

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 05/2023/DS-ST
Ngày 17 tháng 7 năm 2023
*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Duy Luân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Nụ và ông Nguyễn Thế Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tiến Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Huyền – Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2022/TLST-DS ngày 23/12/2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 33/2023/QĐXXST-DS ngày 24/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2023/QĐST-DS ngày 23/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2023/QĐST-DS ngày 21/6/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hồ Anh X, sinh năm 1943; nơi cư trú: Thôn P, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình (*vắng mặt*)

Người đại diện theo ủy quyền của ông X: Ông Hồ Xuân H, sinh năm 1971 và bà Vũ Thị L, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số nhà 136, đường Ngô Quang B, tổ dân phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Thái Bình (*có mặt*)

2. *Bị đơn:* Ông Bùi Xuân Th, sinh năm 1958 và bà Chu Thị H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình (*vắng mặt*)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Trường - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình (*có văn bản đề nghị vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ông Hồ Anh X là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 477, tờ bản đồ số 5, diện tích 164 m²; Thửa đất 480, tờ bản đồ số 5, diện tích 308m²; thửa đất 481, tờ bản

đồ số 5, diện tích 471m². Tổng diện tích là 943m². Cả 03 thửa đất này đều đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/1996. Nguồn gốc đất này là của ông cha để lại, giáp với thửa 364 và 365 của ông Bùi Xuân Th và bà Chu Thị H. Năm 2011 ông Bùi Văn D – bố đẻ của ông Bùi Xuân Th đề nghị xây ở đoạn giữa nối liền với đoạn bờ ao ông đã xây để giữ đất. Ông đồng ý cho xây nhưng không cho đất và cũng không bán đất cho ông Bùi Văn D. Cuối năm 2019 ông Bùi Xuân Th (con trai ông Bùi Văn D) có lấp ao (thửa 364). Đến tháng 3 năm 2020 ông Bùi Xuân Th xây tường bao. Trước khi xây tường bao ông Bùi Xuân Th ngang nhiên thuê máy bơm về bơm nước ở rãnh nước nhà ông ra sông. Vợ ông là bà Đặng Thị Dung không cho ông Th tát nước vì đó là đất và là rãnh nước của nhà ông. Ông Th có nói đây là đất lưu không, còn bà Chu Thị H (vợ ông Th) có nói là làm theo sổ đỏ và đã có pháp luật. Nhưng ông Bùi Xuân Th lại xây đê lên rãnh nước nhà ông và sau đó xây tường lên bờ ao nhà ông mà không có sự đồng ý của nhà ông. Đến tháng 4/2020 ông có làm đơn gửi lên chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T để khảo lại đất, đến tháng 8/2020 đội đo đạc về đo đất nhà ông chỉ còn 919,8 m² và ông phát hiện gia đình ông thiếu 23,2m². Ông có lên UBND xã Đ đăng ký làm thủ tục tặng con trai thửa đất 477. Khi UBND xã Đ làm hồ sơ và gửi lên thì chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai trả lại hồ sơ với lý do khi áp pháp lý thấy thửa 477 giáp với thửa 364 và 365 của ông Bùi Xuân Th có độ hở, không trùng điểm tọa độ, đất nhà ông thiếu. Lúc đó ông mới biết chính xác là ông Bùi Văn D đã có giấy CNQSDĐ được UBND huyện T cấp ngày 24/5/2019 (Khi đất có biến động mà ông không được thống nhất mốc giới và ký giáp ranh), sau đó tặng cho con trai là Bùi Xuân Th và con dâu là Chu Thị H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Xuân Th và bà Chu Thị H đã được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 6/2019. Ngày 15/12/2020 ông có làm đơn gửi lên UBND xã Đ đề nghị xác định lại ranh giới giữa đất nhà ông và nhà ông Th. UBND xã Đ chưa làm đúng trách nhiệm nên ngày 10/05/2021 và 08/06/2021 ông tiếp tục gửi đơn lên UBND xã Đ và UBND huyện T đề nghị giải quyết lấn chiếm đất đai của gia đình nhà ông Th. Theo sự chỉ đạo của UBND huyện T, ngày 13/8/2021 UBND xã Đ tổ chức hòa giải và không thành công. Vì hai bên không thống nhất được ý kiến. Đến ngày 17/8/2021 ông nhận được công văn của UBND huyện T - phòng tài nguyên môi trường trả lời và hướng dẫn ông gửi đơn lên tòa án có thẩm quyền để giải quyết vì cả hai gia đình đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông X đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình giải quyết:

- Buộc gia đình ông Th phá tường dậu (cao 1m6, dài 25m) xây trên thửa đất số 477 của ông và trả lại cho ông 15,5 m² đất đã lấn chiếm (vị trí: phía đông bắc giáp đường giao thông liền với sông Sen là 0,75m, phía Tây liền bờ ao là 0,5m). Và phá một phần tường dậu (cao 1m2, dài 0,65m) xây trên thửa đất số 480 trả lại 7,8m² đất

giáp bờ ao xây (vị trí: Phía Đông Nam giáp đường xóm 0,65m. Phía Tây giáp máng nước, liền bờ ao xây 0,3m. Chiều dài từ Tây Nam sang Đông Nam là: 16,5m) để khôi phục lại hiện trạng ban đầu của các thửa đất trước khi lấn chiếm.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 thửa đất: Thửa 364, tờ bản đồ số 19, diện tích 200m² và thửa 365, tờ bản đồ số 19, diện tích 190m², địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình. Cả 2 thửa đều do Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 28/6/2019 cho ông Bùi Xuân Th và bà Chu Thị H.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thống nhất trình bày:***

Thửa đất số 477 của ông X giáp thửa đất số 365 và thửa đất số 364 của gia đình ông bà, giáp ranh giữa đất hai nhà là một rãnh thoát nước chung. Đầu rãnh giáp ranh phía Tây ông X xây cống thoát nước. Đầu phía Nam (giáp sông Sen) xóm xây ống bi thoát nước. Diện tích đất thửa số 477 của ông X trong sổ đỏ là 164m² nhưng đất hiện tại không khớp với sổ đỏ diện tích là 180,8m². Thửa đất số 480 của ông Hồ Văn X giáp thửa số 365 của gia đình ông bà. Hai đầu mốc giáp ranh là ông X xây. Giáp ranh phía Tây ông X xây bờ ao, phía Đông ông X xây dậu cao. Đoạn giữa giáp ranh ông X tát ao cho bố ông là Bùi Xuân Ruăn xây bờ ao (năm 2010). Khi xây hai gia đình đồng lòng không có tranh chấp. Thửa đất số 480 nhà ông X là ao, thửa số 365 của gia đình ông là vườn nên không thể kiện gia đình ông lấn chiếm đất của ông X thửa số 480 được. Đến năm 2019, ông bà được cụ Ruăn và cụ Lưu cho thừa kế thửa đất số 364 và thửa 365. Ngày 26/02/2020 (âm lịch), ông bà xây tường bao xung quanh. Trước khi xây bà H đến mời địa chính xã là ông Lê Văn Phấn xuống đo đất nhưng ông nói bận không đo được, mượn thước đo cũng không được. Vì vậy ông bà chỉ biết sang trình bày với ông bà X và mời ông bà X ra cắm mốc giáp ranh cho gia đình ông xây vì các mảnh đất trên từ trước tới giờ ông bà X và nhà cụ Ruăn sử dụng trồng trọt. Sau khi vợ chồng ông trình bày, ông X đã bảo bà X ra cắm mốc giới cho thợ xây làm, tránh sự mất đoàn kết khi xây vợ chồng ông đã mượn người xây: ông Hồ Xuân Hoan (con trai lớn của ông X), ông Hồ Văn Ty (em họ ông X, nhà liền kề nhà ông X) và ông Thi, cháu Dung. Trong khi xây móng dậu ông X báo cho con là Huỳnh và Lê về đặt ống dẫn nước cùng nắp rãnh đi. Thời gian từ khi xây đến khi hoàn thành tường bao, các thành viên xây là gia đình ông X không có ý kiến gì về vấn đề tranh chấp đất (trong suốt thời gian dài tháng 11/2020 trở về trước không có sự tranh chấp). Thửa đất số 477 giáp ranh với thửa đất số 364 và 365 nhà ông diện tích không thiếu, ông bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông X.

