

Bản án số: 01/2023/DS-ST
Ngày 27 tháng 11 năm 2023
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ QUẾ VÕ, TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Liên

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thế Sách

2. Bà Ngô Thùy Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nụ - Thư ký TAND thị xã Quế Võ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thụ lý số 15/2022/TLST- DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2023/QĐST- DS ngày 14/9/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35 ngày 28/9/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01 ngày 27/10/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Như H, sinh năm 1984

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Thu H, sinh năm 1984 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố Đ, phường Phố Mới, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Khắc K, sinh năm 1976

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khắc Đ, sinh năm 1950 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố Đ, phường Phố Mới, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Khắc Đ, sinh năm 1950 (Có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố Đ, phường Phố Mới, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất số 59 tờ bản đồ số 30, diện tích 506.3 m² ở Khu phố Đ, phường Phố Mới, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh là của bố mẹ nguyên đơn là ông Nguyễn Như M và bà Nguyễn Thị Ch. Năm 2022, bố mẹ nguyên đơn

làm thủ tục tặng cho nguyên đơn quyền sử dụng thửa đất này với hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản; Thời hạn sử dụng đến ngày 29/12/2049; Nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Ngày 12/5/2022, nguyên đơn được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Thửa đất nguyên đơn được bố mẹ tặng cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất ở và một phần đất ao nhà ông Đặng Sỹ Ch.

Phía Đông giáp nhà ông Nguyễn Khắc Q (Hiện tặng cho anh T và anh Q1) và đất ao của hộ bà Nguyễn Thị H (Hiện tặng cho anh K)

Phía Nam giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Th

Phía Tây giáp đất ở của nguyên đơn

Thửa đất ao của gia đình nguyên đơn đã được đo đạc bản đồ địa chính và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Như M vào năm 1999. Hiện trạng thửa đất của gia đình nguyên đơn vẫn là đất ao, bờ ao là bờ kè đất chưa xây tường gạch nên gia đình nguyên đơn không biết diện tích lấn chiếm là bao nhiêu. Gia đình nguyên đơn lại khó khăn mãi đi làm ăn và nghỉ đất của gia đình liền kề đều có bản đồ nên sau này xây tường lúc nào thì xây nên đã không đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Sau khi được nhận tặng cho đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn đã tiến hành lấp ao để trồng rau. Để xác định rõ ranh giới đối với các hộ liền kề thì nguyên đơn đã mời bên Công ty đo đạc bản đồ địa chính để về đo vẽ hiện trạng và đã xác định được thửa đất ao của nguyên đơn bị các hộ liền kề lấn chiếm với tổng diện tích là 88,4m² trong đó gia đình bà H (hiện cho con trai là anh K) lấn chiếm là 18,7m² đất. Gia đình tôi đã yêu cầu gia đình anh K trả lại diện tích đất lấn chiếm nhưng anh K không đồng ý. Nguyên đơn đã làm đơn lên UBND phường Phố Mới để đề nghị hòa giải liên quan đến tranh chấp đất đai nhưng không thành.

Đối với diện tích đất ao của gia đình nguyên đơn có nguồn gốc rõ ràng và năm 1999, UBND tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Như M (là bố nguyên đơn) đối với phần diện tích đất là 506,3m², hồ sơ kỹ thuật đã thể hiện rõ vị trí, diện tích thửa đất này. Sau khi hộ gia đình nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất thì các hộ liền kề không hề có ý kiến gì. Sau khi hộ gia đình nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất vẫn để nuôi trồng thủy sản và gia đình nguyên đơn không xây tường ngăn xác định mốc giới mà phần giáp đất các hộ liền kề chỉ có bờ đất.

Do giữa hai bên gia đình không tự hòa giải và thỏa thuận được việc giải quyết nội dung vụ việc nên nguyên đơn đã làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Khắc K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại nguyên đơn 18.7 m² đất ao nằm ở phía Đông của gia đình nguyên đơn.

