

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ V
TỈNH P

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

Bản án số: 44/2024/DS-ST
Ngày 17/9/2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ V, TỈNH P

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị H

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Duy T

Bà Nguyễn Thị H

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phùng Thị Hoàng Q - Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh P.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh P tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh H - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh P xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1936.

Địa chỉ: Tổ 17, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Tiến Thành, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ 16, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Theo giấy ủy quyền ngày 28/11/2023). (Bà M, anh Thành đều có mặt).

- Bị đơn: Bà Lương Thị Kim Th, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh P.

Địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh P.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Trung - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường. (Theo giấy ủy quyền ngày 08/8/2024). (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh P.

Địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh P.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Th - Chức vụ: Công chức Địa chính - Xây dựng. (Theo giấy ủy quyền ngày 10/6/2024). (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Anh Ngô Huy Bình, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số nhà 282, đường Nguyễn Du, phường N, thành phố T, tỉnh P. (Có mặt).

- Những người làm chứng:

- 1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970.** Địa chỉ: Tổ 16B, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Có mặt).
- 2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1946 và bà Lê Thị Thu, sinh năm 1951.** Đều có địa chỉ: Tổ 47, phố Tiên Phú, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Xin xét xử vắng mặt).
- 3. Bà Lê Thị D, sinh năm 1945.** Đăng ký hộ khẩu thường trú tại phường Tân Dân, thành phố T, tỉnh P. Hiện đang ở: Nhà B8, khu chung cư Thanh Miếu, phường Thanh Miếu, thành phố T, tỉnh P. (Xin xét xử vắng mặt).
- 4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1949.** Địa chỉ: Tổ 17, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Có mặt).
- 5. Ông Nguyễn Hoài T, sinh năm 1954.** Địa chỉ: Tổ 16B, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Có mặt).
- 6. Ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1953.** Địa chỉ: Tổ 16B, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Vắng mặt).
- 7. Ông Nguyễn Trọng Xuân, sinh năm 1964.** Địa chỉ: Tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Vắng mặt).
- 8. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955.** Địa chỉ: Tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Có mặt).
- 9. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1951.** Địa chỉ: Tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Vắng mặt).
- 10. Ông Nguyễn Kim Thơm, sinh năm 1964.** Địa chỉ: Tổ 17A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Có mặt).
- 11. Ông Nguyễn Kim T, sinh năm 1972.** Địa chỉ: Tổ 16B, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Có mặt).
- 12. Ông Nguyễn Tiến Ng, sinh năm 1973.** Địa chỉ: Tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và các lời khai tiếp theo của anh Nguyễn Tiến Thành là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 1955, bà Nguyễn Thị M có khai hoang, sử dụng chung thửa đất thổ cư với ông Nguyễn Văn Hào (là anh trai chồng bà M đã chết năm 2021) có diện tích gần 400m² tại địa chỉ tổ 16, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. Khoảng năm 1975, ông Nguyễn Văn Hào bán đất cho hộ bà Diệp 256m², phần còn lại 50,2m² thống nhất cho hộ bà M toàn quyền sử dụng riêng. Khoảng năm 1988 - 1989 hộ bà Diệp bán cho bà Thu. Đến khoảng năm 1989 - 1990 bà Thu bán lại cho bà Thành. Năm 1994 bà Thành bán lại cho bà Th. Việc các hộ phía sau chuyển nhượng qua nhiều lần vẫn thể hiện đúng nguyên hiện trạng từ đó cho đến nay. Tường rào xây dựng phía sau giáp đất hiện tại của bà M do bà Th tự ý xây dựng (không mời bà M đến xác định ranh giới). Từ năm 1955 đến nay, bà M sử dụng ổn định và không tranh chấp với bất kỳ ai, không hoán đổi, chuyển nhượng, cho thuê và cũng không cho ai mượn thửa đất số 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m², loại đất T. Từ năm 1963 đến năm 2018, Nhà nước có dự án đường điện cao thế đi qua phía trên của thửa đất nên

bà M không được phép xây dựng nhà để ở, bà M chỉ được canh tác, trồng cây. Hiện nay, các loại cây lâm lộc trên đất là do bà M trồng và sử dụng. Bà M đề nghị bà Lương Thị Kim Th trả lại cho bà thửa đất số 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m², loại đất T (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và tại phiên tòa anh Nguyễn Tiến Thành đề nghị bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ với với quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2024 nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Bố mẹ chồng bà có đất ở xóm D(nay là tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P), năm 1954 bố mẹ chồng bà có cho ông Nguyễn Văn Hào (là anh trai chồng) thửa đất ở phía trong, thửa đất này đã được ông Hào bán cho bà Diệp, bà Diệp bán cho ông bà Thu Lại, ông bà Thu Lại bán cho bà Thành và bà Thành bán cho bà Th. Còn phần đất bên ngoài gần đường khoảng gần 100m² thì bà sử dụng từ năm 1955 đến nay. Bà chỉ trồng các cây hoa màu như sắn, chuối, khoai và rau ăn hàng ngày, sau này bà có trồng cây vối nay vẫn còn. Do đất dưới hành lang điện cao thế nên bà không được phép xây dựng công trình gì. Bà chỉ sử dụng, quản lý chứ Nhà nước không thu thuế đất nên bà không phải nộp. Bà biết ông Hào đã bán thửa đất phía bên trong cho bà Lê Thị Diệp. Khoảng năm 1979, bà Diệp có nói chuyện với bà là cho bà Diệp đổi cổng đi, vì cổng nhà bà Diệp hướng thẳng vào nóc nhà không tốt nên bà đồng ý đổi cho bà Diệp, bà Diệp còn cho bà hai bao xi măng. Khi đổi đất giữa bà và bà Diệp không có giấy tờ gì mà chỉ nói với nhau bằng miệng. Trong quá trình canh tác sử dụng đất bà không tranh chấp với ai và cũng không cho ai sử dụng hoặc bán cho ai. Bà có cho khu Dchôn cột điện và chạy đường dây điện qua khu đất để làm đường điện cho nhà văn hóa, sau này trưởng khu là ông Khang còn hỏi bà cho phép khu mở rộng đường lấn vào phần đất của bà để nắn đường cho thẳng, bà cũng đồng ý. Thửa đất của bà và của bà Th là hai thửa tách biệt, không liên quan đến nhau, bà vẫn sử dụng bình thường từ năm 1955 đến nay cả xóm biết, nhưng do bà chưa có điều kiện để làm bìa đỏ nên đến cuối năm 2023 bà mới ủy quyền cho anh Nguyễn Tiến Thành đi làm thì mới biết bà Th có tên trong sổ mục kê đất đai của phường T, bà rất bức xúc về việc này. Bà mong muốn Tòa án trả lại sự công bằng cho bà và buộc bà Th phải trả lại đất cho bà.

Bị đơn bà Lương Thị Kim Th trình bày: Ngày 15/3/1994, tại Giấy mua bán nhà và cây cối hoa màu, bà có mua của bà Nguyễn Thị Thành một ngôi nhà cấp 4 lợp ngói xi măng và 03 gian bếp cùng toàn bộ cây cối ăn quả, hoa màu xung quanh ngôi nhà có tổng diện tích là 256m² tại địa chỉ tổ 16, phố Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P với số tiền là 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng). Việc mua bán này có giấy viết tay, có xác nhận của tổ trưởng tổ 16 và Ủy ban nhân dân (UBND) phường T, thành phố T, tỉnh P. Đến năm 2004, bà đã làm thủ tục và được UBND thành phố T, tỉnh P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AB 220676 ngày 22/12/2004, thửa đất số 40, tờ bản đồ 29, diện tích 335,8m² (trong đó có 256m² đất ở, 79,8m² đất vườn) tại địa chỉ tổ 16, phố Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. Diện tích bà Thành đã chuyển nhượng cho bà là 256m² nhưng trong bìa đỏ bà được cấp lần đầu diện tích là 335,8m² có sự chênh lệch nhau là do trong quá trình đo đạc trước kia là đo bằng thước dây nhưng nay đo bằng máy móc. Năm 2014, bà làm thủ

tục tách thửa đất trên thành 02 thửa:

Thửa 01: Diện tích 154,7m² (đất ở đô thị), thửa đất số 40, tờ bản đồ số 29 do UBND thành phố T, tỉnh P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 869139 ngày 16/10/2014 mang tên bà Lương Thị Kim Th tại địa chỉ tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P.

