TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08 /2022/DS-ST.
Ngày 14 tháng 6 năm 2022.
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Chinh và bà Nguyễn Thị Yến

- Thư ký phiên tòa: ông Bùi Thanh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Ông Nguyễn Hồng Hiển - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2020/TLST- DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2022/QĐXX-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tài Thị Kim C, sinh năm 1976 và ông Dương Ngọc H, sinh năm 1974; ông H ủy quyền cho bà C theo Giấy ủy quyền ngày 27/11/2020 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đặng Văn C1 – Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: F phố T, phường Q, Đ, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1972; Bà Thành Thị N, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc Diễm H1, sinh năm 1965 theo Giấy ủy quyền ngày 04/12/2020 (có mặt).

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

- Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Khắc Đ – Phó chủ tịch UBND Huyện , theo Giấy ủy quyền số 6041/UQ –CTUBND ngày 01/12/2021 (có đơn vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã X

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đạo Thanh Q - Công chức địa chính, xây dựng UBND xã, theo giấy ủy quyền ngày 20/5/2022 (có mặt).

4. Người làm chứng:

- Ông Dương Ngọc L1, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Dương Ngọc H và bà Tài Thị Kim C trình bày:

Năm 2004 vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng đám đất của ông Thành Văn C2, tọa lạc tại S, thôn P, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Khi chuyển nhượng không có lập giấy tờ và đo đạc diện tích đất. Trong thời gian bà C đi làm ăn xa vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Thành Thị N xây dựng tường rào lấn chiếm đất của vợ chồng bà. Diện tích tranh chấp 367,8m^2 được đo đạc năm 2021 là do bà C xác định nhầm mốc giới ở phía bắc thửa đất, ông bà chỉ tranh chấp diện tích 312m^2. Thửa đất đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 779897 ngày 25/9/2012 xác định là thửa số 47 diện tích 1212m^2 nhưng diện tích thực tế còn lại của gia đình bà thiếu 312m^2 so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã đập phá hàng rào của vợ chồng ông L bà N xây dựng để tranh chấp đất. Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu ông L, bà N trả lại diện tích đất lấn chiếm 312m^2 và buộc ông L, bà N tháo dỡ đoạn tường thành xây đá chẻ, gạch taplo và hàng rào trụ bê tông lưới B40 đã xây dựng trên đất tranh chấp.

Tại bản tự khai bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Thành Thị N, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Ngọc D H1 trình bày:

Đầu năm 2005 ông L, bà N nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Đ1 khoảng hơn 5200m^2, đất tọa lạc tại thôn P, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Khi chuyển nhượng không lập giấy tờ và đo đạc diện tích, thửa đất này giáp đất của bà C đã có ranh rào là hàng trụ gỗ kẽm gai từ chủ đất cũ; Cuối năm 2005 ông L, bà N tháo dỡ hàng rào kẽm gai và xây tường rào kiên cố phân định ranh giới nhưng vợ chồng bà C ông H không có ý kiến. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông L, bà N khai phá các bờ ranh giáp suối tre, đường

đi và giáp nhà bà N1, diện tích có tăng nhưng không đo đạc. Năm 2012 ông L, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số BK 770216 ngày 25/9/2012 đối với thửa số 37 diện tích 5.394m^2. Vợ chồng bà N, ông L vẫn sử dụng diện tích đang tranh chấp từ trước đến nay và không lấn chiếm đất theo đơn khởi kiện của bà C, ông H nên không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 779897 ngày 25/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp cho bà Tài Thị Kim C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 770216 ngày 25/9/2012 đã cấp cho ông Nguyễn Văn L vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không qua đo đạc và không trình tự thủ tục luật định, để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng diện tích thực tế sử dụng của cả hai hộ.

