TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN** **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **50**/2024/DS-ST
Ngày: 30/5/2024
"V/v kiện đòi tài sản là QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TP THÁI NGUYÊN TỈNH THÁI NGUYÊN
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Duy Chinh
Các Hội thẩm nhân dân :1. Bà Nguyễn Thị Thuý Mai.
2. Bà Nguyễn Thị Nhung
Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:Ông Nguyễn Đình Dũng- Thư ký Toà án nhân dân TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên: Bà Đinh Thị Hương Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2018/TLST-DS ngày 19/12/2018 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐXX -ST ngày 10/01/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1934 *(đã chết năm 2019)*. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng là ông Trần Ngọc M, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ E (nay là tổ D), phường T, thành phố T. *(Có mặt ông* M*)*

Bị đơn: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1953; .*(Có mặt)*
Địa chỉ: Tổ E (nay là tổ D), phường T, thành phố T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1959.
Trú quán: Tổ B, phường P, thành phố T.
2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1961.
Trú quán: Tổ D, phường T, thành phố T.
3. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1964.
Trú quán: Xóm V, phường Đ, thành phố T.
4. Bà Trần Thị H, sinh năm 1972.
5. Trần Thị H1, sinh năm 1975.

6. Trần Ngọc P, sinh năm 1962.

7. Trần Ngọc M, sinh năm 1967.

Đều Trú quán: Tổ D, phường T, thành phố T.

(Những người liên quan nêu trên là con ruột của bà X *và đều vắng mặt nhưng đã uỷ quyền cho ông* Trần Ngọc M *tham gia tố tụng).*

NỘI DUNG VỤ □ N

Tại đơn khởi kiện và các lời khai nguyên đơn bà Nguyễn Thị X *và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà* X *là anh* Trần Ngọc M *trình bày:* Năm 1994 mẹ tôi bà Nguyễn Thị X được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận QSD đất số SB 966105 cấp ngày 26 tháng 10 năm 1993 với diện tích đất thổ cư là: 328 m2 và 126 m2 đất mầu tại thửa số 305, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất; tại tổ A, phường T, thành phố T (nay là tổ D, phường T) mang tên mẹ tôi là Nguyễn Thị X.Hàng năm mẹ tôi vẫn đóng thuế đầy đủ, năm 2001 mẹ tôi làm thủ tục tách bìa cho các con, khi cán bộ địa chính đến đo thì phát hiện. Ông Trần Ngọc T đã làm nhà và công trình phụ lên phần đất thổ cư của tôi. Diện tích mà ông T lấn chiếm là khoảng 150 m2 đất thổ cư trị giá 300.000.000đ theo thời điểm hiện tại. Tôi đã làm đơn đề nghị chính quyền địa phương giải quyết, chính quyền địa phương đã mời hai bên gia đình đến hòa giải, xong buổi hòa giải không thành vì ông T không thừa nhận là có lấn chiếm đất nhà tôi.

Năm 2014 mẹ tôi làm đơn khởi kiện ông Trần Ngọc T và ủy quyền cho tôi là Trần Ngọc M tham gia tố tụng và được toàn quyền quyết định mọi vấn đềliên quan đến vụ án tranh chấp đất đai với ông Trần Ngọc T. Ngày 19 tháng8 năm 2014 Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã thụ lý. Nhưng đếntháng 7 năm 2018 do tôi phải đi làm xa, do đó mẹ tôi đã làm đơn xin rút đơn khởikiện ông Trần Ngọc T.

Mẹ tôi đã làm đơn tiếp tục khởi kiện ông T và được Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã thụ lý với yêu cầu buộc ông Trần Ngọc T trả lại diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 150m^2 đất thổ cư.

Nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu chứng cứ gồm: *Quyết định cho phép làm nhà (bản phô tô), Bản hướng dẫn xây dựng nhà ở (bản sao); Tờ khai thuế (Bản sao); Danh sách đóng thuế, danh sách cấp giấy chứng nhận QSD đất; Tờ khai thuế đất và biên lai thuế đất (của ông* N *và bà* X*), bản phô tô biên bản làm việc, hồ sơ kỹ thuật thửa đất và biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (tên ông* N*), Biên bản hoà giải, sổ hộ khẩu gia đình, chứng minh thư nhân dân của ông* M*, Biên bản hoà giải lần 2, Quyết định đình chỉ vụ án số 40/2018/QĐST-DS; Giấy uỷ quyền của bà* X*, biên bản họp gia đình năm 2020; giấy chứng tử (bản sao), Biên bản thống nhất người kế thừa quyền và nghĩa vụ..*

Bị đơn ông Trần Ngọc T ***trình bày:***Tôi có nhận được thông báo của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên về việc, bà Nguyễn Thị X làm đơn ra tòa án thành phố T kiện đòi mẹ tôi 150m^2 đất *(mẹ tôi đã qua đời 1995, tôi là người đang quản lý thổ đất đó)* với lý do duy nhất của bà X trong đơn kiện là bản đồ 299 được vẽ 1986, vẽ ô 305 trong bìa đỏ của bà X nằm trong thổ đất nhà tôi, ở số nhà B tổ D phường T thành phố T.

Năm 1936 bố mẹ tôi từ Thái Bình lên Thái Nguyên khai phá ở làng Đ xã T nay là số nhà B tổ D phường T đã được 84 năm và cũng ở đó luôn cho đến nay, nhà tôi không thay đổi vị trí và các hướng vẫn giữ nguyên từ 1936 cho đến nay.

Phía Đ là đường vào xóm, Phía Tây giáp ao Hợp Tác X1, Phía Bắc giáp nhà ông Khẩn M1; Phía Nam giáp đất HTX và nhà bà Nguyễn Thị X.Năm 1993 mẹ tôi được xã T cấp bìa đỏ, trong bìa đỏ có ghi diện tích đất mẹ tôi đang sử dụng là 508m² nằm trong ô 304. Trong bìa đỏ không ghi vị trí ô 304 ở đâu cả. Không những nhà tôi mà bà con trong xóm đều như vậy nhà tôi và bà con trong xóm đều mang thước ra đo lại thổ đất của nhà mình có đủ số mét ghi trong bìa đỏ không, nếu đủ số mét ghi trong bìa đỏ coi như là xong không ai thắc mắc gì. Năm sau 1995 Nhà nước tổ chức đo đạc, vẽ bản đồ địa chính, có xác nhận của chính quyền cơ sở và xã T, cộng với xác nhận của các hộ liền kề, xung quanh nhà tôi có 3 nhà đều ký xác nhận danh giới trong đó phía Nam nhà tôi ký xác nhận danh giới với nhà bà Nguyễn Thị X (người khởi kiện) (có biên bản ký kèm theo). Thổ đất nhà tôi địa chính đo được 500m² còn vị trí vẫn giữ nguyên không thay đổi (có bản đồ kèm theo).Năm 2013 theo đề nghị của bà Nguyễn Thị X, Ủy ban nhân dân phường T có tổ chức đo lại thổ đất của hai gia đình: Nhà tôi: Trần Ngọc T số nhà B tổ D; Nhà bà Nguyễn Thị X SN23 tổ 4. Nhà tôi vị trí vẫn không thay đổi, tổng diện tích phường đo được là 566,7m²đất (Có bản đồ kèm theo) so với bìa đỏ được cấp 1993 đất nhà tôi dư thừa ra 58,7m² đất còn nhà bà Nguyễn Thị X vị trí vẫn không thay đổi tổng diện tích đất của bà Nguyễn Thị X phường Túc Duyên đo được 542m² so với bìa đỏ được cấp 1993 nhà bà X dư thừa ra 88m² (Có hồ sơ kèm theo) lúc này địa chính phường T có thông báo cho tôi và nhà bà X biết là ô 305 trong bìa đỏ của bà X ở bản đồ 299 được vẽ 1986 nằm trong thửa đất của gia đình nhà tôi ở phía Tây giáp ao Hợp tác xã, lúc này hai hộ mới biết là ô 304 và ô 305 trong bản đồ 299. Do đó bà X làm đơn khởi kiện ra Toà đòi đất của tôi.

