

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 26/2022/DS - ST

Ngày: 31-5- 2022

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Đức Long

Các Hội thẩm nhân dân: ông Võ Khắc Hoan và bà Nguyễn Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Anh Đức - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2021/TLST – DS ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận QSD đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 420/2022/QĐ – ST ngày 02/3/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Lê Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn T, xã Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Người được bà Ty ủy quyền: ông Nguyễn Thế T, địa chỉ: số 23 đường L, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt

2. *Bị đơn:* bà Võ Thị Thu H, địa chỉ: Thôn T, xã Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;

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

3.1 Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Ngọc Đ, Chủ tịch; Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Tuấn L, Phó trưởng phòng TN-MT thành phố Đ (Theo giấy ủy quyền số 69/QĐ-UBND ngày 10/01/2022) vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.2 Ủy ban nhân dân xã Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung C, chức vụ: Công chức địa chính xã, vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.3 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976, địa chỉ: Thôn T, xã Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

3.4 Anh Lê Xuân Đ, sinh năm 1998, nơi ĐKKHKT: thôn Tây Phú, xã Q Phú, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Hiện xuất cảnh nước ngoài; vắng mặt.

3.5 Chị Lê Thị Hồng N, sinh năm 2002; nơi ĐKKHKT: thôn T, xã Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Hiện xuất cảnh nước ngoài; vắng mặt.

3.6 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn B, xã Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 278, tờ bản đồ số 06 xã Q được cấp cho ông Nguyễn Văn T, ông T đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 780m², sau đó chuyển nhượng lại cho gia đình bà Nguyễn Thị H do con là Lê Xuân Đ và Lê Thị Hồng N đứng tên với diện tích đo đạc lại là 710,6m² thuộc thửa 531, tờ bản đồ số 08 xã Q theo Giấy chứng nhận QSD đất số CH000530 ngày 30/5/2013. Thửa đất này được tách thành 02 thửa là 531 và 532.

Ngày 29/12/2015, các con bà T là anh Đào Thanh Đ, chị Nguyễn Thị Mỹ L nhận chuyển nhượng QSD đất thửa 531, tờ bản đồ 08 xã Q của anh Lê Xuân Đ và chị Lê Thị Hồng N, việc chuyển nhượng được lập hợp đồng công chứng ngày 29/12/2015; Ngày 22/3/2016, anh Đ, chị L được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số CD 102581 đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 8, diện tích 171,3m² tại xã Q, thành phố Đ;

Đến ngày 22/3/2016, anh Đ, chị L làm hợp đồng tặng cho bà thửa đất nói trên; Việc tặng cho đã hoàn thành và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ làm thủ tục biến động chủ sử dụng tại tờ số 4, Giấy chứng nhận QSD đất số CD 102581.

Theo sơ đồ tại giấy chứng nhận QSD đất thì chiều ngang thửa đất (phía Bắc và phía Nam) là 7m, chiều dài (Đông, Tây) là 24,5m. Ranh giới sử dụng trên thực tế về phía Tây giáp với đất của bà Võ Thị Thu H, có hàng chèn phân định từ trước.

Liên kề với thửa đất 531 mà bà đứng tên là thửa đất số 127, tờ bản đồ 08 xã Q của bà Võ Thị Thu H đang sử dụng. Đầu năm 2021, bà Võ Thị Thu H cho người phá bỏ hàng chèn tàu phân định ranh giới để làm nhà, lấn sang phần đất của bà 02m về chiều ngang so với ranh giới phía Bắc. Việc này, bà T đã có ý kiến yêu cầu bà H không được lấn chiếm nhưng bà H vẫn thực hiện.

Theo kết quả đo đạc địa chính năm 2012, thửa đất của bà H (thửa đất số 127, tờ bản đồ số 8) thì cạnh phía Bắc chỉ dài 13,33m. Diện tích theo đo đạc là 336,2m², tăng 5,2m² so với diện tích trên giấy chứng nhận QSD đất của bà H; do đó bà H cho rằng bề ngang phía Bắc thửa đất có chiều dài hơn 14m là không có cơ sở.

