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

Bản án số: 02/2018/DS-ST
Ngày 27/02/2018
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

- Thành phần HĐXX sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Đại Lâm

Bà Nguyễn Thị Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên toà: Ông An Viết Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/8/2017 và ngày 27/02/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2016/TLST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2016 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2017/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2017giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lục Văn C.

Địa chỉ: Số nhà 297, đường N, tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân V.

Địa chỉ: Số nhà 130, đường T1, tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích N1. Địa chỉ: Tổ 7, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang (Theo Giấy ủy quyền ngày 01/11/2016, chứng thực ngày 03/11/2016 tại UBND phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang). Có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh P – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố H (Văn bản ủy quyền số: 1596/CVUQ-UBND ngày 29/11/2017). Vắng mặt có lý do.

- Bà Nguyễn Thị H1. Địa chỉ: Số nhà 297, đường N, tổ 8 phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị H1: Ông Lục Văn C. Địa chỉ: Số nhà 297, đường N, tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang (Theo Giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 26/12/2016, chứng thực ngày 26/12/2016 tại UBND phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang).

- Bà Tô Thị N2. Địa chỉ: Số nhà 130, đường T1, tổ 8 phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị N2: Bà Nguyễn Thị Bích N1. Địa chỉ: Tổ 7, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang (Theo Giấy ủy quyền ngày 17/5/2017, chứng thực ngày 17/5/2017 tại UBND phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2016 và bản tự khai ngày 20/6/2016, ông Lục Văn C trình bày: Ngày 06/5/1993, ông Lục Văn P1 (là bố đẻ của ông C - đã chết) có mua của ông Đoàn Văn N3 (đã chết) 01 mảnh đất vườn với giá 200.000đ tại tổ 27, phường T, thị xã H (nay là tổ 08 phường T, thành phố H), tỉnh Hà Giang, có diện tích 355m^2, phía Đông giáp đất vườn bà Thì, phía Tây giáp sông Lô, phía Nam giáp đất ông V, phía Bắc giáp đất ông Hon và suối. Mẹ và các anh em trong gia đình ông C cùng thỏa thuận cho vợ chồng ông được quyền sử dụng thửa đất đó nên ông làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ. Ngày 11/5/2016, Ủy ban nhân dân thành phố H cấp GCNQSDĐ số CD 864097 thửa đất số 248, tờ bản đồ số 15, diện tích 312,2m^2 mang tên ông Lục Văn C, Bà Nguyễn Thị H1. Thửa đất này nằm phía sau khách sạn Cao Nguyên và là vườn chuối của gia đình ông, trước đây gia đình ông có trồng một hàng rào râm bụt để làm ranh giới (nay không còn). Để xác định rõ ranh giới với các hộ liền kề, tránh xảy ra mâu thuẫn nên ngày 13/5/2016 ông làm đơn gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh thành phố H đề nghị đến để đo đạc, xác định ranh giới cụ thể thửa đất trên.

Ngày 14/5/2016, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh thành phố H cử 02 cán bộ đến đo đạc và xác định ranh giới. Trong quá trình đo đạc cắm mốc, ông Nguyễn Xuân V (là hộ có đất liền kề) cho rằng ông C lấn đất, con gái ông V là chị N4, chị N1 có những hành động chửi bới, lăng mạ, xúc phạm ông và cán bộ đo đạc nên không tiến hành đo đạc được. Ông V đã gửi đơn lên UBND phường T và UBND thành phố H cho rằng ông lấn đất của ông V và cho rằng thửa đất có diện tích 120m^2 là thuộc quyền sử dụng của ông V.

Ngày 23/5/2016, UBND phường T tiến hành hòa giải giữa hai bên ông C và ông V nhưng không thành. Ngày 01/6/2016, UBND phường T mời các bên liên quan và tiến hành đo đạc thực địa. Khi cán bộ tiến hành đo đạc, kiểm tra thì những người phía nhà ông V đã có hành vi chống đối, chửi bới, đe dọa, ném đất đá cản trở việc đo đạc của các cơ quan chức năng và ông C. Thực tế bố của ông C đã mua thửa đất của ông N3 có diện tích 355m^2, khi ông C được cấp GCNQSDĐ chỉ còn 312,2m^2, còn một phần các hộ giáp ranh liền kề đã lấn chiếm, ông không yêu cầu các hộ phải trả lại.

Ông C đề nghị Tòa án giải quyết xác định quyền sử dụng của ông đối với 120m^2 đất liền kề với ông V, bác ý kiến của ông V cho rằng diện tích đất đó là của ông V. Phần diện tích đất tranh chấp 120m^2 x 1.000.000/m^2 = 120.000.000đ.

Theo đơn đề nghị ngày 24/6/2016, các bản tự khai, bản xác nhận nguồn gốc đất ngày 30/6/2016 và đơn yêu cầu phản tố, bị đơn ông Nguyễn Xuân V trình bày: Gia đình ông sống trên mảnh đất hiện nay từ năm 1945 do cha ông là

Nguyễn Văn T2 và mẹ ông là Nguyễn Thị L để lại, trong quá trình sử dụng đất không tranh chấp với ai, được bà con khu phố biết rõ nguồn gốc. Mảnh vườn 200m^2 gia đình ông vẫn đang sử dụng ổn định nhưng chưa làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ.