Về việc nộp thuế đất: Gia đình nguyên đơn thực hiện việc đóng thuế cho nhà nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Khắc Đ trình bày:

Thửa số 71 tờ bản đồ số 30 có nguồn gốc của bố mẹ ông cho vợ chồng ông. Đến năm 2021, vợ chồng ông làm thủ tục tặng cho con trai là Nguyễn Khắc K.

Thửa đất này có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ao của gia đình ông Tr

Phía Tây giáp đất ao nhà ông M (anh H)

Phía Nam giáp đất nhà ông H1 và đất của gia đình ông Thống.

Phía Bắc giáp đất ao của gia đình ông Q.

Thửa đất này gia đình ông được tập thể cho sử dụng. Đến năm 1988, địa phương có chính sách đổi đất ngoài và từ đó gia đình ông được địa phương giao cho quản lý sử dụng còn trước đây gia đình ông chỉ được sử dụng khai hoang của địa phương.

Năm 1998, địa phương có tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất và phân đất của gia đình ông được đo đạc theo bản đồ địa chính như thế nào thì ông không nắm được.

Đối với phần đất giáp với đất ao nhà ông M thì bố ông có trồng 01 lũy tre ở trên bờ vào năm 1970 thể hiện ranh giới đất giữa hai bên. Trước năm 2008 thì hai bên chỉ có bờ đất và không có tường ngăn. Xác định lòng ao là của gia đình ông M còn bờ đất là đất thuộc gia đình ông sử dụng. Năm 2008, ông M tổ chức xây bờ ao ở khu vực lũy tre và có gọi ông ra chứng kiến. Ông có tham gia ý kiến với ông M là kéo thẳng cho đẹp bờ ao nên ông M đã đồng ý xây bờ thẳng. Nhưng khi ông về thì thấy ông M cho thợ xây cong và ép hết vào bờ đất của nhà ông, xong ông cũng cho qua và không nói gì nữa.

Đến khi anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho rằng một phần đất của gia đình ông sử dụng đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của anh H thì ông mới biết việc đo vẽ bản đồ địa chính của địa phương năm 1998 là không đúng với hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông. Sau khi ông tìm hiểu thì ở địa phương Khu phố Đ việc đo đạc bản đồ địa chính năm 1998 sai sót rất nhiều và không chính xác, cần xác định lại. Tuy nhiên, đây là việc làm của cơ quan nhà nước nên sai đến đâu thì sửa đến đó. Do vậy, đối với toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và hồ sơ đăng ký biến động, hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông cho con trai ông thì với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông không có ý kiến gì và không đề nghị hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Đối với hiện trạng sử dụng và việc đo vẽ đất của gia đình ông với các hộ liên kề khác thì ông nhất trí và không có ý kiến gì. Ông chỉ không đồng tình với phần đo vẽ giáp đất nhà ông M.

Ông cho rằng, đất của gia đình ông trước đây được giao và được sử dụng như thế nào thì hiện tại ông và gia đình sử dụng đúng hiện trạng như thế đó và

được thể hiện theo mốc giới có từ trước chứ không phải là sau khi được cấp giấy chứng nhận ông mới thay đổi mốc giới.

Đối với việc đóng thuế đất: Gia đình ông thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất dựa trên hồ sơ và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Đối với ý kiến của nguyên đơn ở trên về việc xây tường thì ông không đồng ý vì năm 2008, giữa ông và ông M đã xác định ranh giới đất và chính ông M là người xây tường thể hiện ranh giới đất giữa hai gia đình. Sau khi ông M xây bờ kè thì vợ chồng ông chặt tre, đổ đất để trồng rau. Song do mưa, đất nở nên nhà ông có xây 01 bờ để chắn đất trong phần diện tích của gia đình ông.