Quá trình tố tụng, tại văn bản số 1470/UBND – NC ngày 14/4/2021 đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền đất cho hộ Tài Thị Kim C, Nguyễn Văn L theo đúng quy định tại Điều 14, Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ. Tuy nhiên sau khi kiểm tra hồ sơ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ý kiến vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng theo khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Cơ sở pháp lý, tài liệu, chứng cứ để UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền đất cho hộ Tài Thị Kim C, và Nguyễn Văn L theo vị trí, ranh giới, diện tích được thể hiện tại trích lục các thửa đất cho các bên tranh chấp; hồ sơ do UBND xã X xác lập và đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền đất; bản đồ địa chính xã X lập năm 2001; khoản 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Tuy nhiên khi xác lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đang tranh chấp UBND xã X và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thiếu kiểm tra, xác minh thực địa nên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xảy ra tranh chấp 312m^2 giữa hộ ông L và bà C. Thanh tra huyện N đã thẩm tra, xác minh, có kết luận số 28/KL-TT ngày 18/02/2014 nên ngày 26/3/2014 UBND huyện ban hành quyết định số 273 và 275 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà C và hộ ông L; Ngày 19/01/2016 UBND huyện N ban hành quyết định số 57/QĐ-UBND hủy quyết định số 273 và 275 ngày 26/3/2014 vì quyết định số 273, 275 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi tranh chấp đất chưa được UBND xã hòa giải theo Điều 202 Luật Đất đai 2013, Điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Xét thấy: Đất của hai hộ đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hai hộ ông Thành Văn C2 và Nguyễn Văn H2 năm 2004, 2005 sau thời điểm đo đạc bản đồ địa chính năm 2001. Hiện trạng khi chuyển nhượng và hiện nay là giống nhau nhưng không đúng so với bản đồ địa chính lập năm 2001. Kết quả xác minh và hồ sơ thu thập được không đủ cơ sở xác định lỗi kỹ thuật khi đo đạc về hiện trạng, diện tích để quy chủ cho người sử dụng đất năm 2001. Năm 2012 khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND xã X và Văn phòng đăng ký đất đai chỉ căn cứ vào bản đồ địa

chính năm 2001 mà không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, dẫn đến UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho hộ ông L và bà C không đúng so với hiện trạng thực tế hai hộ sử dụng. UBND xã X xác nhận không đúng về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, hộ bà C đã được cấp 600m^2 đất ở tại hai giấy chứng nhận cùng ngày 25/9/2012 là vượt hạn mức đất ở 300m^2 theo quy địnhcủa UBND Tỉnh. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Tài Thị Kim C và hộ ông Nguyễn Văn L cùng ngày 25/9/2012.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã X trình bày:

Theo trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai thì phần diện tích tranh chấp 367,8m^2 giữa bà C và ông L có liên quan đến 1m^2 đất đường dân sinh thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân xã X. Hiên nay các bên sử dụng và đã xây dựng tường thành, do đó đề nghị giao trả lại phần diện tích 1m^2 này. Tại phiên tòa bà C tranh chấp 312m2 không liên quan đến diện tích đường dân sinh Ủy ban nhân dân xã không có ý kiến gì. Riêng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả hai hộ bà C và hộ ông liêm, do thời điểm đó thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ thửa đất trên địa bàn xã X theo chỉ tiêu đề ra nên những thửa đất đã có sẵn thì đều được làm hồ sơ theo sổ mục kê, tờ bản đồ địa chính 2001 chứ không qua đo đạc thực tế, do đó diện tích được cấp không đúng với thực tế sử dụng đất của các hộ, Ủy ban nhân dân xã đã có văn bản gửi cho Ủy ban nhân dân huyện N.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày tranh luận: nguồn gốc đất các bên đều nhận chuyển nhượng từ người khác, căn cứ xác lập là hồ sơ địa chính năm 2001 và được Nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích thửa số 37 cấp cho hộ ông L chỉ 5384m^2 nhưng thực tế sử dụng nhiều hơn và việc sử dụng đất của hộ bà C thiếu so với giấy chứng nhận được cấp. Nội dung kháng nghị của Quyết định giám đốc thẩm đã được Tòa án sơ thẩm làm rõ, nhưng việc đào đất nung gạch của bà Đ1 không phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, có thể đã đào lấn chiếm sang đất người khác, hộ ông L xây tường dẫn đến tranh chấp là có. Mặc dù việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai về thủ tục nhưng đúng về đối tượng và nội dung, do đó đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự từ khi Tòa án từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa thì ranh giới giữa hai thửa đất khi các bên nhận chuyển nhượng được hai bên đương sự xác định phù hợp với lời khai người làm chứng là chủ sử dụng