****Sau khi được Tòa án và chính quyền địa phương hòa giải, trên cơ sở kết quả đo đạc thực địa và đối chiếu với tọa độ, sơ đồ thửa đất của các bên, ngày 08 tháng 5 năm 2023, ông Huỳnh, bà Lê và ông Thi, bà H lập Biên bản thỏa thuận thống nhất nội dung:***

1. Ông Bùi Xuân Th và bà Chu Thị H chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Anh X: Ông Th bà H tự nguyện tháo dỡ toàn bộ bức tường gạch xây bao quanh thửa đất số 364 và 365, tờ bản đồ số 19, tại thôn P, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình trong thời hạn 03 (ba) ngày kể từ ngày hôm nay (08/5/2023) và trả lại cho ông Hồ Anh X diện tích đất 22,3 m², có tứ cận: Phía Bắc giáp ngõ công; Phía Tây giáp thửa đất nhà ông X, phía Đông giáp đất nhà ông Th bà H và ngõ công; Phía Nam giáp ao nhà ông X. Diện tích 22,3 m² này là diện tích nằm ngoài hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 646944 và CR 646945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp cùng ngày 28/6/2019 mang tên ông Bùi Văn Th và bà Chu Thị H.

Ông Hồ Xuân Huynh và bà Vũ Thị Lê đồng ý với việc trả diện tích 22,3 m² đất trên của ông Th, bà H và giữ nguyên hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 646944 và CR 646945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp cùng ngày 28/6/2019 mang tên ông Bùi Văn Th và bà Chu Thị H.

2. Ông Hồ Anh X và ông Bùi Xuân Th - bà Chu Thị H mỗi bên chịu 50% chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông X đã nộp 10.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Bùi Xuân Th và bà Chu Thị H có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Anh X 50% số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Hai bên thống nhất đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận trên để giải quyết toàn bộ vụ án.

Tuy nhiên, ngày 19/5/2023 ông Huynh bà Lê gửi văn bản trình bày việc ông Th bà H không thực hiện đúng thỏa thuận này, mới chỉ tháo dỡ một phần bức tường gạch xây bao quanh thửa đất số 364 và 365. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và ông bà không chịu 50% chi phí định giá và thẩm định tại chỗ như thỏa thuận ngày 08/5/2023.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình trình bày:***

Ngày 24/5/2019 ông Bùi Xuân Ruăn, bà Trần Thị Lựu được UBND huyện T cấp 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 595729, thửa đất 364, tờ bản đồ số 19, diện tích 200m², loại đất nuôi trồng thủy sản và số CR 595730, thửa đất 365, tờ bản đồ số 19, diện tích 190m², trong đó diện tích đất ở nông thôn 100m², diện tích đất trồng cây lâu năm 90m².

Ngày 04/6/2019, ông Bùi Xuân Ruăn, bà Trần Thị Lựu lập Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 364 và thửa đất số 365 tờ bản đồ số 19 xã Đ cho ông Bùi Văn Th, bà Chu Thị

H.

