

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH B**

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

Bản án số: 20/2021/DS-ST

Ngày 20/9/2021

V/v Tranh chấp quyền sử  
dụng đất và yêu cầu huỷ giấy  
chứng nhận quyền sử dụng  
đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Hữu Truyền

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Vi Thanh C  
2. Ông Vũ Hồng Khanh

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** bà Lương Thị Hiền - Thư ký Tòa  
án nhân dân tỉnh B

**- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B tham gia phiên tòa:** Ông  
Nông Quốc Toàn - kiểm sát viên.

Ngày 20/9/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B, mở phiên tòa xét xử sơ  
thẩm công khai vụ án thụ L số: 02/2021/TLST-DS, ngày 01/3/2021 về việc “*Tranh  
chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2021/QĐXXST-DS, ngày 23  
tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị Q. Sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ dân phố N, thị  
trấn Na, huyện Ng, tỉnh B. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Sầm Đức T.  
Là Trợ giúp viên pháp L của Tr tâm Trợ giúp pháp L Nhà nước tỉnh B. Có mặt

\* *Bị đơn:* Bà Hứa Thị L. Sinh năm 1940. Địa chỉ: Tiểu khu 3, thị trấn Na,  
huyện Ng, tỉnh B. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Sầm Văn K. Là  
Trợ giúp viên pháp L của Tr tâm Trợ giúp pháp L Nhà nước tỉnh B. Có mặt.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nông Trương T. Sinh năm 1956. Địa chỉ: Địa chỉ: Tổ dân phố Nà Mày, thị trấn Na, huyện Ng, tỉnh B. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nông Trương T là: Ông Sầm Đức Tùng. Là Trợ giúp viên pháp L của Tr tâm Trợ giúp pháp L Nhà nước tỉnh B. Có mặt.*

- Bà Nông Thị Th, sinh năm 1983, địa chỉ: Thôn Phắc Tràng, xã Dương Quang, thành phố B, tỉnh B. Vắng mặt.

- Bà Nông Trương Lệ Th, sinh năm 1985, địa chỉ: Xóm 9, xã Sơn Cẩm, huyện Phú Lương, tỉnh Th. Vắng mặt.

- Bà Nông Trương Lệ T, sinh năm 1987, địa chỉ: Phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Th, tỉnh Th. Vắng mặt.

*(Người đại diện theo ủy quyền của các bà Nông Thị Th, Nông Trương Lệ Th, Nông Trương Lệ T là bà Dương Thị Q).*

- Ông Long Thành Tr, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn 11, xã Th, huyện M, tỉnh Bh. Vắng mặt.

- Bà Long Thị M, sinh năm 1982, địa chỉ: Xã Th, huyện M, tỉnh Bh. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Long Thành Tr và bà Long Thị M là bà Hứa Thị L, có mặt.*

- Ông Long Thành Ph, sinh năm 1984, địa chỉ: Tiểu khu 3, thị trấn Na, huyện Ng, tỉnh B. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện Ng. Người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn C. Chức vụ: Phó trưởng phòng – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ng, tỉnh B. Có mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Năm 1979, gia đình bà Q có cho bà Hứa Thị L mượn đất của gia đình; hiện trạng đất tại thời điểm cho mượn trên đất không có nhà, chỉ có các cây tre, cây chè của gia đình bà Q. Tại thời điểm mượn đất không làm giấy tờ và bà L khi đến sinh sống cũng không hỏi mượn đất đối với gia đình bà Q.

Năm 2003, có triển khai việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm đó trưởng thôn N là ông Trọng cùng địa chính xã là bà Nông Thị Khanh có đến khu đất kiểm tra thực địa và cấp đất cho gia đình bà Q, không có mặt trưởng thôn tiểu khu 3. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có nhà của bà Hứa Thị L.

Ngày 10/12/2003, bà Dương Thị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản đồ trích đo không thể hiện số thửa và số tờ bản đồ có tổng diện tích là 403,5m<sup>2</sup> (trong đó đất ở có diện tích là 128,2m<sup>2</sup>, diện tích đất vườn tạp là 275m<sup>2</sup>). Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất được đo đạc từ quốc lộ 3 kéo dài vào bên trong, phía bên trong rậm rạp nên bà Q đồng ý cho đất bà L, tuy nhiên khi nhà nước làm nhà theo chương trình 134 cho bà L khi đo đất lại lấy mốc từ bên trong kéo ra, nay bà Q nhất trí cho bà L sử dụng phần đất hiện nay có nhà của bà Hứa Thị L nhưng yêu cầu bà L phải trả lại phần đất bà L đang sử dụng làm bếp và công trình phụ phía sau.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì phần diện tích tranh chấp hiện được xác định bằng các điểm 1,3,7,8,9,10,11,1 (có sơ đồ, tọa độ điểm thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ) theo bản đồ chỉnh L bản đồ năm 2013 thuộc thửa số 330 tờ bản đồ số 85.