Khoảng trung tuần tháng 5, tháng 6/2016, ông C cho đổ đất vào mảnh vườn nhà ông, khi phát hiện gia đình ông ngăn cản thì ông C cho biết ông C đã có GCNQSDĐ do UBND thành phố H cấp ngày 11/5/2016. Thấy vô lý nên ngày 17/5/2016 ông đã làm đơn gửi UBND phường T đề nghị xem xét, giải quyết. Ngày 09/6/2016, UBND phường T tổ chức họp hòa giải song gia đình ông không nhất trí với lí do: Hồ sơ thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông C không đúng quy định (phiếu lấy ý kiến của khu dân cư không tổ chức họp nhân dân và giả mạo chữ ký là trường hợp của hộ gia đình ông Hoàng Trung Đ). Gia đình ông là hộ liền kề với hộ ông C nên biết rõ nguồn gốc đất thì không được lấy ý kiến, điều phi lý là đất của gia đình ông đang sử dụng nhiều năm nay lại trở thành đất của người khác. Tại biên bản hòa giải ngày 13/7/2016 của Tòa án nhân dân thành phố H, ông cho rằng diện tích đất ông C được cấp là 312,2m^2 đã cấp cả đất của nhà ông vào đó với diện tích khoảng 120 - 150m^2. Vì vậy, ông V đề nghị Tòa án hủy quyết định cấp GCNQSDĐ số CD 864097 ngày 11/5/2016 do UBND thành phố H cấp cho ông Lục Văn C và Bà Nguyễn Thị H1 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CD 864097 mang tên ông Lục Văn C và Bà Nguyễn Thị H1 và công nhận phần diện tích đất đang tranh chấp là của ông V (BL số 72).

Lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Theo văn bản của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố H có ý kiến như sau: Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Lục Văn C và Bà Nguyễn Thị H1 căn cứ vào hồ sơ đề nghị cấp đất của Phòng tài nguyên và môi trường đề nghị, xét hồ sơ đã đầy đủ theo quy định nên UBND thành phố H ban hành Quyết định 1473/QĐ-UBND ngày 11/5/2016 cấp GCNQSDĐ cho ông C Bà H1 đối với phần diện tích đất 312,2m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 248, tờ bản đồ số 15, phường T. Sau khi ông C, Bà H1 có GCNQSDĐ thì phát sinh tranh chấp. Để đảm bảo quyền lợi của công dân đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. UBND thành phố H sẽ thực hiện theo bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

Theo bản tự khai ngày 03/10/2016 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị N2 (BL số 81), bà N2 xác nhận về nguồn gốc diện tích đất vườn đang tranh chấp như ông V trình bày. Bà N2 khẳng định hồ sơ cấp đất cho ông C là sai quy trình, vi phạm pháp luật. Ông C giả mạo chữ ký hộ giáp ranh, không họp lấy ý kiến dân cư. Bà và các hộ liền kề không biết, không được ký giáp ranh. Bà đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số CV 864097, trả lại nguyên trạng mảnh vườn cho gia đình bà.

Trong đơn đề nghị (BL số 194), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Gia đình bà có 01 mảnh đất do bố của bà mua của ông Đoàn Văn N3 cùng tổ, bố mẹ và anh em trong gia đình bà nhất trí giao cho vợ chồng bà được toàn quyền sử dụng mảnh đất đó. Trước đây ông N3 có trồng chuối trên đất đó, sau này bà vẫn tăng gia trồng chuối, trồng cây. Đến cuối năm 2015 gia đình bà chặt chuối để san đất làm bãi đỗ xe để phục vụ cho việc kinh

doanh khách sạn. Ông V cho rằng gia đình bà lấn chiếm là sai vì năm 1997 khi nhà nước tổng kiểm kê đất đai, ông V lúc đó là tổ trưởng hướng dẫn cơ quan đo đạc đất, xác định mốc giới từng hộ với nhau mà ông V lại xác định sai. Bà cho rằng việc ông V cho rằng diện tích đất tranh chấp là của ông V là không đúng. Bà H1 hoàn toàn nhất trí với ý kiến trong đơn của ông C. Ngày 26/12/2016, bà làm Giấy ủy quyền tham gia tố tụng của mình cho chồng bà là ông C được toàn quyền tham gia tố tụng tại Tòa án và quyết định về mọi quyền lợi, nghĩa vụ tại Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/12/2016 đối với chị Nguyễn Thị Bích N1 - là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị N2, chị N1 khai: Về nguồn gốc đất vườn đang tranh chấp, chị xác nhận sau năm 1970 ông V đi bộ đội về đã sử dụng diện tích đất này liên tục không có tranh chấp với ai. Hiện tại đất vườn đó dùng để trồng chuối, ổi, xoài và một phần dùng để làm rãnh thoát nước chung cho 07 hộ gia đình. Khi ông C đổ đất vào đất vườn của bố mẹ chị và tuyên bố đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích này thì gia đình chị mới biết. Sau khi phát hiện sự việc, chị đã làm đơn khiếu nại gửi UBND phường T, đã hòa giải nhưng không thành. Sau đó gia đình chị tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến UBND thành phố H nhưng UBND thành phố trả lời không giải quyết vì Tòa án đã thụ lý giải quyết vụ án. Chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình chị.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang đã tiến hành xác minh, thu thập các tài liệu, chứng cứ. Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào hòa giải. Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được công bố công khai cho các bên đương sự, Tòa án đã cung cấp cho các đương sự tài liệu, chứng cứ theo đề nghị của đương sự tại BL số 160 và 161. Đồng thời Tòa án đã tổ chức cho phía nguyên đơn ông Lục Văn C và đại diện theo ủy quyền phía bị đơn chị Nguyễn Thị Bích N1 hòa giải. Tại buổi hòa giải, các đương sự nhất trí:

1. Đo đạc lại, xem xét, thẩm định tại chỗ tại thực địa đang tranh chấp;

2. Thỏa thuận nhất trí xác định lại mốc giới và trao đổi đất để phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của mỗi hộ gia đình.

Sau khi có kết quả đo, các bên đương sự đề nghị Tòa án tiếp tục tiến hành hòa giải. Nếu thỏa thuận được, đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận trong quyết định của Tòa án. Trường hợp không thỏa thuận được thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật (BL số 162-163).

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2016 thể hiện: có một khối lượng đất đã đổ trên diện tích đất đang tranh chấp (không xác định được khối lượng); 01 rãnh nước thải từ cuối phần đất nhà ông V chảy qua phần đất đang tranh chấp ra rãnh nước thải chung của các hộ gia đình xung quanh; Cây: có 01 cây ổi, 01 cây xoài và 31 cây chuối.

