

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: **70** /2025/DS-ST

Ngày: 30/6/2025

V/v: Yêu cầu phân chia lại và xác
định lại tranh giới 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 THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Chuyên

Các hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Thế Huệ

Ông Lê Đ Ty

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét
xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 178/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm
2024 về việc “Yêu cầu phân chia và xác định lại ranh giới đất; Yêu cầu hủy
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
53/2025/QĐXXST-DS ngày 14/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2025/
QĐST- DS, ngày 07/5/2025 giữa các đương sự:

1. Ng đơn: Ông Trịnh Ngọc L - Sinh năm: 1963 Địa chỉ: Thôn Th Th, xã B
Đ, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Luật sư Trịnh Ngọc Th.
Địa chỉ: Số 01, ngách 99/2, đường Nguyễn Chí Th, phường L H, quận Đ Đ, TP. Hà
Nội. Có mặt.

2/ Bị đơn: Bà Trịnh Thị Tr - Sinh năm: 1959; Địa chỉ: Thôn Th Th, xã B Đ,
huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tr: Anh Lê Văn Ch, sinh năm 1979. Địa
chỉ: Thôn T Đ, xã Ng V, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Nguyễn Thị D - Sinh năm: 1965; Địa chỉ: Thôn Th Th, xã B Đ, huyện
Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Có mặt.

3.2 Ông Nguyễn Duy Ng - Sinh năm: 1960; Địa chỉ: Thôn Th Th, xã B Đ, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Có mặt.

3.3 Ủy Bn nhân dân xã B Đ, huyện Nga Sơn; Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn X – Chủ tịch UBND xã B Đ. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Th – Phó Chủ tịch UBND xã B Đ. Vắng mặt

3.4 Ủy Bn nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Người đại diện theo pháp luật: Ông Thịnh Văn H – Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Th – Phó chủ tịch UBND huyện Nga Sơn. Vắng mặt.

3.5 Chi nhánh văn phòng quản lý đất đai huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Ngọc – Giám đốc. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án của Ng đơn ông Trịnh Ngọc L trình bày:

- Bố mẹ ông là cụ Trịnh Ngọc V, không nhớ năm sinh, chết năm 1973; mẹ là cụ Nguyễn Thị M, sinh năm 1923; chết năm 2014. Các cụ sinh được hai chị em là chị Trịnh Thị Tr và ông là Trịnh Ngọc L.

Tài sản các cụ tạo lập gồm: một ngôi nhà 05 gian xây gạch, lợp ngói, ao, vườn, trên diện tích đất khoảng 800m²; (ngôi nhà hiện nay vẫn còn).

Khi cụ V chết không có di chúc gì; Khoảng năm 1980 trước khi cụ M chết cụ đã phân chia đất cho hai chị em; cho bà Tr 218m² (Bò gồm cả diện tích ngõ đi chung hai gia Đ); ông L 633m² (không có diện tích đất ngõ), được ghi nhận trong sổ mục kê 1985 và trong bản đồ địa chính 299TTG; Năm 1982 bà Tr xây 01 nhà 03 gian cấp 4, lợp tranh, hướng Đông và công trình phụ, gồm nhà bếp, nhà chăn nuôi, bể nước mưa, nhà vệ sinh trên đất. Nhà ông L thì sử dụng nhà 05 gian cũ, ao vườn của bố mẹ, chỉ xây dựng thêm bể nước, bếp. Năm 1991 ông được cấp giấy CNQSDĐ tại tờ bản đồ số 02, số thửa 158, diện tích đất 633m². Còn giấy CNQSDĐ của bà Tr diện tích 218m², quá trình sử dụng từ khi nhận giấy CNQSDĐ hai chị em không có phát sinh tranh chấp gì.