của các thửa đất trước đây. Không đủ căn cứ xác định hộ ông L đã lấn chiếm 312m^2 đất của hộ bà C, do đó yêu cầu của ông H, bà C tranh chấp 312m^2 đất và yêu cầu tháo dỡ hàng rào ranh giới là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: xét việc quản lý sử dụng đất của hai bên đương sự và ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện N đã trình bày việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 779897 ngày 25/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp cho hộ bà Tài Thị Kim C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 770216 ngày 25/9/2012 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L không qua đo đạc, không đúng hiện trạng thực tế sử dụng và không đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Ủy ban nhân dân huyện N lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Sự tham gia tố tụng của đương sự: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các quyết định tố tụng nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, phù hợp quy định tại khoản 1 điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đều ghi hộ gia đình nhưng nguồn gốc đất của hộ bà Tài Thị Kim C (hộ bà C) do vợ chồng bà Tài Thị Kim C và Dương Ngọc H nhận chuyển nhượng; nguồn gốc đất của hộ ông Nguyễn Văn L và bà Thành Thị N (hộ ông L) do vợ chồng ông L, bà N nhận chuyển nhượng; Việc nhận chuyển nhượng các bên đương sự đều thừa nhận không có phần tiền của các con trong hộ gia đình nên Tòa án không đưa các thành viên trong hộ vào tham gia tố tụng trong vụ án.

-Sau khi Tòa án đưa quyết định đưa vụ án ra xét xử thì người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị Tòa án đưa Cục thi hành án dân sự Tỉnh Ninh Thuận vào tham gia tố tụng. Xét tại công văn số 22/CTHADS-NV ngày 06/01/2021 của Cục Thi hành án dân sự Tỉnh Ninh Thuận xác định : " Cục Thi hành án đã thi hành xong một phần bản án số 05/2017/DS-ST ngày 28/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận và bản án số 297/2017/DS – PT ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh về án phí, đối với phần thi hành nghĩa vụ: chưa thi hành xong khoản nào". Xét việc tranh chấp quyền sử dụng đất không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận, do đó Tòa án không đưa cơ quan Thi hành án vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp khoản 4 điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của đương sự và yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định vụ án có quan hệ pháp luật: "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận

là phù hợp theo quy định tại khoản 9 điều 26, khoản 1 điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và khoản 4 điều 32 Luật Tố tụng Hành chính 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng 312m^2 đất:

[2.1] Theo trích lục bản đồ ngày 16/6/2021 thể hiện: diện tích tranh chấp theo sự xác định mốc giới của bà C qua đo đạc thực tế là 367,8m^2, có 01m^2 gồm các điểm (24,36,37) là đất đường dân sinh do Ủy ban nhân dân xã X quản lý. Tuy nhiên bà C chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp 312m^2 được xác định bởi các mốc giới (14, 15, 16, 17, 44, 41, 43) theo trích đo ngày 01/6/2022 của Văn phòng Đ2. Trong diện tích tranh chấp này, có 284,8m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ bà C và 27,2m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông L.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chổ của Tòa án lập ngày 01/4/2021 thì đất tranh chấp được phân định gồm 2 phần: vùng đất gò (bằng phẳng so với mặt bằng chung) tính từ đường vào chiều dài 26,8m, trên đất có hàng rào xây gạch táp lo hiện chỉ còn 2 lớp, móng đá chẻ; phần đất trũng (thấp so với phần đất gò phía trước khoảng 1m, so với đất gò phía đông thấp khoảng 1m) từ vách kiềng đá chẻ kéo dài ra giáp suối T, trên đất có hàng rào lưới B40 dài 12m đã ngã, không xây móng và chiều dài đất còn lại không có ranh rào dài 15,5m có 01 trụ bê tông chôn, 02 trụ đã ngã, toàn cây bụi bao phủ.

