TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2024/DS-ST
Ngày: 29-01-2024
V/v "Tranh chấp đất đai và huỷ quyết định cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Bá Võ

Ông Mai Xuân Thường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Kiên - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Bằng Giang - Kiểm sát viên.

Ngày các ngày 23 và ngày 29 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 44/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 về "Tranh chấp đất đai và huỷ quyết định cá biệt". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 155/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955. Địa chỉ: Nhà số A, ngõ A, đường H, khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Chị Phan Thị N, sinh năm 1983 (con bà H). Địa chỉ: nhà số A, ngõ A, đường H, khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Bùi Xuân Đ, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1965. Địa chỉ: Nhà số A, ngách A, ngõ F, đường H, khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Đều có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Anh K - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường và bà Nguyễn Thị Thu P1 - Chức vụ: Chuyên viên phòng T3. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).+ Ủy ban nhân dân phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Khắc K1 - Chức vụ: Phó Chủ

tịch UBND phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 Chi nhánh V4. Người đại diện theo ủy quyền: Phạm Văn K2 – Cán bộ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 Chi nhánh V4. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.+ Chị Phan Thị N1, sinh năm 1980 (con bà H); địa chỉ: Số nhà G, phòng 103 ngõ B, phố Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).+ Chị Phan Thị N, sinh năm 1983 (con bà H); địa chỉ: nhà số A, ngõ A, đường H, khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

+ Anh Phan Bá D, sinh năm 1988 (con bà H); địa chỉ: nhà số A, ngõ A, đường H, khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Anh Phan Văn S, sinh năm 1986 (con bà H); địa chỉ: Khu I, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Năm 1995, bà Nguyễn Thị H mua thửa đất số 175, tờ bản đồ số 43 tại khối A phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An của ông Nguyễn Xuân Q và bà Trần Thị H1 (bố mẹ của ông Trần Xuân V); sau khi mua đến năm 2009, gia đình bà H mới về sinh sống tại đây. Ngày 10/3/2015 được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An (gọi tắt là UBND thành phố V) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số BV 265874 diện tích 138,2 m^2 mang tên ông Phan Bá T và bà Nguyễn Thị H. Đến đầu năm 2021, bà H đo đạc lại diện tích đất mới biết thiếu hụt diện tích đất về phía phần đất tiếp giáp với đất gia đình ông Bùi Xuân Đ khoảng 07 m^2. Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Bùi Xuân Đ tháo dỡ các công trình đã xây dựng và trả lại phần diện tích đã lấn chiếm cho bà H khoảng 07 m^2 và không chấp nhận yêu cầu phản tố hủy GCNQSDĐ của bị đơn.

Tại phiên tòa bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà H thống nhất yêu cầu buộc gia đình ông Bùi Xuân Đ trả lại cho bà H diện tích đất lấn chiếm là 5,1 m^2 theo kết xem xét quả thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Đối với việc bà H thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 chi nhánh V4 hiện nay nếu Ngân hàng đồng ý thì bà H vẫn tiếp tục thế chấp GCNQSDĐ và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Ý kiến của bị đơn ông Bùi Xuân Đ bà Nguyễn Thị Hồng P:

Năm 2002, ông Đ, bà P nhận chuyển nhượng của gia đình anh Trần Xuân V và chị Nguyễn Thị L (anh V là con của ông Nguyễn Xuân Q và bà Trần Thị H1) thửa đất số 3, tờ bản đồ 43, diện tích 169,73 m^2 tại khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An, trên thửa đất có nhà cấp 4; gia đình anh V và chị L đã bàn giao đất, nhà ở và cắm mốc chỉ ranh giới để ông Đ và bà P xây tường rào, trong đó có phần tường rào tiếp giáp với thửa đất của gia đình bà H; việc xây tường rào năm 2002 có vợ chồng anh V, chị L chủ đất, anh Nguyễn Văn N2 là thợ xây dựng và

