

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 08/2024/DS-ST

Ngày: 31 - 7 - 2024

V/v: Đòi lại tài sản là quyền sử dụng
đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất;

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Yên;

Ông Đỗ Hồng Kỳ

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoàng Xuân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hồng Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2023/TLST-DS ngày 27/4/2023 về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2024 và Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 23/TB-TA ngày 11/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Bùi Văn Đ**, sinh năm: 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Nhà H N, phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên;

- Bị đơn: Ông **Lê Thành P**, sinh năm: 1946 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố C, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa: Ông Lê Thành V, sinh năm 1984.

(Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, phường V, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Đỗ Thị B**, sinh năm 1949 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố C, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa: Ông Lê Thành V, sinh năm 1984.
Có mặt.

2. Bà **Đặng Thị L**, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Nhà H N, phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên;

3. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N;**

Địa chỉ: Đường N, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ Xuân N** - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Tô Văn D** - Phó giám đốc Văn phòng Đ1
- Chi nhánh P3 - T (vắng mặt- có đơn xin vắng mặt);

4. **Ủy ban nhân dân Thành phố P:**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành P1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P - T;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Tăng Ngọc Q - Chuyên viên phòng Tài nguyên - Môi trường thành phố P - T (có mặt).

Địa chỉ: Số F, đường B, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Bùi Văn D trình bày:

Thửa đất số 20a, đường N, khu phố C, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L1 từ năm 1993. Việc mua bán có làm giấy tay. Đến năm 2000 ông chuyển về Phú Yên công tác nên đất bỏ trống và ông không thường trông coi thửa đất. Năm 2007 Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố P - T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 484476

ngày 17/10/2007 đối với thửa đất số 20a, diện tích 180,9m² tờ bản đồ số 18-c xã V (nay là phường M) Thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận cho vợ chồng ông Bùi Văn Đ, Đặng Thị L.

Năm 2011, UBND Thành phố P - Tháp Chàm thu hồi 52,9m² của thửa đất số 20a để thực hiện Dự án xây dựng đường N - N, phường M, thành phố P - T (đợt 2) và bồi thường cho vợ chồng ông theo Quyết định số 3863/QĐ-UBND ngày 18/10/2011. Sau khi bị thu hồi phần diện tích đất còn lại của ông vẫn để trống, nhưng nay phần thửa đất của ông bị ông Lê Thành P là chủ sử dụng đất thửa 21 bên cạnh xây hàng rào lấn sang đất mặt tiền của ông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P cấp năm 2018 có chồng lấn lên thửa số 20a của ông. Việc ông P làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có chữ ký xác nhận của chủ sở hữu thửa đất liền kề là ông (người đang sử dụng thửa 20a) là không đúng quy định của pháp luật. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông Lê Thành P trả lại phần diện tích đất lấn chiếm này nhưng ông Lê Thành P không đồng ý.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Ông Lê Thành P trả lại diện tích thửa đất số 21 đã lấn chiếm sang thửa 20a của ông là 9,52m².
2. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 698959 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 19/10/2018 tên ông Lê Thành P để cấp lại đúng như nguồn gốc đã đăng ký năm 1986.

Nay ông xác định lại diện tích đất tranh chấp theo trích lục bản đồ địa chính ngày 15/3/2024 do Văn phòng Đ1 cung cấp là 7,25m² giới hạn bởi các điểm (2,3,14,13).

Về chi phí tố tụng: Ông đã nộp và đồng ý chịu toàn bộ.

