
Bản án số: 49/2022/DS-ST

Ngày 12 tháng 9 năm 2022

V/v “Xác định ranh giới thửa đất;
tranh chấp quyền sử dụng đất;
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Chí Trung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Hưng

Ông Nguyễn Phi Hùng

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký TAND thành phố Đà Nẵng.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Võ Hồng Thắng-
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2021 về việc “Xác định ranh giới thửa đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2022/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 72/2022/QĐ-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Số X, đường T, phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm: 1994.

Địa chỉ liên hệ: Phòng X2 Tầng X4 Tòa nhà B-Số X6, thành phố Đà Nẵng.

-Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh: 1964 và bà Ngô Thị Hạnh Đ, sinh: 1980.

Cùng địa chỉ: Số X9, đường T, phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đỗ Hữu L, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Số X, đường T, phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Đỗ Thị Thùy T, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: Số X, đường T, phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng.

2/ Đỗ Thị Ái Q, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Số X, đường T, phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng.

3/ Bà Đỗ Thị Thùy T, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: Số X, đường T, phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng.

4/ Đỗ Minh L, sinh năm: 1994.

Địa chỉ: Số X, đường T, phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng.

5/ Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Trung tâm Hành chính huyện V.

6/ Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Số X8, đường S, quận C, thành phố Đà Nẵng.

7/ Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Trung tâm Hành chính thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Tại đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Tôi là chủ hộ gia đình sử dụng đất tại thửa số 153 tờ bản đồ số 28, xã H, huyện V, tỉnh Q cũ nay là phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số I 242086 do UBND huyện V cấp năm 1996 thửa đất có diện tích 841m².

Cuối năm 2020, trong quá trình đo đạc thực địa để cấp đổi mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 153 thì cán bộ địa chính đã phát hiện một

phần diện tích thửa đất của tôi, khoảng 10m² tiếp giáp với nhà đất của Nguyễn Văn D và bà Ngô Thị Hạnh Đ bị chồng lẩn trên sơ đồ giấy chứng nhận của thửa đất số 78 tờ bản đồ số 217 theo “*Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số 3404010305 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 10 năm 2002 đứng tên bà Huỳnh Thị T (chết) và ông Nguyễn Đình K (chết) mà hiện nay do ông D và bà Đ thừa kế quản lý, sử dụng.

Qua các lần đo đạc, xác minh, Ủy ban nhân dân phường N xác định tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D có một phần đất khoảng 10m² chồng lẩn lên đất của gia đình tôi. Hiện trạng sử dụng đất của ông D không trùng khớp với sơ đồ được vẽ trong giấy chứng nhận.

Qua trích lục bản đồ 64, UBND phường N kết luận “*theo sơ đồ vị trí đăng ký Nghị định 64 do tổ đo đạc của Trung tâm đo đạc bản đồ thành phố Đà Nẵng vị trí nhà ông L tiếp giáp với nhà ông D về hướng Bắc không có góc nghiêng so với vị trí và sơ đồ được cấp giấy nhận sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở của ông D được thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 10 năm 2002. Hiện trạng thửa đất được thành phố cấp cho ông D chèn lên phần đất của ông L theo nghị định 64 CP*”.

Nhà đất tại thửa 153 tờ bản đồ số 18 có diện tích là 892m². Năm 2016 bị thu hồi 51m². Diện tích còn lại là 841m², đã bao gồm diện tích đất bị chồng lẩn.

Chúng tôi đã sử dụng ổn định từ đất này từ năm 1996 được nhà nước quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996. Đến nay chúng tôi vẫn tiếp tục quản lý khai thác sử dụng ổn định không có tranh chấp, khiếu nại nào. Diện tích 10m² bị chồng lẩn nằm ở góc vuông hướng Bắc thửa đất của gia đình chúng tôi tiếp giáp nhà đất ông D.