Đối với phần diện tích đất anh H đang yêu cầu Tòa án giải quyết là phần diện tích mà gia đình ông sử dụng nhiều năm nay và gia đình ông đã đổ đất, lấp ao. Toàn bộ khu vực đó gia đình ông đã đổ đất từ những năm 1970 để trồng tre. Gia đình anh H không sử dụng phần diện tích đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh H, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của anh K và tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông không nhất trí.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Thửa đất ao số 71, tờ bản đồ số 30 là của bố mẹ chồng bà cho hai vợ chồng. Để gia đình bà được sử dụng thửa đất này thì bố mẹ chồng bà phải đổi đất chân rau. Còn trước đây gia đình bà chỉ được sử dụng đất ở là thửa đất số 86 tờ bản đồ số 30.

Đối với phần đất ao giáp với đất của gia đình ông M thì bố chồng bà đã trồng 01 bụi tre thể hiện ranh giới đất giữa hai nhà từ năm 1980. Quá trình sử dụng đất thì hai gia đình sử dụng ổn định và không phát sinh tranh chấp.

Năm 2008, ông M đã xây tường kè ao và khi xây ông M đã gọi bà ra để xác định mốc giới.

Đối với việc đo vẽ bản đồ địa chính năm 1998, 1999, bà là người làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích 294.4m² tại thửa số 71, tờ bản đồ số 30, mục đích sử dụng là làm ao thả cá. Trước khi bà làm đơn thì địa phương đã đo vẽ hồ sơ kỹ thuật, hình thức đo và phương pháp đo như thế nào thì bà không nắm được. Hiện trạng sử dụng của gia đình bà là bờ ruộng sau này là bờ ao có lũy tre của gia đình bà.

Bà xác định ranh giới đất chính là bức tường ông M xây vào năm 2008.

Hiện nay, thửa đất này vợ chồng bà đã làm thủ tục tặng cho con trai là Nguyễn Khắc K và ông Đ được làm đại diện theo ủy quyền tham gia giải quyết vụ án. Do đó, mọi ý kiến của ông Đ là ý kiến của bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh H, bà không nhất trí.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc anh Nguyễn Khắc K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại nguyên đơn 18.7m² đất lấn chiếm

nhưng phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý.

Đại diện VKSND thị xã Quế Võ tham gia phiên toà nhận xét:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án đã khách quan, đảm bảo trình tự thủ tục tố tụng dân sự.

Tại phiên toà HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo nguyên tắc xét xử công khai bằng lời nói và liên tục.

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 86 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72, 86 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 158, 163, 164, 175, 176, 221 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Như H.

Buộc anh Nguyễn Khắc K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là và Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Khắc Đ trả lại anh Nguyễn Như H diện tích 18.7m² đất nằm tại vị trí phía Đông thửa đất số 59, tờ bản đồ số 30, diện tích 503.6m² được Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Như H được xác định từ điểm 1-2-3-4-5-6-1 (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Về án phí và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Anh Nguyễn Như H khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Khắc K phải trả lại 18.7 m² đất ao tại thửa đất số 59 tờ bản đồ số 30 ở thôn Đ, thị trấn Phố Mới, huyện Quế Võ (nay là Khu phố Đ, phường Phố Mới, thị xã Quế Võ), đây là tranh chấp dân sự; Anh Nguyễn Khắc K là bị đơn có địa chỉ thường trú tại Khu phố Đ, phường Phố Mới, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Do đó, theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng:

Tại phiên toà hôm nay, tòa án đã tổng đạt hợp lệ các quyết định tố tụng nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H vắng mặt. Tại lời khai, bà H cũng đề nghị được giải quyết vắng mặt. Do đó, tòa án vẫn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

[1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thửa đất số 59 và thửa đất số 71 cùng tờ bản đồ số 30 thôn Đ, thị trấn Phố Mới (nay là Khu phố Đ, phường Phố Mới).

- Thửa đất số 59 tờ bản đồ số 30, diện tích 506.3 m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Như H vào ngày 12/5/2022 có nguồn gốc là của ông Nguyễn Như M và bà Nguyễn Thị Ch (là bố mẹ đẻ anh H) mua lại từ trước năm 1979. Gia đình anh sử dụng diện tích đất ao này để nuôi trồng thủy sản.