Hiện hộ bà C đang sử dụng 942,4m^2 được xác định bởi các điểm: (16,17,18,19,42,43,20,21,22,23,24,37,39,40) theo trích lục bản đồ ngày 16/6/2021 gồm diện tích nằm trong giấy chứng nhận là 927,1m^2, diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận là 14,4m^2; Hộ ông L sử dụng diện tích 5926,8m^2 được xác định bởi cácđiểm:(1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,44,41,39,25,26,27,28,29,30,31, 32,33,34,35,36) theo trích lục ngày 01/6/2022, trong đó có diện tích đang tranh chấp 312m^2.

[2.2] Quá trình thu thập chứng cứ xác định:

Về nguồn gốc đất: Theo sổ mục kê lập năm 1999, bản đồ địa chính lập năm 2001 thì thửa đất số 47 tờ bản đồ 18b có diện tích 1212m^2 được quy chủ cho ông Thành Văn C2, thửa 37 tờ bản đồ số 18b diện tích 5394m^2 được quy chủ cho ông Nguyễn Văn H2.

Bà C, ông H nhận chuyển nhượng đất của ông Thành Văn C2 trước thời điểm ông L, bà N nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn H2. Ông C2, ông H2 không có giấy tờ chứng minh diện tích đất thực tế trước khi chuyển nhượng, giữa các bên khi giao dịch chuyển quyền sử dụng đất cũng chỉ nhận đất trên thực địa mà không đo đạc diện tích đất khi thực hiện việc chuyển nhượng. Ranh giới đất ông H2 chuyển nhượng cho ông L, bà N có cạnh hướng Đông giáp đất ông C2 chuyển nhượng cho ông H, bà C. Các bên đương sự đều xác định ranh giới giữa hai thửa đất trước đây có hàng rào trụ gỗ, dây thép kẽm gai do vợ chồng ông H2 rào.

Khi ông H2 chuyển nhượng cho ông L, bà N và ông C2 chuyển nhượng cho vợ chồng bà C thì ông H2, ông C2 đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất từ người chuyển nhượng chưa được Nhà nước chứng nhận theo quy định tại điều 106 Luật Đất đai 2003, các giao dịch chuyển nhượng đều không đảm bảo về hình thức của giao dịch dân sự đối với bất động sản theo quy định của Bộ luật Dân sự 2005.

Quá trình tố tụng, ông L và bà N đều khai nhận: " Sau khi nhận chuyển nhượng 5.200m^2 đất của ông Nguyễn Văn H2, vợ chồng ông đã phát ranh mở rộng thửa đất ra phía Bắc, T, N2". Theo các trích đo lập ngày 16/6/2021 và bản đính chính ngày 01/6/2022 của Văn phòng Đ2 thể hiện hình thể thửa đất số 37 tờ bản đồ số 18b có sự thay đổi so với tờ bản đồ địa chính xã X được lập năm 2001, cụ thể: phía Tây thửa đất hình thể thay đổi và diện tích tăng 262,6m^2; phía Nam giáp đường đi cũng có sự thay đổi về ranh giới diện tích tăng 130,2m^2 gồm các điểm (25,26,27,28,29,30) và (31,32,33), phần ranh giới chừa đường giảm diện tích 21,2m^2 gồm các điểm (33,34); phía Bắc giáp suối tre toàn cây bụi bao phủ. So sánh với hình thể thửa đất của tờ bản đồ năm 2001 được sử dụng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012 đã có sự thay đổi rõ rệt về phía Bắc và phía Nam của thửa đất và tại phiên tòa đại diện Ủy ban nhân dân xã X cũng thừa nhận điều này. Đồng thời tại biên bản xác minh ngày 08/6/2022 của Tòa án xác định diện tích tăng về phía Tây thửa đất giáp thửa số 34 tờ bản đồ 18b, không có sự tranh chấp với chủ sử dụng đất liền kề là bà N1 (bà N1 đã xây tường thành ổn định phần ranh giới giữa hai hộ), phía bắc giáp suối T có khả năng khai phá được. Do đó có cơ sở xác định ranh giới các cạnh này của thửa đất số 37 tờ bản đồ 18b đã mở rộng, khai phá thêm dẫn đến diện tích có biến động tăng.