Trên cơ sở nhật ký trạm đo được thực hiện ngày 22/12/2016. Ngày 19/01/2017, ông C giao nộp cho Tòa án kết quả mảnh trích đo địa chính số 05-2017 ngày 06/01/2017. Kết quả đo đạc thể hiện:

- Phần diện tích thực tế ông C được cấp GCNQSDĐ là 384,4m^2

- Phần đất đang tranh chấp được xác định tại các điểm V, V2, C6, C7, C8, C9 và cọc không có vết sơn đỏ do bà Ngọc đại diện theo ủy quyền cắm có diện tích 58,6m^2 (BL số 200; BL số 264)

Kết quả lồng ghép ranh giới hiện trạng đất do các bên đương sự chỉ và ranh giới bản đồ địa chính năm 1997 thể hiện phần diện tích đất tranh tranh nằm trong bìa đỏ của ông C.

Sau khi nhận được kết quả, theo sự thống nhất của đương sự: Căn cứ biên bản hòa giải ngày 07/12/2016, ngày 08/02/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang tiếp tục mở phiên hòa giải. Tại phiên hòa giải, ông C và chị N1 thống nhất hoán đổi đất nhưng căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 06/01/2017 thì không thể tiến hành hoán đổi được mà phải tiến hành đo đạc cụ thể lại. Xét thấy đề nghị của các đương sự là hợp pháp. Theo Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ (lần 2) ngày 21/3/2017, ngày 31/3/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang và các cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc lại. Trước khi tiến hành đo đạc lại, ông C đề nghị thỏa thuận lại với chị N1. Tuy nhiên, hai bên đương sự không nhất trí với nội dung nào. Vì vậy, hai bên đương sự thống nhất không tiếp tục thỏa thuận và đo đạc nữa. Tranh chấp trong vụ án sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết ông C có đơn xin hoãn phiên tòa và trong thời gian hoãn phiên tòa ông C đơn đề nghị xem xét thẩm định lại diện tích đất tranh chấp lần 3. Ngày 07/9/2017, Hội đồng xem xét thẩm định cùng với văn phòng đăng ký đất đai tiến hành đo đạc bằng máy.

Tại kết quả đo đạc lần thứ 2 được thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 53-2017, hệ tọa độ VN-2000, khu đất tranh chấp tổ 8 tờ bản đồ số 15 ngày 28/9/2017 do ông C giao nộp cho Tòa án thấy rằng: Thửa đất ông C được cấp năm 2016 thể hiện qua các vị trí: C1, C2, C3,C4,C5,C6,C7,C8, C9 khép về C1 gồm 230m^2 + 53m^2+ 4,6m^2 + 7,2m^2= 384,8m^2. Thửa đất nhà ông V thể hiện qua các vị trí: V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 khép về V1 gồm: 248m^2 + 53,3m^2 = 301,3m^2.

Căn cứ vào bản lồng ghép do Tòa án yêu cầu phía văn phòng đăng ký đất đai thực hiện lồng ghép giữa mảnh trích đo địa chính số 53-2017, hệ tọa độ VN-2000, khu đất tranh chấp tổ 8 tờ bản đồ số 15 ngày 28/9/2017 do ông C giao nộp với bản đồ năm 1997 thấy rằng: Diện tích đất tranh chấp giữa hộ ông C và ông V là 53,3m^2 + 4,6m^2 = 57,9m^2.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì phần diện tích đất tranh chấp là phần đất do ông C xác định là đất của ông C có ông Nguyễn Hữu Khôi đã xây vào phần đất tranh chấp là 8,1m^2 tại các vị trí H1, H2, H3,H4. Ông Nguyễn Xuân V đã có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với việc xây dựng trên đất tranh chấp của ông K. Tòa án đã tiến hành xác minh thu thập chứng cứ và đã xác định: Ông Khôi xây dựng trên phần đất ông K được cấp GCNQSDĐ, phần diện tích đất của ông K nằm trong diện tích đất tranh chấp là do ông C trong quá trình chỉ xác định ranh giới đất của mình đã không xác định đúng. Tại buổi thẩm định đất của ông K ngày 27/12/2017 có mặt cơ quan chuyên môn và các bên đương sự ông C đã thừa nhận chỉ chưa đúng ranh giới đất, chấp nhận phần diện tích đất 8,1m^2 ông K xây dựng trong phần đất đang tranh chấp là của ông K. Sau khi xác minh Tòa án đã có văn bản đề nghị

cơ quan chuyên môn lồng ghép diện tích đất thực tế theo mảnh trích đo ngày 28/9/2017 với tờ bản đồ địa chính năm 1997 và xác định lại vị trí ranh giới đất cho Tòa án sau khi đã định vị lại phần diện tích đất của ông K để xác định lại diện tích đất đang tranh chấp và ranh giới đất cụ thể. Tại bản lồng ghép theo yêu cầu của Tòa án đã thể hiện: Diện tích đất tranh chấp sau khi đã trừ đi phần diện tích đất của ông K thể hiện qua các vị trí: X3, V3, VC1, H2, H1, C8 khép về X3 là: (53,3m^2 + 4,6m^2) – 8,1m^2 = 49,8m^2. Diện tích đất này nằm trong bìa đỏ ông C được cấp năm 2016.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có đề nghị Tòa án giải quyết diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc lần 2 của cơ quan chuyên môn và có ý kiến đề nghị Tòa án xác nhận ranh giới đất theo bản đồ năm 1997.