Năm 1998, theo chủ trương chung của địa phương, khu vực thôn Đ, thị trấn Phố Mới đã được tiến hành đo vẽ hiện trạng, dựng bản đồ địa chính để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1999, ông M căn cứ vào hồ sơ kỹ thuật, số liệu đo vẽ thực tế được chính quyền địa phương xác nhận nên đã làm đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 1046.9m². Trong đó, thửa số 58 tờ bản đồ số 30, diện tích 540.6m², mục đích sử dụng là đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng do cha ông để lại; Thửa số 59, tờ bản đồ số 30, diện tích 506.3m², loại đất: Ao, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc là mua năm 1979. Đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Như M đề ngày 05/5/1999 đã được chính quyền địa phương xác nhận. Ngày 29/12/1999, UBND tỉnh Bắc Ninh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho hộ ông Nguyễn Như M.

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 59, tờ bản đồ số 30 của hộ ông Nguyễn Như M có diện tích 506.3m², ranh giới, mốc giới được mô tả theo bảng kê tọa độ như sau:

Phía Bắc giáp phần đất ao của hộ ông Đặng Sỹ Ch được xác định từ điểm 3-4 dài 12.81m; Giáp đất hộ ông Q từ điểm 4-5 dài 4.99m.

Phía Đông được xác định giáp đất của hộ ông Nguyễn Khắc Q xác định từ điểm 5-6 dài 17.68m; Giáp đất hộ bà Nguyễn Thị H (Anh K) được xác định từ điểm 6-7 dài 10.36m; Giáp hộ ông Thống từ điểm 8-9 dài 2.50m.

Phía Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Văn Th được xác định từ điểm 7-8 dài 11.58; đoạn 2 từ điểm 9-1 dài 4.25m.

Phía Tây giáp đất thổ cư nhà ông Nguyễn Như M được xác định từ điểm 1-2 dài 24.81m; Giáp phần đất ở của hộ ông Đặng Sỹ Ch xác định từ điểm 2-3 dài 3.52m.

- Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 30 có nguồn gốc của bố mẹ ông Đ đổi đất chân rau vào năm 1988. Hiện trạng ban đầu của thửa đất được xác định là đất trồng lúa. Sau này vợ chồng ông Đ mới đào đất thành ao. Tại phiên toà, nguyên đơn và bị đơn đều xác định vị trí đất tranh chấp không thuộc phạm vi đào ao.

Tại hồ sơ kỹ thuật thửa số 71, tờ bản đồ số 30 lập ngày 28/12/1998 thôn Đ, thị trấn Phố Mới, huyện Quế Võ thể hiện sơ đồ và bảng kê tọa độ, xác định diện tích là 294.4m²; Mục đích sử dụng: Cá; Tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị H. Ngày 05/5/1999, bà Nguyễn Thị H đã có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 294.4m² tại tờ bản đồ số 30, số thửa 71; Mục đích

sử dụng là đất ao; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc đất do cha ông để lại; Kèm theo hồ sơ đăng ký đất không có giấy tờ kèm theo. Đơn của bà H đã được địa phương xác nhận. Ngày 29/12/1999, hộ bà Nguyễn Thị H được UBND tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 752.5m². Trong đó, thửa số 71 là 294.4m² và thửa số 86 là 458.1m².

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 71, tờ bản đồ số 30 của hộ bà Nguyễn Thị H có diện tích 294.4m², ranh giới, mốc giới được mô tả theo bảng kê tọa độ như sau:

Phía Đông giáp đất ao nhà ông Trung xác định từ điểm 5-6 dài 14.19m; điểm 4-5 dài 5.68m; Giáp một phần thửa đất số 72 từ điểm 7-8 dài 1.31m.

Phía Bắc giáp thửa số 48 của hộ ông Nguyễn Khắc Q (nay là của anh Nguyễn Khắc Q1 và anh Nguyễn Khắc T) được xác định từ điểm 3-4 dài 15.40m.