Ngày 06/6/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T tiếp nhận hồ sơ Đăng ký biến động do tặng cho quyền sử dụng đất. Bên tặng cho QSDĐ là ông Bùi Xuân Ruăn, bà Trần Thị Lựu, bên nhận tặng cho quyền sử dụng đất là ông Bùi Văn Th, bà Chu Thị H. Thửa đất tặng cho là thửa đất số 364, tờ bản đồ số 19, diện tích 200m², loại đất nuôi trồng thủy sản và thửa đất số 365, tờ bản đồ số 19, diện tích 190m², trong đó diện tích đất ở nông thôn 100m², diện tích đất trồng cây lâu năm 90m².

Căn cứ vào hồ sơ tặng cho, giấy tờ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất số 364 tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 365, tờ bản đồ số 19, ngày 28/6/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 646944, số vào sổ CS 015853 với thửa đất số 364 tờ bản đồ số 19, diện tích 200m², loại đất nuôi trồng thủy sản và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 646945, số vào sổ CS 015852 với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 19, diện tích 190m², trong đó diện tích đất ở nông thôn 100m², diện tích đất trồng cây lâu năm 90m² cho ông Bùi Văn Th, bà Chu Thị H theo đúng quy định. Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp trên cho ông Bùi Văn Th, bà Chu Thị H.

** Tại Biên bản xác minh ngày 23/3/2023, UBND xã Đ, huyện T cung cấp:*

- Ông Hồ Anh X là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 477, tờ bản đồ số 5, diện tích 164m²; thửa đất số 480, tờ bản đồ số 5, diện tích 308m²; thửa đất 481, tờ bản đồ số 5, diện tích 471m². Tổng diện tích là 943m². Cả 03 thửa đất này đều đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/1996. Nguồn gốc đất này là của ông cha để lại, giáp với thửa đất số 364 và 365 của ông Bùi Xuân Th và bà Chu Thị H, thời điểm sử dụng trước ngày 15/10/1993, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng thửa đất đã được xây tường bao xung quanh.

Về hồ sơ địa chính đất đai của hộ ông Hồ Anh X qua các thời kỳ:

- + Bản đồ, sổ mục kê năm 1980: tổng diện tích là 800m²
- + Bản đồ, sổ mục kê năm 1990: tổng diện tích là 918m²
- + Bản đồ chỉnh lý cấp Giáp chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996: tổng diện tích là 943m²
- + Bản đồ năm 2014 (dự án VLAP): tổng diện tích 960,4m²
- + Số liệu đo đạc hiện trạng sử dụng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp: tổng diện tích 919,8m², gồm 03 thửa: Thửa thứ nhất là 571m² đất thổ cư, thửa thứ hai là 168m² đất ao và thửa thứ ba là 180,8m² đất cây lâu năm.

- Đối với thửa đất số 364 và 365, tờ bản đồ số 19 của ông Bùi Xuân Th và bà Chu Thị H (đo đạc năm 2014): Có nguồn gốc nhận tặng cho từ ông Bùi Xuân Ruăn và bà Trần Thị Lự, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, thời điểm sử dụng từ tháng 6/2019, cụ thể:

Ngày 24/5/2019 ông Bùi Xuân Ruăn, bà Trần Thị Lự được UBND huyện T cấp 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 595729, thửa đất 364, tờ bản đồ số 19, diện tích 200m², loại đất nuôi trồng thủy sản và số CR 595730, thửa đất 365, tờ bản đồ số 19, diện tích 190m², trong đó diện tích đất ở nông thôn 100m², diện tích đất trồng cây lâu năm 90m².

Ngày 04/6/2019, ông Bùi Xuân Ruăn, bà Trần Thị Lự lập Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 364 và thửa đất số 365 tờ bản đồ số 19, xã Đ cho ông Bùi Văn Th, bà Chu Thị H. Ngày 28/6/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 646944 số vào sổ CS 015853 với thửa đất số 364 tờ bản đồ số 19, diện tích 200m², loại đất nuôi trồng thủy sản và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 646945, số vào sổ CS 015852 với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 19, diện tích 190m², trong đó diện tích đất ở nông thôn 100m², diện tích đất trồng cây lâu năm 90m² cho ông Bùi Văn Th, bà Chu Thị H.