ông Phạm An C là Khối trưởng khối A, phường B chứng kiến. Từ năm 2002, đến nay phần tường rào xây tiếp giáp thửa đất gia đình nhà bà H không hề xê dịch, cơi nới, vẫn giữ nguyên đúng như đã xây vào năm 2002.Ngày 29/3/2003, Ủy ban nhân dân phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An (gọi tắt UBND phường B) lập biên bản xác định ranh giới, sơ đồ, diện tích thửa đất được tách thửa có ký xác nhận của các hộ liền kê, trong đó bà Nguyễn Thị H cũng ký tên vào biên bản và được UBND phường B xác nhận. Biên bản xác định ranh giới ngày 29/3/2003 có vẽ sơ đồ thửa đất và cổng vào thể hiện cổng rộng 2,87 m, kích thước tiếp giáp với thửa đất bà H, thửa đất các nhà xung quanh và diện tích nhận chuyển nhượng là 169,73 m^2 và ranh giới giữa 2 thửa đất là tường rào do gia đình ông Đ xây năm 2002. Hiện nay diện tích đất sử dụng thực tế của ông Đ, bà P là 166,9 m^2 giảm đi 2,83 m^2 so với diện tích nhận chuyển nhượng là 169,73m^2; từ khi chuyển về sinh sống tại thửa đất từ năm 2002 đến nay, ông Đ, bà P không lấn chiếm hay thay đổi mốc giới thửa đất lần nào. Ông Đ, bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Toà án kiểm tra hồ sơ gốc cấp GCNQSDĐ của 02 gia đình để làm rõ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.Quá trình giải quyết vụ án ông Đ, bà P có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số BP 279977 do UBND thành phố V cấp ngày 17/05/2013 mang tên ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P và GCNQSDĐ số DM 979936 ngày 13/9/2023 mang tên bà Nguyễn Thị H. Tại phiên tòa ông Đ, bà P rút yêu cầu phản tố này và cho rằng sau khi có kết quả xét xử của Tòa án sẽ yêu cầu UBND thành phố Vinh cấp lại GCNQSDĐ theo quy định.

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

- Ý kiến của chị Phan Thị N1, chị Phan Thị D1, anh Phan Bá D, anh Phan Văn S (con của bà H, ông T): Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và không có yêu cầu gì khác.

- *Ý kiến của UBND phường B:*

Đối với yêu cầu của ông Đ, bà P đề nghị huỷ GCNQSDĐ số BP 279977 do UBND thành phố V cấp ngày 17/05/2013 mang tên ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P và GCNQSDĐ số BV 265874 do UBND thành phố V cấp ngày 10/03/2015 mang tên ông Phan Bá T và bà Nguyễn Thị H không thuộc thẩm quyền của UBND phường B.

Thời điểm lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với các gia đình không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện có liên quan đến ranh giới, mốc giới và diện tích tăng giảm đất đai, về quy trình hồ sơ UBND phường B đã thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật. Đề nghị hai gia đình có giải pháp thương lượng giải quyết với nhau tránh mâu thuẫn kéo dài. UBND phường B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật

- *Ý kiến của UBND thành phố V:*

Yêu cầu của ông Đ, bà P đề nghị huỷ GCNQSDĐ số BP 279977 do UBND thành phố V cấp ngày 17/05/2013 mang tên ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P và GCNQSDĐ số BV 265874 do UBND thành phố V cấp ngày

10/03/2015 mang tên ông Phan Bá T và bà Nguyễn Thị H (địa chỉ các thửa đất tại phường B, thành phố V) là không có cơ sở vì việc cấp GCNQSDĐ thửa đất số 175, tờ bản đồ số 43 cho ông Phan Bá T và cấp cho bà Nguyễn Thị H là phù hợp theo quy định tại Quyết định số 49/2014/QĐ-UBND ngày 19/8/2014 của UBND tỉnh N; việc cấp GCN QSDĐ tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 43 qua các thời kỳ là phù hợp theo Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ và Quyết định số 146/2007/QĐ-UBND ngày 19/12/2007 của UBND tỉnh N.

