

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẾ VÕ
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 02/2018/DS-ST
Ngày 26 tháng 3 năm 2018
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẾ VÕ**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Tuyết Mai

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phan Thị Nhụ

2. Ông Trịnh Văn Toán

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Liên - Thư ký TAND huyện Quế Võ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Thanh Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thụ lý số 07/2015/TLST- DS ngày 20 tháng 10 năm 2015 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2018/QĐST- DS ngày 08/01/2018 và các quyết định hoãn phiên tòa số 02 ngày 06/02/2018; số 03 ngày 06/3/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1955 (*có mặt*)

Địa chỉ: Thôn D, xã Đào Viên, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

- Bị đơn: 1/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960 (*có mặt*)

2/ Bà Ngô Thị H, sinh năm 1962 (*có mặt*)

3/ Chị Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1975 (*có mặt*)

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nga là bà Ngô Thị H.

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã Đào Viên, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1957 (*vắng mặt*)

2/ Anh Triệu Quang Th, sinh năm 1970 (*vắng mặt*)

3/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1957 (*vắng mặt*)

Đều ủy quyền cho bà Ngô Thị H, sinh năm 1962 (*có mặt*)

4/ Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1985 (*vắng mặt*)

5/ Anh Nguyễn Văn Lực, sinh năm 1983 (*vắng mặt*)

Đều ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960 (*có mặt*)

6/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã Đào Viên, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

7/ UBND huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

Địa chỉ: Thị trấn Phố Mới, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Minh X - Chủ tịch UBND huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. (*vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày: Năm 1993, bà đã mua của thôn D (lúc đó ông Sen làm trưởng thôn) 100m² đất giáp với chợ D cũ, giành giới đất như sau: phía Đông và phía Tây giáp chợ D cũ, phía Nam giáp nhà cô Tịnh (Dưỡng), phía Bắc giáp hồ đá.

Năm 1998, bà tiếp tục mua đất của thôn (lúc đó ông Nguyễn Văn H làm trưởng thôn) 620m² đất tiếp giáp với phần đất bà đã mua năm 1993 (có một cạnh giáp chợ). Vì vậy tổng diện tích đất lúc này là 720m². Năm 2000, nhà nước có chính sách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) và bà đã làm hồ sơ, kê khai diện tích nói trên. Cùng năm 2000 bà được UBND huyện Quế Võ cấp Giấy CNQSDĐ cho 02 thửa đất của bà là thửa số 01 với diện tích 525m² (đất trong làng bà đang sử dụng) và thửa số 02 với diện tích 720m² (là thửa đất đang có tranh chấp hiện nay) mang tên bà là Nguyễn Thị Th ở D, Đào Viên, Quế Võ, Bắc Ninh. Khi bà mua đất thì con bà còn nhỏ nên toàn bộ số tiền mua đất là của cá nhân bà nên các con bà không có quyền lợi với 02 thửa đất trên.

Khi bà mua đất thì chợ D cũ vẫn H động nên phần đất bà mua không phải là phần đất chợ cũ D, vì phần đất chợ là đất công ích của địa phương nên thời điểm đó, địa phương không thể bán cho bà.

Theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất năm 2002 thì thửa đất của bà giành giới đất như sau: phía Đông giáp nhà bà T và bà H, phía Tây giáp thửa đất số 35 nhà ông H, phía Nam giáp nhà Tịnh (Dưỡng), phía Bắc giáp đường đất. Quá trình sử dụng đất bà đã đóng thuế đầy đủ từ khi được giao đất cho đến nay.

Giấy CNQSDĐ và hồ sơ kỹ thuật thửa đất có sự chênh lệch về diện tích đất là do năm 2000 trên đất nhà bà còn có 02 hồ đá nên việc đo vẽ chưa chính xác, về sau, bà đã đổ lấp phần hồ đá này và năm 2002 đã được đo vẽ lại nên diện tích là 800m².