Việc bà H xây dựng nhà ở lấn chiếm đất đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị

Thu H trả lại phần đất hình tam giác có diện tích tạm tính là $24,5\text{m}^2$ (cạnh bên của tam giác là ranh giới theo giấy chứng nhận QSD đất của bà T dài $24,5\text{m}$, cạnh phía Bắc của tam giác là bề ngang phần đất mà bà H lấn chiếm 2m vào đất bà T); Buộc bà H xử lý các tài sản thuộc bà H trên phần đất lấn chiếm để trả lại nguyên trạng đất cho bà T; và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất số BG 272305 ngày 10/8/2011 của UBND thành phố Đ đã cấp cho bà H tại thửa đất 127 tờ bản đồ số 8 xã Q, thành phố Đ.

Tại phiên tòa, bà T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà H phải trả lại cho bà chiều ngang cạnh phía Bắc giáp bà H $0,72\text{m}$, chiều dài ranh giới theo giấy chứng nhận QSD đất của bà T dài $24,5\text{m}$, và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất của bà H.

Bị đơn bà Võ Thị Thu H trình bày:

Thửa đất bà đang sử dụng có nguồn gốc trước đây là thửa số 279, tờ bản đồ số 6 xã Q, diện tích 460m^2 trong đó đất ở là 200m^2 , đất vườn là 260m^2 , (nay là thửa 127, tờ bản đồ số 08 diện tích $336,2\text{m}^2$ tại xã Q, thành phố Đ, Quảng Bình), được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu vào ngày 16/7/1998 mang tên chồng là ông Nguyễn Thế M. Sau khi chồng qua đời vào năm 2005, theo thỏa thuận của các thành viên trong gia đình, bà nhận được toàn quyền sử dụng thửa đất nói trên, và ngày 10/8/2011 được UBND thành phố Đ cấp đổi sang giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà H. Theo giấy chứng nhận QSD đất này, thửa 127 có diện tích $330,6\text{m}^2$ (cạnh phía nam là $12,5\text{m}$, cạnh phía Đông và phía Tây là 25m , cạnh phía Bắc là 14m), trong đó đất ở nông thôn 200m^2 , đất trồng cây lâu năm $130,6\text{m}^2$; tài sản trên đất là nhà ở có diện tích 200m^2 ;

Ngày 21/01/2021, gia đình bà tiến hành xây dựng lại nhà ở do ngôi nhà cũ đã xuống cấp và được cấp giấy phép xây dựng, theo đó phần xây dựng tiếp giáp với lô đất của bà Lê Thị T, bà chỉ xây dựng trên nền móng nhà cũ. Tuy nhiên bà Lê Thị T liên tục cản trở việc xây dựng. Sự việc được báo cáo UBND xã Q, phía UBND xã đã về đo đạc, kiểm tra hồ sơ địa chính, khẳng định bà xây dựng đúng giấy phép trong phạm vi và chấp thuận tiếp tục cho bà triển khai xây nhà ở.

Bà H cho rằng: thửa đất của bà T số 351, tờ bản đồ số 8 là được tách từ thửa đất 278, tờ bản đồ số 6 trước đây (nay là thửa 128, tờ bản đồ số 08, diện tích $730,1\text{m}^2$). Theo bản đồ trích đo địa chính mới nhất năm 2014 thì thửa 128 có cạnh phía Bắc dài $27,71\text{m}$, cạnh phía Nam dài $29,13\text{m}$, cạnh phía Đông dài $25,61\text{m}$, cạnh phía Tây dài $25,74\text{m}$. Như vậy, thửa đất có hình bình hành, cạnh phía Bắc ngắn hơn cạnh phía Nam là $1,42\text{m}$. Tuy nhiên, theo như 02 Giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp đổi với thửa 531, 532 (tách từ thửa 128) thì tổng cạnh phía Bắc là 29m , tổng cạnh phía Nam là 29m , lớn hơn so với bản đồ trích đo địa chính. Thửa đất của bà T vừa tiếp giáp với thửa đất của gia đình bà và gia đình ông Lê Xuân Đ, bà T cho rằng đất của mình bị thiếu thì có thể từ do sai số đo đạc từ thửa đất gốc và trong quá trình tách thửa này có thể là nguyên nhân khiến thửa đất bị thiếu diện tích.