Thửa 02: Diện tích 155,1m² (trong đó đất ở đô thị là 101,3m², đất vườn là 53,8m²), thửa đất số 119, tờ bản đồ số 29 do UBND thành phố T, tỉnh P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 869138 ngày 16/10/2014 mang tên Ngô Huy Bình tại địa chỉ tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P.

Trong diện tích 335,8m², thửa đất số 40, tờ bản đồ 29 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có diện tích 50,2m², thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 vì thửa đất này nằm dưới đường điện cao thế của Nhà nước nên không được cấp bìa đỏ. Năm 1995, bà có xây hàng rào ngăn cách giữa 02 thửa đất 40 và 41, tờ bản đồ 29 và trên thửa đất 41 còn có 02 ngôi mộ đã mất năm. Trong quá trình sử dụng đất bà có kê khai thửa đất số 41 nhưng không nhớ rõ chính xác năm nào. Hàng năm, cơ quan thuế có gửi biên lai thuế đất về khu và bà vẫn nộp thuế đất đầy đủ nhưng không rõ là có thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 hay không. Bà chỉ biết hiện nay trong sổ mục kê do UBND phường T quản lý thì thửa đất số 41 là đứng tên bà. Nay bà Nguyễn Thị M khởi kiện cho rằng thửa số 41 là của bà M, quan điểm của bà không đồng ý vì đây là đất của bà.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ngô Huy Bình trình bày:* Theo anh được biết năm 1994 mẹ anh là Lương Thị Kim Th có mua của bà Nguyễn Thị Thành một thửa đất trên đất có nhà cấp 4 và cây cối hoa màu tại tổ 16, phường T, thành phố T, tỉnh P. Đến năm 2014 mẹ anh đã tách cho anh thửa đất số 119 tờ bản đồ số 29, diện tích 155,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 869138 do UBND dân thành phố T, tỉnh P cấp ngày 16/10/2014 đứng tên anh là Ngô Huy Bình. Thửa đất anh được cấp giáp ranh với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 là thửa đất đang tranh chấp. Theo anh được biết từ khi mẹ anh mua thửa đất của bà Nguyễn Thị Thành do thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 nằm dưới đường điện cao thế nên nhà anh chưa làm được bìa đỏ. Năm 2014, mẹ anh có tách cho anh thửa đất số 119, tờ bản đồ số 29 do chưa có điều kiện nên mẹ anh chưa làm được. Nay bà M nhận là đất của bà và xảy ra tranh chấp, anh khẳng định đây là mảnh đất của mẹ anh đã mua. Anh đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết cho mẹ anh và bác đơn của bà M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường T, thành phố T, tỉnh P do ông Hoàng Thức là đại diện theo ủy quyền trình bày:* UBND phường T đã nhận được đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị M - Đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Tiến Thành đề nghị xác định thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29, diện tích 50,2m² tại tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P là của hộ bà M. Trong sổ mục kê mang tên chủ sử dụng là Lương Thị Th. UBND phường đã tổ chức cuộc họp hòa giải giữa bà M và bà Th vào ngày 27/3/2024 nhưng hai bên gia đình không thỏa thuận, thống nhất được với nhau, có sự tranh chấp về thửa đất. Ngày 19/4/2024 và ngày 10/5/2024, UBND phường T đã tổ chức buổi họp hòa giải mời bà Nguyễn Thị M và bà Lương Thị Kim Th, cùng các ông bà biết rõ nguồn gốc đất tham dự nhưng bà Th không đến dự họp. Tại buổi họp ngày 19/4/2024, các ông bà biết rõ nguồn gốc của thửa đất có

mặt tham gia buổi họp, đã có ý kiến nguồn gốc thửa đất là của gia đình bà Nguyễn Thị M. Quan điểm của UBND phường T là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với sổ mục kê UBND phường T có quan điểm như sau: Sổ mục kê năm 1996, hiện nay UBND phường T đang lưu giữ, có thể hiện thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29, diện tích 50,2m², địa chỉ thửa đất tổ 16, khu Đoàn Kết, phường T mang tên bà Lương Thị Th. Thời điểm đó do cán bộ đo đạc thực hiện việc đo đạc chung cho tất cả các hộ dân trên toàn phường và tự ghi tên chủ sử dụng là bà Lương Thị Th vào sổ mục kê. Năm 2002 Nhà nước chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt, Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phường T chỉ xem xét, cấp giấy chứng nhận cho bà Th tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 29 mà không xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 29. Lý do bà Th không phải là người quản lý và sử dụng thửa đất này. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh P xác minh và lấy ý kiến của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại khu dân cư mà biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m², địa chỉ thửa đất tổ 16, khu Đoàn Kết, phường T để làm căn cứ giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố T, tỉnh P do ông Nguyễn Thành Trung là đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà Lương Thị Kim Th đã được UBND thành phố T, tỉnh P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AB 220676 ngày 22/12/2004, thửa đất số 40, tờ bản đồ 29, diện tích 335,8m² (trong đó có 256m² đất ở, 79,8m² đất vườn). Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị Thành ngày 25/3/1994. Theo bản đồ địa chính 1996: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29, diện tích 50,2m², ký hiệu T là thửa đất tiếp giáp với thửa đất số 40, tờ bản đồ 29 của bà Lương Thị Kim Th. Theo sổ mục kê 1996, chủ sử dụng đất kê khai là bà Lương Thị Th. Nay bà Nguyễn Thị M đề nghị bà Th trả lại diện tích đất trên cho bà M, UBND thành phố T đề nghị Tòa án căn cứ quá trình sử dụng đất xác minh chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất theo quy định. Sau khi có kết quả giải quyết, UBND thành phố T sẽ thực hiện các nội dung của bản án theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng trình bày:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2024 ông Nguyễn Văn Tấn trình bày: Ông là hàng xóm với bà M và bà Th. Từ nhỏ ông được sinh ra và lớn lên ở xóm D (nay là khu Đoàn Kết), phường T, thành phố T, tỉnh P. Ông làm trưởng khu từ năm 1982 đến 2004. Thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 ở khu Đoàn Kết, phường T đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị M và bà Lương Thị Kim Th ông biết rất rõ đây là thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị M. Cạnh thửa đất và tiếp giáp với thửa đất của bà M ở phía bên trong là của ông Nguyễn Văn Hào (anh trai chồng bà M - ông Hào đã chết), bán lại cho bà Diệp, bà Diệp bán lại thửa đất trên cho ông bà Thu Lại. Sau đó ông bà Thu Lại bán cho bà Thành, đến năm 1994 bà Nguyễn Thị Thành bán lại thửa đất trên cho bà Lương Thị Kim Th. Thời ông là trưởng khu việc mua bán đất rất chặt chẽ và phải có giấy tờ mua bán viết tay, việc mua bán đất ở trong khu, những người mua bán đất phải là những người tử tế. Năm 1994, ông có xác nhận vào giấy mua bán nhà và cây cối hoa màu ngày 15/3/1994 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Thành và bên mua là bà Lương Thị Kim Th. Ông khẳng định bà Thành bán đất cho bà Th không có diện tích