Yêu cầu đối với bà Ngô Thị H và chị Nguyễn Thị Ng: Năm 2011, chị Nguyễn Thị Ng xây nhà trên một phần đất của gia đình bà nên bà đã đề nghị UBND xã Đào Viên và thôn D yêu cầu chị Ng ngừng thi công nhưng chị Ng không nghe mà tiếp tục thi công công trình nhà ở. Bà cho rằng diện tích chị Ng lấn chiếm đất của bà là khoảng 80m² (*phần đất này là bà H lấn chiếm đất của bà sau đó bán cho bà Sự mẹ chị Ng, bà Sự cho chị Ng thửa đất này*). Vì vậy, bà đề nghị Tòa án buộc bà Ngô Thị H và chị Nguyễn Thị Ng phải trả lại cho bà 80m² và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Bà không có tranh chấp đối với phần diện tích đất bà H đã được cấp Giấy CNQSDĐ.

Yêu cầu đối với bà Nguyễn Thị T: Năm 1993 bà mua của thôn 100m² đất, khi đó chỉ là bãi đất trống chưa có hộ nào cư trú, sử dụng. Sau đó bà T ra khai hoang và

đã lấn chiếm đất của gia đình bà khoảng 200m². Bà đã báo với địa phương và yêu cầu bà T phải trả lại diện tích đã lấn chiếm nhưng bà T không nhất trí và địa phương cũng không lập biên bản về việc này. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án buộc bà T phải trả lại cho bà 200m² đất.

So sánh giữa trích lục bản đồ địa chính với hiện trạng sử dụng đất thì phần đất nhà ông H đang sử dụng có nằm trong phần đất gia đình bà được cấp là khoảng 178m². Tuy nhiên, bà không đề nghị Tòa án buộc ông H trả lại 178m² đất mà chỉ đề nghị Tòa án buộc bà T và bà H trả lại đất cho bà. Ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

Về án phí, lệ phí thẩm định và định giá tài sản: Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Ngô Thị H trình bày: Năm 1997, bà mua của anh Đỗ Văn Thiệp cùng thôn 100m², trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn, ba gian và 02 gian bếp. Do phía sau thửa đất là núi, đồi nên bà đã khai hoang thêm và trồng các loại cây trên đất, bà sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp với các hộ liền kề. Năm 2007, bà được UBND huyện Quế Võ đã cấp Giấy CNQSDĐ đối với 355m². Cũng vào năm 2007, nhà nước thu hồi đất để làm đường đi, gia đình bà cũng bị thu hồi và được đền bù hơn 100m². Đến năm 2011, bà Th gửi đơn khiếu nại đất với bà nên bà chưa làm được thủ tục cấp sổ mới. Nhưng bà khẳng định phần đất mà bà đã được cấp Giấy CNQSDĐ không có liên quan đến diện tích mà bà Th khởi kiện vì bà sử dụng ổn định không có tranh chấp và được nhà nước thừa nhận.

Đối với phần đất mà hiện nay chị Ng đang sử dụng có nguồn gốc như sau: Trước năm 2004, do không có lối đi vào nhà nên bà phải đi qua chợ D. Năm 2004, chợ D chuyển đi chỗ khác nên bà đã đề nghị địa phương giao một phần diện tích của chợ D cũ để làm lối đi cho gia đình và địa phương đã đồng ý. Cụ thể, xã giao cho bà phần đất có chiều dài 10m, chiều rộng 5,9m; sau khi được giao đất, bà đã xây tường vành lao cao 1.2m bao quanh cả hai bên lối đi vào ngõ nhà ông H. Tháng 11/2010, bà Th đã tự ý phá đổ 10m² tường gạch này, UBND xã Đào Viên tiến hành lập biên bản và yêu cầu bà Th tiến hành xây trả lại nguyên trạng ban đầu nhưng bà Th không chấp nhận.

Năm 2010, UBND xã Đào Viên có quyết định hoán đổi cho bà từ diện tích đất làm lối đi chuyển sang đất lâu năm và diện tích đất này được UBND xã Đào Viên làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho bà nhưng thời gian này, bà Th có đơn khiếu nại nên việc cấp Giấy CNQSDĐ bị dừng lại.