Đại diện ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung phản tố đề nghị Tòa án giải quyết phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã thu thập được và căn cứ vào kết quả hỏi công khai tại phiên tòa đề nghị HĐXX căn cứ vào các Điều 100, Điều 203 Luật đất đai 2013, Điều 18, Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Điều 236 BLDS năm 2015, Điều 26, Điều 34 BLTTDS năm 2015:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lục Văn C về việc yêu cầu giải quyết buộc ông V phải trả phần diện tích đất ông V đang sử dụng là 49,8m^2. Công nhận phần diện tích đất tranh chấp 49,8m^2 là của bị đơn và Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Hủy Quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ đã cấp mang tên ông Lục Văn C và Bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích 312,2m^2 thửa số 248, tờ bản đồ địa chính 2015.

Về án phí đề nghị HĐXX áp dụng Điều 147 BLTTDS; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016, Điều 27 pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án các đương sự phải chịu các chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ lời khai của các nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Văn C khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và đơn phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân V và quá trình tố tụng có yêu cầu hủy Quyết định cấp GCNQSDĐ và hủy GCNQSDĐ của ông C và yêu cầu công nhận phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn ông Nguyễn Xuân V được pháp luật tố tụng dân sự điều chỉnh. Căn cứ Điều 26, Điều 34 BLTTDS 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn nhưng đã có

giấy ủy quyền tham gia tố tụng; Vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UNBND thành phố H (Có văn bản xin xét xử vắng mặt). Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, căn cứ Điều 228 BLTTDS năm 2015, HĐXX tiến hành xét xử vụ án.

[2].Về nội dung:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Văn C đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân V trả lại 120m^2 đất ông C đã được cấp GCNQSDĐ năm 2016. HĐXX xét thấy:

Về nguồn gốc diện tích đất vườn 312,2m^2 ông C được cấp GCNQSDĐ năm 2016: Năm 1993 ông Lục Văn P1 (bố ông Lục Văn C) đã mua của ông Đoàn Văn N3 với giá 200.000đ tại tổ 27, phường T, thị xã H (nay là tổ 08 phường T, thành phố H), tỉnh Hà Giang, có diện tích 355m^2, hai bên có làm giấy nhượng quyền sở hữu đất vườn ngày 06/5/1993 (BL số 12). Nhưng giấy nhượng quyền sở hữu đất vườn này không có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương tại thời điểm mua bán.

Tại biên bản về việc xác minh nguồn gốc đất tiến hành đối với hộ ông Hoàng Trung Đ - Địa chỉ: Số nhà 128, tổ 08, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang (BL số 85), ông Đ trình bày: Phần đất ông C cho rằng ông P1 mua của ông N3 không có lối đi vào, phần đất đó vô chủ. Ông N3 không biết chữ, vì vậy không thể viết được giấy chuyển nhượng đất. Tại biên bản làm việc xác minh nguồn gốc đất đối với hộ gia đình bà Lương Thị G (là con dâu ông Đoàn Văn N3) (BL số 90), bà G trình bày: Ông N3 có đất vườn do tự khai phá dùng để trồng cấy. Bà G xác nhận việc bán đất trên thực tế là có, nhưng việc bán đất là do chồng bà là ông Đoàn Văn L1 đứng ra thay ông N3 bán cho nhà ông C, không phải do ông N3 trực tiếp thực hiện. Bà G cũng xác nhận thêm: Ông C có sang nhà hai vợ chồng bà để xin chữ ký các hộ giáp ranh nhưng thực tế phần đất bán không giáp ranh với nhà bà vì toàn bộ phía sau là rãnh nước thải chung cho các hộ gia đình. Phần đất bán cho ông C nằm phía ngoài bờ sông.

Trong các biên bản xác minh nguồn gốc đất tiến hành đối với các hộ ông Đỗ Như Q - Địa chỉ: Số nhà 123, tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang (BL số 86-87), hộ bà Lê Thị M - Địa chỉ: Số nhà 124, tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang (BL số 88-89) và hộ ông Hoàng Trung Đ đều khẳng định diện tích đất vườn đang tranh chấp là của ông V, do bố mẹ ông V để lại, còn ông N3 không có đất để bán, đất vườn đó vô chủ, vì vậy việc bán đất là không có cơ sở.

Tại bản đồ địa chính số 15, 16 thể hiện phần các diện tích đất của các hộ gia đình được đo vẽ vào tháng 7/1997 thể hiện: Phần đất nhà ông C là 315,2m^2; Phần đất nhà ông V gồm: Đất ở 173m^2, đất vườn 300,8m^2

Theo kết quả đo đạc lần 1 mảnh trích đo địa chính số 05 - 2017 ngày 06/01/2017 và bản lồng ghép ranh giới hiện trạng sử dụng đất với ranh giới bản đồ địa chính ngày 22/5/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Giang cung cấp (bút lục 264) thì diện tích đất tranh chấp giữa hộ ông C và hộ ông V là 58,6 m^2.

Tại kết quả đo đạc lần thứ 2 được thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 53-2017, hệ tọa độ VN-2000, khu đất tranh chấp tổ 8 tờ bản đồ số 15 ngày 28/9/2017 do ông C giao nộp thấy rằng: Diện tích đất tranh chấp giữa hộ ông C

