TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2023/DS-ST
Ngày 30/8/2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Văn Luật;
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thảo Nguyên;
Ông Trần Văn Tuyến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Trung Thành – Thư ký Chính Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Lê Xuân An – Kiểm sát viên.

Ngày 30/8/2023, tại Hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSD đất"*; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023; quyết định hoãn phiên tòa số 106/2023/QĐST-DS ngày 01/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Hồng L, sinh năm 1980; địa chỉ: Số nhà 4 đường B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Anh Dũng; Địa chỉ: Số 26A Trần Hữu Dực, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị - Là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 13/3/2023), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Đức D, sinh năm 1955, bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số nhà 2 đường B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, đều có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Thị Hoàng M; địa chỉ: Số Tr, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị - Là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/02/2023), có mặt.

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

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Anh Hoàng Đức K; Địa chỉ: Số nhà 2 đường B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Chị Hoàng Thị Vĩnh A; Địa chỉ: Khu phố N, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Hoàng Đức K và chị Hoàng Thị Vĩnh A: Luật sư Trần Thị Hoàng M; địa chỉ: Số Tr, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị - Là người

đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/02/2023), có mặt.

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1947; địa chỉ: Số nhà 4 đường B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị M: Bà Lê Thị Hồng L; địa chỉ: Số nhà 4 đường B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị - Là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 05/5/2023), có mặt;

4. Người làm chứng:

- Ông Trần Quốc T, bà Hoàng Thị Thu S; Địa chỉ: Số nhà 4 đường B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Võ Văn Tr, bà Trần Thị H; Địa chỉ: Số nhà 6 đường B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 10 năm 2023; tại các phiên hòa giải ngày 24/02/2023, ngày 06/4/2023 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L trình bày:

Ngày 24/4/1990, bà Nguyễn Thị M (là mẹ của bà Lê Thị Hồng L) được Tỉnh ủy Quảng Trị cấp mảnh đất có diện tích 266 m^2 tại thửa đất số 250, tờ bản đồ số 24 (hiện nằm phía sau Trường Chính trị Lê Duẩn), sau đó thửa đất này được cấp GCNQSD đất vào ngày 08/7/2003.

Đến năm 2019, bà M giao quyền sử dụng đất trên cho bà L theo hình thức tặng cho quyền sử dụng đất (mẹ tặng cho con). Ngày 20/3/2019, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 233461.

Sau khi có thông tin đo đạc lại đất đai của thành phố Đ, thì bà L biết được đất của mình bị thiếu nên đã thuê đơn vị đo đạc là Công ty T đo toàn bộ thửa đất, kết quả thấy rằng: chiều dài đất thực tế đất của bà L không đúng với chiều dài có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía đất giáp với đất gia đình ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H bị thiếu chiều dài khoảng hơn 04 mét. Tổng diện tích đất được cấp giấy CNQSD đất của bà L hiện gia đình ông D đang sử dụng khoảng 47,8 m^2 (ngoài phần đất đó còn khoảng trên 10m^2 chưa được đưa vào giấy chứng nhận QSD đất).

Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Hoàng Đức D và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ phải giải phóng mặt bằng (hàng rào và một phần nhà cũ) để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 47,8 m^2 cho bà L.

2. Tại bản trình bày ý kiến; tại các phiên hòa giải ngày 24/02/2023, ngày 06/4/2023 và tại phiên tòa, bị đơn ông ông Hoàng Đức D và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 11/11/2003, hộ ông Hoàng Đức D và bà Nguyễn Thị H được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số X 510092, thửa số 457, diện tích 218m^2. Nguồn gốc thửa đất là do: Bà Nguyễn Thị M được cấp đất theo Quyết định số 1265/QĐ-UB ngày 13/11/1993, sau đó bà M đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 12/9/2003

giữa bà Nguyễn Thị M với ông Hoàng Đức D lập Hợp đồng chuyển nhượng. Hộ ông D đã sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay, đã xây tường rào và nhà cửa ổn định. Trong quá trình sử dụng đất giữa hộ ông D và bà Nguyễn Thị M (mẹ của nguyên đơn bà L) thống nhất ranh giới ổn định, không tranh chấp gì.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2023 thì ranh giới pháp lý đất nhà ông D và nhà bà L bị lệch vị trí so với hiện trạng sử dụng đất. Việc lệch ranh giới pháp lý là do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ dân sai vị trí. Thực tế ranh giới phía Tây của đất hộ ông D được xác định từ khi bà M được giao đất là bức tường do Tỉnh ủy xây dựng kéo dài đến đất bà M (mẹ của nguyên đơn) có chiều dài phía trước giáp đường là 19,1m, phía sau là 2,35m + 10,48m + 6,17m. Tổng diện tích được cấp là 218m^2. Bức tường phía Tây có từ trước khi giao đất chính là ranh giới của thửa đất hộ ông D.

Tuy nhiên, diện tích đất ông D được cấp là 218m^2, nhưng hiện nay hộ ông D đang sử dụng vượt quá 7.8m^2 so với giấy CNQSD đất được cấp. Trên thực tế từ năm 2002, ông xây dựng tường rào và được bà M đồng ý, không có tranh chấp, gia đình ông D không lấn chiếm đất của bà L.

Vì vậy, ông D, bà H chỉ chấp nhận trả lại cho bà L 7,8 m^2 giá trị bằng tiền như kết quả định giá.