Khi phân chia diện tích đất như trên cho hai chị em, không chia ranh giới đất cho ông và bà Tr. Năm 2015 bà Tr đã làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 190m²; thửa đất số 388, tờ bản đồ số 19 (trong đó để lại 28m², là diện tích ngõ đi chung hai nhà lâu nay đang đi cho ông L sử dụng); thực tế chiều rộng ngõ phía Bắc khoảng 1,7m; phía Nam là 1,4m; chiều dài phía Đông 10m; phía Tây 10m. Nhưng do diện tích ngõ đi vào thửa đất gia Đ đang sử dụng lại quá nhỏ. Do hình thể đất không vuông, nhiều đường gấp khúc nằm phía Tây thửa đất. Mặt tiền giáp đường đi nằm phía Bắc là 22m (mặt tiền), trong khi đó bà

Tr sử dụng chiều dài phía Bắc là 20m nên chiều dài phía Bắc đi vào ngõ gia Đ chỉ có 2m. Quan điểm của ông L đề nghị Tòa án xem xét:

*Phân chia lại và xác định ranh giới giữa hai thửa đất của gia đình (ông Trịnh Ngọc L) và bà Trịnh Thị Tr. Đề nghị chia đất theo chiều dài của mặt đường ngõ thôn nằm ở phía Bắc của thửa đất. Cụ thể: Chia đôi hai thửa đất theo sổ mục kê và bản đồ đo đạc năm 2010, Bo gồm: Thửa đất số 388, tờ bản đồ 19, diện tích 190m² đứng tên bà Trịnh Thị Tr và thửa đất số 410, tờ bản đồ 19, diện tích 704.3m² đứng tên ông Trịnh Ngọc L (có sơ đồ chia lại đất, kèm theo đơn khởi kiện).

*Trong quá trình giải quyết vụ án ông Trịnh Ngọc L đã bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện là đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Nga Sơn cấp số BY 808555 ngày 23/4/2015 mang tên bà Trịnh Thị Tr, diện tích 190m².

2. Ý kiến của anh Lê Văn Ch (người được bà Trịnh Thị Tr ủy quyền) trình bày:

- Cụ Trịnh Ngọc V, không nhớ năm sinh, chết năm 1973; kết hôn với cụ Nguyễn Thị M, sinh năm 1923; chết tháng 12 năm 2014. Các cụ sinh được hai người con bà Trịnh Thị Tr và ông Trịnh Ngọc L.

Khi cụ M chết không để lại di chúc, khoảng năm 1980 cụ M đã phân chia cho bà Tr 218m² (Bo gồm cả diện tích ngõ đi chung hai gia Đ); ông L 633m² (không tính có diện tích đất ngõ), đã được ghi nhận trong sổ mục kê và bản đồ địa chính xã B Đ năm 1985 và hai bên đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1991. Khoảng năm 1982 bà Tr xây dựng 01 nhà 03 gian cấp 4, lợp tranh, hướng Đông và công trình phụ khác trên diện tích đất trên. Nhà ông L thì được sử dụng nhà 05 gian cũ, ao vườn của các cụ để lại. Quá trình ở và được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất của ông L và bà Tr hai bên không có tranh chấp gì, vẫn sử dụng ngõ đi chung. Năm 2015, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị nhán nhám, rách nát nên gia Đ bà Tr đã đề nghị cơ quan nhà nước cấp lại giấy CNQSDĐ và tự nguyện để lại diện tích đất ngõ đi chung đó cho gia Đ ông L sử dụng riêng, gia Đ bà Tr mở ngõ đi riêng, nên diện tích đất mới chỉ còn 190m² giảm 28m².

Quan điểm của bà Tr : Thứ nhất: Việc ông L yêu cầu phân chia lại và xác định lại ranh giới giữa hai thửa đất của gia đình ông Trịnh Ngọc L và bà Trịnh Thị Tr theo chiều dài của mặt đường ngõ thôn nằm ở phía Bắc của thửa đất, bà Tr không nhất trí. Đề nghị giữ Ng hiện trạng sử dụng đất như hiện nay.