Về án phí: Ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Thành P trình bày:

Thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số A, phường M, thành phố P - T có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng lại của bà Trần Thị D1 với diện tích khoảng 320m² vào năm 1986 ban đầu đất trồng cây thuốc dầu để làm ranh giới. Sau khi nhận chuyển

nhượng đất xong ông có tiến hành rào lại 4 mặt bằng dây kẽm gai căn cứ theo hàng cây thuốc đầu, sau khi rào xong thì những hộ lân cận không có ý kiến hay tranh chấp gì. Năm 1988 ông có xây dựng nhà để ở và có làm tấm đan. Khoảng năm 2000 ông có chuyển nhượng lại một phần diện tích đất cho người khác, diện tích bán bao nhiêu ông không nhớ. Đến ngày 29/10/2010 UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 2592/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do hộ ông (bà) Lê Thành P sử dụng tại phường M, để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng công trình đường N - N, thành phố P - T và thu hồi của ông diện tích 67,2m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 14. Phần diện tích còn lại sau khi thu hồi gia đình ông vẫn sử dụng ổn định. Sau đó ông đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến ngày 18/01/2018 thì ông và vợ Đỗ Thị B đã được UBND thành phố P - T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC931838 đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 14 diện tích 165,7m² đất ở tại đô thị.

Cùng năm 2018 ông làm thủ tục tách thửa 21 thành 02 thửa là thửa số 156, diện tích 84m² và thửa số 157 diện tích 81,7m². Ông đã chuyển nhượng lại thửa số 157 cho bà Nguyễn Thị H. Còn thửa 156 trên đất có căn nhà xây dựng năm 1988 vợ chồng ông sử dụng. Việc ông Bùi Văn Đ kiện ông chiếm đất là vô lý vì ranh giới (hàng rào) này đã được ông thực hiện từ năm 1986. Việc xây hàng rào ông trừ ra 1m để các cửa sổ còn được góc tấm đan che nắng che mưa. Các tấm đan này hiện nay vẫn đang còn. Việc ông Đ mua đất của bà L1 không cắm cột mốc thì coi như ông Đ đã xem hàng rào của ông là cột mốc mặc định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Đ thì ông không đồng ý vì ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L trình bày: Bà đồng ý với nội dung trình bày của ông Bùi Văn Đ và đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị B trình bày: Bà đồng ý với nội dung ông Lê Thành P đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N do ông Tô Văn D có văn bản trình bày:

1. Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Bùi Văn Đ và bà Đặng Thị L, Giấy chứng nhận số phát hành AK 484476, thửa số 20a, diện tích 180,9m² đất ONT, tờ bản đồ địa chính số 18c, xã V (nay thuộc phường M).

Ngày 18/4/2007 ông Bùi Văn Đ có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 20a, diện tích 180,9m² đất ONT, tờ bản đồ địa chính số 18c. Được

UBND xã V xác nhận ngày 25/5/2007, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng năm 1994. Đất sử dụng trước năm 1975; Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai: Không tranh chấp; Sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất: Đất chưa có quy hoạch chi tiết. Danh sách niêm yết công khai số 21/DSTB ngày 09/5/2007 và Tờ trình số 38/TTr-UBND ngày 29/5/2007 của UBND xã V, về việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Việc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn Đ và bà Đặng Thị L, Giấy chứng nhận số phát hành AK 484476, thửa số 20a, diện tích 180,9m² đất ONT, tờ bản đồ địa chính số 18c, xã V (nay thuộc phường M) là đúng theo quy định.

2. Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Lê Thành P và bà Đỗ Thị B, Giấy chứng nhận số phát hành CC 931838, thửa số 21, diện tích 165,7m² đất ODT, tờ BĐĐC số 14. Nhà cấp 4B cao 1 tầng diện tích xây dựng 155,7m². Kết cấu: Móng đá chẽ, tường gạch, mái tole, nền gạch hoa, thuộc phường M.

Ngày 20/8/2017 hộ ông Lê Thành P và bà Đỗ Thị B có đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa số 21, diện tích 165,7m² đất ODT, tờ bản đồ địa chính số 14, diện tích xây dựng 155,7m². Được UBND phường M xác nhận ngày 21/9/2017 nguồn gốc sử dụng đất: Do bà Trần Thị D1 tự tạo lập đất ở trước năm 1975, đến năm 1986 chuyển nhượng cho hộ ông Lê Thành P sử dụng đất ở ổn định đến nay. Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký từ năm 1986. Thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất năm 1986 đến năm 2010 sửa chữa lại. Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: Không tranh chấp. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: Phù hợp QH. Danh sách công khai số 35/DS-UBND của UBND phường M về kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Về Hồ sơ tách thửa đồng thời chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Thành P và Nguyễn Thị H.