Thực ra gia đình bà được cấp giấy CNQSD đất từ năm 1998, diện tích 460m², đến năm 2011 thì được cấp giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất với diện tích 330,6m² (thiếu 129,4m²), gia đình bà phá dỡ nhà cũ và xây trên nền nhà cũ; trong khi đó, bản đồ địa chính được phê duyệt 2014, đến năm 2016 thì anh Đ, chị L mới được cấp giấy từ việc chuyển nhượng; do đó bà T cần tôn trọng thực trạng thực tế đã sử dụng từ trước đến nay, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Bà Nguyễn Thị H trình bày:* Bà là mẹ đẻ của anh Lê Xuân Đ, chị Lê Thị Hồng N đứng tên hợp đồng chuyển nhượng đất thửa số 128 tờ bản đồ số 8; trước đây thửa đất này do ông T đứng tên và sử dụng đất, ông T là rể, còn bà là dâu trong gia đình; Thửa đất này cấp lần đầu có diện tích 780m², sau đó ông T đổi đất cho bố chồng bà. Năm 2013, mới làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho gia đình bà và được cấp Giấy chứng nhận mang tên 02 con là Đ và N, kết quả đo đạc diện tích còn lại 710m², bề ngang thửa đất có kích thước 29m. Sau đó anh Đ, chị N tách thửa chuyển nhượng lại cho anh Đ, chị L (con bà T) bề ngang 7m, nên thửa đất 128 còn lại 22m bề ngang (Nay là thửa 532).

Khi chuyển nhượng cho anh Đ, chị L có đo đạc lại nhưng không có bà H ký giáp ranh liền kề. Tuy nhiên ranh giới tự nhiên là hàng rào cũ vẫn giữ nguyên, sau đó bà H xây nhà phá hàng chè và xây lấn chiếm qua. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- *Ông Nguyễn Văn T trình bày:* Về nguồn gốc thửa đất số 278 tờ bản đồ số 06 (cũng là thửa 128 tờ bản đồ số 8) ở xã Q là của bà Ln (mẹ chồng bà H), năm 1994 gia đình ông T mua lại. Đến năm 1998, gia đình ông được làm thẻ đỏ với diện tích 780m², tứ cạnh thửa đất không thể hiện rõ kích thước. Sau khi có thẻ đỏ, ông T đổi đất cho ông nội của Lê Xuân Đ, Lê Thị Hồng N sử dụng, mãi đến năm 2013 hai bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên anh Đ, chị N. Khi chuyển nhượng có ban đo đạc xác định lại cụ thể các cạnh và diện tích thửa đất mới làm hợp đồng chuyển nhượng. Ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào chè tự nhiên, hàng rào nằm sát vách nhà cũ của bà H. Hiện nay nhà cũ bà H đã phá đi, hàng rào chè cũ không còn, bà H xây có một phần của ngôi nhà lấn sang đất bà T, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

- *UBND thành phố Đồng Hới trình bày tại văn bản số 129/UBND-TNMT ngày 25/01/2022 như sau:*