Từ trước đến nay, vì chủ quan và tình cảm láng giềng nên chúng tôi không xây dựng tường rào kiên cố, gia đình hai bên sử dụng đất vật kiến trúc trên đất và cây cối để phân định ranh giới giữa hai thửa đất. Theo đó trong suốt quá trình sử dụng đất hai bên gia đình đã quy ước ranh giới thửa đất ở bên là một đường thẳng giống thẳng kéo dài từ bếp tường nhà đến hết phần đất của mỗi bên. Phần đất chồng lẩn này được gia đình chúng tôi sử dụng để trồng hoa màu từ xưa đến nay. Khi phát hiện chồng lẩn

đất, gia đình chúng tôi đã liên hệ với đình ông D, tại thời điểm này ông D thừa nhận có sự sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận và đồng ý thỏa thuận đo đạc lại đất nhưng sau đó ông D không đồng ý.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giao và công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chồng lấn khoảng 10m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ 217, tổ 14 phường N theo “*Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số 3404010305 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 10 năm 2002 đã cấp nhầm cho ông D và bà Đ cho gia đình chúng tôi; Hủy một phần giấy chứng nhận sử dụng đất cho thửa số 78, tờ bản đồ 217.

Tại biên bản lấy lời khai bổ sung yêu cầu khởi kiện, đại diện cho bà L trình bày:

Đề nghị Tòa án xác định ranh giới thửa đất 78, tờ bản đồ số 217 của ông D-bà Đ với ranh giới thửa 153, tờ bản đồ số 28 của hộ bà L theo Sơ đồ 299/CP và Sơ đồ 64/CP của Chính phủ là một đường thẳng kéo dài từ hướng Đông sang hướng Tây.

-Bị đơn, ông Nguyễn Văn D trình bày:

Nhà đất do vợ chồng tôi sở hữu theo “*Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số 3404010305 do Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 10 năm 2002 cho cha mẹ tôi. Tôi được các anh chị em thống nhất cho kê khai thừa kế đứng tên tôi toàn bộ nhà đất và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận C chỉnh lý biến động ngày 23 tháng 7 năm 2019. Sau đó tôi tặng cho ½ nhà đất trên cho vợ tôi là bà Ngô Thị Hạnh Đ, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại quận C chỉnh lý biến động ngày 6 tháng 8 năm 2019. Hiện nay toàn bộ nhà đất trên thuộc sở hữu chung của vợ chồng chúng tôi.

Căn cứ Sơ đồ 64, diện tích đất nhà tôi là 610m², sau hai lần mở đường và gia đình tôi có tặng cho bà con một số đất thì diện tích đất còn lại là 573,8m². Diện tích đất này được công nhận tại “*Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số 3404010305 ngày 31 tháng 10 năm 2002.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cha mẹ tôi thì diện tích là 573,80m², tại thửa đất số 78 tờ bản đồ 217. Năm 2016 thửa đất này bị thu hồi khoảng 261m², còn lại khoảng 312m².

Bà L khởi kiện cho rằng tôi lấn chiếm đất của gia đình bà L thì chúng tôi không đồng ý vì diện tích đất tôi sử dụng đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Đà Nẵng cấp. Hồ sơ cấp đất, chỉnh lý biến động đều có biên bản ký tứ cận đầy đủ. Nếu cho rằng diện tích đất của nhà bà L bị tôi lấn chiếm thì trách nhiệm là của cơ quan cấp giấy chứng nhận sử dụng đất.

Đối với cây Dừa đã có gần 80 năm nay, do ông Nội tôi trồng trước năm 1954 và được trồng trên phần đất của gia đình tôi. Từ trước đến nay, tôi vẫn thu hoạch trái cây Dừa này, nếu nói lấn chiếm đất của gia đình nhà bà L thì ông Nội tôi lấn chiếm và Nếu bà L chứng minh được việc lấn chiếm thì tôi sẽ trả đất lại cho gia đình bà L.

-Bị đơn, bà Ngô Thị Hạnh Đ trình bày:

Tôi thống nhất với lời trình bày của ông D, không có ý kiến bổ sung.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Đỗ Thị Thùy T trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại thửa 153, tờ bản đồ số 28 tại số Sổ X, đường T, phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng do ông, bà tôi sử dụng từ trước năm 1954 rồi để lại cho cha mẹ tôi tiếp tục sử dụng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm thì ngoài thửa đất 153, tờ số 28 còn có các thửa đất lúa, đất màu khác. Phần đất tranh chấp với ông D bà Đ thuộc thửa số 153, tờ bản đồ số 28.