Phía Tây giáp thửa đất của nhà ông Nguyễn Như M (nay là của anh Nguyễn Như H) được xác định từ điểm 2-3 dài 10.36m; Giáp thửa đất số 70 của hộ ông Thống được xác định từ điểm 1-2 dài 7.31m.

Phía Nam giáp thửa số 85 của hộ ông Hồng được xác định từ điểm 1-8 dài 18.30m.

Từ thời điểm khảo sát ranh giới, mốc giới theo hiện trạng, đo vẽ hồ sơ kỹ thuật thửa đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến năm 2021, hộ bà Nguyễn Thị H và hộ ông Nguyễn Như M sử dụng đất ổn định, không chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, tách, nhập thửa. Quá trình sử dụng các bên đều không làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất. Cho đến ngày 24/02/2021, bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do cấp đổi là bị rách nát. Đối với phần xác nhận của UBND thị trấn Phố Mới có nội dung: “Sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp GCN đến nay: Không thay đổi”. Ngày 02/3/2021 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Võ đã có thông báo đề nghị tạm dừng hồ sơ để đính chính sai sót trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do: Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi: -- và thời hạn sử dụng đất: lâu dài để làm thủ tục đính chính là : Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản; Thời hạn sử dụng đúng là ngày 29/12/2049. Ngày 11/3/2021 địa diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Võ với đại diện hộ là bà Nguyễn Thị H đã lập biên bản về việc giải quyết hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 16/3/2021, hộ bà Nguyễn Thị H đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 71, tờ bản đồ số 30, diện tích 294.4m²; Hình thức: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản; Thời hạn sử dụng: Đến ngày 29/12/2049.

Như vậy, việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được đính chính, sửa đổi ở nội dung là Mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất còn những nội dung khác được giữ nguyên. Bản đồ địa chính không thay đổi.

Ngày 02/7/2021, hộ gia đình bà Nguyễn Thị H đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bên nhận tặng cho là anh Nguyễn Khắc K với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 30, diện tích 294.4m², địa chỉ thửa đất: Thị trấn Phố Mới, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Cùng ngày, bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị đăng ký

biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 30, diện tích 294.4m². Ngày 14/7/2021, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 71, tờ bản đồ số 30, diện tích 294.4m²; Hình thức: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản; Thời hạn sử dụng: Đến ngày 29/12/2049 cho anh Nguyễn Khắc K. Số vào sổ cấp GCN:CS 03071.

Như vậy, hộ gia đình bà H tiến hành chỉnh lý để cấp lại sổ, làm thủ tục đăng ký biến động tặng cho anh Nguyễn Khắc K nhưng không đề nghị chỉnh lý bản đồ địa chính và chỉnh lý diện tích đất đã được cấp mà diện tích đất được giữ nguyên theo bản đồ địa chính lập năm 1998 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà H được cấp năm 1999 nên không làm thay đổi diện tích và hiện trạng sử dụng đất.

Năm 2022, hộ ông M đã thực hiện việc đăng ký biến động thể hiện nội dung thay đổi ở mục đích sử dụng đất ở; Thời hạn sử dụng lâu dài trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi thành mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản (NTS); Thời hạn sử dụng đến 29/12/2049 còn những nội dung khác được giữ nguyên. Ngày 27/4/2022, hộ ông Nguyễn Như M ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Như H và đã thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa cho anh Nguyễn Như H cụ thể bàn giao thửa đất số 59, tờ bản đồ số 30, diện tích 506.3m² ở thôn Đ, thị trấn Phố Mới, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Ngày 12/5/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Như H theo diện tích, hiện trạng của bản đồ địa chính.

Qua hồ sơ vụ án, thể hiện từ khi được đo vẽ hồ sơ kỹ thuật đến sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động, làm thủ tục thế chấp, tặng cho, chỉnh lý không có cá nhân, tổ chức nào yêu cầu hủy hoặc chỉnh lý bản đồ địa chính đối với thửa đất số 71 tờ bản đồ số 30 của hộ bà Nguyễn Thị H và thửa đất số 59 tờ bản đồ 30 của hộ ông Nguyễn Như M.