Ngày 28/9/2018 ông Lê Thành P có đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất đối với thửa 21, tờ bản đồ địa chính số 14 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CC 931838. Trong đó ông Lê Thành P đề nghị tách thành 02 thửa. Bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 10, diện tích 81,7m² đất ODT của hộ ông Lê Thành P và bà Đỗ Thị B. Đã được Văn phòng C lập Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2099/HĐCNQSDD-VPCCAK chứng nhận ngày 28/9/2018.

Ngày 12/10/2018, Văn phòng Đ1 - Chi nhánh P3 - T có phiếu đề xuất số 3434/PĐX-CNPRTC đề xuất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Thành P, bà Đỗ Thị B và bà Nguyễn Thị H. Ngày 19/10/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho: Hộ ông Lê Thành P và bà Đỗ Thị B thửa đất số 156, tờ bản đồ số 10, diện tích 84,0 m² phường M, thành phố P - T số phát hành CO 698959; Bà Nguyễn Thị H thửa đất số 157, tờ bản đồ số 10, diện tích 81,7 m² phường M, thành phố P - T số phát hành CO 698960.

4. Ý kiến của người trình bày.

Qua kiểm tra, rà soát toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn Đ; Hộ ông Lê Thành P và bà Đỗ Thị B. Quá trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và đúng thẩm quyền theo cơ sở pháp lý như đã trình bày trên.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn Đ, được thực hiện trên nền bản đồ địa chính đo đạc năm 1998; thời điểm cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Lê Thành P và bà Đỗ Thị B được thực hiện trên nền bản đồ địa chính đo đạc năm 2017. Chính vì vậy, việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận căn cứ vào quá trình sử dụng đất giữa hộ ông Lê Thành P và ông Bùi Văn Đ để giải quyết vụ án theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND Thành phố P trình bày:

Văn bản số 538/CV-CNPR-TC ngày 22/3/2023 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh P3 - Tháp Chàm xác định: *Hiện trạng ranh giới thửa đất giữa ông Lê Thành P và ông Bùi Văn Đ tại thời điểm đo đạc có ranh rào trụ bê tông và lưới B40 không chồng ranh giới thửa đất. Qua đối soát ranh giới thửa đất giữa 2 giấy chứng nhận của ông Bùi Văn Đ cấp năm 2007 và ông Lê Thành P cấp năm 2018 có bị chồng lấn giấy chứng nhận và **phần chồng lấn giấy chứng nhận do ông Lê Thành P sử dụng, hiện trạng ngăn cách bằng trụ bê tông, lưới B40*** (BL 205 - Tập 14)

Văn bản số 1949/UBND-TNMT ngày 19/4/2024 của UBND thành phố P - T (BL 370 - tập 21) thừa nhận: Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho ông Bùi Văn Đ và bà Đặng Thị L là đúng theo trình tự pháp luật, có Biên bản xác minh thực địa; Việc Giấy chứng nhận cho người sau chồng lấn lên ranh giới Giấy chứng nhận cho người đã được cấp Giấy chứng nhận trước là không đúng theo quy định. Việc chồng lấn ranh giới thửa đất theo kết quả đo đạc của Văn phòng Đ1 xảy ra trong quá trình sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận cho ông Lê Thành P năm 2017 (cấp Giấy chứng nhận sau).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn tranh luận: Đề nghị hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các điều 70, 71, 72, 73, 86 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn phần diện tích đất chồng lấn 3,45 m² được giới hạn bởi các điểm (2,15,16,13) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 12/7/2024 của Văn phòng Đ1 trên có 01 hàng rào lưới B40 trụ bê tông, 01 đoạn tường gạch dài 0,59m cao 1,8 m do ông Lê Thành P xây dựng; Buộc ông Lê Thành P bà Đỗ Thị B tháo dỡ 01 hàng rào lưới B40 trụ bê tông, 01 đoạn tường gạch dài 0,59m cao 1,8 m trên đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 698959 đối với thửa số 156, diện tích 84m² do Sở T cấp ngày 19/10/2018 cho ông Lê Thành P bà Đỗ Thị B; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 484476 đối với thửa 20a do UBND Thành phố P cấp ngày 17/10/2007 cho ông Bùi Văn Đ bà Đặng Thị L để các đương sự đi làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận theo bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Căn cứ quy định tại các điều 26, 34 của Bộ luật tố tụng dân sự và điều 32 Luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N.