Còn về phần thổ đất của nhà bà Nguyễn Thị X (Người khởi kiện) ở số nhà B tổ D phường T, chồng bà X là Trần Ngọc N1 con trai cả của bố mẹ tôi, năm 1966 bố mẹ tôi có cho vợ chồng anh tôi, thổ đất nằm sát với thổ đất của bố mẹ tôi. Suốt từ năm 1966 cho đến nay vẫn giữ nguyên vị trí không thay đổi.Phía đông giáp đất HTX, Phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Xuân D, Phía Tây giáp ao HTX, Phía Bắc giáp nhà bố mẹ đẻ (nay là nhà tôi đang quản lý). Năm 1993 bà X được xã cấp bìa

đỏ, trong bìa đỏ của bà X có ghi ô 305 tổng diện tích 454m2 trong bìa đó cũng không ghi vị trí 305 ở đâu cả cũng như bao gia đình trong xóm bà X mang thước ra đo, đủ số m^2 coi như là xong không thắc mắc gì. 02 năm sau 1995 Nhà nước tổ chức đo đạc, vẽ bản đồ địa chính có xác nhận của chính quyền địa phương cộng với xác nhận có chữ ký của các hộ liền, xung quanh nhà bà X có hai hộ liền kề đó là Phía Nam nhà ông Nguyễn Xuân D ở Phía Bắc nhà bố mẹ đẻ tôi (Nhà tôi đang quản lý) (có biên bản ký nhận kèm theo) bản đồ địa chính đo tổng diện tích đất của bà X 463.5m^2so với số m2 trong bìa đỏ dư thưa ra 8m² đất (có bản đồ địa chính kèm theo) vị trí đất nhà bà X vẫn không thay đổi cho đến bây giờ.
Qua trình bày một cách có hệ thống hai thổ đất 1 của bà Nguyễn Thị X, của Ông Trần Ngọc T (có tài liệu đi kèm) tôi khẳng định là bản đồ 299 có sai lệnh cụ thể.

1. Hai lô đất người khởi kiện và đương sự đều xuất phát điểm (1936 - 1966) đều có trước khi có bản đồ 299 được vẽ 1986, đặc biệt là vị trí của hai thổ đất suốt từ 1936-1966 đến nay vẫn không thay đổi như vậy bản đồ 299 là sai.

2. Thổ đất nhà bà Nguyễn Thị X đang ở từ 1966 cho đến nay có thiếu một mét vuông đất nào so với bìa đỏ không, không thiếu mà còn đang dư thừa 88m² đặc biệt là chỗ bà X làm đơn khởi kiện đòi đất nhà tôi ở chỗ đó nhà tôi chỉ có dư thừa ra 58,7m². Vậy liệu có chứa được ô 305 trong bản đồ 299 có diện tích 454m² đất không? Như vậy bản đồ 299 có phải là sai không.

3. Chỗ bà X làm đơn đòi đất nhà tôi xin hỏi chỗ đó bà X và các con bà đã bao giờ ở đó chưa, chưa bao giờ ở đó, việc này bà X và các con bà đều thừa nhận.. Hàng xóm xung quanh có mặt ở đó suốt từ 1944, 1966 trở lại 2020 đều thừa nhận, anh em ruột của chồng bà X cũng thừa nhận vậy bản đồ 299 là sai.

4. Trong đơn khởi kiện bà X kiện đòi tôi 150m² đất, có ghi rõ vị trí mảnh đất ở phía Bắc giáp nhà bà K thửa 380 bản đồ 299.Vợ chồng ông K đều đã chết con gái Phạm Thị V sinh năm 1959 (Trước khi có bản đồ 299 vẽ 1986) bà V vẫn đang sử dụng thổ đất hợp pháp. Bà V khẳng định 100% nhà bà V muốn sang nhà bà X theo hướng N2 (dọc theo ao Hợp Tác X1) bắt buộc phải đi qua đất nhà ông T, bà V cũng không ký giáp ranh với bà X khi Nhà nước vẽ bản đồ địa chính 1995 vậy bản đồ 299 vẽ ô 305 ở khuôn viên đất nhà tôi có đúng không.