Theo giấy CNQSD đất do UBND thị xã Đ (nay là Thành phố Đ) cấp lần đầu ngày 16/7/1998 thì thửa đất số 278, tờ bản đồ số 6 xã Q cấp cho ông Nguyễn Văn T với diện tích 780m²; Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 6 xã Q cấp cho ông Nguyễn Thế M với diện tích 460m², Giấy chứng nhận của ông M và ông T không thể hiện kích thước các cạnh thửa đất.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 531, 532 tờ bản đồ số 8 tại xã Q (tách ra từ thửa 278 tờ bản đồ số 6) như sau:

Theo hồ sơ chuyển nhượng, ông Lê Xuân Đ và bà Lê Thị Hồng N cùng sử dụng thửa đất số 278 tờ bản đồ số 6 diện tích 710,6m² được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CH00530 ngày 30/5/2013. Thửa đất này được Văn phòng đăng ký đất thành phố đo tách thành 02 thửa mới là 531 và 532 tờ bản đồ số 8, xã Q theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới và đo lại thửa đất ngày 14/12/2015 và ông Đ, bà N chuyển nhượng QSD thửa đất số 531 cho ông Đào Thanh Đ, bà Nguyễn Thị Mỹ L theo Hợp đồng công chứng số 751 quyền số 5 ngày 29/11/2015 tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình. Căn cứ đơn xin tách thửa, hợp thửa đất của ông Đ, bà N; Biên bản xác định lại ranh giới, mốc giới và đo lại thửa đất ngày 14/12/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, UBND thành phố Đ đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ, bà L đối với thửa 531 tờ bản đồ số 8 diện tích 171,3m² và cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ, bà N đối với thửa 532 tờ bản đồ 08 diện tích 538,4m². Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ, bà L, và ông Đ, bà N do tách thửa, chuyển nhượng QSD đất được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 75, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Đối với yêu cầu của bà T về việc hủy Giấy CNQSD đất do UBND thành phố cấp cho bà Võ Thị Thu H ngày 10/8/2011: bà H nhận thừa kế QSD đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 6 xã Q của ông Nguyễn Thế M theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được công chứng số 38 quyền số 02/TP/CC/HĐGDK được phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 18/5/2011 (Trước đây thửa đất đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy CNQSD đất cho ông M ngày 16/7/1998). Căn cứ vào hồ sơ, văn bản thỏa thuận và biên bản thẩm định đăng ký kiến động do Văn phòng đăng ký QSD đất TP Đ ngày 20/6/2011; ngày 10/8/2011 UBND thành phố Đ đã cấp Giấy CNQSD đất số BG 272305 cho bà H đối với số thửa nói trên diện tích 330,6m², tài sản gắn liền với đất là nhà ở, diện tích xây dựng 200m². Theo Giấy CNQSD đất này, diện tích thửa đất giảm 129,4m² so với Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông M. Theo biên bản thẩm định ngày 20/6/2011 thì diện tích đất giảm là do đo đạc theo hiện trạng sử dụng của gia đình và sai số giữa các lần đo.

Qua xem xét trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho bà H do nhận thừa kế QSD đất được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản 225 ngày 07/5/2021 của UBND xã Q, và tại biên bản xác minh ngày 20/12/2021 của Tòa án, UBND xã Q có ý kiến như sau:

- Diện tích của các thửa 127, 128 tờ bản đồ số 8 giảm là do mở đường giao thông.

- Đối với thửa 531, 532 tờ bản đồ số 8 được đo đạc năm 2014, nguồn gốc thửa đất này của ông Nguyễn Văn T được UBND thị xã Đ cấp giấy CNQSD đất ngày 16/8/1998 theo bản đồ đo đạc năm 1996. Kết quả đo đạc tháng 7/2012 xác định cạnh phía Bắc có chiều dài 27,2m, ông T là chủ sử dụng đã ký vào kết quả

này. Kết quả thẩm định cấp giấy CNQSD đất đối với thửa 128 cho anh Đ, chị N và sau này tách thành 02 thửa 531, 532 thì tổng cạnh phía Đông Bắc có kích thước 29 m là sai so với bản đồ năm 1996. Quan điểm của UBND xã Q đối với việc khởi kiện của bà T về việc yêu cầu bà H trả lại đất lấn chiếm là không có cơ sở.