thửa đất đang tranh chấp mà thửa đất đang tranh chấp là của bà M từ xưa cho đến nay. Giữa hai thửa đất của bà Thành bán cho bà Th và của bà M có ranh giới rõ ràng bằng bờ rào trồng cây duối và các cây bụi. Ông thấy bà M hàng năm vẫn trồng khoai, sắn và hoa màu trên thửa đất này vì bên dưới hành lang điện cao thế không trồng được cây lâu năm và cũng không được xây dựng các công trình trên đất. Ông được biết trên thửa đất của bà M có 02 ngôi mộ là hàng xóm của bà M nhưng đã được chuyển đi từ lâu rồi. Tại biên bản lấy lời khai Tòa án có hỏi: Ông có biết tại sao trong giấy mua bán nhà và cây cối hoa màu ngày 15/3/1994 có sơ đồ tổng thể khu mặt bằng nhà ở vẽ hình chữ nhật và ghi phía đông giáp nhà ông Lùng, phía nam giáp nhà ông Hiến, phía tây giáp nhà ông Cường và phía bắc giáp đường đi. Trong sơ đồ này không thể hiện phía Bắc giáp với thửa đất của bà M đang tranh chấp? Ông Tấn trình bày: Sơ đồ tổng thể khu mặt bằng nhà ở và cây cối hoa màu không thể hiện đúng hiện trạng của thửa đất bà Thành bán cho bà Th. Ông chỉ xác nhận đối với nội dung giấy mua bán nhà và cây cối hoa màu bà Thành bán cho bà Th diện tích là 256m² với giá 16.000.000đ (*Mười sáu triệu đồng chẵn*) ở phía trên chữ ký chữ viết của ông còn bản vẽ này không đúng với thực tế và hiện trạng lại được vẽ phía dưới và sau chữ ký chữ viết ông xác nhận nên ông khẳng định sơ đồ tổng thể khu mặt bằng nhà ở trong giấy mua bán nhà này là không đúng và được vẽ sau khi có xác nhận và chữ ký của ông nên ông không đồng ý với sơ đồ này do không thể hiện đúng với hiện trạng và thực tế các hộ sử dụng.

Tại bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2024 ông Nguyễn Hoài Thanh trình bày: Ông là hàng xóm với bà M và cũng là hàng xóm với bà Th. Hiện ông đang sinh sống tại tổ 16B, khu Đoàn Kết, phường T. Ông nguyên là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh P nhiệm kỳ 1989-1994. Trong giấy mua bán nhà và cây cối hoa màu ngày 15/3/1994 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Thành và bên mua bà Lương Thị Kim Th ông có ký dưới dòng chữ ngày 25/3/1994 trong giấy mua bán trên là đúng chữ ký của ông còn nội dung UBND phường T xác nhận chị Nguyễn Thị Thành có nhà trên diện tích 256m² đất chuyển nhượng cho chị Lương Thị Kim Th là do cán bộ địa chính ghi. Trong bản sơ đồ tổng thể khu đất mặt bằng nhà ở của giấy mua bán nhà và cây cối hoa màu có vẽ ô đất bà Thành bán cho bà Th là hình chữ nhật và phía bắc giáp đường đi không thể hiện có ô đất của bà M đang tranh chấp. Với giấy tờ mua bán này thì phân xác nhận nội dung là đúng còn đối với sơ đồ mặt bằng tổng thể có sau khi ông ký là không có giá trị pháp lý. Về nguyên tắc giấy tờ mua bán nhà đất, sơ đồ nhà và đất phải có trước chữ ký của người làm chứng, tổ trưởng, khu dân cư, UBND xã phường nơi có nhà và đất chuyển nhượng. Với tư cách nguyên là Chủ tịch UBND phường T nhiệm kỳ 1989-1994, đồng thời ông cũng được sinh ra và lớn lên ở đây từ nhỏ ông biết về nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của bà M quản lý từ trước cho đến nay để trồng hoa màu mà không tranh chấp với ai.

Tại bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2024 ông Nguyễn Tiến Khang trình bày: Ông là hàng xóm với bà M và bà Th. Ông nguyên là trưởng ban công tác mặt trận khu dân cư Dừ năm 2000 đến 2004 và nguyên là trưởng khu dân cư khu Đoàn Kết, phường T từ tháng 01/2004 đến tháng 3/2021. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp số 41, tờ bản đồ 29 tại khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P là của bà Nguyễn Thị M quản lý và sử dụng từ trước cho đến nay. Bà M sử dụng

thửa đất này dưới hành lang điện cao thế nên chỉ trồng sắn, khoai, hoa màu chứ không xây dựng công trình hay trồng cây lâu năm. Tháng 4/2010 ông đại diện cho khu dân cư kéo đường điện ba pha về nhà văn hóa của khu có xin phép bà M chôn 01 cột điện chữ H vào diện tích đất của bà M và được bà đồng ý, hiện nay cột điện chữ H và đường dây điện vẫn đang sử dụng và năm 2011 với tư cách là đại diện cho khu dân cư cải tạo cống rãnh và mở rộng đoạn đường dân cư tiếp giáp với ô đất của bà M. Về phần cống rãnh là làm bên phía nghĩa trang của khu D và mở rộng đường về phần đất của bà M. Ông có đại diện khu dân cư đến xin phép bà M được mở rộng đường sang phần đất của bà (phần đất đang tranh chấp) với chiều ngang lấn vào khoảng 50cm đến 60cm, chiều dài chạy hết thửa đất của bà M và được bà M đồng ý. Với tư cách nguyên là trưởng khu từ tháng 01/2004 đến tháng 03/2021, ông cũng sinh ra và lớn lên ở đây từ nhỏ ông khẳng định thửa đất đang tranh chấp là của bà M quản lý và sử dụng từ trước cho đến nay mà không phải của bà Th.

Tại bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2024 ông Nguyễn Trọng Xuân trình bày: Ông là hàng xóm với bà M và cũng là hàng xóm với bà Th. Từ nhỏ ông được sinh ra ở xóm D (nay là khu Đoàn Kết) phường T, thành phố T, tỉnh P. Nhà ông đối diện với thửa đất của bà M hiện đang tranh chấp với bà Th, về nguồn gốc thửa đất từ bé đến lớn ông đã thấy bà M trồng sắn và hoa màu, bà M sử dụng canh tác như hiện trạng. Năm 1994, ông được biết bà Th mua lại đất ở phía sau tiếp giáp với đất của bà M, giữa nhà bà Th và nhà bà M có 01 hàng rào cây duối và cây ô dô ngăn cách giữa 02 thửa đất và sau này ông thấy bà Th xây bằng tường gạch ngăn cách giữa 02 thửa đất này. Từ trước tới nay ông chưa hề thấy có sự tranh chấp giữa bà M với ai thửa đất này.

Tại bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2024 của ông Nguyễn Văn Hiến trình bày: Ông là con trai ông Nguyễn Văn Hào và là cháu ruột của chồng bà M, ông gọi bà M là bà thím và là hàng xóm với bà Th. Ông sinh ra và lớn lên ở đây, là người gốc ở đây. Ông biết nguồn gốc đất thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 ở tổ 16, khu Đoàn Kết, phường T là do ông nội ông là Nguyễn Văn Tiền cho bà M quản lý và sử dụng để trồng cây cối, hoa màu và không có tranh chấp với ai. Ông ngạc nhiên khi bà Lương Thị Kim Th về mua đất của bà Nguyễn Thị Thành mà lại nhận phần đất của bà M là của bà Th là không đúng sự thật vì 02 thửa đất này là 02 thửa riêng biệt, rõ ràng trước kia có ngăn cách bằng hàng rào cây duối và các cây bụi khác rất dày không thể chui qua được. Sau khi mua đất, bà Th tự ý chặt hết hàng rào bằng cây cối và xây hàng rào bằng tường gạch từ đó cho đến nay và hiện trạng đất vẫn là 02 ô đất tách biệt không thay đổi. Khoảng năm 1955 đến năm 1978, hộ ông có sử dụng thửa đất thổ cư với hộ bà M, sau có thống nhất bán một phần diện tích khoảng dưới 300m² đất cho bà Diệp, phần diện tích còn lại khoảng 50m² đến 80m² phía bắc giáp đường giao thông, diện tích đất này hộ bà M toàn quyền sử dụng từ năm 1955 đến nay không tranh chấp với ai. Những năm đầu bà Diệp sử dụng đường đi bên trong miếng đất của bà M, bà Diệp có đi nhờ qua đất bà M ở đầu trên giáp bờ rào nhà bà Kiêm, về sau chuyển đường đi về dưới là đường đi bây giờ vẫn là qua đất của bà M.