Năm 2011, bà Nguyễn Thị S có nhu cầu mua đất để cho con gái làm nhà ở. Do lúc này bà không có nhu cầu làm lối đi nữa nên đã bán phần diện tích đất này cho bà S. Cả hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã Đào Viên. Sau đó bà S đã cho con gái là chị Nguyễn Thị Ng, chị Ng và anh Th đã xây dựng nhà trên thửa đất này. Vì diện tích bán cho chị Nga chưa sang tên được nên từ năm 2011 đến nay, bà vẫn tiếp tục đóng thuế đất cho chị Ng và vẫn đứng tên ở thửa đất này.

Bà cho rằng, việc bà Th khởi kiện bà lấn chiếm đất là không có căn cứ, bản thân bà Th không chứng minh được nguồn gốc thửa đất của mình; bà Th thì được

cấp Giấy CNQSDĐ từ năm 2000, còn bà được địa phương giao đất từ năm 2004; bản thân bà Th cũng thừa nhận khi địa phương bán đất cho bà thì chợ D cũ vẫn còn mà đất chợ là đất công ích của địa phương nên đó không phải là phần đất bà mua, bà chỉ mua đất giáp chợ cũ. Còn bà đến năm 2004, khi chợ cũ chuyển đi, bà mới được giao phần đất chợ này làm lối đi vào nhà cho gia đình. Khi không có nhu cầu sử dụng làm lối đi thì bà đã bán phần đất được giao này cho bà S, bà xác định phần đất này không có liên quan gì đến đất của bà Th nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của chị Ng, anh Th, bà S, ông S, bà cũng không nhất trí với yêu cầu của bà Th.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 1990 vợ chồng bà vỡ hoang tại bãi đất thuộc chợ cũ D, đến năm 1997 thì Nhà nước có chủ trương chuyển đổi đất vỡ hoang thành đất sử dụng lâu năm thì diện tích đất vợ chồng bà là khoảng hơn 900m². Năm 2003 UBND xã Đào Viên tiến hành chụp phơ đất bằng máy để tính diện tích cho các hộ có đất đóng thuế sử dụng đất cho Nhà nước và làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ thì diện tích đất cụ thể là 857m².

Năm 2005 Ban quản lý thôn D thông báo cho các hộ tiến hành nộp tiền để làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ, bà đã nộp 60.000 đồng cho Ban quản lý thôn và bà Nguyễn Thị Là kế toán thôn trực tiếp thu tiền nhưng không cấp phiếu thu cho bà. Năm 2007 bà được Nhà nước đền bù diện tích đất 363 m² khi bị thu hồi để làm đường đi.

Đến nay do có tranh chấp nên 400m² của bà chưa được cấp Giấy CNQSDĐ. Còn bà Nguyễn Thị Th mua diện tích đất 200m² tại khu vực hồ đá muối chưa có ai sử dụng, diện tích đất này giáp với đất bà Ngô Thị H, đất của bà H đã được UBND huyện Quế Võ cấp Giấy CNQSDĐ. Nay bà Nguyễn Thị Th khởi kiện bà lấn chiếm 200m² là không đúng vì theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2003 nếu trừ đi diện tích đất Nhà nước đã thu hồi 363m² thì bà còn thiếu 94m² trên tổng số 857m² khi khai hoang có được, hiện tại bà vẫn nộp thuế của diện tích 494m².

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn Lực bà cũng không nhất trí với yêu cầu của bà Th.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày: Gia đình ông mua khoảng 1500m² của anh Nguyễn Văn Việt, chị Nguyễn Thị Hương vào năm 1999; giành giới đất như sau:

- Phía Đông chia làm hai đoạn: Đoạn dưới giáp nhà bà Th; đoạn trên núi giáp núi (giáp phần đất nhà bà T);
- Phía Tây giáp nhà chị Dánh;
- Phía Nam giáp nhà bà Tiểu;
- Phía Bắc giáp đường đất cũ (đường vào nhà bà Dánh).

Quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai. Ông xác định chỉ có một phần dưới giáp đất nhà bà Th còn phần trên núi nhà bà Th không có đất

vì phần hồ đá và trên núi có sự chênh lệch chiều cao khoảng 5m nên khi ông mua bà Th không có đất ở trên núi.

Việc bà Th mua đất ở khu hồ đá của ai và vào thời điểm nào ông không biết. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất với hiện trạng thực tế thì hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo năm 2002 - 2003 là không đúng hiện trạng. Hiện trạng đất ông mua năm 1999 giống hiện trạng đất ông đang sử dụng trên thực tế nhưng không giống với hồ sơ kỹ thuật thửa đất.

Theo trích lục thửa đất thì bà Th có diện tích 800m² và nằm vào diện tích của ông là 178,4m² nên ông không đồng ý. Phần trên núi nhà ông giáp với đất bà T và cách đất bà T hai bờ rào, giữa hai bờ rào là một rãnh nước chảy từ trên núi xuống đất bà Th. Vì vậy, ông không đồng ý với hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2002 - 2003 mà địa chính lập.

Đại diện UBND huyện Quế Võ vắng mặt tại phiên tòa, có lời khai trình bày: Sau khi nhận được thông báo của Tòa án, UBND huyện đã đề nghị cơ quan chuyên môn cung cấp tài liệu theo yêu cầu của Tòa án. Về phía Phòng đăng ký quyền sử dụng đất (QSDĐ) xác nhận, sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ trên địa bàn xã Đào Viên. Trong hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Th chỉ còn thể hiện ở sổ địa chính và sổ cấp Giấy CNQSDĐ, tài liệu này, Văn phòng đăng ký QSDĐ đã có bản sao gửi cho Tòa án. Ngoài ra, các loại giấy tờ, thủ tục hành chính thực hiện trong quá trình cấp Giấy CNQSDĐ, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Võ không còn lưu trữ được hồ sơ nào khác đối với hộ bà Nguyễn Thị Th. Đối với việc cấp Giấy CNQSDĐ vào thời điểm năm 2000 thì do các hộ tự kê khai nên căn cứ vào hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ được địa phương xác nhận thì UBND huyện theo thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ cho các hộ đủ thủ tục. Song riêng với xã Đào Viên, vào thời điểm đó cán bộ địa chính xã có một số sai phạm dẫn đến hồ sơ đất đai có sai sót. Vì vậy, quan điểm của UBND huyện Quế Võ đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật, xác minh làm rõ để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật và đúng với thực tế sử dụng đất để bảo vệ quyền lợi chính đáng cho người dân.

Về phía UBND xã Đào Viên xác định, hiện nay hồ sơ liên quan đến diện tích đất của các hộ bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị T, bà Ngô Thị H xã còn lưu giữ được các tài liệu sau: Hồ sơ kỹ thuật thửa đất; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2003, các tài liệu này UBND xã đã cung cấp cho Tòa án theo yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án nhân dân huyện Quế Võ. Ngoài ra, UBND xã Đào Viên không còn lưu giữ tài liệu nào khác liên quan đến thửa đất của các hộ trên.

Tại phiên tòa hôm nay các bên vẫn giữ nguyên lời khai trên.

Đại diện VKSND huyện Quế Võ tham gia phiên tòa nhận xét:

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

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

Đương sự thực thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để lấy lời khai của các con bà Ngô Thị H là chị Nguyễn Thị Hoa và anh Nguyễn Văn Long; Xác minh diện tích đất bị thu hồi khi làm đường của hộ bà Ngô Thị H; Yêu cầu xác minh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị H; Làm rõ vì sao đất của bà Nguyễn Thị T theo sơ đồ năm 2003 thì góc đất vuông nhưng theo sơ đồ năm 2007 thì góc đất méo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- *Về tố tụng:* Bà Th ủy quyền cho ông Nguyễn Anh Nghĩa thay mặt bà tham gia giải quyết vụ án từ ngày 06/4/2016. Tuy nhiên, từ tháng 3/2017, bà Th đã có đơn thay đổi nội dung và phạm vi ủy quyền. Theo đó, bà Th sẽ tự mình tham gia giải quyết vụ án kể từ tháng 3/2017 và ông Nghĩa cũng nhất trí với quan điểm của bà Th. Vì vậy, tại phiên tòa, tòa án không đưa ông Nghĩa tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền; đại diện UBND huyện Quế Võ vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên tòa án xét xử vụ án theo quy định chung.