Thứ hai: Việc ông L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2015 của bà Tr không nhất trí với lý do, do qua trình bảo quản

không tốt, GCNQSDĐ của bà Tr bị rách nên gia Đ đề nghị cấp lại, trước khi làm bà Tr có nói chuyện với ông L thì ông L có trả lời ‘Đất nhà chị đến đâu thì làm đến đấy, khi làm lại giấy, bà Tr có để lại một phần diện tích đất 28m² cho gia Đ ông L làm ngõ đi riêng, nên diện tích đất của bà Tr năm 2015 còn lại 190m². Khi thủ tục cấp lại giấy chính quyền địa phương đã đo đạc kiểm tra, giữ Ng hiện trạng Bn đầu, không có gì thay đổi. Vậy đề nghị Tòa án xem xét.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

3.1 Ông Ng thống nhất quan điểm trình bày của bà Tr. Không nhất trí như nội dung ông L đề nghị chia lại đất và hủy giấy CNQSDĐ. Đề nghị giữ Ng hiện trạng sử dụng đất như hiện nay.

3.2 Bà D thống nhất quan điểm như nội dung ông L đã trình bày là đề nghị Tòa án phân chia lại và xác định lại ranh giới giữa hai thửa đất của gia Đ ông Trịnh Ngọc L và bà Trịnh Thị Tr và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2015 của bà Tr.

3.3 UBND huyện Nga Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa căn cứ các tài liệu chứng cứ của các bên cung cấp và văn bản quy định hiện hành, để xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

3.4 UBND xã B Đ, huyện Nga Sơn:

* Đối với Thửa đất ông: Trịnh Ngọc L

- Nguồn gốc thửa đất của ông L là của bố mẹ để lại một phần, Ông L được quyền sử dụng đất diện tích là 633 m² (theo bản đồ 299 TTg), Nay là thửa: 410, tờ: 19 (BĐĐC- xã B Đ). Diện tích là 704,3 m². Thửa đất có thay đổi hiện trạng (phần ngõ đi)

- Diện tích đo thực tế tăng lên 53 m² so với diện tích đã được cấp giấy CNQSD đất cấp 01/12/1991 được xác định tại vị trí phía phía bắc (lối ngõ đi vào) và do sai số đo đạc (299 TTg).

Tại thời điểm năm 1991 thì Ông L được cấp GCNQSD đất thì bà Tr đang ở cùng khuôn viên trên một phần diện tích đất của bố mẹ để lại tại phía Nam và phía tây.

- Vị trí 2 thửa đất giáp ranh giữa hộ ông L, bà Tr có sơ đồ đã phân chia ranh giới thể hiện tại bản đồ 299 và đã được cấp giấy cấp quyền sử dụng đất. ông L tại thửa đất số 158, tờ bản đồ số 2. Bà Tr tại thửa đất 157 tờ số 2 (theo BĐ 299 TTg)

Phần diện tích ngõ đi hiện nay là ngõ đi riêng của ông L được thể hiện theo (BĐ ĐC- xã B Đ) đo đạc năm 2010. Theo BĐ 299 và GCNQSD đất đã cấp cho ông L thì phần diện tích này là của Bà Tr.

- Hiện tại UBND xã chưa tiếp nhận được ý kiến, đơn thư tranh chấp đất đai của các hộ dân đang sinh sống liền kề, ngoài ông L và bà Tr.

* Đối với Thửa đất Bà: Trịnh Thị Tr

- Diện tích đo thực tế tăng lên 12,9 m² so với diện tích đã được cấp giấy CNQSD đất cấp năm 2015. Do sai số trong đo đạc..

Theo Hồ sơ 299 và GCNQSD đất cấp 01/12/1991 thì diện tích giảm là do mở ngõ đi vào nhà ông L

- Nguồn gốc thửa đất của bà Tr là của bố mẹ để lại, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 218 m² tại thửa đất 157 tờ số 2 (theo BĐ 299 TTg) và được cấp GCNQSD đất ngày 01/12/1991 do UBND huyện Nga Sơn cấp. Nay là thửa: 388, tờ: 19 (BĐĐC- xã B Đ). Diện tích là 190,3 m². Diện tích giảm 27.3 là do sai số đo đạc và phần đất để mở đường vào nhà ông L. Nên thửa đất có thay đổi hiện trạng phía tây (phần ngõ đi vào ông L).

- Năm 2015 bà Tr làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng khuôn viên trên một phần diện tích đất của bố mẹ để lại tại phía Bắc và phía Đông.