và ông V là 53,3m^2 + 4,6m^2 = 57,9m^2. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì phần diện tích đất tranh chấp là phần đất do ông C xác định là đất của ông C có ông Nguyễn Hữu K đã xây vào phần đất tranh chấp là 8,1m^2 tại các vị trí H1, H2, H3, H4 = 8,1m^2. Ông Nguyễn Xuân V đã có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với việc xây dựng trên đất tranh chấp của ông K. Tòa án đã tiến hành xác minh thu thập chứng cứ đã xác định: Ông K xây dựng trên phần đất ông K được cấp GCNQSDĐ, phần diện tích đất của ông K nằm trong diện tích đất tranh chấp là do ông C trong quá trình chỉ xác định ranh giới đất của mình đã không xác định đúng. Tại buổi thẩm định đất của ông K ngày 27/12/2017 có mặt cơ quan chuyên môn và các bên đương sự ông C đã thừa nhận chỉ chưa đúng ranh giới đất, chấp nhận phần diện tích đất 8,1m^2 ông K xây dựng trong phần đất đang tranh chấp là của ông K. Sau khi xác minh Tòa án đã có văn bản đề nghị cơ quan chuyên môn lồng ghép diện tích đất thực tế theo mảnh trích đo ngày 28/9/2017 với tờ bản đồ địa chính năm 1997 và xác định lại vị trí ranh giới đất cho Tòa án sau khi đã định vị lại phần diện tích đất của ông K để xác định lại diện tích đất đang tranh chấp và ranh giới đất cụ thể. Tại bản lồng ghép theo yêu cầu của Tòa án đã thể hiện: Diện tích đất tranh chấp sau khi đã trừ đi phần diện tích đất của ông K thể hiện qua các vị trí: X3, V3, VC1, H2, H1, C8 khép về X3 là : (53,3m^2 + 4,6m^2) – 8,1m^2 = 49,8m^2. Diện tích đất này nằm trong bìa đỏ ông C được cấp năm 2016. Như vậy, phần diện tích đất tranh chấp giữa ông C và ông V được xác định lại là 49,8m^2 và không phải là 120m^2 như ông C trình bày trong đơn khởi kiện (phần diện tích đất 49,8m^2 đang tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ số CD 864097 do UBND thành phố H cấp ngày 11/5/2016 mang tên ông Lục Văn C, Bà Nguyễn Thị H1). Như vậy, phần diện tích đất ông C đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông V phải trả lại cho ông C là 49,8m^2.

Đối với phần diện tích đất tranh chấp 49,8m^2 là diện tích đất nằm trong bìa đỏ của ông C được cấp GCNQSDĐ năm 2016 mà ông V đang là người sử dụng quản lý trực tiếp. HĐXX thấy rằng:

Theo kết quả xác minh các hộ gia đình sống lâu năm tại khu vực quanh nhà ông V đều xác định ông V có đất vườn ở đằng sau. Thực tế ông V đã được cấp GCNQSDĐ 300,8m^2 đất vườn năm 1997. Hiện tại ông V cho rằng ông V còn khoảng 200m^2 đất vườn chưa được cấp GCNQSDĐ, phần diện tích đất này nằm ngay cuối đất nhà ông và nhà của chị gái ông (đã chết), là chỗ để cho gia đình ông và 07 hộ gia đình thoát nước thải ra rãnh chung của thành phố, là đường để ông đi ra phần đất vườn ông đã được cấp GCNQSDĐ. Qua thực tế đo đạc 02 lần do chính các bên tranh chấp chỉ thì diện tích đất đang tranh chấp là 49,8m^2. Diện tích đất này qua thẩm định xem xét tại chỗ thực tế ông V đã trồng các loại cây ăn quả lâu năm trên đất như ổi, xoài, ông V còn trồng cả chuối để lấy quả ăn xuốt từ năm 1971 đến năm 2016; Có rãnh nước thải của gia đình ông V và 07 hộ gia đình khác (trước và tại thời điểm có tranh chấp) chảy qua phần diện tích đất đang tranh chấp, việc này ông C biết và không có ý kiến gì. Khi ông C đổ đất đã lấn chiếm phần đất này của ông và lấp rãnh nước thải ảnh hưởng tới việc sinh hoạt của các hộ xung quanh. Vì vậy, ông đề nghị ông C phải hót phần đất đã đổ lấn sang phần đất của ông trả lại diện tích đất 49,8m^2 đất cho

ông để ông tiếp tục trồng cấy, lấy đường đi lại và làm rãnh nước thải chung cho các hộ gia đình.

Việc sử dụng liên tục đất của ông V được chứng minh tại bản xác nhận nguồn gốc đất ngày 30/6/2016 và các biên bản về việc xác minh nguồn gốc đất trong các ngày 17 và 18/10/2016, các hộ lân cận với hộ gia đình ông Nguyễn Xuân V tại tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang bao gồm hộ gia đình các ông, bà: Hoàng Trung Đ, Đỗ Như Q, Lê Thị M đã xác nhận nội dung đúng như ông V trình bày. Như vậy, tuy chưa xin cấp GCNQSDĐ nhưng ông V có căn cứ chứng minh là có thời gian sử dụng thực tế lâu dài từ năm 1971 đến nay.

Về nguồn gốc đất của ông C trên cơ sở mua bán nhưng không tuân thủ các quy định của nhà nước tại thời điểm mua bán. Mặc dù bản đồ địa chính năm 1997 xác định phần đất của ông C nhưng thực tế một phần đất này ông V là người đang sử dụng, quản lý trực tiếp. Phần diện tích đất của ông C từ thời điểm được xác nhận năm 1997 đến năm 2016 được cấp ông C không hề sử dụng mảnh đất này vào mục đích cụ thể nào. Ông C cho rằng vì không có đường vào nên ông không làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ được nhưng trên thực tế khu vực đất vườn này một phần là rãnh nước thải ra sông và các hộ gia đình đều đi men bằng đường rãnh nước này để trồng cấy nên lý do ông C đưa ra là không có cơ sở. Người đại diện theo ủy quyền cho ông V và bà N2 khẳng định ông C có đất nhưng không phải diện tích đất như bìa đỏ ông C được cấp: Đối với biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất phần diện tích đất của ông C thì chữ ký của ông Nguyễn Đình Q1 ký giáp ranh là không có cơ sở vì ông Q1 là con rể của bà N5 nên ông Q1 không thể biết được đất của gia đình bà N5 như thế nào để ký giáp ranh. Do đó căn cứ vào bản đồ năm 1997 để cấp đất cho ông C là không đủ cơ sở pháp lý.