Tại bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2024 của ông Phạm Văn Tuyển trình bày: Ông là hàng xóm với bà M và là hàng xóm với bà Th. Năm 2000, ông chuyển từ Tuyên Quang về tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh

P sinh sống. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp từ khi chuyển đến ông đã thấy bà Nguyễn Thị M trồng trọt hoa màu cho đến nay, trên đất bà M còn trồng cây vối, hàng xóm thời gian đầu có đến xin bà M hái lá để uống nước nhưng sau này do thói quen mọi người vẫn hái lá để sử dụng đun nước uống và bà M đồng ý cho, không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2024 của ông Nguyễn Kim Thom trình bày: Ông là hàng xóm với bà M và là hàng xóm với bà Th. Ông sinh ra và lớn lên ở đây và hiện tại ông đang là trưởng khu Đoàn Kết, phường T nên ông biết rõ nguồn gốc thửa đất này là của bà M, bà M thường xuyên trồng trọt cây cối, hoa màu từ trước cho đến nay còn đất của bà Th mua lại của bà Thành nay bà Th lại nói mảnh đất bên ngoài bà M sử dụng và trồng trọt là đất của bà Th là không đúng sự thật.

Tại bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2024 của ông Nguyễn Kim Toàn và ông Nguyễn Tiến Ngọc đều trình bày: Các ông là hàng xóm với bà M và bà Th được sinh ra và lớn lên ở khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. Đối với nguồn gốc thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 ở tổ 16, khu Đoàn Kết, phường T các ông chứng kiến và xác nhận mảnh đất phía ngoài là của bà M sử dụng trồng cây và hoa màu từ trước cho đến nay.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2024 của bà Lê Thị Diệp trình bày: Trước kia bà là hàng xóm với bà M. Khoảng năm 1974, bà có mua cây cối hoa màu cùng với thửa đất của ông Nguyễn Văn Hào diện tích 256m² ở xóm D (nay là khu Đoàn Kết), phường T, thành phố T, tỉnh P. Sau khi mua đất vợ chồng bà đã về đây ở và sinh sống. Thửa đất lúc bấy giờ xung quanh là bờ rào giáp với các hộ dân được ngăn cách bằng cây chuối, cây mây và các cây bụi. Khi bà mua đất về đây ở, hướng đông (đằng trước nhà) giáp với ruộng, hướng nam giáp nhà ông Hiến (con trai ông Hào), hướng tây (đằng sau nhà) là một vườn hồng do nhà ông Hào trồng, phía bắc giáp đất vườn của bà M, sau ô đất của bà M là ra đến đường cái. Cổng từ đường cái vào nhà bà lúc bấy giờ phía bên tay phải là giáp với vườn hồng đất nhà ông Hào (nay là đất nhà bà Vân), bên tay trái là giáp với đất của bà M, chiều dài cổng từ đường cái vào nhà bà khoảng 07m đến 10m, chiều rộng khoảng hơn 01m. Năm 1974, sau khi mua đất của ông Hào thì vợ chồng bà làm 01 ngôi nhà lợp mái cọ, tường bằng đất trộn với rơm. Năm 1979, vợ chồng bà mới làm ngôi nhà 05 gian bằng gạch chín, lợp ngói xi măng, đào giếng và xây 01 bức tường bằng gạch đằng trước nhà (hướng đông). Sau khi làm nhà xong thì do cổng hướng thẳng vào nóc nhà nên bà nghĩ theo phong thủy không tốt vì vậy bà đã muốn thay đổi cổng đi nên đã đến gặp bà Nguyễn Thị M là người có thửa đất giáp ranh với đất nhà bà để xin chuyển cổng và bà M nhất trí cho bà chuyển cổng xuống phía dưới đi qua phần đất của bà M cạnh tác. Hiện trạng cổng đi vẫn giữ như bây giờ nhưng về chiều rộng của cổng khi bà đổi của bà M chỉ rộng khoảng hơn 1,3m. Khi đổi đất giữa bà và bà M chỉ nói miệng với nhau không có giấy tờ gì. Bà đổi cổng đi năm 1979 và có cho bà M 02 bao xi măng. Khi bà mua đất của ông Nguyễn Văn Hào có giấy viết tay với nhau và bà có trả tiền cho ông Hào là 35đ (*Ba mươi lăm đồng*), sau đó bà bán lại cho ông bà Thu Lại nên bà không còn lưu giữ lấy tờ mua bán. Bà mua đất của ông Hào là đất của ông Hào, không có ô đất của bà M, đất bà M cạnh tác nên bà không liên quan đến. Giữa hai ô đất lúc bấy giờ

có hàng rào bằng cây đuối to, các cây gai và bụi mây, hai ô đất này riêng biệt không liên quan đến nhau. Khi bà về đó ở đất bà mua bà sử dụng còn đất của bà M thì bà M sử dụng, hàng ngày bà M vẫn đến ô đất đó canh tác trồng sắn, hoa màu. Bà vẫn thường xuyên ra nói chuyện với bà M và xem bà trồng trọt, thu hoạch hoa màu. Đất của bà M là ô đất giáp với đất bà mua của ông Hào và giáp với đường cái. Khoảng năm 1988 hoặc 1989 bà có bán lại nhà và đất diện tích 256m² cùng cây cối trên đất cho ông bà Thu Lại với số tiền là 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*). Khi bán đất có giấy tờ viết tay nhưng bà không còn lưu giữ, bà chỉ bán phần đất bà mua của ông Hào, còn đất của bà M canh tác là của bà M, bà không liên quan đến. Hai ô đất của bà và bà M tách biệt nhau hoàn toàn và ngăn cách bằng hàng rào cây đuối to, cây gai, cây mây như bà đã trình bày. Khi bà mua đất của ông Hào và bán lại cho ông bà Thu Lại thì ô đất không vuông vắn, bà mua đất của ông Hào như thế nào thì bà bán lại ông bà Thu Lại như vậy, chỉ khác khi bà bán cho ông bà Thu Lại thì trên đất có nhà và các công trình như nhà bếp, giếng, chuồng lợn...và cổng đi cũng thay đổi, lúc đầu khi bà mua của ông Hào là cổng đi phía trên đất nhà bà M (giáp với vườn hồng ông Hào, nay giáp nhà bà Vân), sau đó bà đổi cổng thì cổng đi xuống phía dưới đất nhà bà M (nay giáp nhà bà Cấn). Bà Diệp trình bày hiện nay do bà đã cao tuổi nên bà xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, xét xử khác của Tòa án. Bà cam đoan lời khai trên là đúng sự thật, bà giữ nguyên lời khai không thay đổi gì.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/6/2024 của ông Nguyễn Văn Lại và bà Lê Thị Thu trình bày: Năm 1989, vợ chồng ông bà có mua thửa đất của bà Diệp có diện tích 256m² tại tổ 16, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. Ông bà mua thửa đất này và về ở được hơn một năm thì bán lại cho bà Nguyễn Thị Thành. Khi ông bà mua đất của bà Diệp từ ngoài đường cái đi vào cổng để vào nhà có một khoảng đất trống phía bên tay phải của cổng đi, bây giờ hiện trạng vẫn đúng như vậy không thay đổi. Trên thửa đất trống này có ngôi mộ nhưng ông bà không biết là của ai. Thửa đất ông bà mua của bà Diệp và thửa đất trống này cách nhau bằng hàng rào cây đuối. Ông bà mua đất của bà Diệp nhưng không có thửa đất ở bên ngoài tính từ hàng rào đuối trở ra. Ông bà ở đây hơn một năm nhưng không biết đất đó là của bà M chỉ đến sau này thì ông bà mới biết. Khi ông bà mua đất do thửa đất bên ngoài không phải của ông bà nên ông bà không sử dụng và không liên quan đến thửa đất đó. Đến khi ông bà bán cho bà Thành cũng đúng như hiện trạng nhà và đất ông bà mua của bà Diệp và cũng không có thửa đất phía bên ngoài vì đất đó không phải của vợ chồng ông bà. Ông bà cam đoan lời trình bày như trên là đúng sự thật, do vợ chồng ông bà đã có tuổi nên xin được vắng mặt không đến Tòa án trong các phiên họp, các phiên xét xử vụ án, vợ chồng ông bà giữ nguyên lời khai như trên không thay đổi gì.