Vị trí 2 thửa đất giáp ranh giữa hộ ông L, bà Tr có sơ đồ phân chia ranh giới thể hiện tại bản đồ 299 và đã được cấp giấy cấp quyền SD đất. ông L tại thửa đất số 158, tờ bản đồ số 2. Bà Tr tại thửa đất 157 tờ số 2 (theo BĐ 299 TTg)

Phần diện tích ngõ đi hiện nay là ngõ đi riêng của ông L được thể hiện theo (BĐ ĐC- xã B Đ) đo đạc năm 2010.

- Hiện tại UBND xã chưa tiếp nhận được ý kiến, đơn thư tranh chấp đất đai của các hộ dân đang sinh sống liền kề, ngoài ông L và bà Tr.

4. Về việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

*Ng đơn ông Trịnh Ngọc L: Đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại tài sản đang tranh chấp. Về giá ông L đề nghị lấy kết quả định giá ngày 16/3/2023 của Tòa án huyện Nga Sơn để làm cơ sở giải quyết vụ án. Bị đơn anh Lê Văn Ch người được bà Tr ủy quyền, không đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản, mà căn cứ kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản, ngày 16/3/2023 của Tòa án huyện Nga Sơn để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 14/3/2025 tại gia Đ ông L và bà Tr và biên bản định giá tài sản 16/3/2023 của Tòa án huyện Nga Sơn, cụ thể:

4.1 Đối với thửa đất của ông L, bà D sử dụng: Theo bản đồ địa chính thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 19, diện tích 704,3m² đứng tên ông Trịnh Ngọc L; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/12/1991, thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ 2; diện tích 633m², địa chỉ: thôn Th Th, xã B Đ.

* Tài sản trên đất và giá trị:

- 1 nhà cấp bốn 5 gian, lợp ngói liệt xây gạch nung, xây dựng năm 1965: $5.5\text{m} \times 11.4\text{m} = 62.7\text{m}^2$. Đã hết giá trị khấu hao.

- Sân lát gạch bát, tôn sân lần cuối vào năm 1994: Phía Đông: 6.3m; 1.2m; 2.2m; 2.2m; Phía Tây: 10.43m; Phía Nam: 5.3m; Phía Bắc: 6.6m; 1.0m; 1.8m; diện tích 59.9m^2 . Đã hết giá trị khấu hao.

- Nhà tắm phía Nam, xây dựng năm 2012: $1.7\text{m} \times 2.4\text{m} = 4.08\text{m}^2$. Giá trị: $4.08\text{m}^2 \times 1.254.000\text{đ}/\text{m}^2 = 5.116.320\text{đ}$, giá trị còn lại 1.364.352đ.

- Bể nước:

+ 01 cái phía trước nhà gần cây chanh (phía Bắc) giáp cổng đi vào, xây dựng năm 1965, đã đổ nát không xác định được m^3 . Đã hết giá trị khấu hao.

+ 01 cái phía trước nhà (phía Nam), xây dựng khoảng năm 2002: dài 3.6m; rộng 2m; cao 2m; thể tích 14.4m^3 . Đã hết giá trị khấu hao.

- Khu chăn nuôi đã cũ hỏng, tụt mái nằm ở phía Nam bên hông nhà. Đã hết giá trị khấu hao.

- Cây trên đất:

+ Cau: 1 cây $\times 44.000\text{đ}/\text{cây} = 44.000\text{đ}$;

+ Nhãn: 02 cây (1 cây trước sân nhà 5 gian, 1 cây sau nhà tắm phía Nam) $\times 450.000\text{đ}/\text{cây} = 900.000\text{đ}$;

+ Xoan: 03 cây $\times 130.000\text{đ}/\text{cây} = 390.000\text{đ}$;

+ Sung: 1 cây $\times 200.000\text{đ}/\text{cây} = 200.000\text{đ}$;

+ Chanh: 1 cây $\times 420.000\text{đ}/\text{cây} = 420.000\text{đ}$.