Năm 2016 nhà nước giải tỏa một phần thửa đất số 153, thu hồi 51m², còn lại 814m². Phía Bắc nhà tôi là nhà của vợ chồng ông D. Ranh giới giữa hai hộ là bức tường do ông D tự xây dựng kéo dài từ đường T theo hướng Đông-Tây ra phía sau. Phần đất cuối ranh giới gần nhà vệ sinh ông D có chiều dài trên 4m là phần đất đang tranh chấp. Phần đất này gia đình tôi đang sử dụng từ trước đến nay nhưng tại giấy chứng nhận cấp cho ông D là vẽ kéo về phía đất gia đình chúng tôi tạo thành hình tam giác là phần đất tranh chấp khoảng 10m².

Nay tôi đề nghị ông D bà Đ trả lại cho gia đình chúng tôi phần đất được UBND thành phố Đà Nẵng cấp nhằm cho gia đình ông D bà Đ mà gia đình tôi đã đang sử dụng theo giấy chứng nhận sử dụng đất theo nghị định 64.

-Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Ái Q, Đỗ Minh L trình bày:

Chúng tôi là con bà Nguyễn Thị L, là thành viên hộ gia đình bà L.

Vào thời điểm cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” vào sổ số 03069/QSDD.

Trong vụ án do mẹ chúng tôi là bà Nguyễn Thị L khởi kiện, chúng tôi thống nhất với ý kiến trình bày của mẹ tôi.

-Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện các quy định của BLTTDS về việc thụ lý và thông báo thụ lý vụ án, xác minh, thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn quy định.

HĐXX đã thực hiện đúng các quy định tại Chương XIV của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật TTDS.

-Đối với khởi kiện của bà L thì thấy:

Ông L đại diện cho hộ bà L đã ký xác định ranh giới mốc giới cho thửa đất của cụ T và cụ K là một đường từ trước ra sau, gồm 03 đoạn và ông L không có ý kiến gì với hiện trạng thửa đất của cụ T.

Căn cứ kết quả đo đạc, đối chiếu với diện tích đất của mỗi bên sau khi bị thu hồi thì thửa đất của hộ bà L không thiếu đất. Trong trường hợp công nhận diện tích đất tranh chấp cho ông D thì ông D vẫn thiếu đất.

Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà L.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

-Về chứng cứ:

Những sự kiện không cần chứng minh:

Hộ bà L sử dụng thửa đất thửa số 153 tờ bản đồ số 28 theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số I 242086 do UBND huyện V cấp năm 1966, có diện tích 841m². Thửa đất của hộ bà L bị giải tỏa, có diện tích 51m². Diện tích còn lại: 841m²;

Ông D-bà Đ quản lý thửa đất số 78 tờ bản đồ 217, theo “*Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số 3404010305 do Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 10 năm 2002, có diện tích là 573,80m². Thửa đất do ông D-bà Đ sử dụng bị giải tỏa, có diện tích: 261m². Diện tích còn lại: 312,8m².

+Những tình tiết thống nhất:

Theo kết quả đo đạc, sau khi giải tỏa, diện tích đất thực tế của thửa đất số 153 do hộ bà L sử dụng là 843,1m², thừa 2,1m²; thửa 78 do ông D-bà Đ sử dụng là 292,8m², thiếu 20m².

+Những tình tiết các bên không thống nhất:

Bà L xác định ranh giới hai thửa đất theo Sơ đồ 299 và Sơ đồ 64;

Ông D-bà Đ xác định ranh giới hai thửa đất theo Sơ đồ tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ T và cụ K.

Bà L đề nghị công nhận 12,7m² đất thuộc quyền sử dụng của hộ bà L;

Ông D-bà Đ không đồng ý yêu cầu của bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Ngày 07 tháng 4 năm 2021 bà Nguyễn Thị L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng 10m² đất với ông Nguyễn Văn D-bà Ngô Thị Hạnh Đ. Đồng thời bà L đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ T và cụ K, hiện do ông D-bà Đ kế thừa quản lý. Ngày 02 tháng 6 năm 2021, Tòa án ban hành Thông báo số 31/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật theo yêu cầu khởi kiện của bà L là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy quyết định*

cá biệt”. Ngày 12 tháng 5 năm 2022, bà L có đơn bổ sung khởi kiện, yêu cầu Tòa án xác định ranh giới giữa hai thửa đất là theo Sơ đồ 299/CP và Sơ đồ 64/CP. Ngày 13 tháng 5 năm 2022 Tòa án ban hành Thông báo số: 31A/TB-TA, bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà L về việc xác định ranh giới giữa hai thửa đất. Do đó quan hệ pháp luật được HĐXX xem xét là “*Xác định ranh giới thửa đất; tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