[2] Căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định: Các quan hệ pháp luật của vụ án cần giải quyết là: “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ yêu cầu bị đơn ông Lê Thành P trả lại diện tích là 7,25m² giới hạn bởi các điểm (2,3,14,13) theo theo trích lục bản đồ địa chính ngày 15/3/2024 của Văn phòng Đ1.

[3.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Văn Đ trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L1 hiện trạng thửa đất là hình thang. Tại Biên nhận chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 25/9/1994 có nội dung: *Tôi tên Nguyễn Thị L1, sinh năm 1954... tôi có chuyển nhượng một lô đất thổ cư có diện tích và tọa lạc như sau: Rộng 7m dài 22m, diện tích 154m² vị trí tọa lạc: Đông giáp đất thổ cư nhà ông Lê Thành P; Tây giáp đất còn lại nhà Nguyễn Thị L1; Nam giáp đất nhà ông T; Bắc giáp đường nhựa B.* Đến ngày 28/12/1994 bà L1 tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông 0,5m mặt tiền về phía tiếp giáp đất của nhà ông (phía tây) (BL 297) Tổng diện tích đã chuyển nhượng cho ông là 165m². (BL 297- Tập 19). Khi ông nhận chuyển nhượng đất thì nhà ông P đã xây dựng trước đó rồi. Đến năm 2007, ông đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thành phố P - T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 484476 ngày 17/10/2007 với diện tích 180,9m² đất ở tại nông thôn đối với thửa đất số 20a, tờ bản đồ địa chính số 18-c, xã V tên Bùi Văn Đ, Đặng Thị L. Năm 2011, UBND thành phố P - T ban hành quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 17/3/2011 về việc thu hồi đất do hộ ông (bà) Bùi Văn Đ sử dụng tại phường M để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng công trình đường N - N - thành phố P - T với diện tích thu hồi là 52,9m² thuộc thửa 20a, tờ bản đồ địa chính số 14, phường M (BL 22-23 - Tập 03)

[3.2] Tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Lê Thành P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị B là ông Lê Thành V trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 25 diện tích 320m² do cha mẹ ông nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị D1 ngày 19/3/1986, việc mua bán có làm giấy viết tay với tiêu đề giấy bán nhà **(BL 272- Tập 20)**. Ngày 01/10/1994 cha mẹ ông lập đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị P2 với diện tích **137,0m²** đất. Ngày 18/4/1997 ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị P2 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD cho ông Lê Thanh B1 với diện tích 137,0m², được UBND xã V (nay là phường M) xác nhận, kèm theo bản chính hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Ngày 10/6/2004 ông Lê Thanh B1 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD cho ông Lê Văn T1 với diện tích **132,0 m²** đất **(BL 268 - Tập 20)**. Ông T1 được UBND thành phố P - T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 284627 ngày 31/12/2008 tên Đỗ Thị Kim T2, Lê Văn T1 diện tích là 128,2m² **(BL 267-Tập 20)**. Ngày 29/10/2010 UBND thành phố P - T ban hành Quyết định số 2592/QĐ-UBND về việc thu hồi 67,2m² thuộc thửa 21 của ông Lê Thành P để thực hiện dự án xây dựng công trình đường N - N - thành phố P - T với diện tích thu hồi **(BL 279 - Tập 20)**.