[2] Về xác định ranh giới, mốc giới:

Thứ nhất: Theo ông Đ trình bày năm 2008, giữa ông và ông M có thống nhất miệng về ranh giới nhưng không lập văn bản và ông M đã tiến hành xây bờ kè gạch cho đất của gia đình ông không lở xuống ao nhà ông M. Vị trí ông M xây là ở lòng ao, giáp với bờ kè đất của gia đình ông. Sau đó thì ông để trách đất lở xuống ao nhà ông nên ông cũng đã xếp gạch bên phía bờ đất của gia đình ông và ông xác định ranh giới đất giữa hai gia đình chính là bức tường ông M xây năm 2008.

Tuy nhiên, đây chỉ là lời trình bày của ông Đ không được phía nguyên đơn đồng ý. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông Đ xác nhận ranh giới đất của gia đình ông và gia đình ông M chỉ thể hiện đất của gia đình ông sử dụng ban đầu là đất trồng lúa, sau đó đào ao và gia đình ông chuyển ra ở và sử dụng trước còn đất của gia đình ông M sử dụng là đất ao, không có bờ và không có công trình nào xây dựng trên phần ranh giới đất, không có mốc giới cổ và không có biên bản nào được xác lập ranh giới đất giữa hai gia đình. Ông Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về thỏa thuận xác định mốc giới này giữa ông và ông M vào năm 2008.

Thứ hai: Theo trình bày của nguyên đơn là năm 2008, khi hút cạn ao, các gia đình tiến hành xây bờ kè, mục đích cho đất không bị lở. Khi xây dựng đã có bản đồ địa chính nhưng với mục đích xây là để giữ bờ, chắn đất không nở xuống ao chứ không phải xây để xác định ranh giới nên không tiến hành đo đạc và không mời chính quyền địa phương về chứng kiến cũng như không lập biên bản xác định ranh giới giữa các gia đình nên không thể xác định bức tường ông M xây năm 2008 là ranh giới đất giữa hai gia đình.

Thứ ba: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Đ và bà H xác nhận chữ ký trong hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, 1999 là do bà H kê khai và ký tại hồ sơ kỹ thuật; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất; Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới... và từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, gia đình ông không có đơn thư khiếu nại nào liên quan đến diện tích, mốc giới và đã thực hiện thế chấp nhiều lần để vay vốn ngân hàng và cũng là thủ tục đăng ký chính lý giấy chứng nhận, làm thủ tục biến động tặng cho quyền sử dụng đất nhưng về mốc giới và diện tích được giữ nguyên nên đây được coi là chứng cứ trực tiếp thể hiện ranh giới, mốc giới và diện tích sử dụng thực tế của hộ bà Nguyễn Thị H nay được tặng cho anh Nguyễn Khắc K là 294.4m².

Thứ tư: Qua xem xét hiện trạng thửa đất và lời trình bày thống nhất của các đương sự, nhận thấy trên phần diện tích đất tranh chấp không có mốc giới cổ, các đương sự đều không có tài liệu chứng cứ chứng minh mốc giới có từ trước thời điểm năm 1998.

Từ những căn cứ trên không có cơ sở để xác định bờ kè ông M xây năm 2008 là mốc giới đất của gia đình bà H (nay là anh K) và đất của gia đình ông M (nay là anh H).

[3] Về hiện trạng sử dụng đất:

Thửa số 71 tờ bản đồ số 30, diện tích 294.4m² và thửa đất số 59 tờ bản đồ số 30 đều được xác định là đất ao.