[1.2] Về đương sự trong vụ án: Căn cứ “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số: I 242086, của UBND huyện V (cũ) thì thửa đất 153, tờ bản đồ số 28 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L. Căn cứ “*Giấy xác nhận hộ khẩu gốc*” số 16/GXN-CAQ-CS1 ngày 07 tháng 4 năm 2021 của Công an quận C thì vào năm 1996, hộ bà L gồm các ông, bà: Bùi Thị G (chết), Nguyễn Thị L, Đỗ Thị Ái Q; Đỗ Thị Minh T và Đỗ Minh L. Do đó ngày 22 tháng 8 năm 2022, Tòa án đã ban hành Thông báo số: 168/TB-TA bổ sung các ông, bà: Đỗ Thị Ái Q; Đỗ Thị Minh T và Đỗ Minh L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, theo quy định tại khoản 4, Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự là đảm bảo quyền tố tụng của các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nhà-đất hiện do bà Nguyễn Thị L-ông Đỗ Văn L sử dụng tại thửa 153, tờ bản đồ số 28, theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số: I 242086, do UBND huyện V (cũ) cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L không ngày, không tháng, không năm và nhà-đất hiện do ông Nguyễn Văn D-bà Ngô Thị Hạnh Đ sử dụng tại thửa 78, tờ bản đồ 217, theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số: I 242036, do UBND huyện V (cũ) cấp cho hộ cụ Huỳnh Thị T không ngày, không tháng, không năm, cấp đổi (*thửa 78, tờ bản đồ số 217*) theo “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số: 3404010303 cho cụ Huỳnh Thị T và cụ Nguyễn K ngày 31 tháng 10 năm 2002 là hai hộ liền kề cùng tọa lạc tại tổ X5 (*X4 cũ*), phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng. Phía Bắc nhà-đất hộ bà L giáp nhà-đất ông D-bà Đ. Chạy dọc hướng Đông-Tây, theo bức tường làm ranh giới nhà-đất hai hộ, từ đường T ra sau, đến đoạn cuối ranh giới là nơi tranh chấp của hai hộ đối với 12,7m² đất.

[2.2] Theo bà L, khi tiến hành các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với nhà-đất của mình thì bà L phát hiện ở phần cuối diện tích đất của mình có khoảng 10m² đất bị nhà-đất của ông D-bà Đ chồng lấn. Do đó, bà L khởi kiện, yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà L. Đồng thời bà L bổ sung khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận ranh giới nhà-đất của hộ bà L với nhà-đất ông D-bà Đ là đường thẳng theo Sơ đồ 299/CP và Sơ đồ 64/CP.

[2.3] Xem xét ranh giới của thửa đất số 153, tờ bản đồ số 28, hiện do hộ bà Nguyễn Thị L sử dụng và thửa 78, tờ bản đồ số 217 do cụ Huỳnh Thị T và cụ Nguyễn K đứng tên “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số: 3404010303, ngày 31 tháng 10 năm 2002, chỉnh lý biên đông D tên ông Nguyễn Văn D và bà Ngô Thị Hạnh Đ ngày 23 tháng 7 năm 2019 và ngày 06 tháng 8 năm 2019 thì thấy:

[2.3.1] Căn cứ Sơ đồ kê khai 299/CP và Sơ đồ kê khai 64/CP thì ranh giới thửa đất do hộ bà L sử dụng và thửa đất do cụ T-cụ K sử dụng là một đường thẳng, không có đoạn gấp khúc; Căn cứ Sơ đồ tại “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số: 3404010303 cấp cho cụ T và cụ K ngày 31 tháng 10 năm 2002 thì ranh giới hai thửa đất là 03 đoạn thẳng dính dặc, có điểm gấp khúc.

[2.3.2] Tại biên bản giải quyết của UBND phường N ngày 10 tháng 3 năm 2021 xác định là khi gia đình bà L làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sơ đồ nhà-đất của hộ bà L có chồng lấn với diện tích nhà-đất của ông D-bà Đ.