Nay bà Dương Thị Q khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định diện tích tranh chấp được xác định bằng các điểm 1,3,7,8,9,10,11,1 (có sơ đồ, tọa độ điểm thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ) theo bản đồ chỉnh L năm 2013, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc phần diện tích diện tích đất vườn tạp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2003 cho Dương Thị Q.

**2. Bị đơn bà Hứa Thị L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:**

Năm 1979, bà Hứa Thị L từ tỉnh Cao Bằng chạy loạn về huyện Ng, tỉnh Bến Tre khu vực đất hiện nay đang có tranh chấp; khi đó đất bỏ hoang, cây cối, rậm rạp, không có ai canh tác, xung quanh không có nhà cửa, bà L làm nhà và đã sinh sống từ năm 1979 cho đến nay. Quá trình quản lý đất gia đình bà L có tờ khai nhà đất và biên lai thu thuế nhà đất các năm 1995, 1997, 1998, 1999, 2002, 2003, 2011. Có những năm gia đình bà L là hộ nghèo thì không phải nộp thuế. Có khoảng thời gian (cụ thể không nhớ ngày, tháng, năm) bà L được bồi thường khi Nhà nước làm đường điện đi qua trên nhà, cụ thể số tiền được bồi thường là 6.630.000<sup>d</sup>.

Năm 2005 - 2006 bà Hứa Thị L được Nhà nước hỗ trợ làm nhà theo Chương trình 134, do dưới đường lưới điện cao thế nên bà L đã dựng nhà lên vị trí đất hiện nay. Năm 2010 Nhà nước có tiến hành đo đạc, đến năm 2013 bà L làm đơn xin kê khai cấp GCNQSD đất, đã làm xong hồ sơ xin cấp GCNQSD đất nhưng dừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Ngày 03/11/2013, tại cuộc họp thôn bà L biết ông Nông Trương T đã được cấp đất đối với phần có nền nhà cũ, vườn cây của gia đình.

Năm 2017 bà L làm lại nhà đã xây dựng nhà bếp và công trình phụ trên phần diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp.

Với yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Q, bà L không nhất trí và có yêu cầu phản tố đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Dương Thị Q đối với phần đất vườn và công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp cho bà Hứa Thị L.

### **3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

*3.1. Tại văn bản số 162/UBND-TNMT ngày 28/01/2021, UBND huyện Ng trình bày:*

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số Y392917, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0059/QSDD/QĐ-UB-H do UBND huyện Ng cấp ngày 10/12/2003 cho hộ bà Dương Thị Q, địa chỉ thửa đất: Tiểu khu 3, thị trấn Na, huyện Ng, Đã thực hiện đầy đủ các bước theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC, ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính.

Tại thời điểm giao đất năm 2003 khi triển khai giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân có văn bản triển khai đối tượng được giao đất phải đáp ứng các điều kiện tại Chương II Khoản 4 Điểm b quy định những trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*người sử dụng đất không có các giấy tờ quy định, được UBND xã, phường xác nhận là đất không có tranh chấp*).

Qua các lần đo đạc chính L thể hiện thửa số 330, tờ bản đồ số 85 đo đạc năm 2013 diện tích 432,4m<sup>2</sup> (đo đạc năm 2013) và địa danh được cấp của thửa đất là Nà Lìa là đúng với vị trí hiện nay khu đất đang có tranh chấp.

*3.2. Ông Nông Trương T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:*

Vợ chồng ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 trong đó có phần diện tích đất ở là 128,2m<sup>2</sup> và đất vườn diện tích 275m<sup>2</sup>. Đối với diện tích đất ở 128,2m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng; Phần diện tích 275m<sup>2</sup> đất vườn tap là phần đất có nền nhà cũ của bà L, nền chuồng bò đã được xác định trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ.