Hiện trạng thửa đất cũng đã được xây tường bao xung quanh.

- Ở giữa hai thửa đất đang tranh chấp (đoạn từ ao nhà ông X ra đường bờ sông sen, đã được xây bức tường dài khoảng 25m) trước đây là 01 rãnh thoát nước nhưng đã bị hai gia đình lấp đi (không rõ nhà ai lấp), hiện tại vẫn còn ống bi thoát nước. Thời điểm phát sinh tranh chấp là khoảng tháng 3/2020, nguyên nhân là từ khi gia đình ông Th xây dựng tường bao giáp rãnh thoát nước cạnh vườn của nhà ông X như trên.

** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:*

Phần diện tích các đương sự đang tranh chấp là 24,3m², đơn giá 112.500 đồng/m². Giá trị là 2.733.750 đồng. Ông Huỳnh, bà Lê, ông Th và bà H đều nhất trí với giá trị của Hội đồng định giá đưa ra và nhất trí với nội dung Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử đúng theo quy định. Về nội dung, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông X, buộc ông Th và bà H tự nguyện tháo dỡ toàn bộ bức tường gạch xây bao quanh thửa đất số 364 và 365 và trả lại cho ông Hồ Anh X diện tích đất 22,3 m² có số đo, kích thước cụ thể theo Sơ đồ kèm theo Biên bản thỏa thuận ngày 08/5/2023; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X về việc yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 646944 và CR 646945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp cùng ngày 28/6/2019 mang tên ông Bùi Văn Th và bà Chu Thị H. Buộc các đương sự phải chịu án phí và lệ phí Tòa án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền : Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, có yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp, vì vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình theo Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự lập Biên bản thỏa thuận ngày 08/5/2023 và đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Sau đó, bị đơn không thực hiện Biên bản thỏa thuận này nên nguyên đơn đề nghị giải quyết vụ án theo pháp luật. Ông X vắng mặt nhưng đã có văn bản ủy quyền cho ông Huỳnh bà Lê tham gia tố tụng. Ông Th và bà H vắng mặt lần thứ hai mà không xuất trình được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc vắng mặt có lý do chính đáng. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung, vắng mặt ông X, ông Th, bà H và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện:

Tháng 8/2020 khi đội đo đạc về đo đất nhà ông X để ông làm thủ tục tặng cho con trai thừa đất số 477 thì phát hiện ra đất nhà mình thiếu 23,2m² đất. Sau khi ông X nhiều lần đề nghị giải quyết việc gia đình ông Th, bà H lấn chiếm đất của gia đình ông gửi UBND xã Đ và UBND huyện T ông mới biết là ông Bùi Văn D đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện T cấp ngày 24/5/2019, sau đó tặng cho con trai là Bùi Xuân Th và con dâu là Chu Thị H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Xuân Th và bà Chu Thị H đã được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 6/2019. Đến ngày 17/8/2021 ông X nhận được công văn hướng dẫn của Phòng TNMT huyện T về việc gửi đơn lên Tòa án để giải quyết vì cả hai gia đình đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã nộp đơn tại Tòa án nhân dân huyện T sau đó chuyển lên Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình khởi kiện đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Th, bà H. Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn còn thời hiệu theo quy định tại điểm

a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông X:

[2.1] Đối với yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 646944 và CR 646945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp cùng ngày 28/6/2019 mang tên ông Bùi Văn Th và bà Chu Thị H:

- Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

- Về hình thức và thể thức văn bản: Quyết định chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 97 Luật đất đai 2013 và Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 24/5/2019 ông Bùi Xuân Ruăn, bà Trần Thị Lự được UBND huyện T cấp 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 595729, thửa đất 364, tờ bản đồ số 19, diện tích 200m², loại đất nuôi trồng thủy sản và số CR 595730, thửa đất 365, tờ bản đồ số 19, diện tích 190m², trong đó diện tích đất ở nông thôn 100m², diện tích đất trồng cây lâu năm 90m².