Theo yêu cầu của nguyên đơn và xét thấy cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên Tòa án đã tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất 127, 531, 532 tờ bản đồ số 8 xã Q, kết quả như sau:

Ranh giới theo nguyên đơn bà Lê Thị T xác nhận và theo Giấy chứng nhận QSD đã cấp cho anh Đ, chị L thửa 531 như sau: Cạnh phía Tây (giáp thửa đất của bà H) có kích thước 25,69m, cạnh phía Đông có kích thước 25,67m; cạnh phía Bắc và cạnh phía Nam đều giáp đường giao thông có kích thước 7m.

Ranh giới theo bị đơn bà Võ Thị Thu H xác định và theo Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà H thửa 127 như sau: Cạnh phía Tây giáp đường giao thông dài 24,84m, cạnh phía Đông (giáp thửa đất của bà Ty) dài 25,77m; cạnh phía Bắc giáp đường giao thông dài 14m, cạnh phía Nam giáp đường giao thông dài 12,12m.

Qua sơ đồ đo vẽ thể hiện thì: Ranh giới giữa thửa đất của bà H và thửa đất của bà T chồng lấn lên nhau tại cạnh phía Bắc là 1,96m, tạo thành hình tam giác có diện tích 25,2m² chồng lấn. Hiện có hầm phốt cũ và một phần diện tích nhà mới xây của gia đình bà H nằm trên diện tích chồng lấn này.

Tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự đều giữ nguyên ý kiến của mình, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 97 của Luật đất đai năm 2013 bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị T vì là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất” theo khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

1.2 Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự:

Anh Lê Xuân Đ, chị Lê Thị Hồng N hiện đang xuất cảnh nước ngoài, là người đứng tên trên thửa đất 128 tờ bản đồ số 8 và chuyển nhượng một phần thửa đất này cho anh Đào Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Mỹ L, tuy nhiên khi chuyển nhượng anh Đ, chị N còn nhỏ, có mẹ là bà Nguyễn Thị H làm đại diện làm các thủ tục chuyển nhượng. Quá trình sử dụng đất, anh Đ, chị N còn nhỏ sống cùng bố mẹ nên việc khai quá trình sử dụng đất thì bà H là người rõ nhất, nên Tòa án đã triệu tập và lấy lời khai của bà H. Trong vụ án này, các đương sự không có yêu cầu về xem xét Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, do đó Hội đồng xét xử không xem xét. Do đó, quyền và nghĩa vụ của anh Đ và chị N trong vụ án này liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng chưa bị ảnh hưởng nên Tòa án xét xử vắng mặt anh Đ và chị N.

Căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 288 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất:

2.1 Quá trình sử dụng, hình thành và cơ sở pháp lý 02 thửa đất số 127, 531 tờ bản đồ số 8 tại xã Q, theo các chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, Toà án thu thập và lời khai của đương sự, Hội đồng xét xử xác định như sau:

Đối với thửa 279 tờ bản đồ số 6, nay là thửa 127 tờ bản đồ số 8, được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Võ Thị Thu H:

Ngày 16/7/1998, UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp Giấy CNQSD đất số L 645604, số vào sổ 00282, cấp lần đầu cho ông Nguyễn Thế M với diện tích 460m² thuộc thửa 279, tờ bản đồ 06 xã Q, Giấy chứng nhận không thể hiện kích thước tứ cạnh thửa đất.