Phương pháp đo đạc thời điểm năm 2003 được thực hiện bằng việc sử dụng một thanh tre dài khoảng 3-4m, không có thước dây, đo đạc bằng phương pháp thủ công, lúc đó trung tâm cán bộ không chuyên trách bao gồm những người làm xã đội trưởng, công an viên.. tham gia vào việc đo đạc. Sau khi đi đo đạc thì đưa kết quả về cho bà Nông Thị Khanh là cán bộ nông lâm để tổng hợp, bà Khanh không đi thực tế, bà Khanh có vẽ sơ đồ và tính toán diện tích để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hộ ký giáp ranh trong sơ đồ do đoàn đo đạc đi xin chữ ký của các hộ giáp ranh.

Quá trình sử dụng đất đối với khu vực đất tranh chấp gia đình ông T đã được bồi thường 01 cây Mít và 01 bụi tre, còn nhà bà L được nhận tiền bồi thường về nhà và yêu cầu nhà bà L phải di dời khỏi phạm vi an toàn hành lang quốc gia về lưới điện. Đối với việc mở rộng quốc lộ 3, khu vực đi qua tiểu khu III - thị trấn Na có dự kiến mở rộng nhưng sau này không mở rộng, do vậy không có quyết định thu hồi đất và cũng không có quyết định bồi thường về đất đai, hoa màu.

Ông T xác định diện tích đất có tranh chấp là tài sản của ông T và bà Q, các con không có đóng góp.

*3.3. Ông Long Thành Ph trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Ông Ph là con đẻ của bà Hứa Thị L, về thành phần gia đình bà L bao gồm: Chồng bà L là ông Long Thành Hưng (đã chết năm 2015); các con ruột bao gồm: Ông Long Thành Tr, sinh năm 1978; bà Long Thị M sinh năm 1982 hiện nay đều đang sinh sống tại tỉnh B; ông Long Thành Ph hiện nay đang sinh sống cùng bà L.

Về diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp đất thuộc tiểu khu 3, thị trấn Na, huyện Ng, B. Về nguồn gốc đất ông Ph th với lời trình bày của bà Hứa Thị L.

Về quá trình quản L, sử dụng đất ông Long Thành Tr xác định quá trình quản L không được biết nhà nước triển khai cấp đất vào năm 2003, tuy nhiên việc bà Q được cấp giấy chứng nhận năm 2003 là không hợp pháp vì thời điểm đó đã có nhà đất của bà L và nguồn gốc đất do bà L khai phá, do vậy trong trường hợp năm 2003 bà L không kê khai cấp đất tuy nhiên không có nghĩa là bà L nhường đất cho bà Dương Thị Q.

*3.4. Bà Long Thị M tại đơn đề nghị ngày 08/6/2021 trình bày:*

Diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp là tài sản riêng của bà Hứa Thị L, bản thân bà M đã chuyển vào miền Nam sinh sống từ năm 2004 không có công sức vào việc khai phá, quản L, sử dụng đất. Nay bà M đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, bà M uỷ quyền cho bà Hứa Thị L tham gia giải quyết vụ án.

*3.5. Ông Long Thành Tr tại đơn đề nghị ngày 17/8/2021 và biên bản làm việc ngày 07/9/2021 trình bày:*

Ông Tr đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án, do ông Tr lên trên thành phố Hồ Chí Minh làm ăn và hiện nay trong vùng dịch Covid 19 không được phép đi lại. Ông Tr đề nghị Tòa án không đưa ông tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, và ông uỷ quyền cho bà Hứa Thị L tham gia giải quyết vụ án. Các giấy triệu tập và bản án Tòa án gửi trực tiếp cho bà Hứa Thị L để bà Hứa Thị L thông báo và gửi các giấy triệu tập, bản án cho ông Long Thành Tr.

#### **4. Những người làm chứng trình bày:**

*4.1. Bà Đàm Thị Mai Hương trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2021:*

Nguồn gốc diện tích đất của bà Hương bà mua của vợ chồng bà Đàm Thị Yến và ông Lương Minh Tuấn. Phần đất tranh chấp hiện nay giữa bà Q và bà L không liên quan đến đất của bà Hương.

Về nguồn gốc và quá trình quản L đối với đất tranh chấp: Bà L đã sử dụng từ năm 1979 cho đến nay, trên đất tranh chấp có nền nhà của bà Hứa Thị L, sau này có chương trình 134 hỗ trợ làm nhà, do nhà của bà L ở dưới đường dây điện, do

vậy đã chuyển lên vị trí hiện nay để sinh sống. Gia đình bà Q chưa từng canh tác trên thửa đất.

*4.2. Ông Lương Minh Tuấn tại biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2021 trình bày:*

Trước đây ông Tuấn sinh sống sát với khu vực có tranh chấp giữa bà Q và bà L, từ năm 2010 ông Tuấn chuyển đến sinh sống tại thành phố B.