Ngày 04/6/2019, ông Bùi Xuân Ruăn, bà Trần Thị Lự lập Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 364 và thửa đất số 365 tờ bản đồ số 19 xã Đ cho ông Bùi Văn Th, bà Chu Thị H.

Ngày 06/6/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T tiếp nhận hồ sơ Đăng ký biến động do tặng cho quyền sử dụng đất. Bên tặng cho quyền sử dụng đất là ông Bùi Xuân Ruăn, bà Trần Thị Lự, bên nhận tặng cho quyền sử dụng đất là ông Bùi Văn Th, bà Chu Thị H. Thửa đất tặng cho là thửa đất số 364, tờ bản đồ số 19, diện tích 200m², loại đất nuôi trồng thủy sản và thửa đất số 365, tờ bản đồ số 19, diện tích 190m², trong đó diện tích đất ở nông thôn 100m², diện tích đất trồng cây lâu năm 90m². Căn cứ vào hồ sơ tặng cho, giấy tờ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất số 364 tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 365, tờ bản đồ số 19, ngày 28/6/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 646944, số vào sổ CS 015853 với thửa đất số 364 tờ bản đồ số 19, diện tích 200m², loại đất nuôi trồng thủy sản và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 646945, số vào sổ CS 015852 với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 19, diện tích 190m², trong đó

diện tích đất ở nông thôn 100m², diện tích đất trồng cây lâu năm 90m² cho ông Bùi Văn Th, bà Chu Thị H theo đúng quy định. Như vậy quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th bà H đã được thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai 2013.

- Về nội dung:

Đối với diện tích thửa đất được cấp cho ông Th bà H, căn cứ vào tọa độ, trích thửa thể hiện trong giấy chứng nhận thì thấy diện tích đó hoàn toàn phù hợp với các tài liệu lưu trữ như bản đồ, sổ mục kê năm 1980; Bản đồ, sổ mục kê năm 1990; Bản đồ chỉnh lý cấp Giáp chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996; Số liệu đo đạc hiện trạng sử dụng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp, kết quả thẩm định tại chỗ...việc diện tích sử dụng đất của cả nguyên đơn và bị đơn tăng lên là do biến động trong quá trình sử dụng đất, do cách thức đo đạc...các bên đều sử dụng ổn định, trong thời gian dài không có tranh chấp ý kiến gì, chỉ khi bị đơn xây tường bao đã xây lấn sang 22,3 m² của nguyên đơn, bị đơn đã thừa nhận và chấp nhận phá tường bao và trả lại toàn bộ đất đã lấn chiếm cho bị đơn như biên bản thỏa thuận giữa các bên đề nghị Tòa án công nhận ngày 08/5/2023 là phù hợp và đúng pháp luật.

Về việc nguyên đơn cho rằng không ký vào trích lục thửa đất nhưng Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà H là không đúng. Hội đồng xét xử nhận thấy tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông Th, bà H thửa đất 364, 365 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Xuân Ruăn, bà Trần Thị Lự; thửa đất không có tranh chấp do đó Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Th, bà H là đúng theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 646944 và CR 646945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp cùng ngày 28/6/2019 mang tên ông Bùi Văn Th và bà Chu Thị H là đúng quy định của pháp luật, do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc gia đình ông Th phá tường dậu và trả lại cho ông X diện tích đất đã lấn chiếm:

Căn cứ vào hệ thống bản đồ và sổ mục kê lưu trữ tại UBND xã, căn cứ vào kết quả đối chiếu trên bản đồ tọa độ, hồ sơ thửa đất đang tranh chấp và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2023 đã thể hiện: Phần tường dậu của nhà ông Th, bà H đã xây nằm ngoài phần diện tích mà ông Th, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Thái Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 646944 và CR 646945 ngày 28/6/2019, lần lên diện tích đất nhà ông X. Do đó, các bên đã lập Biên bản thỏa thuận ngày 08/5/2023, ghi nhận việc ông Th, bà H tự nguyện tháo dỡ toàn bộ bức tường gạch xây trên diện tích đất đã lấn bao quanh thửa đất số 364 và 365 và trả lại cho ông X diện tích đất 22,3m². Tuy nhiên, theo nguyên đơn trình bày đến ngày 10/5/2023 theo thỏa thuận thì bị đơn phải tháo dỡ hết tường bao đã lấn chiếm nhưng bị đơn mới chỉ tháo dỡ bức tường bao dài 25 mét phía tây của bị đơn, còn một phần tường phía nam của bị đơn giáp ao chưa tháo dỡ, do đó chưa thực hiện việc trả lại diện tích đất 22,3m² cho ông X.

Xét thấy việc các bên thỏa thuận là tự nguyện và phù hợp với diện tích đất tranh chấp theo đo đạc hiện trạng, nhưng phía bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đã thỏa thuận. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Th bà H thực hiện việc tháo dỡ toàn bộ phần tường xây của thửa đất số 364 và 365 trên diện tích đất đã lấn chiếm của ông Hồ Anh X và trả lại cho ông X diện tích đất 22,3m².

Đối với đề nghị bổ sung tại phiên tòa của nguyên đơn về việc xem xét trách nhiệm của UBND huyện T trong việc cấp giấy chứng nhận cho ông Bùi Xuân D năm 2019 và yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho ông X diện tích theo bản đồ VLAP năm 2014 với tổng diện tích 960,4m². Hội đồng xét xử nhận thấy tại phần thủ tục phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, căn cứ vào quy định khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự thì yêu cầu này đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, do đó Hội đồng xét xử không xem xét

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản : Do yêu cầu khởi kiện của ông X được chấp nhận một phần nên ông X không phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản , bị phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, do nguyên đơn đã tạm ứng số tiền 12.600.000 đồng nên cần buộc bị đơn phải trả cho ông X số tiền số tiền tạm ứng 12.600.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:Yêu cầu khởi kiện của ông X được chấp nhận một phần nên ông X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, buộc ông Th bà Hương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Th, bà H đều trên 60 tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 37;điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 32; Điều 116 và Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 95, 96, 97 và 99; khoản 2 Điều 105 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Anh X về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 595729 của thửa đất số 364, tờ bản đồ số 19, diện tích 200m², loại đất nuôi trồng thủy sản và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 595730 của thửa đất số 365, tờ bản đồ số 19, diện tích 190m² (trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 90m² đất trồng cây lâu năm). Cả hai thửa đất này đều tại thôn P, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp ngày 28/6/2019 cho ông Bùi Xuân Th và bà Chu Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Anh X, buộc ông Bùi Xuân Th và bà Chu Thị H tháo dỡ toàn bộ phần bức tường gạch xây bao quanh thửa đất số 364 và 365, tờ bản đồ số 19, tại thôn P, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình đã xây trên diện tích đất lấn chiếm và trả lại cho ông Hồ Anh X diện tích đất 22,3 m², có tứ cận: Phía Bắc giáp ngõ công; Phía Tây giáp thửa đất nhà ông X, phía Đông giáp đất nhà ông Th và bà H và ngõ công; Phía Nam giáp ao nhà ông X (cụ thể tại sơ đồ kèm theo Bản án này).

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản : Ông Bùi Xuân Th và bà Chu Thị H phải trả ông Hồ Anh X số tiền 12.600.000 (mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Xuân Th và bà Chu Thị H.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 17/7/2023. Bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND cấp cao tại Hà Nội
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội

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

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- Các đương sự;
- UBND xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

Vũ Duy Luân