4.2 Đối với thửa đất của gia Đ bà Tr đang sử dụng: Thửa đất số 388, tờ bản đồ số 19, diện tích 190m^2 đứng tên bà Trịnh Thị Tr, theo bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 23/4/2015, địa chỉ: xã B Đ, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Tài sản trên đất và giá trị:

- 1 nhà cấp bốn 03 gian (trong đó có 01 gian lòi), lợp ngói, vì kèo luồng, xây dựng năm 1986, sửa năm 2015 nhưng dựa trên nền móng cũ của nhà tranh (hướng Đông): $6.2\text{m} \times 7.6\text{m} = 47.12\text{m}^2$. Giá trị: $1.213.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 47.12\text{m}^2 = 57.156.500\text{đ}$, giá trị còn lại: 26.673.061đ.

- Sân lát gạch bát, xây dựng năm 2015, diện tích 46.5m^2 . Giá trị: $88.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 46.5\text{m}^2 = 4.092.000\text{đ}$, giá trị còn lại: 1.909.600đ.

- 1 bếp đồ bằng + nhà vệ sinh + nhà tắm, xây dựng năm 2018: $3.4\text{m} \times 6.1\text{m} = 20.74\text{m}^2$. Giá trị: $1.679.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 20.74\text{m}^2 = 34.822.460\text{đ}$, giá trị còn lại: 26.116.845đ.

- 1 bể nước mưa, xây dựng năm 2005, thể tích 14.4m^3 . Giá trị: $1.796.000\text{đ}/\text{m}^3 \times 14.4\text{m}^3 = 25.862.400\text{đ}$. Đã hết giá trị khấu hao.

- Nhãn: 01 cây x 450.000đ/cây = 450.000đ.
- 1 bình lợp tôn, làm năm 2018, diện tích 46.5m². Giá trị: 300.000đ/m² x 46.5m² = 13.950.000đ, giá trị còn lại: 9.500.000đ.

4.3 Về giá trị của đất:

- Theo giá nhà nước (Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019):
+ Đất ở có giá trị 250.000đ/m².
- + Đất kinh tế vườn có giá trị 35.000đ/m².
- Theo giá thị trường: 800.000đ/m².

*Tại phiên tòa: Quan điểm của luật sư, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ng đơn: Đề nghị HĐXX xem xét yêu cầu của ông Trịnh Ngọc L: Yêu cầu phân chia lại và xác định ranh giới giữa hai thửa đất của gia đình (ông Trịnh Ngọc L) và bà Trịnh Thị Tr theo chiều dài của mặt đường ngõ thôn nằm ở phía Bắc của thửa đất. Yêu cầu bổ sung là đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BY 808555 ngày 23/4/2015 mang tên bà Trịnh Thị Tr.

*Ng đơn ông Trịnh Ngọc L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D giữ Ng yêu cầu khởi kiện như trong đơn khởi kiện và yêu cầu bổ sung như luật sư đã trình bày.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật và giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 3 Luật đất đai năm 1987; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 95, Điều 100, Điều 188 Luật đất đai năm 2013: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ng đơn ông Trịnh Ngọc L về việc hủy GCNQSDĐ số BY 808555, sổ vào sổ CH00046 ngày 23/4/2015 của UBND huyện Nga Sơn cấp cho bà Trịnh Thị Tr, diện tích 190m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 19 xã B Đ năm 2015, tại thôn Th Th, xã B Đ, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ng đơn ông Trịnh Ngọc L yêu cầu phân chia lại và xác định lại ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Ngọc L và bà Trịnh Thị Tr.

- Về án phí: Miễn án phí DSST cho ông Trịnh Ngọc L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Ng đơn là ông Trịnh Ngọc L yêu cầu phân chia lại và xác định ranh giới quyền sử dụng đất cho gia Đ ông và bà Trịnh Thị Tr, đồng thời yêu cầu hủy

GCNQSDĐ cấp bà Trịnh Thị Tr năm 2015, vụ án có yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức trong vụ án dân sự, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại khoản 9 Điều 26 ; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự:

Tại phiên tòa, vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện UBND xã B Đ, đại diện UBND huyện Nga Sơn, Chi nhánh văn phòng quản lý đất đai huyện Nga Sơn, nên căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 228 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt đối với những người này.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ng đơn:

[3.1] Về nguồn gốc sử dụng đất: Cụ Trịnh Ngọc V kết hôn với nhau Nguyễn Thị M, sinh được hai người con là bà Trịnh Thị Tr và ông Trịnh Ngọc L. Tài sản các cụ gồm có: 01 ngôi nhà 05 gian xây gạch, lợp ngói, ao, vườn, trên diện tích đất khoảng 800m²;

Cụ V chết năm 1973 không có di chúc, khoảng năm 1980 khi cụ M chia đất cho hai người con; chia cho bà Tr 218m² đất về phía mặt đường thôn về hướng Bắc (Bo gồm cả diện tích ngõ đi chung); chia cho ông L 633m² đất về phía trong (không có diện tích đất ngõ) và ngôi nhà 05 gian xây gạch, lợp ngói, được UBND xã B Đ công nhận, theo sổ mục kê và bản đồ địa chính 299 năm 1985, năm 1982 bà Tr xây dựng 01 ngôi nhà 03 gian và công trình phụ trên diện tích đất đó. Nhà ông L thì sử dụng nhà 05 gian cũ, ao vườn của các cụ để lại. Từ khi được phân chia đất đến nay gia Đ ông L và gia Đ bà Tr không có thắc mắc và tranh chấp gì về việc các cụ phân chia đất cho hai chị, em.

Năm 1991 ông L và bà Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, GCNQSDĐ của ông L, tại tờ bản đồ số 02, số thửa 158, diện tích đất 633m² hiện nay ông L vẫn đang sử dụng ; GCNQSDĐ của bà Tr tại tờ bản đồ số 02, số thửa 157, diện tích 218m². Do bảo quản không tốt giấy CNQSDĐ bị mối mọt, nên năm 2015 bà Tr đã đề nghị UBND xã B Đ và UBND huyện Nga Sơn cấp lại cho bà, tại thửa đất số 388, tờ bản đồ số 19 với diện tích là 190m²; bà Tr để lại 28m², làm ngõ đi riêng cho gia Đ ông L.

Quan điểm của ông L : Do hình thể thửa đất của gia Đ ông không vuông, cạnh phía tây nhiều đường gấp khúc, các cạnh phía nam, phía tây đều giáp các gia Đ khác, cách phía bắc giáp thửa đất của bà Tr và giáp mặt đường dài 22 mét, bà Tr sử dụng 20 mét, chỉ để lại 02 mét làm ngõ đi cho gia Đ ông, nên ông L đề nghị :

-Thứ nhất là: Đề nghị phân chia lại và xác định ranh giới giữa hai thửa đất của gia đình ông và bà gia Đ Tr. Chia đôi thửa đất số 388, tờ bản đồ 19, diện tích 190m² đứng tên bà Trịnh Thị Tr và thửa đất số 410, tờ bản đồ 19, diện tích

704.3m² đứng tên ông Trịnh Ngọc L) chia đất theo chiều dài của mặt đường thôn nằm ở phía Bắc của thửa đất gia Đ bà Tr. Cụ thể :

Chia cho gia Đ bà Tr 10 mét chiều rộng về phía bắc giáp đường thôn ; chiều rộng về phía nam 11 mét ; chiều dài về phía đông 27 mét ; chiều dài về phía tây (giáp đất ông L) 30 mét, diện tích là 290 m².

Chia cho gia Đ ông L 12,5 mét về phía bắc giáp đường thôn ; cạnh phía nam 21,8 mét ; cạnh phía đông giáp đất nhà bà Tr 30 mét ; cạnh phía tây 22,6 mét, cạnh phía tây bắc 12 mét, diện tích là 604 m².

-Thứ hai là : Đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Nga Sơn cấp số BY 808555 ngày 23/4/2015 mang tên bà Trịnh Thị Tr, diện tích 190m².