- *Về nội dung:* Theo bà Th trình bày nguồn gốc thửa đất số 02, diện tích 720m² theo Giấy CNQSDĐ được cấp năm 2000 (nay là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 20, diện tích 800m²) mang tên bà là Nguyễn Thị Th ở thôn D, xã Đào Viên, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh là do bà mua của địa phương hai lần với tổng diện tích là 720m². Cụ thể: Lần 1 bà mua của địa phương vào năm 1993, thời kỳ ông Nguyễn Văn Sen làm trưởng thôn với diện tích 100m²; Lần 2 bà cũng mua của địa phương với diện tích 620m² vào năm 1998, thời kỳ ông Nguyễn Văn H làm trưởng thôn. Sau khi mua bà không sử dụng, chỉ có một thời gian ngắn bà cho cháu gái bà xây nhà tạm và sinh sống ở đó. Sau khi cháu gái bà mất thì nhà cũng dỡ bỏ và đất để trống từ đó cho đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu bà Th cung cấp chứng cứ để chứng minh nguồn gốc đất mình sử dụng là hợp pháp. Đồng thời, đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ yêu cầu của bà Th cũng như làm rõ quá trình sử dụng đất của các hộ liên kề thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th có cung cấp được cho Tòa án 01 giấy viết tay “Đơn xin đất ở” đề ngày 08/7/1993 với nội dung xin được giao diện tích đất 100m² cạnh khu vực chợ Đông Du, giáp nhà cô Tý và đã được địa phương và cụ thể là UBND xã Đào Viên, BQL thôn D, Ban ruộng đất xã Đào Viên xác nhận và cung cấp cho Tòa án 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2000. Qua việc xác minh, thu thập chứng cứ thì xác định việc bà Th có 100m² đất ở khu vực Hồ đá giáp chợ Đông Du cũ là có thật.

Còn giấy tờ mua bán đất với địa phương vào năm 1998 với diện tích 620m² (phần đất giáp với phần đất đã mua năm 1993), thời điểm mua là lúc ông Nguyễn Văn H đang làm trưởng thôn, bà Th khai đã nộp hết giấy tờ gốc cho cơ quan đăng ký QSDĐ nhưng các tài liệu do Văn phòng đăng ký QSDĐ và UBND huyện Quế

Võ cung cấp thì trong hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ chỉ có: Hồ sơ kỹ thuật thửa đất, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2003 mà không có giấy mua bán 620m² đất như bà Th trình bày. Tại phiên tòa, bà Th khai: sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ thì bà bỏ giấy đó đi. Như vậy cùng một sự việc nhưng lời khai của bà Th là không thống nhất.

Quá trình thu thập chứng cứ, phía bà Th không cung cấp được chứng cứ để chứng minh nguồn gốc đất mình đang được quản lý trên Giấy CNQSDĐ tại thửa số 02, diện tích 720m², đồng thời các đồng chí nguyên là trưởng thôn, cán bộ thuế của địa phương cũng không xác nhận bà Th có diện tích đất là 800m² ở khu vực hồ đá, họ đều cho rằng bà Th mua của ai vào thời gian nào thì địa phương không được biết. Ông Nguyễn Văn H xác nhận ông làm trưởng thôn thời kỳ từ năm 2002 đến năm 2009. Như vậy, thời điểm năm 1998, ông H không làm trưởng thôn và trong biên bản xác minh thì ông H cũng không biết bà Th mua đất của ai và vào thời gian nào, vì thế lời khai của bà Th nói mua từ thời ông H làm trưởng thôn là không có căn cứ.