- Ý kiến của Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh V4:

Tại phiên toà đại diện Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh V4 trình bày: Ngày 09/10/2023, anh Phan Bá D ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh V4 vay 750.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là thửa đất số 175, tờ bản đồ số 43 tại khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An được UBND thành phố V, tỉnh Nghệ An cấp GCNQSDĐ số DM 979936 ngày 13/9/2023 mang tên bà Nguyễn Thị H. Hiện nay việc thế chấp thửa đất nêu trên của bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh V4 đang có hiệu lực pháp luật và bà Nguyễn Thị H vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp nên Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh V4 không yêu cầu Toà án giải quyết.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử trong quá trình, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về việc giải quyết vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ tài liệu chứng ứ có tài hồ sơ, lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định thửa đất tranh chấp là của cụ S1, cụ T1; sau khi các cụ chết không để lại di chúc; các con của hai cụ hiện nay Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 43, diện tích 303,2 m^2 (bản đồ đo đạc năm 1999) cấp cho ông Nguyễn Xuân Q và bà Trần Thị H1 (bố mẹ ông Nguyễn Xuân V1) và có nguồn gốc là đất thổ cư, sử dụng trước ngày 18/12/1980; năm 1995, ông Q chuyển nhượng cho bà H diện tích 120 m^2, diện tích đất bà H thực hiện nghĩa vụ tài chính là 98 m^2. Năm 2010, trích đo thành thửa số 175, tờ bản đồ số 3 diện tích 138,2 m^2 cho hộ ông Phan Bá T (chồng bà H); năm 2015 được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ mang tên ông Phan Bá T2 và bà Nguyễn Thị H, diện tích 138,2 m^2.Sau khi ông Q chết, diện tích 165 m^2 đất còn lại được tách thành thửa 03, tờ bản đồ số 43 giao cho ông Nguyễn Xuân V1 và bà Nguyễn Thị L; năm 2012, UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Xuân V1 và bà Nguyễn Thị L diện tích 165 m^2; năm 2008, ông V1 chết, năm 2013, UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ cho bà L diện tích 165 m^2; năm 2013, bà L chuyển nhượng cho ông Đ, bà P. Ông Đ, bà P được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ với diện tích 165 m^2.Quá trình giải quyết vụ án ông Đ cho rằng diện tích đất của gia đình ông là 169,73 m^2, tuy nhiên sau khi ông Q chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà H thì phần

diện tích còn lại là 165 m^2 và vợ chồng ông V1, bà L được cấp GCNQSDĐ diện tích 165 m^2, ông V1, bà L chuyển nhượng nguyên thửa cho ông Đ với diện tích 165 m^2. Vì vậy, ông Đ cho rằng diện tích đất gia đình ông Đ nhận chuyển nhượng là 169,73 m^2 là không có cơ sở. Mặt khác theo biên bản xác định ranh giới, sơ đồ, diện tích thửa đất được tách thửa ngày 23/9/2003 thì thể hiện cạnh phía Nam thửa đất bà H tiếp giáp với đất ông Đ dài 9,8 m (giảm 0,03 m so với GCNQSDĐ), cạnh phía Tây tiếp giáp với đất ông Đ dài 9,1 m (giảm 0,35 m so với GCNQSDĐ). GCNQSDĐ cấp cho bà H và gia đình ông Đ là cơ sở để xác định ranh giới giữa hai gia đình.

Theo như GCNQSDĐ cấp cho bà H thể hiện:

- Cạnh phía Nam tiếp giáp với gia đình ông Đ có chiều dài là 9,83 m, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cạnh này còn 9,58 m , thiếu 0,25 m.- Cạnh phía Tây tiếp giáp với gia đình ông Đ có chiều dài là 9,45 m, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cạnh này còn 9,09 m , thiếu 0,36 m.Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H buộc ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P trả cho bà Nguyễn Thị H 5,1 m^2 diện tích đất đã lấn chiếm. Buộc ông Đ tháo dỡ tài sản trên đất là bức tường rào và trụ cổng để trả lại diện tích đất cho bà H; do ông Đ xây dựng bờ tường rào thì bà H cũng biết nhưng không có ý kiến gì nên đề nghị bà H phải chịu chi phí tháo dỡ tường rào.Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn huỷ GCNQSDĐ cấp cho Nguyễn Thị H và GCNQSDĐ cấp cho ông Bùi Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Hồng P, tại phiên toà ông Đ, bà P rút yêu cầu phản tố nên nên nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn.Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng TMCP Q2 chi nhánh V4: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H và đại diện Ngân hàng TMCP Q2 chi nhánh V4 vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp đã ký kết và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất bị lấn chiếm 5,1 m^2 được cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn; bị đơn có yêu cầu phản tố hủy GCNQSDĐ cấp nguyên đơn và bị đơn. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phan Thị N1, anh Phan Bá S2, anh Phan Bá D và người đại diện theo ủy quyền của UBND dân thành phố V vắng mặt nhưng đã có đơn xin xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 07 m^2 đất lấn chiếm, tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả 5,1 m^2 đất đã lấn chiếm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ; bị đơn rút yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số BP 279977 do UBND thành phố V cấp ngày 17/05/2013 mang tên ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P và GCNQSDĐ số DM 979936 ngày 13/9/2023 mang tên bà Nguyễn Thị H. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện đòi 1,9 m^2 đất của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 5,1 m^2 đã lấn chiếm, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Thửa đất của nguyên đơn: Thửa đất số 175, tờ bản đồ số 43 tại khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số BV 265874 ngày 10/3/2015 mang tên ông Phan Bá T và bà Nguyễn Thị H được cấp đổi thành GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số DM 979936 mang tên bà Nguyễn Thị H có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng một phần diện tích vào năm 1995 từ đất thổ cư sử dụng từ trước ngày 18/12/1980 của ông Trần Xuân Q1 và bà Trần Thị H1 (bố mẹ anh Trần Xuân V); sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất đến năm 2009, gia đình bà H chuyển đến xây nhà ở và sinh sống từ đó đến nay.

- Thửa đất của bị đơn: Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 43 tại khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An do ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P nhận chuyển nhượng từ ông Trần Xuân V (con của ông Trần Xuân Q1 và bà Trần Thị H1) và bà Nguyễn Thị L vào năm 2002; sau khi nhận chuyển nhượng đất nêu trên ông Đ, bà P đã xây tường rào từ năm 2002 và sinh sống ổn định từ đó đến nay; ngày 17/5/2013, UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 279977 cho ông Đ, bà P.

Như vậy, thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đều nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình ông Trần Xuân Q1 và hộ gia đình anh Trần Xuân V (là con của ông Q1). Lúc nhận chuyển nhượng gia đình ông Q1 và gia đình anh V chưa được cấp GCNQSDĐ, sau này khi đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ thì các bên đã tiến hành thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ.

- Về diện tích thửa đất: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/6/2022 của Tòa án kết quả như sau:

Diện tích đo đạc thực tế theo hiện trạng của nguyên đơn là 136,04 m^2, còn thiếu 1,8 m^2 so với GCNQSDĐ (diện tích 138,2 m^2).

Diện tích đo đạc thực tế theo hiện trạng của bị đơn là 166,9 m^2, thừa 1,9 m^2 so với GCNQSDĐ (diện tích 165 m^2).

Phần diện tích đất mà cả 2 bên xác định đang tranh chấp được thể hiện bởi các điểm 23, 23', 23'', 12', 11', 22, 23 có diện tích S12 = 2,1 m^2; Diện tích S13 = 2.0 m^2 giới hạn bởi các điểm 10', 11', 23, 23',10'; Diện tích S14= 1.0 m^2 giới hạn

bởi các điểm 10,11,11',10',10 (theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ). Ranh giới giữa phần đất tranh chấp là tường rào do ông Đ xây dựng năm 2002.

Tài liệu có tại hồ sơ thể hiện:

- Nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Trần Xuân Q1 có giấy viết tay diện tích 137,49 m^2, phía Đông giáp đường rộng 10,5 m, phía Tây giáp nhà ông Q1 rộng 07 m, phía Bắc giáp nhà ông V dài 18,5 m, phía Nam giáp nhà bà B dài 14,5 m và 7,5 m; văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân Q1 với bà Nguyễn Thị H ngày 23/6/21995 diện tích đất chuyển nhượng là 98 m^2; biên bản kiểm tra hồ sơ hiện trạng lô đất chuyển nhượng ngày 16/11/1997 có vẽ sơ đồ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/1995 giữa ông Q1 và bà H đều ghi diện tích là 120 m^2; Biên bản xác định ranh giới, sơ đồ, diện tích thửa đất được tách thửa ngày 23/9/2003 diện tích 133,47 m^2; giấy giải trình ngày 29/3/2003 diện tích đất tăng của bà Nguyễn Thị H, diện tích đất nộp thuế là 98 m^2, gia đình sử dụng 133,47 m^2 tăng lên là do chuyển nhượng; phiếu thẩm định hồ sơ cấp GCNQSDĐ ngày 26/3/2005, ghi diện tích 133,47 m^2; sơ đồ kỹ thuật thửa đất năm 2010, diện tích 138,2 m^2; GCNQSDĐ năm 2015 cấp cho bà H có diện tích 138,2 m^2.