HĐXX xét thấy, giấy nhận chuyển nhượng đất năm 1993, các biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất cũng như bản đồ địa chính là một trong những loại giấy tờ chứng minh được nguồn gốc sử dụng đất. Tuy nhiên các tài liệu này đã được xác lập từ năm 1993, năm 1997 và trong suốt quá trình từ thời gian đó đến nay, ông C không tiến hành khai thác, sử dụng đất, bỏ hoang không sử dụng trong khi đó ông V sử dụng liên tục trên 30 năm. Vì vậy, các biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất trích lục bản đồ mặc dù là giấy tờ chứng minh nguồn gốc sử dụng mảnh đất không phải là cơ sở pháp lý chính xác nhất để xác định ông C có quyền được sử dụng toàn bộ diện tích đất như GCNQSDĐ ông C đã được cấp năm 2016.

Bên cạnh đó, theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì *"Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:*

...d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993"

Tuy nhiên việc chuyển nhượng của bố ông C và ông N3 không có người chứng kiến cũng như không được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993. Bản đồ địa chính năm 1997 và các giấy tờ tài liệu làm căn cứ cấp đất cho ông C cùng xuất phát từ việc ông C có giấy tờ mua bán đất vườn, nhưng giấy mua bán này về mặt pháp luật không hợp pháp. Do đó, việc cấp đất GCNQSDĐ cho ông C chỉ căn cứ vào các giấy tờ đã lập năm 1997 mà không thẩm tra hiện trạng đất thực tế tại thời điểm sử dụng đất là không phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông C cho rằng diện tích đất của ông C được cấp GCNQSDĐ có căn cứ các giấy tờ: *"... Giấy tờ mua bán đất, bản đồ đo đạc đất đai qua các thời kỳ,,,"*, được quy định tại điểm h, i Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ông C còn cho rằng đất của ông chỉ chưa tìm được sổ mục kê, tài liệu điều tra liên quan đến diện tích đất của ông đã được cấp GCNQSDĐ. HĐXX thấy rằng:

Điều 21 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định. Những căn cứ pháp luật ông C đưa ra là để xác định ông C sử dụng đất ổn định qua mua bán, được ghi vào bản đồ địa chính nhưng giấy tờ mua bán đất năm 1993 giữa bố ông C và ông N3 không có xác nhận của UBND cấp xã theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 100 Luật đất đai tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ. Bên cạnh đó, tại Quyết định cấp GCNQSDĐ số: 1437/QĐ-UBND ngày 11/5/2016 của UBND thành phố H cho ông C Bà H1 có ghi…. " nguồn gốc sử dụng đất:…. " nhận chuyển nhượng năm 1993". Ngoài ra, việc mua bán đất giữa bố ông C và ông N3 được bà G con dâu ông N3 xác nhận không phải do ông N3 bán mà do con trai ông N3 là ông Lợi (đã chết) thực hiện việc mua bán đất. Như vậy, căn cứ pháp lý ông C đưa ra và đối chiếu với tài liệu chứng cứ ông C cung cấp không phù hợp với các quy định khác của pháp luật, giấy tờ mua bán đất không có người làm chứng, không có xác nhận của UBND cấp xã. Bên cạnh đó tại khoản 2, Điều 21, Nghị định 43/2014-NĐ-CP quy định về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định có quy định: Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau đây: "…Giấy tờ mua bán đất, bản đồ đo đạc đất đai qua các thời kỳ…". Các tài liệu chứng cứ chứng minh ông C được bố mẹ tặng cho một diện tích đất vườn (do nhận chuyển nhượng năm 1993) nhưng thực tế thể hiện ông C không sử dụng diện tích đất này vào một mục đích nào cả mà một phần diện tích đất này ông V là người sử dụng liên tục ổn định để trồng cây ăn quả, không có tranh chấp. Tại phiên tòa ông C xuất trình 01 đơn xin cấp GCNQSDĐ năm 2005 và ông C còn cho rằng ông không được cấp GCNQSDĐ vì phần diện tích đất mà bố ông mua năm 1993 không có đường vào nhưng điều này không chứng minh được ông C đang sử dụng liên tục và ổn định đối với diện tích đất ông C đã được cấp GCNQSDĐ năm 2016. Do đó, những căn cứ ông C đưa ra để chứng minh toàn bộ diện tích đất 312,2m^2 ông C đã được cấp GCNQSDĐ thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C là không đủ cơ sở để chấp nhận.

[2.2]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Đề nghị hủy Quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ đã cấp cho ông C, Bà H1 và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ông C đang tranh chấp, HĐXX xét thấy:

[2.2.1]. Về yêu cầu hủy Quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ:

+) Xét trình tự, thủ tục thẩm quyền ban hành Quyết định cấp GCNQSDĐ số:1437/QĐ-UBND ngày 11/5/2016 và GCNQSDĐ số CD 864097 ngày 11/5/2016 của UBND thành phố H cho ông Lục Văn C và Bà Nguyễn Thị H1:

- Về thẩm quyền ban hành: UBND thành phố H căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân; Luật đất đai năm 2013 cấp GCNQSDĐ đúng quy định của pháp luật.

- Về hình thức ban hành: Ban hành bằng văn bản theo đúng quy định của Nhà nước.

- Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ:

Quyết định của UBND thành phố H căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ làm căn cứ cấp GCNQSDĐ cho ông C, Bà H1. Nhưng quá trình thực hiện không đúng theo quy định của Nghị định 43/2014/NĐ-CP, cụ thể: Theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP đối với trình tự thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất lần đầu…. có quy định:

"a. Trường hợp đăng ký đất đai thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; Trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì xác nhận nguồn gốc đất và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất, sự phù hợp với quy hoạch.

b. Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại điểm a khoản này Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng nộp (nếu có).

3. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định tại khoản 2 Điều này….".