Tại bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2024 bà Nguyễn Thị Thành trình bày: Bà là hàng xóm với bà M và bà Th và có nhà và đất bán cho bà Th. Hiện tại bà sinh sống tại tổ 16B, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. Khoảng năm 1984, lúc đó bà còn nhỏ có cùng với bố mẹ chuyển về ở tổ 15, khu Đoàn Kết, phường T. Đến năm 1990, bà có mua nhà và đất của ông bà Thu Lại diện tích 256m² tại tổ 16, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. Trên thửa đất bà mua của ông bà Thu Lại có ngôi nhà cấp bốn 5 gian, giếng, bếp, sân và cây cối lâm lộc xung quanh. Phía cổng đi từ nhà ra đến đường giao thông phải đi qua ô đất của bà M,

chiều rộng cổng khoảng 01m, chiều dài khoảng từ 05m đến 07m, ô đất của bà phía bắc giáp ranh với ô đất của bà M được ngăn cách bằng hàng rào trồng cây duối, cây gai rất dày dặn và chắc chắn. Bà chỉ sử dụng phần đường đi vào ô đất của bà M có từ trước đó còn phần đất của bà M sử dụng canh tác thì hàng ngày bà thấy bà M đến trồng sắn, khoai và hoa màu khác cho đến tận bây giờ. Năm 1994, bà đã bán cho bà Th thửa đất mà bà đã mua của ông bà Thu Lại diện tích 256m² với giá 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng). Việc mua bán này có giấy tờ viết tay nhưng hiện nay bà không còn lưu giữ giấy tờ. Khi bà bán nhà và đất cho bà Th không có ô đất của bà M, vì đó là đất của bà M đang sử dụng không liên quan đến thửa đất của bà nên bà không có quyền bán. Khi bán đất cho bà Th bà có chỉ ranh giới phía đông, phía nam, phía tây, riêng ranh giới phía bắc giáp với thửa đất bà M quản lý và sử dụng, bà có chỉ từ bờ rào cây duối hắt vào phía trong đất của bà. Tòa án có hỏi: Bà có biết tại sao trong giấy mua bán nhà và cây cối hoa màu ngày 15/3/1994 có sơ đồ tổng thể khu mặt bằng nhà ở vẽ hình chữ nhật và ghi phía đông giáp nhà ông Lùng, phía nam giáp nhà ông Hiến, phía tây giáp nhà ông Cường và phía bắc giáp đường đi. Trong sơ đồ này không thể hiện phía Bắc giáp với thửa đất của bà M đang tranh chấp? Bà Thành trả lời: Sau khi giữa bà và bà Th thống nhất nội dung mua bán nhà và cây cối thì bà ký vào bên bán và bên mua là bà Th ký còn sơ đồ này do ai vẽ thì bà không biết nhưng vẽ không đúng hiện trạng bà đã bán đất cho bà Th. Bà chỉ biết khi bà về ở trên thửa đất bà bán cho bà Th thì bà M là người quản lý và sử dụng thửa đất nêu trên.

Ngày 02/7/2024 Tòa án đã tiến xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đối với thửa đất tranh chấp xác định: Phía bên trong thửa đất giáp với thửa đất của bà Lương Thị Kim Th và anh Ngô Huy Bình có một bức tường bằng gạch xi do bà Th xây dựng năm 1995; bên phải thửa đất giáp với hộ bà Cao Thị Vân có một bức tường xây bằng gạch chỉ do hộ bà Vân xây năm 2009; phía bên tay trái của thửa đất giáp với cổng đi của hộ bà Lương Thị Kim Th, cổng đi này do bà Th đổ bê tông năm 1995 và năm 2024 có đổ thêm bê tông để mở rộng cổng. Trên thửa đất tranh chấp có 04 cây vối. Phía góc phải thửa đất nhìn từ đường giao thông vào có một cột điện chữ H chạy đường điện 3 pha của khu và một cột điện tròn. Ngoài ra trên đất không có xây dựng công trình gì khác. Hội đồng định giá đất ở đô thị tại vị trí nêu trên là 3.000.000đ/01m²; giá đất trồng cây lâu năm là 41.000đ/01m².

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án, vì vậy vụ án được đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

*** Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh P phát biểu quan điểm:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 26, 138, khoản 2 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, 271; 273

Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với bà Lương Thị Kim Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Công nhận bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m² (theo sổ mục kê năm 1996 của UBND phường T, thành phố T, tỉnh P và bản đồ hệ tọa độ VN 2000 số 29 năm 1996 thể hiện loại đất T) tại địa chỉ thửa đất: Tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P.

Buộc bà Lương Thị Kim Th phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M thửa đất số 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m² (theo sổ mục kê năm 1996 của UBND phường T, thành phố T, tỉnh P và bản đồ hệ tọa độ VN 2000 số 29 năm 1996 thể hiện loại đất T) tại địa chỉ thửa đất: Tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P theo các chỉ giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1. *(Có Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo)*. Bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Bà Lương Thị Kim Th phải chịu 4.200.000đ *(Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng)* chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận anh Nguyễn Tiến Thành là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M đã nộp đủ số tiền trên. Buộc bà Lương Thị Kim Th phải nộp lại số tiền 4.200.000đ *(Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng)* để trả cho bà Nguyễn Thị M.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lương Thị Kim Th được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết xác định đây là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và bị đơn bà Lương Thị Kim Th. Bị đơn có địa chỉ: Tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P. Căn cứ 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, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh P là đúng quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Bà Nguyễn Thị M khởi kiện bà Lương Thị Kim Th cho rằng thửa đất số 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m² tại địa chỉ tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P là của bà và buộc bà Th phải trả lại cho bà thửa đất này. Xét về nguồn gốc thửa đất theo lời khai của bà M thì bố mẹ chồng bà có đất ở xóm Đoàn Kết, năm 1954 bố mẹ chồng bà có cho ông Nguyễn Văn Hào là anh trai chồng thửa đất ở phía trong, thửa đất này ông Hào đã bán cho bà Diệp, bà Diệp bán cho ông bà Thu Lại, ông bà Thu Lại bán cho bà Thành và bà Thành bán cho bà Th, còn phần đất bên ngoài thì bà sử dụng từ năm 1955 đến nay, vì thửa đất nằm dưới hành lang điện cao thế nên bà không được phép xây dựng gì mà chỉ trồng trọt cây cối hoa màu.

Xét thấy thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 trên bản đồ địa chính có số ô, số thửa nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang xảy ra tranh chấp, vì vậy đề xác minh nguồn gốc thửa đất và ai là người quản lý sử dụng, Tòa án tiến hành xác minh thông tin tại chính quyền địa phương và những người dân sinh sống ở gần thửa đất cùng thời điểm với người sử dụng đất để có căn cứ xác định ai là người quản lý, sử dụng đối với thửa đất nêu trên.

Căn cứ vào biên bản xác minh của Tòa án ngày 23/8/2024 tại UBND phường T, thành phố T, tỉnh P và được đại diện UBND phường T cho biết: *“Theo bản đồ 299, tờ bản đồ số 05 thì thửa đất cũ trước khi tách ra thành hai thửa 40 và 41 có diện tích là 395m², loại đất T. Đến năm 1996, tại tờ bản đồ địa chính năm 1996 được tách thành hai thửa 40 và 41, lý do tách thành hai thửa vì thực tế trên thửa đất đó đã hình thành hai thửa đất tách biệt...Do vậy, để làm rõ ai là người quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 41 này, đề nghị Tòa án xác minh, lấy ý kiến của khu dân cư và những người sử dụng cùng thời điểm để xác định ai là người chủ sử dụng, quản lý thửa đất số 41, tờ bản đồ 29”*.

Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của những người làm chứng là những người dân sinh sống xung quanh thửa đất tranh chấp, của trưởng khu dân cư, nguyên trưởng khu dân cư qua các thời kỳ, nguyên chủ tịch UBND phường T nhiệm kỳ 1989 - 1994, lấy lời khai của bà Diệp, vợ chồng bà Thu, ông Lại, bà Thành là những người chủ trước của thửa đất mà bà Th hiện đang sinh sống và được những người này cho biết: Thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 là của bà Nguyễn Thị M, bà M là người trực tiếp sử dụng, quản lý từ năm 1955 đến nay. Giữa thửa đất của bà M và thửa đất của bà Th được ngăn cách bởi bờ rào bằng cây duối, cây mây và các cây bụi khác rất dày dặn, đây là hai thửa đất tách biệt. Sau này bà Th mua đất của bà Thành, bà Th đã phá bỏ hàng rào để xây tường rào bằng gạch xi.

Từ các thông tin do người dân cung cấp, của chính quyền địa phương, trưởng khu, nguyên trưởng khu dân cư khu Đoàn Kết, phường T, của bà Diệp, ông bà Thu Lại, bà Thành trình bày là những ý kiến, quan điểm khách quan và có căn cứ xác thực xác định thửa đất số 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m² là của bà Nguyễn Thị M quản lý, sử dụng từ năm 1955 đến nay.

[2.2]. Bà Lương Thị Kim Th cho rằng: Ngày 13/5/1994 tại Giấy tờ mua bán nhà và cây cối hoa màu, bà có mua của bà Nguyễn Thị Thành một ngôi nhà cấp 4, lợp ngói xi măng và 03 gian bếp cùng toàn bộ cây cối ăn quả, hoa màu xung quanh có tổng diện tích là 256m² đất ở tổ 16, phố Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P với số tiền là 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng). Lời trình bày của bà Th phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Thành về diện tích thửa đất, tài sản trên đất và số tiền bà Thành bán cho bà Th nhưng bà Th cho rằng bà mua thửa đất của bà Thành bao gồm cả diện tích của thửa số 41, tờ bản đồ 29. Tuy nhiên, bà Thành trình bày diện tích thửa đất bà Thành bán cho bà Th không bao gồm thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 vì đó là đất của bà M, thửa đất bà Thành bán cho bà Th và thửa đất của bà M là hai thửa tách biệt chứ không phải là một thửa, được ngăn cách bằng hàng rào trồng bằng cây duối, cây gai và các cây bụi rất dày dặn, chắc chắn, khi bà Thành bán đất cho bà Th hiện trạng thửa đất vẫn như bây giờ. Lời trình bày của bà Thành hoàn toàn phù hợp với lời khai của những người làm chứng khác trong đó có ông bà Thu Lại là người bán nhà

và đất cho bà Thành và bà Diệp là người bán nhà và đất cho ông bà Thu Lại. Bà Diệp là người đầu tiên mua thửa đất và cho biết khoảng năm 1974 bà có mua cây cối hoa màu cùng thửa đất của ông Nguyễn Văn Hào diện tích 256m² ở xóm Đoàn Kết, nay là khu Đoàn Kết, phường T. Sau khi mua đất của ông Hào vợ chồng bà đã về đây sinh sống. Thửa đất lúc bấy giờ giáp với các hộ xung quanh là bờ rào bằng cây cối, khi bà về đây ở thì phía bắc giáp đất vườn của bà M, sau ô đất của bà M là ra đến đường cái. Cổng vào nhà lúc bấy giờ là phía bên tay phải thửa đất của bà M giáp với vườn hồng nhà ông Hào (nay là đất nhà bà Vân). Năm 1979, vợ chồng bà xây ngôi nhà 05 gian bằng gạch chín, sau khi làm xong do nóc nhà hướng thẳng ra cổng, sợ không tốt về phong thủy nên bà đã đến gặp bà M để xin chuyển cổng xuống phía bên dưới đi qua phần đất của bà M mà hiện trạng vẫn như bây giờ, khi đổi đất lấy cổng đi bà còn cho bà M hai bao xi măng. Đất của ông Hào bà mua lại và ô đất của bà M hoàn toàn tách biệt không liên quan đến nhau, lúc bấy giờ có hàng rào bằng cây duối to, các cây gai và bụi mây, hàng ngày bà M vẫn đến ô đất này để canh tác trồng sắn và hoa màu. Lời trình bày của bà Diệp hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn Hiến, ông Hiến là con trai của ông Nguyễn Văn Hào và gọi bà M là thím. Ông Hiến cho biết năm 1955 hộ ông có sử dụng thửa đất thổ cư với hộ bà M, sau đó có thống nhất bán một phần diện tích đất khoảng dưới 300m² cho bà Diệp, phần diện tích đất còn lại khoảng 50m² đến 80m² phía bắc giáp đường giao thông, diện tích này do bà M toàn quyền sử dụng. Những năm đầu bà Diệp sử dụng đường đi qua đất của bà M ở đầu trên giáp bờ rào nhà bà Kiểm (nay là nhà bà Vân), về sau chuyển đường đi xuống phía dưới là cổng đi bây giờ. Việc bà Diệp đổi đất lấy cổng đi được bà M khẳng định là đúng và khi đổi đất lấy cổng đi, bà Diệp còn cho bà M hai bao xi măng.

Những người dân từ nhỏ sinh ra và lớn lên ở khu Đoàn Kết, phường T sinh sống cùng thời điểm với bà M, bà Th như ông Tấn, ông Khang, ông Xuân, ông Hiến, ông Ngọc, ông Thơm, ông Thanh...đều chứng kiến và khẳng định thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 là của bà M quản lý, sử dụng. Những người này đều là hàng xóm láng giềng với bà M và bà Th nên lời khai của họ là những ý kiến, quan điểm khách quan để Hội đồng xét xử có cơ sở xem xét, đánh giá. Ngoài ra bà Diệp, bà Thu, ông Lại, bà Thành đều là chủ sử dụng cũ đối với thửa đất mà bà Th và anh Bình hiện đang ở. Bà Diệp mua đất của ông Hào là người ở lâu nhất, khi mua chỉ là đất trống trồng cây cối chưa có nhà ở và công trình gì, bà Diệp là người tạo lập và xây dựng nhà ở cùng các công trình trên đất, sau đó bà Diệp bán lại cho ông bà Thu Lại, ông bà Thu Lại bán lại cho bà Thành và cuối cùng bà Thành là người bán lại cho bà Th, các ông bà này đều khẳng định thửa đất các ông bà mua, sử dụng và bán lại đều không có ô đất của bà M. Năm 2010 và 2011, khu dân cư kéo dây điện ba pha về nhà văn hóa và làm đường dân sinh thì ông Nguyễn Tiến Khang là trưởng khu dân cư lúc bấy giờ đã đến gặp bà M để xin phép được chôn cột điện chữ H trên đất của bà M và xin được nắn đường giao thông cho thẳng bên phần đất của bà M, hiện trạng cột điện chữ H và đường dây điện vẫn còn. Điều đó chứng tỏ thửa đất đó là của bà M chứ không phải của bà Th thì trưởng khu dân cư mới phải đến để xin phép chủ sử dụng đất.

Như vậy, từ những căn cứ trên thấy rằng thửa đất bà Th mua lại của bà Thành hiện trạng không thay đổi đúng như thửa đất bà Th đã được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất lần đầu năm 2004 và nay đã được tách một phần diện tích cho anh Bình mà không bao gồm thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 do bà M canh tác, sử dụng từ trước cho đến nay. Hai thửa đất cách nhau riêng biệt bằng hàng rào cây duối và các cây bụi dày dặn, sau khi mua đất của bà Thành năm 1994 thì năm 1995 bà Th đã xây một bức tường bằng gạch xi thay cho hàng rào này. Theo biên bản thẩm định ngày 02/7/2024 của Tòa án thì hiện trạng bức tường gạch xi vẫn còn nguyên.