- Đối với thửa đất của bị đơn theo Biên bản xác định ranh giới, sơ đồ, diện tích thửa đất được tách thửa ngày 23/9/2003 ghi diện tích 169,73 m^2, chiều rộng của cổng là cạnh 6-7 là 2,87 m (hiện nay theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ của Tòa án là 2,69 m, thiếu 0,18 m); hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị L năm 2013 diện tích 165 m^2; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng Phương diện t chuyển nhượng là 165 m^2; GCNQSDĐ cấp cho ông Đ, bà P là 165 m^2.

Như vậy, diện tích đất của nguyên đơn, bị đơn theo tài liệu thể hiện có sự thay đổi qua thời kỳ, UBND phường B trả lời về sự biến động như sau:

Năm 1999, theo đo đạc hồ sơ kỹ thuật thửa đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 43, diện tích 303,2 m^2 mang tên Nguyễn Văn V2 (chủ sử dụng đất cũ) và Nguyễn Thị H. Đến ngày 23/9/2003, UBND phường B đã lập biên bản tách thửa thành 02 thửa với diện tích thửa đất số 03 là 169,73 m^2, thửa đất số 175, diện tích là 133,47 m^2; căn cứ đo đạc hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1999 thì diện tích thửa đất số 03 là 165 m^2, thửa đất số 175, diện tích là 138,2 m^2, diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ của 2 gia đình không tăng.

Căn cứ kết quả đo đạc thực tế hiện trạng sử dụng thì hai thửa đất có sự biến động tăng, giảm sau khi được cấp GCNQSDĐ và có biến động về giáp ranh hiện trạng của các gia đình lân cận. GCNQSDĐ của hai hộ gia đình được xác định theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1999 tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 43, diện tích 303,2 m^2; Biên bản xác định ranh giới, sơ đồ, diện tích thửa đất được tách thửa ngày 23/9/2003 đo đạc bằng phương pháp đo thủ công thước dây. Thời điểm lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với các hộ gia đình không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện có liên quan đến ranh giới, mốc giới đã được các bên ký công nhận về ranh giới, mốc giới.

Năm 2003, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 43, diện tích 303,2 m^2 được tách thành 02 thửa là thửa số 03 và thửa số 175. Theo biên bản xác định ranh giới, sơ đồ, diện tích thửa đất được tách thửa ngày 23/9/2003 thì thửa đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có diện tích 133,47 m^2, có các cạnh tiếp giáp với thửa đất của ông Bùi Xuân Đ là cạnh 9,1 m và cạnh 9,8 m (được ông Trần Văn V3 ký giáp ranh); thửa đất của ông Trần Xuân V và bà Nguyễn Thị L (tại thời điểm này thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P) có diện tích 169,73 m^2, có cạnh tiếp giáp thửa đất bà H là 9,1 m và 9,8 m; có cổng rộng 2,78 m (biên bản được bà Nguyễn Thị H ký xác nhận giáp ranh). Hai biên bản này có xác nhận của UBND phường B. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2002 khi tiến hành xây bờ tường rào có mời địa chính phường, Bí thư khối và K3 trưởng, anh V, chị L (người chuyển nhượng đất cho gia đình bị đơn) đến để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất; việc xây tường rào gia đình bà H biết nhưng không có ý kiến gì. Khi lập Biên bản xác định ranh giới, sơ đồ, diện tích thửa đất được tách thửa ngày 23/9/2003 thì đã có bờ tường rào và lấy bờ tường rào làm ranh giới, bà Nguyễn Thị H đã đồng ý và ký vào biên bản.