5. Việc vẽ bản đồ 299 năm 1986 cũng sẽ hiểu lúc bấy giờ nước ta đang trong giai đoạn quá độ do vậy còn nghèo, lạc hậu, không có máy móc, chủ yếu đó bằng thước, sào, bước chân có khi vẽ theo cảm tính, vậy hình thành bản đồ cũng không có xác nhận danh giới, dẫn đến sau này có những sai sót tất yếu xảy ra.

Đúng vậy thực tế của bà X ở từ 1966 cho đến 2020 nói về bản đồ 299 toàn bộ 454m² đất nằm 1/3 ô 306 của bản đồ 299 là đúng sự thật, đúng cả với bản đồ địa chính 1995 mà các hộ đã ký kết giáp danh.

Nói một cách chắc chắn, đúng sự thật, khách quan đấy không phải là một vụ án tranh chấp đất đai như tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đang giải quyết, mà nó là sai sót của cơ quan Nhà nước, thời bao cấp, sai là phải sửa. Thử hỏi chỗ 150m² bà X làm đơn đòi nhà tôi ở phía Tây thổ đất nhà tôi (Chỗ đó nhà tôi trừ 508m² trong bìa đỏ ra chỉ có thửa ra 58,7m² đất) trong những năm qua đất tranh chấp không làm được thứ gì (Mặc dù là đất của mình) nếu làm là UBND phường đến can thiệp vì lý do đang tranh chấp. Vậy ảnh hưởng rất nhiều đến kinh tế nhà tôi khi không được sử dụng đất.

Nay bà X khởi kiện yêu cầu tôi trả lại diện tích đất 150m^2 đất thổ cư, qua đo vẽ là 161,3m^2(trong đó có 40m^2 đất thổ cư và 121,3m^2 vườn tạp) tôi không nhất trí trả lại tài sản là diện tích đất trên. Vì đất đó đo vẽ nhầm lẫn theo bản đồ giải thửa 299. Thực tế tôi vẫn sử dụng ổn định từ rất lâu và đã xây dựng tường rào bao quanh thửa đất.

Ông T có cung cấp các tài liệu chứng cứ sau: Bản sao giấy chứng nhận QSD đất của cụ Linh Thị H2; Bản sao biên bản hợp gia đình đề ngày 19/11/2006; Bản sao Đơn xin thừa kế nhà và hoa mầu của cụ Linh Thị H2 và ông Trần Ngọc T đề ngày 18/4/1994; Các bản sao Giấy uỷ quyền của ông Trần Ngọc C; Trần Thị Đ1, Trần Ngọc B, Trần Thị L1 cho ông T; Bản phô tô giấy chứng tử của cụ H2; Bản phô tô Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của ông Trần Ngọc N1 và ông Trần Ngọc T; Bản phô tô bản xác nhận của bà V, ông L2, đơn xin trình bày của các hộ dân hàng xóm về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của gia đình ông T và bà X.

Sau khi thụ lý vụ án, Toà án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định của pháp luật:

Theo kết quả thẩm định và đo vẽ tháng 4/2019 thì xác định diện tích đất tranh chấp là 161,3m^2(trong đó có 40m^2 đất thổ cư và 121,3m^2 vườn tạp)đã xây dựng nhà bếp và tường bao xung quy diện tích đất tranh chấp.

Theo biên bản định giá của Hội đồng định giá UBND thành phố T thì giá trị quyền sử dụng đất thổ cư có tranh chấp là 40m^2x 4.800.000 đồng/1m^2 =192.000.000 đồng; Đất vườn tạp: 121,3m^2 x 2.400.000đ/m2= 291.120.000đ; Nhà xây cấp 4.. có giá 43.225.000đ; T3 xây bao xung quanh 5,742m^3 x 1755.000đ/m3 x 20% = 2.015.442đ.

Tổng giá trị tài sản định giá là: 528.360.442đ.

Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau trong việc giải quyết vụ án nhưng các đương sự đều không thống nhất thỏa thuận được do đó phải mở phiên tòa công khai ngày hôm nay. Tại phiên tòa các bên cũng không nhất được.