Năm 2004 khi chuyển đến tiểu khu 3, thị trấn Na để sinh sống ông Tuấn có mua đất với với ông Nông Trương T và bà Dương Thị Q có viết giấy chuyển nhượng ngày 19/9/2004 trong đó thể hiện vị trí mua bán. Hiện trạng đất thời điểm đó: Phần phía sau trước là ao, do đất đá trôi xuống đã lấp ao của gia đình và tạo thành vườn, hiện nay trên đất chỉ còn cây chuối; Tại thời điểm mua bán do có nhiều bụi tre và cây cối nên đo đạc chỉ mang tính chất tương đối, sau khi mua đất thì ông Tuấn có san lấp khoảng 02m có thay đổi so với hiện trạng ban đầu. Ranh giới đất của ông Tuấn và bà L có xây tường và kè cố định.

Về nguồn gốc và quá trình quản L đất của bà L: Khi ông Tuấn đến mua đất và sinh sống thì đã thấy gia đình bà L sinh sống trên thửa đất, trên đất tranh chấp hiện nay còn nền nhà cũ của bà L, chuồng bò và cây Mít. Trong quá trình sinh sống bà L được Nhà nước làm nhà hỗ trợ chương trình 134.

*4.3. Ông Nông Quốc Kim tại biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2021 trình bày:*

Ông Nông Quốc Kim sinh sống tại gần khu vực tranh chấp từ năm 1987, cách nhà bà L khoảng 70m, đến năm 2001 chuyển đến sinh sống tại ngôi nhà hiện nay, cách nhà bà L 01 ngôi nhà.

Ông Kim được làm trưởng thôn tiểu khu 3 (III), thị trấn Na, huyện Ng từ năm 1998 đến năm 2015.

Về quá trình sinh sống của các bên nguyên đơn, bị đơn: Nhà bà Q, ông T sinh sống tại vị trí hiện nay đang sinh sống. Bà L sinh sống tại khu vực tranh chấp nhưng đến năm 2006 có dây cao thế chạy qua nhà nên bà L chuyển nhà lên vị trí hiện nay, khi nhà nước đền bù đường dây điện cao thế đi qua gia đình bà L được nhận tiền đền bù, còn gia đình bà Dương Thị Q không được nhận tiền đền bù.

Năm 2003, không có quy định cụ thể về đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hộ có đất thuộc hành lang giao thông, đất có đường dây điện cao thế đi qua, đất có tranh chấp thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm đó gia đình bà L cũng xin cấp đất nhưng vì có đường dây điện cao thế đi qua nên không được cấp đất. Thời điểm năm 2003, ông Kim không được tham gia vào việc đề cấp đất cho bà Q.

*4.4. Bà Nông Thị Khanh tại biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2021 trình bày:*

Từ năm 2002 đến năm 2004, bà Khanh làm công tác địa chính, thời điểm đó chỉ có một 01 địa chính phụ trách đất đai và nông nghiệp.

Khoảng năm 2003, UBND huyện Ng có triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở và đất vườn liền kề, UBND thị trấn Na đã triển khai cho các thôn trưởng để các thôn trưởng triển khai cho các hộ dân. Các hộ dân đăng ký cấp đất và UBND cấp xã thành lập các tổ xuống thôn để đo đạc về ngoại nghiệp các thửa đất; các tổ công tác sẽ mang bộ hồ sơ, sơ đồ cho các hộ dân giáp ranh ký; tổ công tác đo về ngoại nghiệp mang về UBND cấp xã và bà Khanh là người nhận, vẽ trích lục thửa đất lên sơ đồ thửa đất. Trong trường hợp không có tranh chấp, không vướng các quy định pháp luật thì sẽ được xét duyệt đối với từng hộ và lập danh sách để UBND huyện Ng xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với hộ bà Dương Thị Q đến nay đã lâu, bà Khanh không nhớ tổ công tác gồm những ai, bà Khanh không được trực tiếp xuống thửa đất để đo đạc, mà chỉ được tổng hợp số liệu do tổ công tác đo về ngoại nghiệp và trích đo lên sơ đồ thửa đất. Bà Khanh xác định phần đất được cấp cách tim đường 7,5m.

*4.5. Ông Dương Văn Trọng trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2021:*

Ông Trọng được UBND triển khai giao đất ở cho cá nhân, hộ gia đình.