[3.2] Xét yêu cầu thứ nhất: Việc các cụ chia đất cho ông L và bà Tr từ trước năm 1985 được chính quyền địa phương công nhận và được thể hiện trong sổ mục kê 1985 và bản đồ 299 TTg, hai bên đã được cấp giấy CNQSDĐ năm 1991, ông L được 633 m²; bà Tr được 218 m², bà Tr đã xây dựng nhà và các công trình phụ sử dụng ổn định từ trước năm 1985 cho đến nay. Việc gia Đ bà làm lại GCNQSDĐ năm 2015 đã để lại 28m² đất cho gia Đ ông L làm ngõ đi riêng, nên diện tích đất của gia Đ bà Tr giảm đi còn lại 190m². Mặc dù khi phân chia đất các cụ không lập biên bản về ranh giới đất, nhưng sau đó ranh giới đất cũng đã được thể hiện trong bản đồ địa chính và hai bên công nhận, hiện trạng và vị trí đất của bà Tr không thay đổi, gia Đ bà không lấn chiếm gì và đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Nay ông L đề nghị phân chia lại cho ông 12 m, chia cho bà Tr 10m đất giáp mặt đường thôn về phía bắc và xác định lại ranh giới cho hai bên với lý do trước đây các cụ phân chia đất không xác định ranh giới đất và do hình thể thửa đất của gia Đ ông có nhiều đường gấp khúc, mặt khác do bà Tr sử dụng 20 mét mặt đường phía Bắc, gia Đ ông chỉ có 02 mét làm ngõ đi là không thuyết phục.

[3.3] Xét yêu cầu thứ hai là: Đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 808555 do UBND huyện Nga Sơn cấp cho bà Trịnh Thị Tr, ngày 23/4/2015. Xét thấy việc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ của UBND xã B Đ, trên cơ sở nguồn gốc đất của Cụ Trịnh Ngọc V và cụ Nguyễn Thị M, đã phân chia cho ông L và bà Tr đã được ghi nhận trong sổ mục kê và bản đồ địa chính 299 TTg năm 1985. Năm 1991 UBND xã B Đ đã làm đầy đủ thủ tục, hồ sơ đề nghị UBND huyện Nga Sơn cấp GCNQSDĐ cho hai bên gia Đ theo đúng quy định của pháp luật, từ đó đến nay ông L vẫn duy trì quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ được cấp năm 1991 không có thắc mắc gì. Đối với GCNQSDĐ của gia Đ bà Tr do bị rách nát, nên năm 2015 bà đã đề nghị chính quyền cấp lại giấy cho bà, bà Tr đã để lại 28 m² cho ông L làm ngõ đi riêng, nên diện tích đất trong GCNQSDĐ cấp

năm 2015 chỉ còn lại 190 m², diện tích giảm đi 28m² ít hơn sơ với diện tích đất cấp năm 1991, về hình thể, vị trí đất không có gì thay đổi. Lý do ông L đề nghị hủy giấy GCNQSDĐ của bà Tr được cấp năm 2015 do bà Tr là ‘khi đi làm lại GCNQSDĐ bà Tr không bàn bạc gì với ông L’ là không có cơ sở.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên xét thấy: Yêu cầu phân chia lại và xác định ranh giới đất của ông Trịnh Ngọc L đối và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị Tr là không có cơ sở. Vì vậy HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Ngọc L.

[4] Về chi phí tố tụng: Ng đơn và Đại diện của bị đơn đề nghị lấy kết quả định giá tài sản 16/3/2023 của Tòa án huyện Nga Sơn để giải quyết vụ án. Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ, Đại diện của bị đơn không yêu cầu, Ng đơn yêu cầu, nên Ng đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của Ng đơn không được chấp nhận nên Ng đơn phải chịu án phí DSST, tuy nhiên Ng đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1, khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 10; Điều 158; Điều 160 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 3 Luật đất đai năm 1987; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 100; Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

***Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ng đơn ông Trịnh Ngọc L: về việc “Yêu cầu phân chia lại và xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Ngọc L và bà Trịnh Thị Tr.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trịnh Ngọc L về việc: Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BY 808555, sổ vào sổ CH00046 ngày 23/4/2015 của UBND huyện Nga Sơn cấp cho bà Trịnh Thị Tr, diện tích 190m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 19 xã B Đ năm 2015, tại thôn Th Th, xã B Đ, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Trịnh Ngọc L đã nộp đủ.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trịnh Ngọc L.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa (hoặc) vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa có quyền kháng cáo

bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (hoặc) bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THA DS tỉnh Thanh Hóa;
- Chi cục THA DS huyện Nga Sơn;
- L hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Xuân Chuyên