Quan điểm của KSV tại phiên toà: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng Dân sự; Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật, không có vi phạm gì.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X đối với bị đơn ông Trần Ngọc T về việc đòi lại quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc T đối với phần diện tích đất đang tranh chấp là 150m^2. Về án phí bà X2 miễn án phí theo quy định và phải chịu chi phí tố tụng và các đương sự được quyền kháng cáo bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ kiện tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị X (đã chết ngày 06/11/2019); Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà X là anh Trần Ngọc M, sinh năm 1967*(con ruột bà X)*đối với bị đơn là ông Trần Ngọc T đều có địa chỉ tại thành phố T. Mặt khác diện tích đất tranh chấp tại phường T, thành phố T. Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

Tại phiên tòa ngày hôm nay vắng mặt một số người liên quan nhưng đã có văn bản ủy quyền, Các đương sự có mặt có tại phiên tòa có ý kiến đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt theo quy định. Đại diện VKS đề nghị giải quyết vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. HĐXX căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Quyết định tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà X và người kế thừa quyền và nghĩa vụ là anh M: Khởi kiện ông T4 lại diện tích đất thổ cư là 150m^2 qua đo vẽ xác định là 161,3m^2*(trong đó có 40m^2 đất thổ cư và 121,3m^2 vườn tạp)*vị tríđất tại tổ D, (Cũ là tổ E và tổ A) phường T, thành phố T giáp danh với gia đình nhà bà, vì bà và anh M cho rằng nguồn gốc đất trên của gia đình nằm trong diện tích đất bà X được cấp quyền sử dụng đất tại thửa số 305tờ bản đồ số 01 diện tích là 328m2 và 126m^{2}do UBND thành phố T cấp vào năm 1993 mang tên Nguyễn Thị X.Tại phiên tòa hôm nay anh M có ý kiến là giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà X đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Ông T không nhất trí yêu cầu trả lại diện tích đất trên vì ông xác định diện tích đất tranh chấp trên là của ôngđã được cụ Linh Thị H2 *(đã chết năm 1995)*tặng cho ông theo đơn xin thừa kế và hoa mầu vào ngày 18/4/1993 và có xác nhận của chính quyền địa phương và được toàn thể anh em trong gia đình đồng thuận và ký vào trong văn bản họp gia đình vào ngày 19/11/2006 đã được chính quyền địa phương phường T xác nhận. Hiện tại diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 304a diện tích là 358m2 thổ cư và thửa 304b diện tích là 150m^2 đất 5% mang tên cụ H2 đã được UBND thành phố T cấp QSD đất vào năm 1993 và gia đình đã xây dựng sử dụng ổn định từ khoảng những năm 1970 đến nay.Ông xác định đất và tài sản trên đất tranh chấp là của ông nên ông không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà X về việc trả lại đất.

Tòa án đã tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, xác minh tại UBND phường T, thành phố T về các hồ sơ đất đối với các thửa đất của bà X và cụ H2 nhưng đều có văn bản trả lời là hiện không còn hồ sơ lưu trữ.

UBND phường T cung cấp Bản đồ 299 đo vẽ năm 1986, Bản đồ 299 can chỉnh lý năm 1995, Bản đồ địa chính năm 1995 và Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2015; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất và biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đối với các thửa đất nêu trên của 02 hộ dân.(UBND phường T đã cung cấp cho Toà án trích sao bản đồ 299 và bản đồ địa chính, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đối với các thửa đất của 02 hộ dân nêu trên).

- Về bản đồ:+ Tại bản đồ 299 số 01 đo vẽ năm 1986 thể hiện:Thửa đất số 304, diện tích 508m², loại đất T; Thửa đất số 305, diện tích 328m², loại đất T *(Bản đồ không thể hiện đường vào thửa đất số 305)*.

+ Đối chiếu bản đồ 299 năm 1986 với bản đồ 299 can chỉnh lý năm 1995: Thửa đất số 304, tờ bản đồ 299 số 1 đã được chỉnh lý thành 2 thửa: Thửa 304a và thửa 304b.