Sau khi ông M qua đời vào năm 2005, bà Võ Thị Thu H được toàn quyền sử dụng đất nói trên theo thỏa thuận thừa kế. Theo biên bản thẩm định ngày 20/6/2011 và hồ sơ kỹ thuật thửa đất được phê duyệt ngày 22/7/2011 thì thửa 279 (nay là thửa 127) tứ cạnh thửa đất thể hiện: phía Bắc kích thước 14m, phía Nam kích thước 12,5m, phía Đông và phía Tây đều có kích thước 25m, diện tích là 330,6m². Ngày 10/8/2011 được UBND thành phố Đ cấp đổi sang giấy chứng nhận QSD đất số: BG272305, số thửa 127 tờ bản đồ số 8, có diện tích 330,6m² (giảm diện tích so với Giấy cấp lần đầu là 129,4m²). Giấy chứng nhận QSD đất thể hiện có nhà ở nằm sát ranh giới với thửa 278 (hiện nay là thửa 531 do bà T sử dụng).

Đối với thửa 531 tờ bản đồ số 8 (được tách ra từ thửa số 278, tờ bản đồ số 8), nguồn gốc thửa đất thể hiện: ngày 16/7/1998, UBND thị xã Đ (nay là Thành phố Đ) cấp Giấy CNQSD đất lần đầu đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 6 xã Q cho ông Nguyễn Văn T với diện tích 780m², không thể hiện kích thước các cạnh thửa đất.

Kết quả thẩm định của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố Đ ngày 05/3/2013 đối với thửa đất có tứ cạnh như sau: phía Đông Bắc giáp đường giao thông, kích thước 29m, phía Tây Nam giáp đường giao thông kích thước 29m; phía Đông Nam giáp thửa 277 kích thước 24,5m, phía Tây Bắc giáp thửa 279 kích thước 24,5m. Ngày 31/3/2013, ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị M chuyển nhượng thửa đất này cho Lê Xuân Đ, Lê Thị Hồng N (bà Nguyễn Thị H là đại diện theo pháp luật). Ngày 30/5/2013, UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CH00530 cho anh Đ, chị N tại thửa 278 tờ bản đồ số 6 diện tích 710,6m² theo kết quả thẩm định như trên. (Giảm so với diện tích cấp lần đầu là 69,4m²).

Ngày 29/12/2015, anh Đ, chị N (đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị H) chuyển nhượng một phần của thửa đất 278 với diện tích 171,3m² cho anh Đào Thanh Đ, chị Nguyễn Thị Mỹ L, kích thước các cạnh như sau: phía Tây, phía Đông đều có kích thước 24,5m; phía Bắc và phía Nam đều có kích thước 7m. Ngày 22/3/2016, UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số CD 102581 cho anh Đ, chị N đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng này, số thửa 531 tờ bản đồ số 08, diện tích 171,3m². Ngày 19/3/2020, anh Đ chị L làm hợp đồng tặng cho bà Lê Thị T, ngày 14/5/2020, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố Đ đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng bà Lê Thị T, tại trang 4 của Giấy CNQSD đất này.

2.2 Xác định ranh giới và diện tích 02 thửa đất số 127 và thửa 531 thuộc tờ bản đồ số 8 tại xã Q, thành phố Đ:

Qua xem xét thẩm định thì ranh giới theo hiện trạng sử dụng và theo giấy chứng nhận QSD đất của hai gia đình như sau:

Về ranh giới tự nhiên: các bên đương sự khai có hàng rào chèn làm ranh giới giữa hai thửa đất nhưng nay không còn.

Về ranh giới theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất:

Đối với thửa 127, tờ bản đồ số 8 đã cấp cho bà H: Theo Biên bản thẩm định đăng ký biến động ngày 20/6/2011; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 22/7/2011; Giấy chứng nhận QSD đất số BG272305 10/8/2011 đã cấp cho bà H số thửa 127 tờ bản đồ số 8, ranh giới như sau: Cạnh phía Tây giáp đường giao thông dài 24,84m, cạnh phía Đông (giáp thửa đất của bà T) dài 25,77m; cạnh phía Bắc giáp đường giao thông dài 14m, cạnh phía Nam giáp đường giao thông dài 12,12m.