Qua lời trình bày của nguyên đơn, ranh giới đất giữa hai nhà là bờ đất to và từ trước thì hai gia đình cùng sử dụng. Tại phiên tòa, ông Đ cho rằng, đất của gia đình ông M ra sau nên chỉ có lòng ao còn bờ ao là của gia đình ông vì trước đây khoảng năm 1960, bố ông đã trồng bụi tre trên bờ ao này. Tuy nhiên, theo lời khai của ông Đ có sự mâu thuẫn:

Thứ nhất: Mục đích đất sử dụng là đất ao thì về nguyên tắc địa phương giao đất hoặc người sử dụng đất thì ao phải có bờ, ông Đ cho rằng ông M sử dụng đất ao không mà không có bờ mà chỉ được sử dụng lòng ao là không có cơ sở.

Thứ hai: Theo lời khai của ông Đ thì năm 1960, bố của ông đã trồng bụi tre trên bờ đất này và ông xác định bụi tre là ranh giới đất của gia đình ông với gia đình ông M. Nhưng theo ông và bà H trình bày thửa đất ao hiện tại trước đây là ruộng cây lúa của hợp tác xã không phải đất của gia đình ông Đ. Năm 1988, theo chủ trương của địa phương, gia đình ông phải đổi đất ruộng ở ngoài đồng để được quản lý và sử dụng thửa đất ao này. Vậy, năm 1960 bố ông Đ có trồng tre thì cũng nằm trên đất của địa phương nên không xác định được bụi tre là ranh giới đất giữa hai nhà.

Như vậy, xác định bờ đất gắn liền với đất ao là phù hợp với thực tế quản lý đất và sử dụng đất. Lời trình bày của ông Đ xác định phần diện tích hộ ông M được sử dụng chỉ có lòng ao, không có bờ còn diện tích đất của gia đình ông, bà có bờ là không có cơ sở.

Đối với bờ đất này, gia đình ông M sử dụng để giữ nước và đi lại trông nom ao cá. Đến năm 2008 ông M xây bờ kè để giữ đất. Theo lời khai thống nhất của các bên đương sự thì phần đất tranh chấp không có công trình, tài sản nào được xây dựng hoặc trồng trên phần đất này. Do đó, không có căn cứ xác định hộ bà H (nay là anh K) đã sử dụng phần diện tích bờ đất này từ khi được địa phương giao đất cho đến nay.

[4] Về nghĩa vụ đóng thuế đất: Ông Đ và nguyên đơn xác nhận đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế theo đúng diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời khai của các bên đương sự phù hợp với việc Tòa án tiến hành xác minh tại UBND phường Phố Mới, thị xã Quế Võ.

Như vậy, quá trình sử dụng đất, xác định hộ bà H đã thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất nhiều lần, thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất hàng năm, chuyển đổi tên chủ sử dụng nhưng không làm biến động hoặc thực hiện chỉnh lý bản đồ địa chính nên diện tích và hiện trạng sử dụng đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hộ bà Nguyễn Thị H được cấp năm 1999. Theo hồ sơ xác định được tại thời điểm đo đạc bản đồ địa chính, quá trình sử dụng đất và làm đăng ký biến động giữa hộ bà H và gia đình ông M đều xác định được mốc giới và nhất trí với mốc giới đã được đo đạc bản đồ địa chính năm 1998 và không thay đổi. Do đó có thể chứng minh về mặt chủ quan, hộ bà H đã thừa nhận mốc giới, diện tích, hiện trạng đất được cấp cho gia đình bà năm 1998 với thửa số 71 tờ bản đồ số 30 với diện tích 294.4m² là đúng.

[5] Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định và tiến hành đo vẽ thực tế hiện trạng hai thửa đất của anh H và hộ bà H. So sánh với bản bản đồ địa chính đã xác định thửa đất anh H với thửa đất của anh K đang sử dụng có sự chênh lệch so với bản đồ địa chính. Đối với phần đất ao hiện anh K đứng tên thì vợ chồng ông Đ đang sử dụng. Đối với phần đất của ông Trung và ông Q thì ông Đ xác nhận chưa xây công trình nào trên đất, nếu có phát sinh tranh chấp sau này sẽ giải quyết sau. Qua sơ đồ hiện trạng, xác định phần đất đang tranh chấp hiện ông Đ và bà H sử dụng không có công trình xây dựng trên đất và nằm trên bản đồ địa chính của thửa đất số 59 theo bản đồ địa chính thuộc quyền sở hữu của anh H với diện tích 18.7m². Vị trí đất xác định đã sử dụng chồng lấn là từ điểm 1-2-3-4-5-6-1(Có sơ đồ kèm theo).