Đồng thời ông H2, bà Đ1 là người chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà N xác định phần diện tích đất trũng đang tranh chấp là trước đây vợ chồng bà đào lấy đất để làm gạch. Ông C2 là người chuyển nhượng đất cho bà C cũng thừa nhận phần đất trũng là do vợ chồng bà Đ1 đào lấy đất nung gạch. Ông L1 là người chủ đất cũ chuyển nhượng cho ông C2 và ông C2 chuyển nhượng cho bà C cũng thừa nhận: "diện tích đất ông khoảng 550m^2 đến 570m^2, phía tây giáp đất trũng của bà Đ1 và tại phiên tòa ông L1 xác định: " đất ông chuyển nhượng mặt đằng sau giáp suối tre bị thu nhỏ và không đồng đều với mặt hướng nam giáp đường đi". Tại các bản trình bày trong quá trình giải quyết khiếu nại trước đây ở các cấp bà C thừa nhận: "diện tích 312m^2 do hộ ông H2 lấn đất của ông C2 từ trước khi bà nhận chuyển nhượng của hộ ông C2" và tại các biên bản ngày 10/02/2014, ngày 31/10/2014 bà C đều xác định: " diện tích 312m^2 hiện đang tranh chấp nằm trong phạm vi đất do ông H2 sử dụng (có lấy đất sản xuất gạch nên trũng sâu) sau đó chuyển nhượng cho hộ ông L". Xét việc ông H2, bà Đ1 đào đất tại vùng đất trũng, quá trình sử dụng không có sự ngăn cản hay tranh chấp gì của các chủ sử dụng trước về ranh giới, khi bà C nhận chuyển nhượng từ ông C2 thì thời gian này bà Đ1 vẫn còn sử dụng đào đất nung gạch và cũng không có xảy ra tranh chấp từ bà C. Phần đất trũng này nằm trong diện tích sử dụng của ông H2 mà người nhận chuyển quyền

kế tiếp là ông L, bà N. Do đó vợ chồng bà C cho rằng vợ chồng ông L, bà N chiếm hữu của vợ chồng bà là không có căn cứ.

Bên cạnh đó, khi vợ chồng ông L, bà N tháo dỡ hàng rào thép gai để xây thành hàng rào táp lô nối liền hàng rào trụ gỗ và xi măng, gắn lưới B40 kéo dài từ hướng Nam sang hướng Bắc thửa đất như hiện trạng, ông H và bà C sinh sống gần đó, khoảng cách từ nhà hộ bà C đến đất tranh chấp chưa đầy 30m nhưng suốt thời gian dài vẫn không có sự tranh chấp, chỉ sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2012 với diện tích 1212m^2 thì tháng 8/2013 gia đình bà C mới đập bỏ tường thành nhà ông L để tranh chấp đất. Mặc khác, các chủ sử dụng đất trước đó (ông H2, bà Đ1, ông L2, ông C2) đều xác nhận: "Hình thể các thửa đất lúc họ chuyển nhượng và thực tế hiện nay là giống nhau, hộ ông H2 lấy đất để sản xuất gạch nên hiện trạng đất trũng sâu, phần đất tranh chấp nằm trong phần đất hộ ông H2 sử dụng". Ủy ban nhân dân xã X và Ủy ban nhân dân huyện N đều thừa nhận: "Năm 2012 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà C, hộ ông L đều chỉ căn cứ vào sổ mục kê, tờ bản đồ địa chính cũ từ năm 2001 mà không đo đạc lại và kiểm tra thực tế hiện trạng sử dụng đất, không có sự xác nhận ranh giới của các chủ sử dụng đất liền kề". Đồng thời, qua thực tế đo đạc, bà C cũng không xác định được chính xác ranh giới thửa 47 tờ bản đồ 18b về phía Tây thửa đất mà vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng, cụ thể : năm 2016 căn cứ mốc giới do bà C xác định đo đạc diện tích tranh chấp 312m^2, năm 2021 bà C chỉ dẫn mốc giới đo đạc diện tích tranh chấp 367,8m^2. Tuy diện tích sử dụng thực tế thửa 37 tờ bản đồ 18b của ông L, bà N có tăng 532,8m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng không phải là căn cứ chứng minh vợ chồng ông L, bà N lấn chiếm đất của bà C, ông H. Ranh giới đất giữa hai hộ đã được xác định và sử dụng ổn định nhiều năm từ nhiều đời chủ sử dụng trước đó, vì vậy cần tiếp tục tôn trọng ranh giới giữa hai thửa đất, mà người sử dụng chuyển tiếp là hộ bà C và hộ ông L phải có nghĩa vụ sử dụng đất theo đúng mốc giới, ranh giới giữa các bất động sản quy định tại điều 175, điều 176 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, bà C ông H căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, cho rằng ông L bà N lấn chiếm đất của vợ chồng bà và buộc họ phải tháo dỡ đoạn tường rào xây gạch táp lô dài 26,8m nối liền hàng rào trụ gỗ và xi măng, gắn lưới B40 dài 12m và đoạn không có ranh rào dài 15,5m có 01 trụ bê tông chôn, 02 trụ đã ngã, kéo từ hướng Nam sang hướng Bắc là không có căn cứ được Tòa án chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 779897 ngày 25/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ bà Tài Thị Kim C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 770216 ngày 25/9/2012 cấp hộ ông Nguyễn Văn L:

Hộ ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 37 tờ bản đồ số 18b, diện tích 5.394m^2; hộ bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 47 tờ bản đồ 18b, diện tích 1212m^2. Cơ sở pháp lý, tài liệu, chứng cứ để Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Tài Thị Kim C, và hộ ông Nguyễn Văn L theo vị trí, ranh giới, diện tích được thể hiện tại trích lục bản đồ chính xã X lập năm 2001, Ủy ban nhân dân huyện Q1 thanh tra đã

kết luận: "Năm 2012 khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân xã X xác nhận không đúng về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất và Văn phòng đăng ký đất đai chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2001 mà không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, dẫn đến Ủy ban nhân dân huyện C3 giấy chứng nhận cho hộ ông L và bà C không đúng so với hiện trạng thực tế hai hộ sử dụng". Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không căn cứ vào các quy định của pháp luật về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của hai thửa đất không có sự xác nhận ranh giới của các chủ sử dụng đất liền kề. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ gia đình bà C và ông L đã không tuân đủ đúng trình tự thủ tục tại điểm b khoản 3 điều 14 Nghị định số 88/2009/CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ dẫn đến không xác định chính xác ranh giới giữa hai thửa đất và diện tích cụ thể của hai thửa 37, 47 tờ bản đồ 18b so với hiện trạng sử dụng đất, không đảm bảo về hồ sơ pháp lý và chưa được các chủ sử dụng đất thừa nhận; Ranh giới, mốc giới, diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ không phù hợp với thực tế sử dụng và sự thật khách quan trong vụ án. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rõ ràng trái pháp luật, do đó khi xem xét yêu cầu hủy Tòa án không áp dụng thời hiệu quy định trong Luật Tố tụng Hành chính. Tại văn bản trình bày Ủy ban nhân dân huyện N cũng đã đề nghị hủy bỏ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, do đó yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ được Tòa án chấp nhận.

[2.4] Riêng đối với phần diện tích liên quan đến đường dân sinh 1m^2 gồm các điểm (24,36,37) do Ủy ban nhân dân xã X quản lý và diện tích 0,9m^2 gồm các điểm (39,40,41) của Trích lục ngày 16/6/2021 nằm trong ranh giới cấp giấy cho hộ ông L nhưng thực tế hộ bà C đang sử dụng theo sự phân định ranh giới tường thành xây dựng của hộ ông L và phần diện tích này không nằm trong diện tích tranh chấp 312m^2 nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên cùng quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử không chấp nhận tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 779897 ngày 25/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ bà Tài Thị Kim C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 770216 ngày 25/9/2012 cấp hộ ông Nguyễn Văn L.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được thụ lý sơ thẩm từ trước 01/01/2017 và không được chấp nhận nên phải chịu 200.000^đ án phí dân sự sơ thẩm. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận nguyên đơn không phải chịu án phí theo quy định tại điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT – TANDTC – VKSNDTC – BTP .