Tòa án đã lấy lời khai của những người có trong Biên bản xác định ranh giới, sơ đồ, diện tích thửa đất được tách thửa ngày 23/9/2003 cho ông Trần Văn V3, bà Nguyễn Thị L (tại thời điểm này thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P): Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thừa nhận chữ ký trong biên bản này là chữ ký của mình và các bên đã thống nhất về ranh giới theo như biên bản; ông Nguyễn Khắc K1 (Phó chủ tịch UBND phường B) là người có mặt tại buổi làm việc năm 2003 trình bày hai gia đình có mời UBND phường về tiến hành đo vẽ lại ranh giới giữa hai gia đình và thống nhất ranh giới giữa hai gia đình được xác nhận theo mốc tường; bà L (vợ ông Trần Xuân V) thừa nhận chữ ký trong biên bản là chữ ký của ông V và các bên thống nhất ranh giới giữa hai gia đình vào năm 2003; nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận bờ tường rào ông Đ, bà P xây dựng từ năm 2002 đến nay vẫn giữ nguyên, không có thay đổi. Mặt khác khi bị đơn tiến hành xây dựng bờ tường năm 2002 và sau khi các bên thống nhất với Biên bản xác định ranh giới, sơ đồ, diện tích thửa đất được tách thửa ngày 23/9/2003, bà H không có tranh chấp gì như vậy bà H mặc nhiên thừa nhận phần ranh giữa bà H với bị đơn là bờ tường kéo dài đến hết ranh giới đất giữa 2 bên. Như vậy ranh giới thửa đất của hai gia đình là bờ tường gia đình ông Đ xây dựng từ năm 2002 đến nay sử dụng ổn định, không tranh chấp. Do đó việc nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất là không có căn cứ, cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng ổn định giữa các bên. Vì vậy không cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.Thửa đất ông Đ đang sử dụng được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị L đã được ông V và bà L chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân Đ và Nguyễn Thị Hồng P từ năm 2002 và được ông Đ, bà P sử dụng từ đó đến nay. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ mặc dù ông Trần Xuân V và bà Nguyễn Thị L đứng tên trên giấy tờ đất nhưng người quản lý sử dụng thửa đất là ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P. Khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà L, UBND thành phố V chưa xác

minh làm rõ người đang quản lý sử dụng thửa đất, quá trình sử dụng đất, không kiểm ra hiện trạng thực tế sử dụng đất dẫn đến cấp GCNQSDĐ không đúng với hiện trạng của thửa đất.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ cho bà H và diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ cho ông Đ, bà P phần tiếp giáp với các bộ gia đình và đường đi không đúng như thực tế sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn. Tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P rút yêu phản tố hủy GCNQSDĐ cấp cho bà H và GCNQSDĐ cấp cho ông Đ, bà P. Vì vậy, Hội đồng xét xử kiến nghị UBND thành phố V thu hồi các GCNQSDĐ đã cấp để điều chỉnh lại diện tích đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H và ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P.

[3.3] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0014281.23 ngày 09/10/2023 giữa bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh V4: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H và đại diện Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh V4 thống nhất vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp đã ký kết ngày 09/10/2023 và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do không hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị H và đại diện Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh V4, bà Nguyễn Thị H không yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp tài sản nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 13.500.000 đồng (nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ số tiền 13.500.000 đồng).[5] Về án phí: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 95; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H buộc ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P trả lại diện tích 1,9m^2 đất lấn chiếm của thửa đất số 175, tờ bản đồ số 43 tại khối A phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An cấp mang tên bà Nguyễn Thị H.2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 279977 ngày 17/05/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An cấp mang tên ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 979936 ngày

13/9/2023 mang tên bà Nguyễn Thị H.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc: Buộc ông Bùi Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Hồng P trả lại diện tích đất lấn chiếm 5,1 m^2 của thửa số 175, tờ bản đồ số 43 tại khối A, phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 979936 ngày 13/9/2023 mang tên bà Nguyễn Thị H.

4. Các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 13.500.000 đồng (bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ số tiền 13.500.000 đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Hoàng Ngọc Anh