[3.3] Năm 2017, ông Lê Thành P đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 14 diện tích 165,7m² và được UBND thành phố P - T cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 931838 ngày 18/01/2018 (BL 249). Sau đó ông P đi làm thủ tục tách thửa đất số 21 thành 02 thửa là: thửa số 156 diện tích 84m² và thửa số 157 diện tích 81,7m². Ông P, bà B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ số CO 698959 ngày 19/10/2018 đối với thửa số 156, diện tích 84m² (BL 265). Ngày 28/9/2018 ông P, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng chuyển nhượng thửa đất số 157 diện tích 81,7m² đất ở đô thị cho bà Nguyễn Thị H (BL 260). Ngày 19/10/2018 bà Nguyễn Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ số CO 698960 (BL 264). Như vậy, tổng diện tích của ông Lê Thành P tăng từ 320 m² khi nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị D1 ngày 19/3/1986 lên 361,1m² (bao gồm: 128,2 m² (đất của ông T1) + 67,2 m² đã bị thu hồi làm đường + 165,7 m² (diện tích 02 thửa 156, 157) = 361,1m²).

[3.4] Trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 931838 ngày 18/01/2018 (BL 249) của ông Lê Thành P bà Đỗ Thị B đối với diện tích 165,7m² thửa số 21, tại biên bản kiểm tra

hiện trạng và mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 03/8/2015 (BL 286) thì cạnh phía Tây ghi giáp đất của bà Trương Thị T3 trong khi ông Bùi Văn Đ đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2007). Tại phiên tòa bên phía bị đơn trình bày là nhờ người đi làm giấy chứng nhận giùm.

[3.5] Tại Công văn số 538/CV-CNPR-TC ngày 22/3/2023 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh P3 - Tháp Chàm xác định: *Hiện trạng ranh giới thửa đất giữa ông Lê Thành P và ông Bùi Văn Đ tại thời điểm đo đạc có ranh rào trụ bê tông và lưới B40 không chồng ranh giới thửa đất. Qua đối soát ranh giới thửa đất giữa 2 giấy chứng nhận của ông Bùi Văn Đ cấp năm 2007 và ông Lê Thành P cấp năm 2018 có bị chồng lấn giấy chứng nhận và phần chồng lấn giấy chứng nhận do ông Lê Thành P sử dụng, hiện trạng ngăn cách bằng trụ bê tông, lưới B40 (BL 205 - Tập 14). Tại công văn số 1949/UBND-TNMT ngày 19/4/2024 của UBND thành phố P - T thừa nhận: Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho ông Bùi Văn Đ và bà Đặng Thị L là đúng theo trình tự pháp luật, có Biên bản xác minh thực địa; Việc Giấy chứng nhận cho người sau chồng lấn lên ranh giới Giấy chứng nhận cho người đã được cấp Giấy chứng nhận trước là không đúng theo quy định. Việc chồng lấn ranh giới thửa đất theo kết quả đo đạc của Văn phòng Đ1 xảy ra trong quá trình sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận cho ông Lê Thành P năm 2017 (cấp Giấy chứng nhận sau) (BL 370 - tập 21) .*

Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 698959 ngày 19/10/2018 đối với thửa số 156, diện tích 84m² của ông Lê Thành P và bà Đỗ Thị B đã chồng lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 484476 ngày 17/10/2007 của ông Bùi Văn Đ, bà Đặng Thị L.

[3.6] Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 12/7/2024 của Văn phòng Đ1, *phần chồng giấy chứng nhận là 7,25m² được giới hạn bởi các điểm (2,15,3,14,13)*. Trong đó: phần diện tích 3,80 m² được giới hạn bởi các điểm (15,3, 14,13, 16) trên có 02 tấm đan bê tông kích thước (1,94 x 0,42)m, 01 tấm đan tôn khung sắt có kích thước (0,59 x 2)m và 01 đoạn tường gạch dài, cao (0,16 x 1,8) m do ông Lê Thành P xây dựng; phần diện tích 3,45 m² (tiếp giáp với đất của ông Đ) được giới hạn bởi các điểm (2,15,16,13) trên có 01 hàng rào lưới B40 trụ bê tông, 01 đoạn tường gạch dài 0,59m cao 1,8 m do ông Lê Thành P xây dựng.