[2.3.3] Như vậy đối chiếu Sơ đồ kê khai theo Chỉ thị 299/CP và Sơ đồ kê khai theo Nghị định 64/CP với Sơ đồ tại “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số: 3404010303 cấp cho cụ T và cụ K thì ranh giới hai thửa đất là không có sự trùng khít.

[2.4] Xem xét nguyên nhân dẫn đến sự sai lệch ranh giới của hai thửa đất thì thấy: Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà-đất của cụ Huỳnh Thị T và cụ Nguyễn K thì thấy: Tại “*Biên bản v/v xác*

định hiện trạng ranh giới, mốc giới thừa đất” do Sở Địa chính-Nhà đất thành phố Đà Nẵng lập ngày 26 tháng 10 năm 2001, kèm theo bản vẽ Sơ đồ, mô tả vị trí mốc giới thừa đất và tứ cận của nhà-đất cụ T và cụ K thì ở phía Đông và phía Nam nhà-đất cụ T cụ K đều giáp nhà-đất của ông L-bà L. *“Biên bản v/v xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thừa đất”* ngày 26 tháng 10 năm 2001 kèm theo Sơ đồ vị trí thừa đất 78, tờ bản đồ số 217 của cụ T và cụ K cũng được ông Đỗ Hữu L, chồng bà L, ký xác nhận nhà-đất hộ bà L giáp nhà-đất cụ T-cụ K ở phía Đông và phía Nam. Sơ đồ nhà-đất của cụ T- cụ K được thể hiện tại *“Biên bản v/v xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thừa đất”* ngày 26 tháng 10 năm 2001, sau này chính là Sơ đồ tại *“Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất”* số: 3404010303 do cấp cho cụ T-cụ K ngày 31 tháng 10 năm 2002. Mặt khác, Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T xác định ranh giới giữa nhà-đất hộ bà L với nhà-đất ông D-bà Đ là do ông D xây dựng và tồn tại như hiện nay.

[2.5] Như vậy, trong quá trình sử dụng đất, ranh giới giữa hai thửa đất đã có sự thay đổi theo thực tế đất đang sử dụng của hai hộ. Ông L đã thống nhất ranh giới là phù hợp với quy định tại khoản 1, Điều 175 Bộ luật dân sự.

[2.6] Tại phiên tòa, đại diện do bà L cho rằng: Ông Đỗ Hữu L không phải là chủ hộ nên việc ông L xác nhận tứ cận, ranh giới là không phù hợp, HĐXX thấy: Việc ông Đỗ Hữu L ký xác nhận ranh giới tứ cận không phải là giao dịch dân sự, do đó không bị điều chỉnh bởi các quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai và các văn bản luật về giao dịch của hộ gia đình như: Khoản 2 Điều 101 Bộ luật Dân sự quy định *“Việc xác định chủ thể của quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai”*; Khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định: *“Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên”*; Khoản 5 Điều 14 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 15/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: *“Người có tên trên giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ...chỉ được*

thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật”.....Như vậy, chỉ khi nào thành viên của hộ gia đình tham gia giao dịch dân sự mới xem xét đến tính hợp pháp của giao dịch đó. Do đó, lời khai của đại diện cho bà L là không phù hợp. Bà L đề nghị HĐXX công nhận ranh giới giữa nhà-đất của hộ bà L với nhà-đất ông D-bà Đ theo Sơ đồ 299/CP và Sơ đồ 64/CP là không có căn cứ mà xác định ranh giới giữa nhà-đất của hộ bà L với nhà-đất của ông D-bà Đ gồm 03 đoạn dích dắc, được thể hiện tại Sơ đồ “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số: 3404010303 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho cụ T và cụ K ngày 31 tháng 10 năm 2002.