Về trình tự, thủ tục cấp đất: Các hộ tự kê khai và được đoàn đo đạc đến từng gia đình để kiểm tra thửa đất, lúc đó việc đo đạc được thực hiện bằng việc kéo thước dây và về chủ trương giao đất được ông Trọng triển khai đến các hộ trong thôn. Đến thời điểm họp xét giao đất cho từng cá nhân, hộ gia đình thì ông Trọng không được tham gia xét duyệt tại xã.

Tại thời điểm đến các hộ gia đình kiểm tra hiện trạng, đo đạc thửa đất thì nhiều gia đình ông Trọng không được trực tiếp đi cùng đoàn đo đạc, thửa đất tranh chấp giữa bà Q và bà L thì ông Trọng biết nhưng không biết rõ các mốc giới cụ thể.

Bà Q sinh hoạt tại thôn N, tuy đất đai thuộc tiểu khu 3 nhưng thực tế thuộc đất cha ông, hoặc các hộ tại thôn N đang canh tác tại tiểu khu 3 thì theo yêu cầu của hộ gia đình trưởng thôn phải làm thủ tục cấp đất và phải xem xét cùng đoàn công tác đi kiểm tra tại thửa đất, tại tiểu khu 3 hiện nay có 05 hộ dân sinh hoạt tại thôn N nhưng sinh sống hoặc đang canh tác đối với đất đai thuộc tiểu khu 3.

Tại thời điểm năm 2003 không có quy định cụ thể, các hộ có bao nhiêu thửa đất ở, đất vườn liền kề thì kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **Tại phiên tòa sơ thẩm:**

*Nguyên đơn trình bày ý kiến:* Yêu cầu Tòa án giải quyết diện tích đất tranh chấp được tạo bởi các điểm 1-3-7-8-9-10-11-1, trừ phần diện tích nền nhà cũ của bà L nhà nước đã thu hồi không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết diện tích 33,6m<sup>2</sup> được tạo bởi các điểm 3-4-5-6-7-3 (theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2021 của TAND tỉnh B).

*Bị đơn trình bày ý kiến:* Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Yêu cầu Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 392917 do UBND huyện Ng cấp ngày 10/12/2003 cho hộ bà Dương Thị Q, địa chỉ thửa đất: Tiểu khu 3, thị trấn Na, huyện Ng, B;

Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được tạo bởi các điểm 1-3-7-8-9-10-11-1, phần diện tích nền nhà cũ của bà L nhà nước đã thu hồi và bồi thường đất không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết (theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2021 của TAND tỉnh B).

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B tham gia phiên tòa phát biểu:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và các chứng cứ đã được thẩm định lại tại phiên tòa ngày hôm nay, căn cứ Điều 22a Luật Đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998; Điều 166 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 34, 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính. Quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Q về yêu cầu bà Hứa Thị L di dời toàn bộ tài sản và trả lại diện tích đất đang tranh chấp; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Hứa Thị L về việc yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp và hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ số Y392917 do UBND huyện Ng cấp ngày 10/12/2003 cho hộ bà Dương Thị Q đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật TTDS, Nghị quyết 326 của UBTVQH, đề nghị HĐXX quyết định án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

**[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:** Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất được thụ L giải quyết theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và có yêu cầu hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân huyện Ng, tỉnh B, do vậy, căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính để giải quyết, Tòa án nhân dân tỉnh B thụ L giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

**[2] Về nội dung vụ án:**



## **[2.1]. Hiện trạng đất tranh chấp:**

- Phần đất hiện nay đang có tranh chấp:

Diện tích đất tranh chấp là 250,5m<sup>2</sup> được các bên xác định bởi các điểm 1-3-7-8-9-10-11-1 (theo sơ đồ kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) thuộc thửa số 330, tờ bản đồ số 85 (Bản đồ chỉnh L năm 2013). Tại phần đất tranh chấp này có phần diện tích nền nhà cũ của bà L nhà nước đã thu hồi là 51,3m<sup>2</sup>, tuy nhiên tại hồ sơ thu hồi đất Tòa án thu thập được không thể hiện điểm, tọa độ cụ thể của diện tích đất đã bị thu hồi; qua đo đạc thực tế xác định phần nền nhà cũ của bà L nằm trong diện tích đất tranh chấp do các bên xác định là 42,8m<sup>2</sup> được tạo bởi các điểm B-C-D-E-H-11-B (theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2021 của TAND tỉnh B), sau khi Nhà nước thu hồi đất đã được bồi thường về đất với số tiền: 2.154.600<sup>d</sup> các bên không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vì đất nhà nước đã thu hồi và đã đền bù từ năm 2001. Như vậy, khi xác định diện tích đất tranh chấp phải trừ đi diện tích đất đã bị Nhà nước thu hồi, cụ thể diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là:  $250,5\text{m}^2 - 42,8\text{m}^2 = 207,7\text{m}^2$  đất thuộc thửa số 330, tờ bản đồ số 85 (Bản đồ chỉnh L năm 2013).