Tại công văn số số 22/CTHADS-NV ngày 06/01/2021 của Cục Thi hành án dân sự Tỉnh Ninh Thuận xác định : "Cục Thi hành án đã thi hành xong về án phí cụ thể: Ngày 08/02/2017 thu kết chuyển từ biên lai thu tiền số 0012231 ngày 11/5/2017 sang thu án phí chính thức 300.000đ DSST, DSPT; Ngày 09/02/2018 ông Nguyễn Văn L, bà Thành Thị N nộp số tiền 500.000đ án phí DSST, DSPT; Ngày 22/3/2018 chi hoàn trả cho bà Tài Thị Kim C số tiền 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Do đó, Cục Thi hành án dân sự tỉnh cần hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L, bà Thành Thị N số tiền án phí đã nộp 800.000đ theo các biên lai thu số 0012231 ngày 11/5/2017 và số 0019776 ngày 09/02/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự tỉnh Ninh Thuận; Bà C, ông H phải nộp lại số tiền án phí đã hoàn trả 200.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006591 ngày 25/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải để khấu trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm phải chịu.

[4] Chi phí thẩm định, định giá tài sản, phí cấp trích lục bản đồ địa chính: năm 2016 là 2.624.000đ, năm 2021 là 6.390.000đ, tổng cộng số tiền 9.014.000đ do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ, nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 điều 26; điều 34, khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 165, khoản 1 điều 277, điều 273, điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Khoản 1 điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 15, điều 175, điều 176 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 4 điều 32 Luật Tố tụng Hành chính 2015; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30-12-2014 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phía Tòa án; Điều 6, điều 7 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT – TANDTC – VKSNDTC – BTP .

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Ngọc H, bà Tài Thị Kim C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Thành Thị N về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 312m^2 được xác định bởi các mốc giới (14, 15, 16, 17, 44, 41, 43) theo trích đo ngày 01/6/2022 của Văn phòng Đ2 và yêu cầu tháo dỡ hàng rào ranh giới là đoạn tường thành xây đá chẻ, gạch taplo dài 26,8m nối liền hàng rào trụ gỗ và xi măng, gắn lưới B40 dài 12m và đoạn không có ranh rào dài 15,5m có 01 trụ bê tông chôn, 02 trụ đã ngã, kéo từ hướng Nam sang hướng Bắc.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thành Thị N, ông Nguyễn Văn L về việc: "Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

-Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 779897 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/9/2012 cho hộ bà Tài Thị Kim C đối với thửa đất số 47 tờ bản đồ 18b diện tích 1212m^2 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK

770216 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/9/2012 cho hộ ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 37 tờ bản đồ 18b, xã X, diện tích 5394m^2.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh về diện tích đất, sơ đồ hình thửa của các các thửa đất 37, 47 tờ bản đồ 18b, xã X và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng và theo quy định của pháp luật Đất đai.

(Có trích lục bản đồ địa chính ngày 16/6/2021 và đính chính trích lục ngày 01/6/2022 của Văn phòng Đ2 kèm theo).

3.Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Dương Ngọc H, bà Tài Thị Kim C phải liên đới không phân chia phần nộp lại số tiền 200.000^đ *(Hai trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm đã thi hành theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006591 ngày 25/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải để thi hành số tiền 200.000^đ *(Hai trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm phải chịu.

Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L, bà Thành Thị N số tiền án phí đã thi hành 800.000^đ *(T1 trăm ngàn đồng)* theo các biên lai thu số 0012231 ngày 11/5/2017 và số 0019776 ngày 09/02/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự tỉnh Ninh Thuận

4.Về chi phí tố tụng:

- Vợ chồng ông Dương Ngọc H, bà Tài Thị Kim C phải chịu toàn bộ số tiền 9.014.000^đ *(Chín triệu không trăm mười bốn ngàn đồng)* chi phí thẩm định, định giá tài sản, phí cấp trích lục bản đồ địa chính và đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 thoả 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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã X quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 14/6/2022); Ủy ban nhân dân huyện N vắng mặt được quyền kháng cáo trong 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Ninh Hải;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu (HS-AV).

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

Phạm Thị Anh Trang