[7] Đối với diện tích đất tranh chấp được các bên đương sự cùng xác định không nằm trong diện tích đất mà anh Nguyễn Khắc K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên diện tích sử dụng đất của gia đình anh K nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh K không liên quan đến vụ việc tranh chấp. Do đó, Tòa án không đặt ra xem xét đối với phần diện tích tăng thêm hay giảm đi. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết trong một vụ án khác.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định ranh giới, mốc giới và quyền sử dụng tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 30, diện tích là 506.3 m²

của anh Nguyễn Như H là đúng với bản đồ địa chính, phù hợp với hiện trạng sử dụng đối với đất nuôi trồng thủy sản và phù hợp hiện trạng hồ sơ được đo vẽ khi Tòa án tiến hành thẩm định. Nhận thấy, việc khởi kiện của anh H là có cơ sở.

[8] Đối với việc thẩm định tài sản trên đất và định giá quyền sử dụng đất thì các đương sự đều đã có sự thống nhất theo giá đất nông nghiệp (nuôi trồng thủy sản) là 70.000đ/1 m² và tại phiên tòa không có ý kiến thay đổi.

[9] Đối với việc UBND tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Như M năm 1999 và sau này được tặng cho anh H, ông Đ xác nhận không có ý kiến gì. Ông không đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H và hộ ông Nguyễn Như M cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho anh H và anh K hiện tại.

Đối với chị Lê Nguyệt Bích, sinh năm 1977. Quá trình giải quyết, nguyên đơn đã có đơn rút yêu cầu khởi kiện với chị Bích vì cho rằng chị Bích không có liên quan gì vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Nguyễn Khắc K hiện đứng tên một mình và được xác định là tài sản tặng cho riêng. Trên đất hiện không có công trình nào và ông Đ, bà H đang sử dụng. Chị Bích xác định không có liên quan gì và từ chối tham gia tố tụng. Việc này đã được nguyên đơn, bị đơn và chị Bích xác nhận nên Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với chị Bích là phù hợp.

[11] Đối với phần tân lập trên diện tích đất 18.7m², tại phiên tòa ông Đ không có đề nghị giải quyết nên Tòa án không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[12] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Anh Nguyễn Khắc K phải nộp 7.700.000đ tiền chi phí tố tụng (xem xét thẩm định và định giá). Xác nhận nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên anh K có trách nhiệm trả anh H 7.700.000đ chi phí tố tụng.

[12] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: khoản 9 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Các điều 157, 158, 217, 227, 228, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 158, 163, 164, 175, 176, 221 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013.

Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh Nguyễn Khắc K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là và Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Khắc Đ trả lại anh Nguyễn Như H diện tích 18.7m² đất nằm tại vị trí phía Đông thửa đất số 59, tờ bản đồ số 30, diện tích 503.6m² được Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

anh Nguyễn Như H được xác định từ điểm 1-2-3-4-5-6-1 (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Án phí: Anh Nguyễn Khắc K phải chịu 300.000đ án phí DSST.

Trả lại anh Nguyễn Như H 467.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số AA/2021/0006587 ngày 17/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Khắc K phải nộp 7.700.000đ tiền chi phí tố tụng (xem xét thẩm định và định giá). Xác nhận nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên anh K có trách nhiệm trả anh H 7.700.000đ chi phí tố tụng.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

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 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.

Nơi nhận :

- Tòa án tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND thị xã Quế Võ;
- Chi cục THADS thị xã Quế Võ;
- Những người TGT;
- Lưu Hs, Vp.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Liên