[3.7] Tại phiên tòa phía nguyên đơn thừa nhận: đã không quản lý đất từ năm 1994, khi mua thì phía bị đơn đã xây dựng nhà ở. Bị đơn xác nhận xây đoạn tường

gạch sau khi mở đường Nguyễn Thị Minh K năm 2010. Diện tích 3,80 m² được giới hạn bởi các điểm (15,3,14,13,16) trên có 02 tấm đan bê tông kích thước (1,94 x 0,42)m, 01 tấm đan tôn khung sắt có kích thước (0,59 x 2)m và 01 đoạn tường gạch dài, cao (0,16 x 1,8) m do ông Lê Thành P xây dựng. Hội đồng xét xử xét thấy: ranh giới giữa thửa 20a của nguyên đơn và thửa 156 của bị đơn thuộc BĐĐC số 10 phường M đã được xác định ranh giới là tường nhà của bị đơn. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của phía bị đơn nên giao phần diện tích này cho ông P bà B quản lý, sử dụng là phù hợp.

[3.8] Đối với phần diện tích 3,45 m² được giới hạn bởi các điểm (2,15,16,13) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 12/7/2024 của Văn phòng Đ1 trên có 01 hàng rào lưới B40 trụ bê tông, 01 đoạn tường gạch dài 0,59m cao 1,8 m do ông Lê Thành P xây dựng thì buộc bị đơn ông Lê Thành P bà Đỗ Thị B phải trả cho nguyên đơn. Buộc ông Lê Thành P bà Đỗ Thị B tháo dỡ 01 hàng rào lưới B40 trụ bê tông, 01 đoạn tường gạch dài 0,59m cao 1,8 m trên đất.

[3.9] Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 484476 của ông Bùi Văn Đ, bà Đặng Thị L do UBND Thành phố P - T cấp ngày 17/10/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 698959 ngày 19/10/2018 của ông Lê Thành P, bà Đỗ Thị B có sự chồng lấn nên phải hủy hai giấy chứng nhận nói trên để cấp lại theo bản án.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai ở địa phương để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá:

Ông Bùi Văn Đ nộp tạm ứng chi phí tại Tòa án thành phố P - T là 5.000.000 đồng. Chi phí xem xét thẩm định tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận ông Bùi Văn Đ nộp tạm ứng: 2.607.000 đồng. Tổng cộng: 7.607.000 đồng. Ông Bùi Văn Đ đồng ý chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

[5] Về phí sơ thẩm:

Ông Đ không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đ 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0022997 ngày 02/11/2020 do bà Bùi Bích K1 nộp thay ông Bùi Văn Đ tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Phan Rang- T.

Ông Lê Thành P là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 34, 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 100, 106, 203 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Lê Thành P bà Đỗ Thị B phải trả cho nguyên đơn phần diện tích 3,45 m² được giới hạn bởi các điểm (2,15,16,13) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 12/7/2024 của Văn phòng Đ1. Buộc ông Lê Thành P, bà Đỗ Thị B tháo dỡ 01 hàng rào lưới B40 trụ bê tông, 01 đoạn tường gạch dài 0,59m cao 1,8 m trên đất.

2. Hủy các giấy chứng nhận sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 484476 của ông Bùi Văn Đ, bà Đặng Thị L do UBND Thành phố P - T cấp ngày 17/10/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 698959 ngày 19/10/2018 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp tên ông Lê Thành P, bà Đỗ Thị B.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai ở địa phương để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án.

3. Về án phí sơ thẩm:

Ông Đ không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đ 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0022997 ngày 02/11/2020 do bà Bùi Bích K1 nộp thay của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Phan Rang- T.

Ông Lê Thành P được miễn án phí dân sự sơ thẩm

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án

thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật./.

(Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 12/7/2024 của Văn phòng ĐL)

Nơi nhận:

- Dương sự (6);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu HS-AV, HCTP (3).

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

Ngô Thị Trang