Đối với phần đất được tạo bởi các điểm 1-2-3-1 và phần đất 3-4-5-6-7-3 (theo sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) các bên đương sự không có tranh chấp và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Về giá trị của nhà bếp, công trình phụ, hoa màu trên đất với tổng số tiền: 46.000.000<sup>d</sup> (Bốn mươi sáu triệu đồng), các bên đương sự th về giá và không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản.

- *Hiện trạng và tài sản trên đất:* Trên đất tranh chấp có 01 nhà bếp của bà Hứa Thị L và 01 công trình phụ; có 02 cây mít; 02 cây nhãn, cây xoài, 01 bụi chuối và ngoài ra rau xanh, cây nghệ của gia đình bà L trồng.

Trên đất tranh chấp hiện nay còn nền nhà cũ và nền chuồng bò cũ của bà L.

## **[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Q và yêu cầu phản tố của bà Hứa Thị L, Hội đồng xét xử nhận định:**

- Về nguồn gốc và quá trình quản L đối với đất tranh chấp:

Nguyên đơn bà Dương Thị Q thừa nhận: Từ năm 1979, gia đình bà L chuyển từ Cao Bằng về sinh sống trên thửa đất cho đến hiện nay. Tại thời điểm năm 1979, hiện trạng đất lúc đó bà Q chưa được Nhà nước giao đất, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có các giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất đối với đất có tranh chấp. Khi cho bà L mượn đất không có giấy tờ.

Bà Hứa Thị L khai nhận được về sinh sống trên thửa đất từ năm 1979 và tại thời điểm bà L về sinh sống không được mượn đất của gia đình bà Q, hiện trạng thửa đất lúc đó là đất tự nhiên không ai quản L.

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng, Hội đồng xét xử nhận định: Gia đình nhà bà L sinh sống trên thửa đất tranh chấp từ năm 1979 cho đến nay, tại thời điểm năm 1979, gia đình bà Q chưa được nhà nước

giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có các giấy tờ hợp pháp được nhà nước công nhận về quyền sử dụng đất hợp pháp.

- Về quá trình quản L, sử dụng diện tích đất tranh chấp: Xét thấy các bên đương sự đều thừa nhận gia đình bà L làm nhà và sinh sống trên thửa đất từ năm 1979, trong quá trình quản L đất bà L đã kê khai nộp thuế đối với đất ở năm 1999 và nộp thuế đất ở các năm 1994 + 1995, năm 1997, năm 1999, năm 2002, năm 2003.

Năm 2005, gia đình bà L được Nhà nước hỗ trợ làm nhà theo Chương trình 134, do nhà ở của bà L thuộc phạm vi an toàn của lưới điện cao thế, bà L đã làm lại nhà tại vị trí hiện nay, tình tiết này bà Q xác nhận là đúng sự thật, phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ trên đất tranh chấp còn có nền nhà cũ của bà L.

Về tình tiết gia đình bà L được nhận tiền đền bù đối với tài sản trên đất, bà Q xác nhận là đúng và phù hợp với các tài liệu do Điện lực Bưng cấp kèm theo Công văn số 1890/PCBK-TTNVPC, ngày 13/8/2021 khẳng định bà Hứa Thị L được nhận tiền đền bù về nhà, đất đai và hỗ trợ di chuyển với tổng số tiền: 6.237.524<sup>d</sup>.

Như vậy với các chứng cứ trên, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định: Từ năm 1979 cho đến nay, bà Hứa Thị L quản L và sử dụng đất liên tục.

- Về tình tiết năm 2003, bà Dương Thị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ lời khai của bà Dương Thị Q, lời khai của các Trưởng thôn N, Trưởng thôn tiêu khu 3 (III) và các văn bản trả lời của UBND huyện Ng, các tài liệu hồ sơ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có căn cứ khẳng định: Năm 2003 tại thị trấn Na triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở, đất vườn liền kề, không quy định cụ thể các đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc đo đạc do gia đình tự dẫn đoàn công tác đo đạc và việc đo đạc bằng phương pháp kéo dây, đo đạc bằng sào và sau đó cán bộ địa chính trích đo thửa đất để các gia đình làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa có bản đồ địa chính chính quy.