Tại biên bản làm việc ngày 17/01/2011 của UBND xã Đào Viên đã xác nhận: Giấy CNQSDĐ ngày 08/12/2000 do UBND huyện Quế Võ cấp cho bà Nguyễn Thị Th không đúng với hồ sơ của UBND xã Đào Viên lưu trữ tại phòng Tài nguyên - Môi trường, cụ thể: trong Giấy CNQSDĐ thửa 02 là 720m² nhưng trong danh sách lưu trữ ở phòng Tài nguyên - Môi trường của UBND thửa 02 là 200m². Đồng thời xác nhận việc gia đình bà Th phá tường của bà H là sai vì diện tích tường đó thuộc đất ở của bà H được UBND xã giao từ năm 2004, có sơ đồ kèm theo (BL 41,42).

Mặt khác, có sự khác nhau căn bản về số hiệu thửa đất và diện tích đất giữa Giấy CNQSDĐ và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất (trong Giấy CNQSDĐ năm 2000 là thửa số 02, diện tích 720m² (BL05); còn trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2002 là thửa số 36, diện tích 800m² (BL27)).

- Trình tự thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ của bà Th không đảm bảo. Cụ thể: Năm 1993 được giao diện tích 100m², năm 2000 được cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 720m²; năm 2003 đo vẽ hồ sơ kỹ thuật thửa đất diện tích là 800m². Hồ sơ không thể hiện được lý do tăng diện tích đất của bà Th.

- Diện tích đất được cấp Giấy CNQSDĐ chỉ dựa vào diện tích tự kê khai của bà Th, khi cấp không cấp đồng loạt mà cấp nhỏ lẻ từng hộ dẫn đến cấp chồng lên diện tích đất của người khác. Hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của bà Th không có hồ sơ gốc, chỉ có giấy tờ tự kê khai. Trong các văn bản giải quyết tranh chấp giữa các bên tại địa phương cũng thể hiện diện tích đất của bà Nguyễn Thị Th là 200m² chứ không phải 800m² như bà Th khai.

Đối với phần đất tranh chấp giữa bà Th với bà Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Nga thì thấy:

Bà yêu cầu chị Ng và bà H phải trả cho bà khoảng 80m² đất là phần đất bà H bán cho bà S mẹ chị Ng và hiện chị Ng, anh Th đã xây dựng nhà trên đất nhưng bà Th không đưa ra được số liệu cụ thể là vị trí đất như thế nào mà bà yêu cầu chung là phải trả bà 80m² (phần đất chị Nga đã xây nhà), còn phần đất bà H, ông S được cấp Giấy CNQSDĐ thì bà xác định không có tranh chấp gì. Song trên thực tế phần đất nhà bà H bán cho bà S bao gồm 59m² mà thôn giao cho bà H làm lối đi năm 2004

và khoảng 20m² là phần đất mà bà H đã được cấp Giấy CNQSDĐ. Tổng diện tích chị Nga đang sử dụng là 90m². Hơn nữa, cả bà H, bà Th và địa phương đều xác nhận diện tích 59m² đất địa phương giao cho bà H làm lối đi trước đây là khu chợ D. Sau khi chợ chuyển đi thì phần đất này mới giao cho bà H làm lối đi. Địa phương cũng xác nhận phần đất này là đất chợ thuộc đất công ích của địa phương, năm 2004, mới chuyển chợ thì không thể nói năm 1998 bà Th mua phần đất này vì đất công ích của địa phương là để phục vụ mục đích chung không được bán.

Ngoài ra, bà Th thừa nhận Hồ sơ kỹ thuật thửa đất được lập năm 2003 là đúng với diện tích, vị trí đất của bà nhưng khi áp sơ đồ năm 2003 với vị trí hiện trạng sử dụng thì đã xác định vị trí đất nhà bà H bán cho bà Sự cũng không liên quan gì đến phần đất mà bà Th được cấp Giấy CNQSDĐ.