Thửa đất số 305, tờ bản đồ 299 số 1, diện tích 328m², loại đất T, bản đồ có thể hiện lối đi vào thửa đất số 305, vị trí lối đi tiếp giáp với các thửa đất: 304a, 304b, 306, tờ bản đồ 299 số 1.

+ Đối chiếu bản đồ 299 năm 1986 với bản đồ địa chính năm 1995:Thửa đất số 304 và thửa 305, tờ bản đồ 299 số 1 có vị trí tương ứng trên bản đồ địa chính năm 1995 thuộc thửa đất số 382, tờ bản đồ địa chính số 4, diện tích 580m² đất T và một phần diện tích thửa đất số 385, tờ bản đồ địa chính số 4, tổng diện tích 539,5m² đất T (thửa đất số 385, tờ bản đồ địa chính số 4 có vị trí tương ứng với một phần diện tích các thửa 304, 305, 306, tờ bản đồ 299 số 1 đo đạc năm 1986).

HĐXX xét thấy về nguồn gốc đất tranh chấp 161,3m^2 *(trong đó có 40m^2 đất thổ cư và 121,3m^2 vườn tạp)*vị trí tại tổ D, (Cũ là xóm S, tổ E và tổ A*)*, tại thửa 305 tờ BĐ số 1 phường T, thành phố T theo bản đồ giải thửa 299 thì diện tích đất nằm vào trong giấy chứng nhận QSD đất của bà Nguyễn Thị X được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1993; nhưng theo bản đồ địa chính năm 1995 và các tờ bản đồ địa chính sau này thể hiện nằm trong diện tích của ông T đang quản lý sử dụng *(ông* T *được cụ* Linh Thị H2 *tặng cho vào năm 1993 và được các anh em trong gia đình xác nhận vào năm 2006)*, giấy chứng nhận QSD đất vẫn mang tên cụ Linh Thị H2..Tại phiên Toà ông M xác định vị trí nhà xây cũ trước kia là vị trí giáp ranh với đất của cụ H2 và ông T, hiện nay anh M đã xây dựng nhà kiên cố 02 tầng giáp đất phía đằng sau giáp nhà ông T. Ông T cũng xác định đã xây tường rào bao quanh thửa đất tranh chấp cụ thể là xây tường bao giáp nhà bà X từ những năm 1983; Khi xây dựng các bên đều không có ý kiến gì. Mặt khác bà bà Phạm Thị V có vị trí giáp đất phía sau nhà ông T cũng xác định ông T và cụ H2 đã sử dụng diện tích đất tranh chấp ở phía sau là của ông T vì bà là người cho một phần đất phía sau cho ông T để cho vuông đất và khi đi đến nhà bà X thì phải đi qua đất ông T và cụ H2; Theo toàn bộ hồ sơ và các tài liệu thể hiện phía đằng sau (phía Tây) đất của cụ H2 và ông T là giáp ao hợp tác xã và không giáp đất nhà bà X; Phù hợp với lời khai của ông C *(là anh ruột của ông* T *và là em chồng của bà* X*),* Thực tế nhà bà X chưa bao giờ sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Hơn nữa theo diện tích hiện trạng ông T đang sử dụng là623,4m^2, theo như giấy chứng nhận cụ H2 được cấp là 508m² tại thửa số 304a, 304b *(nay là thửa 382đo vẽ năm 1995 là 580m^2, chỉnh lý năm 2015 là 600m^2)*, rộng hơn là 115,4m^2 và rộng hơn so với bản đồ địa chính đo vẽ năm 1995 là 43,4m^2.. Hiện trạng bà X sử dụng diện tích là 927,6m^2, theo như giấy chứng nhận của bà X tại thửa 305 là 454m^2*(nay là thửa 385 đo vẽ năm 1995 diện tích là 453,5m^2, chỉnh lý năm 2015 là 534,1m^2)*rộng hơn là 473,6m^{2}so với giấy chứng nhận và rộng hơn so với bản đồ địa chính đo vẽ năm 1995 là 474,1m^2, rộng hơn so với chỉnh lý năm 2015 là 393,5m^2. Qua biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất vào ngày 22/9/1995 chính ông T và ông N1 *(chồng bà* X*)*đã ký giáp ranh giữa 02 hộ gia đình là thửa đất liền kề là đảm bảo và phù hợp với quá trình sử dụng đất từ trước đến nay của 02 hộ gia đình phù hợp theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự. Mặt khác bà X khởi kiện ông T đòi lại diện tích đất là khoảng 150m^2 đất thổ cư qua đo vẽ xác định chỉ có 40m^2 thổcư, còn lại là 121,3m^2 đất vườn tạp; Hiện trạng đất ông T diện tích biến động rộng hơn có bản đồ địa chính năm 1995 là 43,4m^2, hiện trạng đất bà X đã rộng hơn rất nhiều so với giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà X. Do đó có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận và đo vẽ bản đồ giải thửa 299 là