[2.3]. Bà Th cho rằng: Ngày 22/12/2004 bà được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 220676 diện tích 335,8m² (trong đó 256m² đất ở và 79,8m² đất vườn) tại thửa đất số 40, tờ bản đồ 29, còn thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 không được cấp bìa đỏ vì dưới hành lang điện cao thế. Trong quá trình sử dụng bà có kê khai thửa đất số 41 nhưng không nhớ rõ chính xác năm nào, bà chỉ biết hiện nay tại sổ mục kê do UBND phường T quản lý thì thửa đất số 41 đứng tên bà nên bà M khởi kiện cho rằng thửa đất số 41 là của bà M, bà không đồng ý. Hội đồng xét xử thấy rằng bà Th trình bày năm 2004 bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 40 còn thửa số 41 bà không được cấp vì nằm dưới hành lang điện cao thế. Căn cứ vào Biên bản xác minh của Tòa án ngày 23/8/2024 tại UBND phường T và được UBND phường T cho biết: *“Theo bản đồ 299, tờ số 05 thì thửa đất cũ trước khi tách ra thành 02 thửa 40 và 41 có diện tích 395m², loại đất T. Đến năm 1996, tại tờ bản đồ địa chính năm 1996 thì tách thành 02 thửa 40 và 41. Thửa đất số 40 có diện tích 335,8m², thửa đất số 41 có diện tích 50,2m². Hai thửa đất này được tách trước thời điểm bà Lương Thị Kim Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ 29, diện tích 335,8m². Lý do tách thành 02 thửa 40 và 41 vì thực tế trên thửa đất đó đã hình thành 02 thửa đất tách biệt. Khi bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải do đường dây điện cao thế đi qua mà bị tách thành hai thửa (vì thực tế đã tách từ năm 1996), vì dưới đường điện cao thế vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hạn chế cấp đất ở để xây nhà. Do vậy, lý do thửa 40 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không nằm dưới đường điện cao thế còn thửa 41 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nằm dưới đường điện cao thế là không đúng...”* Để chứng minh dưới đường điện cao thế vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 18/6/2024 tại Quyết định số: 96/2024/QĐ-CCTLCC của Tòa án nhân dân thành phố T đã yêu cầu UBND thành phố T cung cấp hồ sơ cấp đất đối với một số hộ dân xung quanh nhà bà Th theo đơn yêu cầu của anh Nguyễn Tiến Thành là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M và được UBND thành phố T cung cấp hồ sơ cấp đất của hộ ông Nguyễn Xuân Lùng như sau: Theo bản đồ 299, tờ bản đồ số 05, số thửa 390 diện tích 484m² (trong đó 300m² đất ở và 184m² đất vườn) được UBND thành phố T, tỉnh Vĩnh Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Xuân Lùng tại phường T, thành phố T vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1065 QSDĐ/TC 305, đây là thửa đất giáp ranh với thửa đất của bà Th cũng nằm trong hành lang điện cao thế nhưng đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy với căn cứ nêu trên thì lý do bà Th đưa ra do thửa đất 41 nằm dưới đường điện cao thế nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

[2.4]. Ngày 30/7/2024, Tòa án đã tiến hành xác minh tại UBND phường T đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 và được đại diện UBND phường T cho biết: “*Thứ nhất: Sổ mục kê thể hiện thửa đất nêu trên đứng tên bà Lương Thị Th nhưng hàng năm bà Th không nộp thuế đất và cũng không có ai nộp thuế đất đối với thửa đất này. Thứ hai: Sổ mục kê ghi tên bà Lương Thị Th là chủ sử dụng thửa đất nhưng UBND phường T, thành phố T, tỉnh P không thấy có hồ sơ lưu của bà Th đối với việc kê khai thửa đất trên*”. Như vậy, căn cứ vào nội dung xác minh thì không có hồ sơ lưu của bà Th đối với việc kê khai thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 và hàng năm bà Th cũng không nộp thuế đất đối với thửa đất này, quá trình giải quyết vụ án bà Th cũng không cung cấp được hồ sơ kê khai thửa đất cũng như thông tin về nộp thuế đối với thửa đất. Trong sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng là “Lương Thị Th” mà không phải là “Lương Thị Kim Th” như họ tên trong căn cước công dân của bà Th cung cấp cho Tòa án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có hỏi họ tên của bà Th từ khi khai sinh ra đến nay có thay đổi gì không, bà Th trả lời là không thay đổi và họ tên của bà đầy đủ là “Lương Thị Kim Th”. Vậy, nếu bà Th cho rằng thửa đất số 41, tờ bản đồ 29, loại đất T (đất thổ cư) là của bà thì tại sao từ năm 1996 đến năm 2004 khi bà Th xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và cho đến tận bây giờ trong sổ mục kê đã ghi không đúng và đầy đủ họ tên của bà nhưng bà cũng không có thắc mắc hay yêu cầu UBND phường T đính chính lại cho đúng họ tên của mình, đồng thời hàng năm bà không phải nộp thuế đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 29, loại đất T (là đất thổ cư thuộc đối tượng phải đóng thuế hàng năm) nhưng bà cũng không có ý kiến gì đối với UBND phường T về việc thu nộp thuế đất này. Chính vì vậy, tại biên bản xác minh ngày 23/8/2024 UBND phường T cho biết: “...*Khi bà Th làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2004 sẽ do một Hội đồng xét duyệt của phường cùng khu dân cư nơi có đất xét duyệt. Do vậy, bà Th chỉ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 40, tờ bản đồ 29 do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thành năm 1994, còn đối với thửa đất 41, tờ bản đồ 29 trong sổ mục kê có ghi tên bà Lương Thị Th. Tuy nhiên do không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đưa ra Hội đồng xét duyệt và lấy ý kiến của khu dân cư và những người cùng thời điểm sử dụng đất với thửa đất để cấp bìa cho bà Lương Thị Kim Th*”.

Đối với sổ mục kê UBND phường T có quan điểm như sau: “*Sổ mục kê năm 1996, hiện nay UBND phường T đang lưu giữ, có thể hiện thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29, diện tích 50,2m², địa chỉ thửa đất tổ 16, khu Đoàn Kết, phường T mang tên bà Lương Thị Th. Thời điểm đó do cán bộ đo đạc thực hiện việc đo đạc chung cho tất cả các hộ dân trên toàn phường và tự ghi tên chủ sử dụng là bà Lương Thị Th vào sổ mục kê. Năm 2002 Nhà nước chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt, Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phường T chỉ xem xét, cấp giấy chứng nhận cho bà Th tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 29 mà không xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 29. Lý do bà Th không phải là người quản lý và sử dụng thửa đất này. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh P xác minh và lấy ý kiến của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại khu dân cư mà biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với*

thửa đất số 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m², địa chỉ thửa đất tổ 16, khu Đoàn Kết, phường T để làm căn cứ giải quyết theo quy định pháp luật”.

Từ những căn cứ trên thấy rằng năm 1996 Nhà nước có chủ trương đo đạc và chỉnh lý lại bản đồ địa chính nên UBND phường T đã tiến hành đo đạc lại các thửa đất trên toàn phường, theo bản đồ 299 thì thửa đất trước khi tách thành hai thửa 40 và 41 là một thửa liền thổ diện tích 395m², loại đất T nhưng do trên thực địa hình thành hai thửa tách biệt được ngăn cách bằng bức tường rào xây bằng gạch xi (bức tường này bà Th xây năm 1995) nên bản đồ địa chính năm 1996 đã tách thành hai thửa 40 và 41. Thời điểm đó theo như UBND phường T cho biết do cán bộ đo đạc xuống thực địa để thực hiện việc đo đạc và ghi tên chủ sử dụng đất vào sổ mục kê, chính vì vậy thửa 40 có hộ gia đình bà Th sinh sống còn thửa 41 không có người ở nên cán bộ đo đạc đã ghi tên chủ sử dụng là Lương Thị Th dẫn đến sai sót nhầm lẫn về chủ sử dụng đất đối với thửa 41, tờ bản đồ 29 trong sổ mục kê. Vì vậy, khi bà Th xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đã không được Hội đồng xét duyệt đối với thửa đất 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m² do không đủ điều kiện đó là bà Th không phải là người quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên.