[2.7] Ngoài ra, đại diện cho bà L cung cấp cho HĐXX bản photocopy “*Bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa đất*” ngày 18 tháng 11 năm 2020, cho rằng đây là căn cứ thể hiện ông D đã xác nhận ranh giới giữa hai thửa đất là theo Sơ đồ 299/CP và Sơ đồ 64/CP. HĐXX thấy: Tài liệu do người đại diện của bà L cung cấp là bản photocopy không phải là tài liệu chính hay tài liệu là bản sao có công chứng, chứng thực. Đại diện cho bà L cũng không yêu cầu Tòa án thu thập, tài liệu này. Tuy nhiên, xem xét tài liệu này ở góc độ là chứng cứ vụ án thì thấy: Tài liệu do người đại diện cho bà L cung cấp là hai trang rời, không liên quan nhau. Trang thứ nhất là hình vẽ sơ đồ có chữ ghi chú, theo người đại diện là do ông (người đại diện) tự vẽ và ghi chú. Trang thứ hai: Có ghi “*tên người sử dụng đất chủ quản lý đất liền kề*”. Ở Mục STT (số thứ tự) tên và chữ ký của ông Nguyễn Văn D. Tại phần “*Mô tả chi tiết mốc giới, ranh giới thừa đất*” có ghi: “*Từ điểm 1 đến điểm...; Từ điểm....đến điểm...*” v.v.. nhưng không thể hiện nội dung của văn bản là gì; không có căn cứ xác định ranh giới như lời khai của người đại diện cho bà L.

[3] Trên cơ sở ranh giới hai thửa đất đã được xác định tại Sơ đồ “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số: 3404010303 ngày 31 tháng 10 năm 2002, xem xét quyền sử dụng của các bên đối với 12,7m² đất đang tranh chấp, thì thấy:

[3.1] Căn cứ “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số: I 242086, do UBND huyện V (cũ) cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L thì thửa đất 153, tờ bản đồ số 28, hiện do hộ bà L quản lý, sử dụng có diện tích là: 892m^2 . Năm 2016, nhà-đất của bà L bị giải tỏa, thu hồi 51m^2 đất. Như vậy, diện tích đất của nhà-đất hộ bà L, sau khi giải tỏa, còn lại là 841m^2 ; Căn cứ giấy “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số: 3404010303 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho cụ T và cụ K ngày 31 tháng 10 năm 2002 thì thửa đất số 78, tờ bản đồ số 217, hiện do ông Nguyễn Văn D-bà Ngô Thị Hạnh Đ thừa kế, quản lý, sử dụng có diện tích: $573,8\text{m}^2$. Năm 2016, nhà đất của ông D-bà Đ bị giải tỏa 261m^2 . Như vậy diện tích đất của nhà đất ông D-bà Đ, sau khi giải tỏa, còn lại là: $312,8\text{m}^2$.

[3.2] Căn cứ Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Tài cung cấp thì: Diện tích đất của nhà đất hộ bà L qua đo đạc thực tế là: $843,1\text{m}^2$ (*không tính $12,7\text{m}^2$ tranh chấp*), thừa 2m^2 và diện tích đất của nhà đất ông D-bà Đ qua đo đạc thực tế là: $292,8\text{m}^2$ (*không tính $12,7\text{m}^2$ tranh chấp*), thiếu 20m^2 .

[3.3] Trong trường hợp, công nhận diện tích đất tranh chấp $12,7\text{m}^2$ cho ông D-bà Đ thì diện tích đất của ông D-bà Đ sử dụng là $(292,8\text{m}^2 + 12,7\text{m}^2) = 305,5\text{m}^2$, thiếu so với giấy chứng nhận là: $7,3\text{m}^2$; Trong trường hợp công nhận diện tích đất tranh chấp $12,7\text{m}^2$ cho hộ bà L thì diện tích đất của hộ bà L sử dụng là $(843,1\text{m}^2 + 12,7\text{m}^2) = 855,8\text{m}^2$, thừa so với giấy chứng nhận là: 14m^2 .

[3.4] Do đó, không có cơ sở xác định $12,7\text{m}^2$ đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của hộ bà L. Mặt khác hiện nay, trên phần đất tranh chấp có một cây Dừa, các bên xác nhận là do ông Nội của ông D trồng, có độ tuổi trên 80 năm và một hồ ga của công trình vệ sinh nhà ông D-bà Đ. UBND thành phố Đà Nẵng công nhận quyền sử dụng cho cụ T và cụ K tại “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số: 3404010303 ngày 31 tháng 10 năm 2002, trong đó có $12,7\text{m}^2$ đất đang tranh chấp là có cơ sở. HĐXX không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc hủy “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số: 3404010303 ngày 31 tháng 10 năm 2002.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà L.