Ngoài ra, phần đất nhà bà H đang sử dụng có nguồn gốc rõ ràng, sử dụng ổn định, lâu dài. Năm 2004, Bà H được địa phương giao 59m² làm lối đi (phần đất này hiện đã bán cho chị Ng và chưa được cấp Giấy CNQSDĐ); Năm 2007, bà H được UBND huyện Quế Võ cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 355m², quá trình sử dụng phần đất này nhà nước đã thu hồi 188m² làm đường giao thông, diện tích còn lại là 166m², phù hợp với diện tích thực tế bà H đang sử dụng (BL 45). Hơn nữa, phần đất nhà bà H được cấp Giấy CNQSDĐ có một phần bán cho anh Nguyễn Văn Tân và anh Nguyễn Văn Tuấn bà Th không có tranh chấp.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện đòi 80m² đất của bà Th đối với bà H và chị Ng là không có căn cứ.

Đối với đất của bà Nguyễn Thị T thì thấy: Tuy chưa được cấp Giấy CNQSDĐ nhưng có nguồn gốc rõ ràng, sử dụng ổn định, lâu dài, trong quá trình sử dụng đã được đền bù khi nhà nước thu hồi làm đường giao thông. Diện tích đất thực tế so với diện tích phải đóng thuế giống nhau, căn cứ các biên bản của UBND xã trong quá trình đền bù đất thì: diện tích đất của bà T là 856,9m², đã thu hồi 362,3m², diện tích còn lại là 494,6m². Trên thực tế khi đo chỉ còn 400m², thiếu 94m² (BL 45). Vì thế cũng không có căn cứ xác định bà T lấn đất của bà Th.

Hơn nữa ranh giới đất của bà T và bà H là phần móng tường bao cũng như tường nhà được xây từ trước khi bà Th được cấp Giấy CNQSDĐ. Vì vậy, căn cứ để xác định ranh giới đất giữa các hộ bà T, bà H và bà Th chính là phần móng tường bao và tường nhà của bà T và bà H (có bản ảnh kèm theo).

Căn cứ Bản đồ địa chính, sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và qua đo thực tế thì diện tích đất của bà Th được cấp Giấy CNQSDĐ trùng lên diện tích của bà Nguyễn Thị T là 134,9m² và của ông Nguyễn Văn H là 178,4m², đường đi là 31,9m² và 33,6m².

HĐXX xét thấy: Hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Th không đảm bảo quy trình theo quy định của pháp luật, không đúng diện tích đất (có sự chênh lệch diện tích rất lớn giữa Giấy CNQSDĐ, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất và diện tích thực tế), không có nguồn gốc rõ ràng. Như vậy không đủ căn cứ chứng minh gia đình bà H lấn sang đất bà Th 80m² và bà T lấn sang đất của bà Th 200m² đất ở. Vì vậy cần bác yêu cầu khởi kiện của bà Th đối với bà T và bà H.

Do bà Ngô Thị H và bà Nguyễn Thị T không đề nghị huỷ Giấy CNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Th nên HĐXX không xem xét huỷ Giấy CNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Th trong vụ án này. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ xác minh của Toà án thì việc cấp Giấy CNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Th của UBND huyện Quế Võ có sự chồng lấn diện tích với các hộ bà Ngô Thị H, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H nên HĐXX kiến nghị UBND huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh thu hồi Giấy CNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị Th để chỉnh lý diện tích và làm thủ tục cấp lại theo quy định.