Thủ tục triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được triển khai đến trưởng thôn, các trưởng thôn triển khai đến các hộ dân; Được xét duyệt, niêm yết và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định

Tuy nhiên tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà Hứa Thị L đang sinh sống trên thửa đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ý kiến đồng ý của bà Hứa Thị L và thực tế đối với thửa đất bà Hứa Thị L đã quản L từ năm 1979 đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã 24 năm, do vậy việc bà Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp được các tài liệu về quản L đất.

Do vậy tình tiết được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 392917 ngày 10/12/2003 do UBND huyện Ng cấp cho hộ bà Dương Thị Q thừa đất trích đo (thửa đất không số, không tờ bản đồ) đối với diện tích tranh chấp không phải là căn cứ xác định bà Dương Thị Q có quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp và yêu cầu di dời tài sản trên đất.

Do vậy từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận định: Bà Hứa Thị L đã quản L đất tranh chấp từ năm 1979 liên tục cho đến nay, gia đình bà Q không cung cấp được các tài liệu có quyền sử dụng đất hợp pháp, do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Q.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hứa Thị L có quyền sử dụng đất đối với đất có tranh chấp.

Do trong phần diện tích có tranh chấp có phần diện tích đất đã được nhà nước đền bù với diện tích:  $51,3\text{m}^2 \times 42.000^d = 2.154.000^d$  (đo đạc thực tế là  $42.8\text{m}^2$ ). Do vậy phần diện tích này không được xem xét công nhận trong các yêu cầu của đương sự và các đương sự trong vụ án cũng không yêu cầu xem xét giải quyết.

***[2.3] Về yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 392917 ngày 10/12/2003 của UBND huyện Ng:***

Xét thấy phía nguyên đơn bà Dương Thị Q và ông Nông Trương T khai nhận tại thời điểm đo đạc đất là đo đạc bằng phương pháp kéo dây và sử dụng sào để đo đạc thửa đất phù hợp với lời khai của những người làm chứng, phù hợp thể hiện tại Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời khai của bà Nông Thị Khanh, thấy diện tích và chiều dài các cạnh được đo đạc bằng phương pháp thô sơ nên diện tích không chính xác và sơ đồ mô tả thửa đất do bà Nông Thị Khanh trích đo nhưng không ra thực địa để kiểm tra, việc trích đo trên cơ sở số liệu đo đạc của đoàn công tác đo đạc, do đó sơ đồ thửa đất và diện tích của thửa đất có khác biệt khi được đo đạc bằng phương pháp đo đạc chính quy.

Ông Nông Trương T có đo vẽ thửa đất thực tế được cấp năm 2003, các vị trí của thửa đất phù hợp với hiện trạng giáp ranh của sơ đồ thửa đất thể hiện có giáp với các hộ (Tây Nam giáp khe cạn, Tây Bắc giáp quốc lộ 3, Đông Nam giáp với ao bà Châm Yển, Phía Đông Bắc giáp ông Mạc).

Qua xem xét thẩm định ngày 27/7/2021 và lời khai của những người làm chứng ông Lương Minh Tuấn và bà Đàm Thị Mai Hương.

Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định: Phần diện tích  $128,2\text{m}^2$  trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lương Minh Tuấn năm 2004 và năm 2007 ông Lương Minh Tuấn đã chuyển nhượng cho bà Đàm Thị Mai Hương, giữa phần đất tranh chấp và đất mua bán của các bên đã được xây móng cố định làm ranh giới, phần diện tích đất của bà Đàm Thị Mai Hương không liên quan đến phần diện tích đất có tranh chấp giữa bà Q và bà L, do phần diện tích trên các bên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Phần diện tích theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và theo yêu cầu của đương sự là 250,5m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Thị Q là phần diện tích đất có tranh chấp.

Xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hứa Thị L, do vậy cần Thết huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 392917 ngày 10/12/2003 của UBND huyện Ng đối với phần diện tích 250,5m<sup>2</sup> để cấp lại quyền sử dụng đất đúng đối tượng sử dụng đất, cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hứa Thị L.

**[3]. Về chi phí tố tụng:**

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh B thực hiện gồm:

- Chi phí cho các thành phần tham gia xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền: 3.300.000<sup>d</sup> (Ba triệu ba trăm nghìn đồng) do yêu cầu của bà Dương Thị Q không được chấp nhận trong vụ án, do vậy bà Q phải chịu phần chi phí xem xét thẩm định này, xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

- Chi phí cho việc đo đạc và lập sơ đồ trích đo với tổng số tiền: 3.600.000<sup>d</sup> (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng) các bên đã thoả thuận và gia đình bà L tự nguyện chịu phần chi phí này, xác nhận bị đơn đã nộp đủ.