có sự nhầm lẫn sai số về diện tích, hình thửa và tứ cận của 02 thửa đất tranh chấp nêu trên. Cụ thể nếu căn cứ vào bản đồ 299 thì nhà bà X không có đường đi vào thửa đất sau khi lồng ghép các tờ bản đồ. Chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý đất đai qua các thời kỳ đều phải điều chỉnh đo vẽ chỉnh lý bản đồ địa chính về diện tích đất cho phù hợp hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân tại từng thời điểm. Tại phiên toà anh M và ông T đều xác định không có ý kiến gì về việc đo vẽ chỉnh lý bản đồ địa chính sau này ở các thửa đất trên.

Từ những căn cứ trên, HĐXX xét thấy diện tích đất tranh chấp nêu trên là thuộc quyền sở hữu của ông T, việc bà X khởi kiện buộc ông T phải trả lại đất cho gia đình bà diện tích đất thổ cư là 150m^2 là không có căncứ chấp nhận. Cần bác yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của bà X3 với ông T5 phù hợp.

Ông T và gia đình bà X có trách nhiệm kê khai với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất biến động nêu trên cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất hiện nay và theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản định giá ngày 14/7/2020, Đất ở tại đô thị: 40m^2 x 4.800.000 đồng/1m^2=192.000.000đồng. Đất vườn tạp là 121,3m^{2}x 2.400.000đ = 291.120.000đ; tài sản trên đất nhà xây cấp 4, có giá là: 42.653.520đ, nền láng xi măng là 572.000đ; tường xây bao quanh là 2.016.442đ.

Do yêu cầu khởi kiện của bà X không được chấp nhận do vậy bà X phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng *(tiền định giá tài sản và đo vẽ là 11.500.000đ đã thanh toán xong)* theo quy định của pháp luật. Nhưng bà X là người già và hiện đã chết do đó miễn án phí cho bà X theo quy định của pháp luật và hoàn trả lại cho bà X tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đ theo biên lai thu số 0007071 ngày 11/12/2018 tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các điều 26; 35; 39; 143; 146; 147; 227; 228; 273 BLTTDS, Điều 100; 203 Luật đất đai, Điều 165; 166175; 221 Bộ luật Dân sự.Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà bà Nguyễn Thị X(*người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà* X *là anh* Trần Ngọc M*)*với ông Trần Ngọc T về việc yêu cầu đòi lại tài sản là diện tích đất thổ cư là 150m^{2}tại thửa số 305, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất:Tại tổ D, phường T, thành phố T.

Án phí: Bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí vì được miễn theo quy định. Hoàn trả bà X *(người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà* X *là anh* Trần Ngọc M*)*số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000đ *(Bẩy triệu năm trăm nghìn đồng)*theo biên lai thu số 0007071 ngày 11/12/2018 tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

- Bà X phải chịu 11.500.000đ tiền lệ phí định giá, đo vẽ đất*(bà* X *và anh* M *đã thanh toán xong).*

Báo cho các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự.*
- *TAND tỉnh Thái Nguyên.*
- *VKSND TPTN;*
- *VKSND tỉnh Thái Nguyên.*
- *Chi cục THADS TPTN;*
- *Lưu HS, bộ phận.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

VŨ DUY CHINH