Đối với diện tích đất của bà Ngô Thị H đã được cấp Giấy CNQSDĐ (hiện tại một phần bà H, ông Sử đang sử dụng và một phần bán cho hộ anh Nguyễn Văn Tân và hộ anh Nguyễn Văn Tuấn) tuy nhiên bà Nguyễn Thị Th không có tranh chấp đối với diện tích này nên Tòa án không đưa hộ anh Nguyễn Văn Tân và hộ anh Nguyễn Văn Tuấn tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với yêu cầu của Viện kiểm sát đề nghị lấy lời khai của chị Nguyễn Thị Hoa và anh Nguyễn Văn Long là con của bà Ngô Thị H thì thấy: Giấy CNQSDĐ đứng tên ông Nguyễn Văn Sử và bà Ngô Thị H (không đứng tên hộ gia đình). Quá trình giải quyết vụ án, bà H xác nhận nguồn gốc thửa đất là do bà H mua của anh Thiệp và khai hoang khi các con còn nhỏ nên các con bà không có đóng góp gì đối với thửa đất trên. Hơn nữa, bà Th không tranh chấp với thửa đất mà ông Sử, bà H được cấp Giấy CNQSDĐ nên yêu cầu của Viện kiểm sát là không phù hợp.

Đối với yêu cầu của Viện kiểm sát và bà Nguyễn Thị Th đề nghị ngưng phiên tòa để xác minh diện tích đất thu hồi và quá trình cấp Giấy CNQSDĐ của bà Ngô Thị H thì thấy: Diện tích đất mà bà Th tranh chấp với bà H là diện tích đất bà H đã bán cho chị Nguyễn Thị Nga. Bà Th không tranh chấp với phần đất bà H đã được cấp Giấy CNQSDĐ. Phần diện tích đất bà H đã được UBND huyện Quế Võ cấp Giấy CNQSDĐ không nằm trong phạm vi khởi kiện của bà Th, do đó yêu cầu này không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của Viện kiểm sát về việc xác minh lý do tại sao hình dáng thửa đất của bà Nguyễn Thị T theo sơ đồ năm 2003 góc đất vuông nhưng theo sơ đồ năm 2007 góc đất méo (không vuông) thì thấy: Do có sự thay đổi diện tích đất trước và sau khi nhà nước thu hồi đất để làm đường nên hình dáng đất cũng thay đổi theo, diện tích đất năm 2003 của bà T là khi chưa bị thu hồi làm đường, còn diện tích đất năm 2007 là sau khi bị thu hồi. Vì vậy, không cần thiết phải xác minh theo yêu cầu của Viện kiểm sát.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th đối với bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H, do đó Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th.

- *Án phí:* Do Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- *Lệ phí:* Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 18.400.000đồng lệ phí thẩm định, định giá tài sản (bà Th đã nộp 15.000.000đồng). Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H

không phải chịu lệ phí thẩm định, định giá tài sản; số tiền bà T đã nộp 3.000.000đồng và bà H đã nộp 400.000đồng cần buộc bà Th phải hoàn trả lại cho bà T và bà H

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Th) đối với Bị đơn (bà Nguyễn Thị T và bà Ngô Thị H), đòi bà Nguyễn Thị T phải trả lại 200m² và đòi bà Ngô Thị H phải trả lại 80m² đất ở thuộc thôn D, xã Đào Viên, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

2. Kiến nghị UBND huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh thu hồi Giấy CNQSDĐ số R 443523 ngày 08/12/2000, số vào sổ 00780QSDĐ của UBND huyện Quế Võ cấp cho bà Nguyễn Thị Th ở thôn D, xã Đào Viên, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (đối với thửa đất số 02 diện tích 720m²) để chỉnh lý diện tích và làm thủ tục cấp lại theo quy định.

3. Án phí: Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 35.000.000 đồng án phí DS/ST. Xác nhận bà Nguyễn Thị Th đã nộp 5.415.000đồng tạm ứng án tại biên lai số 04127 ngày 20/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quế Võ, Bắc Ninh, bà Nguyễn Thị Th còn phải nộp 29.585.000đồng án phí DS/ST.

4. Lệ phí: Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 18.400.000đồng lệ phí thẩm định, định giá tài sản (xác nhận bà Th đã nộp 15.000.000đồng). Bà Nguyễn Thị Th phải hoàn trả lệ phí thẩm định, định giá tài sản cho bà Nguyễn Thị T là 3.000.000đồng và trả bà Nguyễn Thị H 400.000đồng.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA huyện;
- Những người TGIT;
- Lưu Hs, Vp

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

Nguyễn Tuyết Mai