**[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Nguyên đơn Dương Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Dương Thị Q đã nộp theo các biên lai thu số 08202 ngày 26/10/2020 của Chi cục Th hành án dân sự huyện Ng, xác nhận bà Q đã nộp đủ.

Nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 02090 ngày 26/4/2021 của Cục Th hành án dân sự tỉnh B.

Bị đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 08208 ngày 05/11/2020 của Chi cục Th hành án dân sự huyện Ng, tỉnh B.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B tại phiên toà là có cơ sở.

Vì các L lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 156 và Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Q về việc buộc bị đơn trả lại đất và yêu cầu di dời tài sản trên diện tích đất tranh chấp là 207,7m<sup>2</sup> được xác định bởi các điểm 1-3-7-8-9-10-11-1 (không bao gồm diện tích đất đã bị thu hồi 42,8m<sup>2</sup> được tạo bởi các điểm B-C-D-E-H-11-B) thuộc thửa số 330 tờ bản đồ số 85 (Bản đồ chỉnh L năm 2013), địa chỉ thửa đất: Tiểu khu 3, thị trấn Na, huyện Ng, tỉnh B. *(Có sơ đồ thửa đất, điểm và tọa độ kèm theo)*.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị Hứa Thị L về việc:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp là 207,7m<sup>2</sup> được xác định bởi các điểm 1-3-7-8-9-10-11-1 (không bao gồm diện tích đất đã bị thu hồi là 42,8m<sup>2</sup> được tạo bởi các điểm B-C-D-E-H-11-B) thuộc thửa số 330 tờ bản đồ số 85 (Bản đồ chỉnh L năm 2013), địa chỉ thửa đất: Tiểu khu 3, thị trấn Na, huyện Ng, tỉnh B. *(Có sơ đồ thửa đất, điểm và tọa độ kèm theo)*.

- Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 392917 ngày 10/12/2003 của UBND huyện Ng đối với phần diện tích diện tích là 207,7m<sup>2</sup> được xác định bởi các điểm 1-3-7-8-9-10-11-1 (không bao gồm diện tích đất đã bị thu hồi là 42,8m<sup>2</sup> được tạo bởi các điểm B-C-D-E-H-11-B) thuộc thửa số 330 tờ bản đồ số 85 (Bản đồ chỉnh L năm 2013), địa chỉ thửa đất: Tiểu khu 3, thị trấn Na, huyện Ng, tỉnh B. *(Có sơ đồ thửa đất, điểm và tọa độ kèm theo)*.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh B thực hiện gồm:

- Chi phí cho các thành phần tham gia xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền: 3.300.000<sup>d</sup> *(Ba triệu ba trăm nghìn đồng)* do yêu cầu của bà Dương Thị Q không được chấp nhận trong vụ án, do vậy bà Q phải chịu phần chi phí xem xét thẩm định này, xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

- Chi phí cho việc đo đạc và lập sơ đồ trích đo với tổng số tiền: 3.600.000<sup>d</sup> *(Ba triệu sáu trăm nghìn đồng)* các bên đã thoả thuận và gia đình bà L tự nguyện chịu phần chi phí này, xác nhận bị đơn đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Dương Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000<sup>d</sup> *(Ba trăm nghìn đồng)*, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Dương Thị Q đã nộp theo các biên lai thu số 08202 ngày 26/10/2020 của Chi cục Th hành án dân sự huyện Ng, xác nhận bà Q đã nộp đủ.

Nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000<sup>d</sup> *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 02090 ngày 26/4/2021 của Cục Th hành án dân sự tỉnh B.

Bị đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000<sup>d</sup> *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 08208 ngày 05/11/2020 của Chi cục Th hành án dân sự huyện Ng, tỉnh B.

*Trường hợp bản án, quyết định được Th hành theo quy định tại điều 2 luật Th hành án dân sự thì người được Th hành án dân sự, người phải Th hành án dân sự có quyền thỏa thuận Th hành án, quyền yêu cầu Th hành án, tự nguyện Th hành án hoặc bị cưỡng chế Th hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 luật Th hành án dân sự, thời hiệu Th hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật Th hành án dân sự.*

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn ; bị đơn ; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, báo cho biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt khi tuyên án có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh B
- Các đương sự
- Chi cục THA huyện Ng
- Cục THADS tỉnh;
- Lưu HS;
- Lưu Tổ HCTP.

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

**Hoàng Hữu Truyền**