[5] Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu, bà L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí DSST, cụ thể: Chi phí đo đạc: 6.614.000đ. Số tiền này bà L đã nộp, đã chi (theo Hóa đơn bán hàng số: 0001148 ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Trung tâm T); Chi phí định giá đất tranh chấp: 4.000.000đ. Số tiền này bà L đã nộp, đã chi (theo Hóa đơn Giá trị Gia tăng số: 0000251 ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Công ty Thẩm định giá B).

[6] Về án phí DSST: Căn cứ Sơ đồ vị trí đất ở được cụ T và cụ K xác định tại “Biên bản tự chọn vị trí đất ở và khuôn viên” ngày 26 tháng 10 năm 2001 thì diện tích đất khuôn viên là: $(14m + 17,46m) : 2 \times 11,20m = 176.176m^2$. Toàn bộ diện tích đất khuôn viên nằm về phía sau thửa đất. Căn cứ Quyết định số: 5174/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2016 của UBND quận C kèm Sơ đồ vị trí thu hồi đất thì diện tích đất của ông D-bà Đ bị thu hồi là $216m^2$. Diện tích đất bị thu hồi gồm toàn bộ diện tích đất khuôn viên và một phần diện tích đất ở. Do đó, diện tích đất $12,7m^2$ tranh chấp, là đất ở; Căn cứ Chứng thư thẩm định giá của Công ty Thẩm định giá B thì $01m^2$ đất ở có giá trị: 15.735.817đ. Do đó $12,7m^2$ tranh chấp có giá trị: $(12,7m^2 \times 15.735.817đ) = 199.844.875đ$. Án phí DSST bà L phải chịu là: 9.992.243đ, được trừ vào 500.000đ tạm ứng án phí (biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002897 ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng) và 300.000đ tạm ứng án phí (biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004951 ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng). Bà L phải nộp tiếp số tiền án phí: 9.192.243đ.

-Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1, Điều 68; Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1, Điều 175 Bộ luật dân sự, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc xác định ranh giới giữa thửa đất số 153, tờ bản đồ số 28, hiện do hộ bà Nguyễn Thị L sử dụng và thửa

đất số 78, tờ bản đồ số 217 hiện do ông Nguyễn Dũng và bà Ngô Thị Hạnh Đ sử dụng, tại tổ X5 (*tổ X4 cũ*), phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Sơ đồ 299/CP và Sơ đồ 64/CP.

2/ Xác định ranh giới thửa đất số 153, tờ bản đồ số 28, hiện do hộ bà Nguyễn Thị L sử dụng và thửa đất số 78, tờ bản đồ số 217 hiện do ông Nguyễn Văn D và bà Ngô Thị Hạnh Đ sử dụng, tại tổ X5 (*tổ X4 cũ*), phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Sơ đồ (*Mục II/Sơ đồ*) của “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số: 3404010303 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho cụ bà Huỳnh Thị T và cụ ông Nguyễn K ngày 31 tháng 10 năm 2002.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp quyền sử dụng 12,7m² đất tại tổ X5 (*tổ X4 cũ*), phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng đối với ông Nguyễn Văn D-bà Ngô Thị Hạnh Đ.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc hủy “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất*” số: 3404010303 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho cụ bà Huỳnh Thị T và cụ ông Nguyễn K ngày 31 tháng 10 năm 2002.

5/ Chi phí tố tụng:

5.1 Bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí đo đạc: 6.614.000đ. Số tiền này bà Nguyễn Thị L đã nộp, đã chi (*theo Hóa đơn bán hàng số: 0001148 ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Trung tâm T*).

5.2 Bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí định giá: 4.000.000đ. Số tiền này bà Nguyễn Thị L đã nộp, đã chi (*theo Hóa đơn Giá trị Gia tăng số: 0000251 ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Công ty Thẩm định giá B*).

6/ Án phí DSST: Bà Nguyễn Thị L phải chịu: 9.992.243đ, được trừ vào 500.000đ tạm ứng án phí (*biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002897 ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng*) và 300.000đ tạm ứng án phí (*biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004951 ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng*). Bà Nguyễn Thị L phải nộp tiếp số tiền án phí: 9.192.243đ.

7/ Các đương sự có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (*hoặc niêm yết*) bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSNDTP Đà Nẵng;
- Cục THA thành phố ĐN;
- Lưu hồ sơ;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Trương Chí Trung**