng gì. Sau đó do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 05/8/2010 ông bà đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 184 cho vợ chồng ông Lê Thiệu T và bà Nguyễn Thị Hồng H. Khi chuyển nhượng đất hai bên có tiến hành mời địa chính phường, tổ trưởng tổ dân phố đến đo đạc lại diện tích đất và tiến hành bàn giao đất trên thực địa, qua đo đạc thì diện tích đất ông bà chuyển nhượng cho ông T, bà H vẫn có đầy đủ kích thước, ranh giới đúng như khi ông bà nhận bàn giao đất của vợ chồng ông Đ và như ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông bà thì vợ chồng ông T đã hạ thấp mặt bằng của đất bằng mặt đường bê tông nên ông bà không thể xác định được các điểm đã đóng cọc để làm ranh giới trước đây do đó không thể xác định được phần đất nào mình bán cho vợ chồng ông T, phần đất nào của vợ chồng anh G nhưng ông bà khẳng định phần đất ông bà mua của ông Đ bà E phía trước rộng 8m, phía sau rộng 8m tính từ mép ngoài tường nhà xây gia đình anh chị Ch O kéo sang. Nay ông T khởi kiện cho rằng gia đình anh Hà Vĩnh G, chị Trần Minh X xây nhà chồng lấn sang một phần thửa đất 184 mà vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bà thì ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Q – Ông Lê Đình Y trình bày:

Về thành phần hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Hà Vĩnh G và bà Trần Minh X, gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2009 do Văn phòng Công chứng số 1 chứng thực số 3.199.

- Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Hà Vĩnh G và bà Trần Minh X, đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 3, diện tích 85,8 m² đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tổ 12, phường V, thành phố Q. Nội dung đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông G bà X có nguồn gốc sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009 và đã được UBND phường V xác nhận ngày 5/8/2010.

- Phiếu chuyển thông địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 872.CN/TT30-VPĐK ngày 24/8/2010 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố.

- Thông báo số 261/CCT-TB&TK ngày 27/8/2010 của Chi cục Thuế thành phố về nộp thuế thu nhập cá nhân.

- Thông báo số 837/CCT-TB&TK ngày 27/8/2010 của Chi cục Thuế thành phố về nộp thuế trước bạ nhà, đất.

- Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 24/3/2011;

- Tờ trình số 763/TTr-TNMT ngày 23/8/2010 của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố về việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03459/YL ngày 05/1/2007 do UBND thị xã cấp cho hộ ông Lương Thanh E và ông Bùi Văn Đ tại xóm 12 (nay tổ 12), phường V, thành phố Q.

Căn cứ về nguồn gốc đất và các giấy tờ nộp kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Hà Vĩnh G và bà Trần Minh X được

UBND phường V xác nhận do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009 và đã được UBND phường V xác nhận ngày 5/8/2010 có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Khoản 1; Điều 48; Khoản 1 Điều 135; Khoản 1, Điều 136 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Quyết định số 747/QĐ-UB ngày 10/8/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc Ban hành quy định tạm thời về trình tự, thủ tục mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đô thị không nhằm mục đích kinh doanh.

Sau khi hộ ông Hà Vĩnh G và bà Trần Minh X thực hiện nghĩa vụ tài chính tại giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 24/3/2011. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000478/TH ngày 06/4/2011 tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 3, diện tích 85,8 m² đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tổ 12 (nay là tổ 7) phường V, thành phố Q là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

Đối với việc ông Lê Thiệu T khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BA 777276, (số vào sổ cấp giấy số CH 000478/TH) ngày 06/4/2011 tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 3, diện tích 85,8 m² đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tổ 12 (nay là tổ 7) phường V, thành phố Q đại diện UBND thành phố đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang căn cứ hồ sơ và các quy định của pháp luật để kiểm tra, xác minh và giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Vụ án trên đã được Tòa xác minh, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự tự thỏa thuận với nhau nhưng không thành nên đã đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Thiệu T, bị đơn anh Hà Vĩnh G, chị Trần Thị Minh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H thỏa thuận: Ông T, bà H nhất trí cho anh G, chị X được quyền quản lý, sử dụng 2,4m² đất đang có tranh chấp mà gia đình anh chị G X đã xây nhà chồng lán lên thửa đất số 184 của gia đình ông bà T G theo ranh giới được xác định trên sơ đồ đo vẽ kèm theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án được giới hạn bởi các điểm 3 – 4 – 5 – 10 – 4 – 9 – 3. Anh Hà Vĩnh G, chị Trần Minh X thanh toán cho vợ chồng ông Lê Thiệu T, bà Nguyễn Thị Hồng H 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) tiền giá trị sử dụng 2,4m² đất và 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Tổng cộng số tiền anh G, chị X thanh toán cho ông T, bà H là 34.000.000đ (Ba mươi tư triệu đồng), anh chị G X đã thanh toán xong khoản tiền trên cho ông T, bà H. Gia đình ông Lê Thiệu T, bà Nguyễn Thị H và gia đình anh Hà Vĩnh G, chị Trần Minh X được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh đăng ký biến động diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận cho đúng với hiện trạng thực tế các bên đang sử dụng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán thực hiện đúng quy định của Điều 26, 48 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách của người tham gia tố tụng; tiến hành xác minh, tổng đạt các văn bản cho đương sự, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn quy định.