Qua sơ đồ đo vẽ tại buổi thẩm định của Tòa án thể hiện: Ranh giới giữa thửa đất của bà H và thửa đất của bà T chồng lấn lên nhau tại cạnh phía Bắc là 1,96m, nối với điểm ranh giới cạnh phía Nam của hai thửa đất tạo thành hình tam giác có diện tích 25,2m², phần diện tích đất này theo Giấy chứng nhận QSD đất bị cấp chồng lấn nhau và trên phần đất 25,2m² bị cấp chồng lấn đang tranh chấp có một hầm phốt cũ, một phần diện tích nhà mới xây của gia đình bà H. Tại giấy chứng nhận QSD đất số: BG272305 ngày 10/8/2011 được UBND thành phố Đ cấp cho bà H thể hiện: phần nhà ở của gia đình bà H nằm sát ranh giới giữa hai thửa đất. Như vậy, gia đình bà H đã có sử dụng phần diện tích tranh chấp này.

Đối với ranh giới của thửa đất 531 tờ bản đồ số 8 của bà Lê Thị T, có nguồn gốc từ thửa 278 tờ bản đồ số 8, thể hiện như sau: ông Nguyễn Văn T được cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 278 vào năm 1998, không thể hiện kích thước cách cạnh, với diện tích 780m².

Theo kết quả đo đạc ngày 07/7/2012 của Trung tâm kỹ thuật địa chính Sở Tài nguyên Môi trường: cạnh 2-3 (phía Đông Bắc) thửa 128 tờ bản đồ số 8 có kích thước 27,72m. Tuy nhiên, đến năm 2013, trước khi ông T làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Đ, chị N, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thẩm định, đo đạc ngày 05/3/2013, kết quả cạnh này là 29m (tăng lên 1,28m so với kết quả đo đạc năm 2012), phía Tây Nam giáp đường giao thông kích thước 29m; phía Đông Nam giáp thửa 277 kích thước 24,5m, phía Tây Bắc giáp thửa 279 kích thước 24,5m. Như vậy giữa hai lần đo cho thấy sự sai lệch kết quả và biến động tăng cạnh phía Bắc của thửa đất, tổng chiều dài của cạnh phía Bắc của thửa 531 và 532 dài hơn chiều dài của thửa 278 (cũ) là 1,28m.

Như vậy, quá trình cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh Đ, chị N, các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền đã không xem xét, không xác định chính xác ranh giới của hộ liên kề, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh Đ, chị N tại thửa 278 chồng lên cạnh phía Đông Bắc thửa 127 của bà H, điều này gây ra tranh chấp và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét lời trình bày của nguyên đơn bà T cho rằng theo kết quả đo đạc địa chính thửa đất năm 2012 thì chiều dài cạnh Đông Bắc của thửa 127 do bà H sử dụng dài 13,33m, nhưng hiện nay đo đạc là 14m, Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất 279, tờ bản đồ 06 đo vẽ năm 2011 – nay là thửa 127, tờ bản đồ 08 xã Q xác định cạnh Đông Bắc của thửa đất là 14,0m, căn cứ Hồ sơ kỹ thuật thửa đất này, UBND thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BG 272305, số vào sổ CH00221 ngày 10/8/2011 cho bà H. Như vậy, bà T cho rằng kết quả đo đạc địa chính năm 2012 (sau khi được cấp giấy cho bà H) kích thước cạnh phía Đông Bắc của bà H là 13,33m là không đúng với kích thước được cấp Giấy cho bà H (kích thước theo Giấy CNQSD đất được cấp là 14,0m chênh lệch nhỏ hơn 0,67m) thể hiện qua hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2011 đúng kích thước hiện trạng sử dụng hiện nay của bà H theo kết quả thẩm định của Tòa án.