Đối chiếu với quy định của Nghị định nêu trên thấy rằng:

Thứ nhất: Việc lấy ý kiến khu dân cư trong quá trình làm thủ tục cấp GCNQSDĐ số CD 864097 của ông C và Bà H1 không được thực hiện. Tại biên bản làm việc ngày 30/11/2016 (BL số 139) đối với ông Lê Văn D - Nguyên là Phó Chủ tịch UBND phường T, nay là Phó phòng Quản lý đô thị thành phố H, ông D cho biết: Sau khi nhận hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của ông C, ông D có yêu cầu ông C phải triệu tập cuộc họp để lấy ý kiến khu dân cư nhưng thời điểm đó ông C không thực hiện được do thời điểm đó nhiều hộ có người già, người bận nên không tham gia được. Ông D và ông C đã lập biên bản về việc ông C tự mình tiến hành lấy ý kiến của các hộ gia đình và ông C đã thực hiện được. Ông D đã xác nhận vào hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của ông C. Tại biên bản làm việc ngày 30/11/2016 (BL số 140) đối với ông Nguyễn Văn Thùy - tổ trưởng tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang và biên bản lấy lời khai ông C (BL số 96), cả ông Thùy và ông C đều xác nhận không có việc tiến hành mở cuộc họp lấy ý kiến khu dân cư. Ông C xác nhận việc lấy chữ ký các hộ giáp ranh là do ông và vợ ông tự tiến hành. Ông Thùy cho biết lí do ông xác nhận vào Phiếu lấy ý kiến khu dân cư mà ông C thực hiện vì ông thấy các hộ gia đình giáp ranh đã

ký tên xác nhận. Bên cạnh đó đối với ông V là hộ có đất giáp ranh với nhà ông C thì không được ông C lấy ý kiến xác nhận. Vì vậy phiếu lấy ý kiến khu dân cư của ông C không khách quan, không đúng trình tự pháp luật quy định.

Thứ hai: Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào giấy nhượng quyền sở hữu đất vườn năm 1993, các giấy tờ được lập năm 1997 để cấp đất cho ông C vào tháng 5/2016 mà không có biên bản về việc thẩm tra hiện trạng đất tại thời điểm được cấp theo đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về việc cấp GCNQSDĐ lần đầu nên mới xảy ra tranh chấp vì diện tích đất đề nghị được cấp năm 2016 có nguồn gốc từ năm 1993 đến năm 2016 về mặt thực tế có biến động do các hộ dân xung quanh quá trình xây dựng đã làm thay đổi hiện trạng đất.

Thứ ba: Thực tế xem xét thẩm định tại chỗ hai lần và đo đạc hiện trạng đất 2 lần do ông C xác định diện tích đất đo đạc được là 384,5m^2 trong khi diện tích đất ông C có GCNQSDĐ chỉ là 312,2m^2. Ông C cho rằng diện tích đất thực tế đo nhiều hơn so với bìa đỏ là do khi đo đã đo cả phần đất ông đã mua của ông Thành. Đối chiếu với GCNQSDĐ ông C đã mua của ông Thành là 189m^2, tổng 2 bìa đỏ của ông C là 384m^2 + 189m^2 = 573m^2 cũng không phù hợp với kết quả đo thực tế.

Thứ tư: Các giấy tờ pháp lý như bản đồ địa chính năm 1997, trích đo thửa đất, hồ sơ kỹ thuật năm 1997 dựa trên Giấy nhượng quyền sở hữu đất vườn năm 1993 giữa ông P1 và ông N3. Đối chiếu với quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì giấy chuyển nhượng không có xác nhận của UBND cấp xã là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993. Vì vậy, để xác nhận ông C có diện tích đất, ranh giới đất như GCNQSDĐ ông C được cấp là chưa đủ cơ sở.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông V) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà N2) chị N1 khẳng định: Toàn bộ dải đất đằng trước và phía sau vườn là của bố mẹ ông V chia đều cho các con. Ông V sinh ra và lớn lên và đến hiện tại vẫn sống trên mảnh đất của bố mẹ để lại. Việc ông C được cấp GCNQSDĐ gia đình chị không hề được biết, chị thừa nhận ông C có một phần đất vườn ở phía sau giáp với đất vườn nhà bố mẹ chị nhưng không phải là diện tích đất như ông C được cấp GCNQSDĐ vì diện tích đất ông C được cấp đã cấp vào một phần đất vườn của gia đình bố mẹ chị dùng làm đường đi sang phần đất vườn đã được cấp GCNQSDĐ năm 1997, phần đất này còn dùng để làm rãnh nước thải cho gia đình bố mẹ chị và 07 hộ gia đình, bố mẹ chị đã trồng cây ăn quả và trồng chuối, khi ông C đổ đất đã lấp vào vườn chuối của gia đình chị nên gia đình chị mới biết việc ông C đã được cấp GCNQSDĐ, chị N1 cho rằng việc cấp GCNQSDĐ cho ông C, Bà H1 không lấy ý kiến của hộ giáp ranh liền kề là gia đình bố mẹ chị trước khi được cấp GCNQSDĐ nên đã xâm phạm vào một phần đất của gia đình bố mẹ chị N1 đang sử dụng thực tế nên mới xảy ra tranh chấp. Chị N1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu phản tố của bố, mẹ chị.

Xét thấy trình tự, thủ tục ban hành Quyết định cấp GCNQSDĐ và GCNQSDĐ cho ông C, Bà H1 là không đúng với quy định của pháp luật quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 100 Luật đất đai, Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ về việc cấp GCNQSDĐ lần đầu. Do đó, yêu cầu hủy Quyết định cấp

GCNQSDĐ số 1437/QĐ-UBND ngày 11/5/2016 và hủy GCNQSDĐ số CD 864097 mang tên ông Lục Văn C và Bà Nguyễn Thị H1 do UBND thành phố H cấp ngày 11/5/2016 với diện tích 312,2m^2 thửa số 248, tờ bản đồ địa chính số 15 của ông Nguyễn Xuân V là có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

[2.2.2]. Về yêu cầu công nhận phần diện tích đang tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của ông V. HĐXX thấy rằng:

Theo bản đồ địa chính và các giấy tờ tài liệu do phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H cung cấp ông V đã được cấp 300,8m^2 đất vườn. Hiện tại ông V cho rằng ông V còn khoảng 200m^2 đất vườn chưa được cấp GCNQSDĐ. Nhưng qua thực tế đo đạc 02 lần do chính các bên đương sự chỉ thì diện tích đất đang tranh chấp là 49,8m^2, phần diện tích đất này ông V đã trồng các loại cây ăn quả lâu năm trên đất như ổi, xoài, ông còn trồng cả chuối để lấy quả ăn suốt từ năm 1971 đến năm 2016, làm rãnh nước thải cho gia đình ông và 07 hộ gia đình khác (thời điểm có tranh chấp) việc này ông C biết và không có ý kiến gì, khi ông C đổ đất đã lấn chiếm phần đất này của ông. Vì vậy, ông đề nghị ông C phải hót phần đất đã đổ lấn sang phần đất của ông trả lại diện tích đất 49,8m^2 đất. Như vậy ông V không có GCNQSDĐ đối với 49,8m^2 nhưng lại sử dụng liên tục và không có tranh chấp.

Việc sử dụng liên tục đất của ông V còn được chứng minh tại bản xác nhận nguồn gốc đất ngày 30/6/2016 và các biên bản về việc xác minh nguồn gốc đất trong các ngày 17 và 18/10/2016, các hộ lân cận với hộ gia đình ông Nguyễn Xuân V tại tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang bao gồm hộ gia đình các ông, bà: Hoàng Trung Đ, Đỗ Như Q, Lê Thị M đã xác nhận nội dung đúng như ông V trình bày. Tuy chưa xin cấp GCNQSDĐ nhưng ông V có căn cứ chứng minh được thời gian sử dụng thực tế.

Bên cạnh đó phần diện tích đất đang tranh chấp, ông V đang sử dụng liên tục, ổn định để trồng các loại cây ăn quả và quá trình ông V sử dụng không phát sinh tranh chấp. Căn cứ khoản 1, Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định xác định sử dụng đất ổn định như sau: *"1. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất..."*. Như vậy, phần đất đang tranh chấp ông V đã sử dụng một cách liên tục, ổn định, lâu dài từ năm 1971 đến năm 2016 trên 30 năm và trong quá trình sử dụng đất không có tranh chấp phát sinh.

Ngoài ra trên phần đất đang tranh chấp ông V đã trồng các loại cây ăn quả như chuối, xoài, ổi. Theo quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật như sau: "*Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác"*. Vì vậy, mặc dù ông V không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất nhưng ông V sử dụng, quản lý liên tục trên 30 năm nên việc ông V cho rằng phần đất này là của ông V là có cơ sở. Dó đó, HĐXX xét thấy cần công nhận phần diện tích dất 49,8m^2 đang tranh chấp thuộc quyền

quản lý và sử dụng của ông Nguyễn Xuân V là phù hợp với thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Lục Văn C không có cơ sở để chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Xuân V và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa có căn cứ pháp luật được HĐXX chấp nhận.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc:

- Chi phí thẩm định lần 1 vào ngày 22/12/2016 là 1.100.000đ *(Một triệu một trăm nghìn đồng)*, chi phí thẩm định lần 2 vào ngày 21/3/2017 là 900.000đ *(Chín trăm nghìn đồng)*. Tổng chi phí cho 02 lần thẩm định là 2.000.000đ *(Hai triệu đồng)*.

- Chi phí đo đạc bằng máy:

+ Theo Biên bản thanh lý Hợp đồng kinh tế số 04/HĐKT ngày 22/7/2016 chi phí đo đạc bằng máy lần 1 là 9.299.250đ.

+ Theo Biên bản thanh lý Hợp đồng kinh tế số 06/HĐKT ngày 31/3/2017 chi phí đo đạc bằng máy lần 1 là 5.008.197đ.

Tổng hai lần đo đạc bằng máy: 9.299.250đ + 5.008.197đ = 14.307.447đ

Ông Lục Văn C đã nộp đủ nhưng do yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc nêu trên.

[4]. Do đơn khởi kiện của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông V không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 100, Điều 106, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 18, Điều 21, Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 34, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lục Văn C về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Xuân V phải trả lại phần diện tích đất vườn ông Nguyễn Xuân V đã lấn chiếm 49,8m^2 tại tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân V đối với ông Lục Văn C:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất vườn 49,8m^2 được xác định tại các vị trí X3, V3, VC1, H2, H1, C8 khép về X3 là: (53,3m^2 + 4,6m^2) – 8,1m^2 = 49,8m^2 tại tại tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang thuộc quyền sử dụng, quản lý của ông Nguyễn Xuân V, trú tại: Số nhà 130, đường T1, tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang đã được đo đạc thực tế bằng máy theo tọa độ VN-2000 ngày 28/9/2017 (có sơ đồ bản đồ lồng ghép chi tiết kèm theo).

- Hủy Quyết định cấp GCNQSDĐ số: 1437/QĐ-UBND ngày 11/5/2016 của UBND thành phố H về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Lục Văn C và Bà Nguyễn Thị H1 và hủy GCNQSDĐ số: CD 864097 mang tên ông Lục Văn C và Bà Nguyễn Thị H1 do UBND thành phố H cấp ngày 11/5/2016 với diện tích 312,2m^2 thửa số 248, tờ bản đồ địa chính số 15, địa chỉ tại tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang.

3. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí thẩm định và chi phí đo đạc. Ông C phải chịu 2.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 14.307.447đ chi phí đo đạc bằng máy. Ông C đã thi hành xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lục Văn C phải chịu 200.000 *(Hai trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 3.000.000đ *(Ba triệu đồng)* theo biên lai thu số 00140 ngày 16/6/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H. Trả lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí chênh lệch là 2.800.000đ.

Trả lại cho ông Nguyễn Xuân V số tiền 200.000đ *(Hai trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí ông V đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai thu số 00180 ngày 29/7/2016.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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, 7a, 7b và Điều 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:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hà Giang;
- Cục THADS tỉnh Hà Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Xuân