Các đương sự thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của các Điều 70, 71, 72 và Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định tại chương XIV của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Thiệu T khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Hà Vĩnh G, chị Trần Minh X trả lại 2,4m² thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 03 vì cho rằng khi xây nhà trên thửa đất số 91 liền kề vợ chồng anh G, chị X đã xây lấn sang thửa số 184 của gia đình ông T 2,4m² đất và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA777276, ngày 06/4/2011 của UBND thành phố Q cấp cho ông Hà Vĩnh G và bà Trần Minh X đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 03; địa chỉ đất tại tổ 7 (tổ 12 cũ), phường V, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang vì UBND thành phố Q thực hiện sai quy trình trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị G X, không có chữ ký giáp ranh của gia đình ông dẫn đến việc cấp đất cho anh chị G X chồng lấn lên diện tích đất nhà ông, làm giảm sút giá trị sử dụng của thửa đất số 184. Bị đơn anh Hà Vĩnh G phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số H.00448/TH, ngày 10/11/2009 của UBND thị xã Q cấp cho ông Trần Việt S, bà Nguyễn Thị Thùy U sau đó đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Thiệu T, bà Nguyễn Thị Hồng H theo hồ sơ chuyển nhượng số 02216.001154. CN. VP ngày 19/10/2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Q. Do đó quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là *“Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, là tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do tài sản tranh chấp là bất động sản nằm trên địa bàn tổ 7, phường V, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn liên quan đến hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (là Quyết định cá biệt) nên Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Thiệu T, bị đơn anh Hà Vĩnh G, chị Trần Minh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H thỏa thuận: Ông T, bà H nhất trí giao cho anh G, chị X được quyền quản lý, sử dụng 2,4m² đất đang có tranh chấp mà gia đình anh chị G X xây nhà chồng lấn lên thửa đất số 184 của gia đình ông bà G H theo ranh giới được xác định trên sơ đồ đo vẽ kèm theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án

được giới hạn bởi các điểm 3 – 4 – 5 – 10 – 4' – 9 – 3. Các bên đương sự thỏa thuận anh G, chị X thanh toán cho ông T, bà H trị giá quyền sử dụng của 2,4m² đất tranh chấp là 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*). Đối với khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.487.000đ mà ông Lê Thiệu T đã nộp tạm ứng các bên thỏa thuận ông T, bà H chịu 3.487.000đ (*Ba triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn đồng*); anh G, chị X có nghĩa vụ thanh toán cho ông T số tiền 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*). Tổng số tiền anh G, chị X thanh toán cho ông T, bà H là 34.000.000đ (*Ba mươi tư triệu đồng*), tại phiên tòa anh G, chị X đã thanh toán cho ông T, bà H xong toàn bộ số tiền theo thỏa thuận. Gia đình ông Lê Thiệu T, bà Nguyễn Thị H và gia đình anh Hà Vĩnh G, chị Trần Minh X được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh đăng ký biến động diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận cho đúng với hiện trạng thực tế các bên đang sử dụng theo thỏa thuận giữa các bên.

Xét thấy sự thỏa thuận trên của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó HĐXX công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Thiệu T tự nguyện chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 246 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/NQ – QH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Ông Lê Thiệu T, bà Nguyễn Thị Hồng H giao cho anh Hà Vĩnh G và chị Trần Minh X được quyền quản lý, sử dụng 2,4m² đất mà gia đình anh chị G X đã xây nhà chồng lấn lên thửa đất số 184 của gia đình ông bà G H theo ranh giới được xác định trên sơ đồ đo vẽ kèm theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án được giới hạn bởi các điểm 3 – 4 – 5 – 10 – 4' – 9 – 3.

Ranh giới sử dụng đất của thửa đất số 184, tờ bản đồ số 03 của ông Lê Thiệu T và bà Nguyễn Thị Hồng H được xác định lại trên Bản trích đo được giới hạn bởi các điểm 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 1 với diện tích 160,6m². Đất có các hướng tiếp giáp như sau:

- Cạnh giáp đường bê tông rộng 7,89m;
- Cạnh tiếp giáp đất nhà bà Nguyễn Kim P rộng 8,0m;
- Cạnh tiếp giáp đất ông Nguyễn Văn Ch dài 20,35m;
- Cạnh tiếp giáp thửa đất số 91 tờ bản đồ số 03 của gia đình anh Hà Vĩnh G, chị Trần Minh X dài 21m.

Ranh giới sử dụng đất của thửa đất số 91, tờ bản đồ số 03 của anh Hà Vĩnh G và chị Trần Minh X được xác định lại trên Bản trích đo được giới hạn

bởi các điểm 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 3 với diện tích 85,0m². Đất có các hướng tiếp giáp như sau:

- Cạnh giáp đường bê tông rộng 4,78m;
- Cạnh tiếp giáp đất nhà bà Nguyễn Kim P rộng 3,15m;
- Cạnh tiếp giáp đất ông La Văn Nh dài 20,59m;
- Cạnh tiếp giáp thửa đất số 91 tờ bản đồ số 03 của gia đình ông Lê Thiệu T, bà Nguyễn Thị Hồng H dài 21m.

(Ranh giới, vị trí các thửa đất có Bản trích đo kèm theo và không tách rời bản án).

Gia đình ông Lê Thiệu T, bà Nguyễn Thị Hồng H và gia đình anh Hà Vĩnh G, chị Trần Minh X được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh đăng ký biến động diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận cho đúng với hiện trạng thực tế các bên đang sử dụng theo quyết định của Bản án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Thiệu T tự nguyện nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004669, ngày 10/01/2020 của Cục Thi hành tỉnh Tuyên Quang. Nguyên đơn ông Lê Thiệu T đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn anh Hà Vĩnh G và chị Trần Minh X không phải chịu án phí sơ thẩm. Trả lại cho anh Hà Vĩnh G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004679, ngày 27/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các 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 theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- Cục THADS tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

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

Ma Hồng Thắng