[2.5]. Đối với lý do bà Th cho rằng Giấy tờ mua bán nhà và cây cối hoa màu ngày 15/3/1994, phần sơ đồ tổng thể khu mặt bằng nhà ở có thể hiện: Đông giáp nhà ông Lùng; Nam giáp nhà ông Hiến; Tây giáp nhà ông Cường; Bắc: Đường đi nên không có đất của bà M ở đó và trong Giấy tờ mua bán có chữ ký của đại diện khu dân cư, chính quyền địa phương nên bà Th khẳng định thửa đất số 41, tờ bản đồ 29 là của bà mua lại của bà Thành. Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà Diệp, ông bà Thu Lại, bà Thành là những chủ sử dụng trước đối với thửa đất của bà Th đều có lời khai và khẳng định ô đất của các bên mua và bán lại cho nhau và bà Th là người mua cuối cùng thì hiện trạng thửa đất như bà Th, anh Bình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không liên quan đến thửa đất của bà M canh tác sử dụng, điều này còn phù hợp với lời khai của những người làm chứng khác đều khẳng định thửa đất bà M vẫn sử dụng từ trước đến nay không phải đất của bà Th.

Ông Nguyễn Văn Tấn nguyên là trưởng khu D từ năm 1982 đến năm 2004 cho biết: Ông là người ký xác nhận vào phần “Tổ trưởng tổ 16 chứng nhận” trong Giấy tờ mua bán nhà và cây cối hoa màu ngày 15/3/1994 nhưng phần “Sơ đồ tổng thể khu mặt bằng nhà ở” không thể hiện đúng hiện trạng của thửa đất bà Thành bán cho bà Th. Ông chỉ xác nhận đối với nội dung giấy mua bán nhà và cây cối hoa màu bà Thành bán cho bà Th diện tích là 256m² với giá 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng) ở phía trên chữ ký, chữ viết của ông. Còn bản vẽ này không đúng với thực tế và hiện trạng lại được vẽ phía dưới và sau chữ ký, chữ viết ông xác nhận nên ông khẳng định sơ đồ tổng thể khu mặt bằng nhà ở trong giấy mua bán này là không đúng do không thể hiện đúng với hiện trạng và thực tế các hộ sử dụng.

Ông Nguyễn Hoài Thanh nguyên là Chủ tịch UBND phường T nhiệm kỳ 1989 - 1994 cho biết: Trong giấy mua bán nhà và cây cối hoa màu ngày 15/3/1994 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Thành và bên mua bà Lương Thị Kim Th ông có ký dưới dòng chữ “ngày 25/3/1994” trong giấy mua bán trên là đúng chữ ký của ông còn nội dung “UBND phường T xác nhận chị Nguyễn Thị Thành có nhà trên diện tích 256m² đất chuyển nhượng cho chị Lương Thị Kim Th” là do cán bộ địa chính ghi. Trong bản sơ

đồ tổng thể khu đất mặt bằng nhà ở của giấy mua bán nhà và cây cối hoa màu có vẽ ô đất bà Thành bán cho bà Th là hình chữ nhật và phía bắc giáp đường đi không thể hiện có ô đất của bà M đang tranh chấp. Với giấy tờ mua bán này thì phần xác nhận nội dung là đúng còn đối với sơ đồ mặt bằng tổng thể có sau khi ông ký là không có giá trị pháp lý. Về nguyên tắc giấy tờ mua bán nhà đất, sơ đồ nhà và đất phải có trước chữ ký của người làm chứng, tổ trưởng, khu dân cư, UBND xã phường nơi có nhà và đất chuyển nhượng.

Xét thấy Giấy mua bán nhà và cây cối hoa màu ngày 15/3/1994 giữa bà Thành và bà Th mặc dù các bên không cung cấp được bản chính hoặc bản sao công chứng nhưng do các bên đều thừa nhận đối với giấy mua bán này, như vậy căn cứ vào Giấy mua bán nhà và cây cối hoa màu ngày 15/3/1994; căn cứ vào lời trình bày của ông Thanh, ông Tấn, bà Thành, bà Diệp, bà Thu, ông Lại; quan điểm của UBND phường T thấy rằng: Tại tờ bản đồ 299 năm 1985, tờ bản đồ số 5 do UBND phường T cung cấp thì thửa đất của bà Thành bán cho bà Th nằm trong thửa T395 (có nghĩa là diện tích 395m², loại đất T), khi đó trên bản đồ 299 đã thể hiện rõ diện tích thửa đất và vị trí thửa đất. Do vậy, nếu bà Th cho rằng bà mua thửa đất của bà Thành bao gồm cả thửa số 41, tờ bản đồ 29 thì diện tích đất chuyển nhượng phải là 395m² chứ không phải là 256m² như trong giấy tờ mua bán đã ghi và đối với phần sơ đồ thửa đất phải được cán bộ địa chính phường hoặc người có thẩm quyền trích đo từ bản đồ 299 ra mới là đúng. Sơ đồ tổng thể khu đất mặt bằng nhà ở trong Giấy tờ mua bán đã không thể hiện đúng từ bản đồ 299 lại được mô tả bên dưới phần chữ ký của người có thẩm quyền và con dấu của cơ quan có thẩm quyền nên không có giá trị về mặt pháp lý đối với phần sơ đồ đó là có căn cứ. Ngoài ra khi bà Th mua đất của bà Thành diện tích là 256m² và khi bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2004 diện tích là 335,8m², tăng thêm 79,8m², điều đó chứng tỏ đất của bà Th không bị thiếu mà còn tăng thêm diện tích. Như vậy, không có cơ sở và căn cứ cho rằng bà Th mua nhà và đất của bà Thành bao gồm cả thửa đất 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m² như bà Th đã trình bày.

[2.6]. Từ những phân tích và đánh giá như trên thấy rằng bà Th nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Thành đúng như hiện trạng bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2004 mà không có phần đất thuộc thửa số 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m² đã được bà M sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1955 đến nay. Trước kia bà M trồng khoai sắn, hoa màu, bây giờ không trồng hoa màu nhưng trên đất bà M có trồng cây vôi. Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2024 của Tòa án thể hiện có các cây vôi được trồng trên đất và được người dân xung quanh khẳng định đó là cây vôi của bà M trồng và mọi người vẫn đến xin bà M lá vôi về đun nước uống. Điều này hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng, ý kiến quan điểm của chính quyền địa phương và đại diện khu dân cư. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu khởi kiện của bà M là có căn cứ được chấp nhận, do vậy bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là 4.200.000đ (*Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng*), bà M khởi kiện được chấp nhận nên bà Th phải chịu số tiền chi phí tố tụng này. Xác nhận anh Nguyễn Tiến Thành là

người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M đã nộp đủ số tiền trên nên buộc bà Lương Thị Kim Th phải nộp lại số tiền 4.200.000đ (*Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng*) để trả cho bà Nguyễn Thị M.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lương Thị Kim Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do bà Th là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[6]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh P là có căn cứ được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 138, khoản 2 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với bà Lương Thị Kim Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Công nhận bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m² (theo sổ mục kê năm 1996 của UBND phường T, thành phố T, tỉnh P và bản đồ hệ tọa độ VN 2000 số 29 năm 1996 thể hiện loại đất T) tại địa chỉ thửa đất: Tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P.

3. Buộc bà Lương Thị Kim Th phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M thửa đất số 41, tờ bản đồ 29, diện tích 50,2m² (theo sổ mục kê năm 1996 của UBND phường T, thành phố T, tỉnh P và bản đồ hệ tọa độ VN 2000 số 29 năm 1996 thể hiện loại đất T) tại địa chỉ thửa đất: Tổ 16A, khu Đoàn Kết, phường T, thành phố T, tỉnh P theo các chỉ giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1. (*Có Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

4. Bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Lương Thị Kim Th phải chịu 4.200.000đ (*Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng*) chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận ông Nguyễn Tiên Thành là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M đã nộp đủ số tiền trên. Buộc bà Lương Thị Kim Th phải nộp lại số tiền 4.200.000đ (*Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng*) để trả cho bà Nguyễn Thị M.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lương Thị Kim Th được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6,7,7a và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP. T; T P;
- Chi cục THADS TP. T; T. P;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đào Thị H