Hội đồng xét xử nhận thấy: kết quả đo đạc thẩm định ngày 05/3/2013 tại thửa đất 278 (của ông T chuyển nhượng cho anh Đ, chị N) không xác định chính xác ranh giới cạnh phía Đông Bắc (giáp đường giao thông), nên điểm cuối của cạnh này chồng lên cạnh phía Đông Bắc thửa 127 (của bà H) đã được đo đạc và cấp Giấy chứng nhận vào năm 2011 (bà H được cấp Giấy CNQSD đất trước bà T). Ngoài ra, bà T căn cứ vào Kết quả đo đạc địa chính thửa đất lập ngày 10/8/2012 (không được bà H thừa nhận) để cho rằng kích thước của bà H là 13,33m, nhưng hồ sơ cấp Giấy chứng QSD đất cho bà H được lập ngày ngày 20/6/2011, đã có hồ sơ kỹ thuật thửa đất và bà H đã có Giấy CNQSD đất cấp năm 2011 được công nhận cạnh Đông Bắc này là 14m, do đó căn cứ này là không phù hợp.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bà H trả lại QSD đất ngang 2m phía Đông Bắc, dài 25,69m đang tranh chấp theo đơn khởi kiện và được sửa đổi bổ sung tại phiên tòa sơ thẩm là ngang 0,72m, dài 25,69m là không có cơ sở.

[3] Về nội dung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG272305 ngày 10/8/2011 được UBND thành phố Đ đổi với số thửa 127 tờ bản đồ số 8, có diện tích 330,6m² mang tên Võ Thị Thu H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo phân tích ở trên thì hiện trạng sử dụng đất của hộ bà Võ Thị Thu H ổn định và được cấp giấy CNQSD đất từ năm 1998 mang tên ông Nguyễn Thế M, với diện tích 460m². Ngày 10/8/2011 UBND thành phố Đ cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà H với diện tích thực tế sử dụng 330,6m² theo diện thừa kê QSD đất. Xét trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho bà H do nhận thừa kế QSD đất được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc hủy giấy CNQSD đất số BG272305 ngày 10/8/2011 cấp cho bà H là không có cơ sở.

[4] Do không có yêu cầu xem xét đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Lê Thị Hồng N, Lê Xuân Đ và Đào Thanh Đ, Nguyễn Thị Mỹ L và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Đ, chị L với bà T nên không xem xét, giải quyết trong vụ án này, các bên đương sự có quyền khởi kiện theo một vụ án khác.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; Định giá tài sản:

Bà Lê Thị T có đơn yêu cầu thẩm định và định giá tài sản, đã nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền: 3.800.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T không được chấp nhận nên bà T phải chịu chi phí thẩm định, định giá này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; bà Lê Thị T không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 273; khoản 1 Điều 147; Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Áp dụng Điều 50 Luật đất đai 2003;

Áp dụng các Điều 97, 166, Điều 170 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc buộc bà Võ Thị Thu H tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất và trả lại phần đất hình tam giác có diện tích là 25,2m² có vị trí: cạnh phía tây của thửa đất 127 dài 25,09m; Cạnh phía đông của thửa 127 dài 25,77m, cạnh phía Bắc giáp đường giao thông dài 1,96m theo Giấy chứng nhận QSD đất số BG 272305 ngày 10/8/2011 của UBND thành phố Đ đã cấp cho bà Võ Thị Thu H tại thửa đất 127 tờ bản đồ số 8 xã Q, thành phố Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất số BG 272305 ngày 10/8/2011 của UBND thành phố Đ đã cấp cho bà Võ Thị Thu H tại thửa đất 127 tờ bản đồ số 8 xã Q, thành phố Đ.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; Định giá tài sản:

Buộc bà Lê Thị T phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 3.800.000 đồng, công nhận bà T đã nộp đủ và chi xong trong quá trình giải quyết vụ án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị T

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ. các đương sự là người nước ngoài vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 01 tháng kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- Lưu Hồ sơ; VP Tòa DS;
- Lưu VP Tòa án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Trần Đức Long