Bị đơn đề nghị Tòa án Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 233461 cấp ngày 20/3/2019 đã cấp cho bà Lê Thị Hồng L, để cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ theo hiện trạng sử dụng và đề nghị chỉnh lý Giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp cho hộ ông D tại thửa đất số 457 về ranh giới pháp lý với diện tích theo thực tế sử dụng.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị trình bày:

Về nguồn gốc đất và quá trình cấp GCNQSD đất số CQ 233461 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 20/3/2019 cho bà Lê Thị Hồng L như sau:

Bà Nguyễn Thị M đã được UBND thị xã (nay là thành phố) Đ cấp GCNQSD đất số X 544173 ngày 08/7/2003 với diện tích 266 m^2 đất ở thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 24 tại phường Đ, thành phố Đ.

Năm 2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ nhận được hồ sơ đăng ký biến động của bà Lê Thị Hồng L do nhận tặng cho toàn bộ QSD đất của bà Nguyễn Thị M.

Quá trình giải quyết hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện, trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị (được Sở Tài nguyên và Môi trường ủy quyền) ký cấp GCNQSD đất số CQ 233461, ngày 20/3/2019 cho bà Lê Thị Hồng L với diện tích 266 m2 đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 24 tại khu phố 1B, phường Đ, thành phố Đ.

Việc giải quyết hồ sơ cấp GCNQSD đất cho bà Lê Thị Hồng L được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 79

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSD đất đã cấp cho bà Lê Thị Hồng L.

3.2. Anh Hoàng Đức K, chị Hoàng Thị Vĩnh A trình bày:

Thống nhất như phần trình bày và đề nghị của bị đơn ông Hoàng Đức D và Nguyễn Thị H (bố mẹ của anh K, chị A).

3.3. Bà Nguyễn Thị M trình bày:

Thống nhất như phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L (con gái của bà M).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trần Quốc T, bà Hoàng Thị S trình bày:

Ông T có nhận chuyển nhượng lại lô đất năm 2014, làm nhà ở từ năm 2015 với diện tích 224 m^2 và đã được cấp GCNQSD đất. Hiện tại đã có tường rào liền kề cố định về phía tây với nhà bà Trần Thị H và bức tường rào cố định liền kề về phía Đông với đất và nhà của ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H. Các hộ sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Tọa độ đã sai với thực tế hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân.

4.2. Bà Trần Thị H (con trai bà H anh Võ Hồng S) trình bày:

Gia đình anh S có nhận chuyển nhượng 01 lô đất (nhà hiện tại) từ trước năm 2000 với diện tích 235 m^2 và đã được cấp GCNQSD đất, gia đình sử dụng ổn định cho đến nay. Đến năm 2002 gia đình ông D đến làm nhà, các hộ liền kề ra xác định ranh giới thửa đất gồm: Nhà bà L, nhà ông Th (người quả lý thửa đất ông T), nhà ông D. Ranh giới giữa các hộ sử dụng ổn định cho đến nay. Tọa độ đã sai với thực tế hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân.

5. Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án:

Từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách người tham gia tố tụng. Đã tiến hành thu thập, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, thủ tục hòa giải, xem xét thẩm định tại chỗ và quyết định đưa vụ án ra xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đều thực hiện đúng quy định.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 63 BLTTDS; trình tự, thủ tục phiên tòa đảm bảo; Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 BLTTDS.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 23 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 2001; điểm c

khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 135 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và điểm i khoản 2 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, điểm m khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H trả cho bà Lê Thị Hồng L giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã lấn chiếm là 7,8m^2 , tương ứng với 61.752.600 đồng. Ngược lại, giao cho ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H được sử dụng diện tích đất 7,8m^2.

Về yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt: Chấp nhận yêu cầu của bị đơn, hủy GCNQSD đất số CQ 233461 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 20/3/2019 cho bà Lê Thị Hồng L với diện tích 266 m^2, tại thửa số 250, tờ bản đồ số 24; tại khu phố B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị điều chỉnh lại GCNQSD đất đã cấp cho hộ ông Hoàng Đức D theo đúng diện tích, vị trí, tọa độ mà hộ ông D đang sử dụng.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại GCNQSD đất theo hiện trạng thực tế sử dụng đất quy định tại Điều 106 Luật đất đai.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh lại việc cấp GSNQSD đất cho hai hộ ông Trần Quốc T và hộ ông Võ Văn Trường theo hiện trạng thực tế sử dụng đất (nếu không có tranh chấp).

Bị đơn phải chịu án phí DSST và chi phí thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị vắng mặt. nhưng đã có Văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[*2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Hoàng Đức D và bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà L diện tích đất lấn chiếm là 47,8 m^2; buộc vợ chồng ông D, bà H tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất lán chiếm là hàng rào và một phần nhà cũ để trả lại đất cho bà L.

Bị đơn ông Hoàng Đức D và bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án xem xét hủy GCNQSD đất số CQ 233461 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 20/3/2019 cho bà Lê Thị Hồng L, để cấp lại GCNQSD đất theo hiện trạng sử

dụng và đề nghị chỉnh lý GCNQSD đất đã cấp cho hộ ông Hoàng Đức D tại thửa số 457, tờ bản đồ số 24 về ranh giới với diện tích theo thực tế sử dụng.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34 của BLTTDS, xác định quan hệ pháp luật là "*tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt*" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

[*3] Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L, Hội đồng xét xử thấy rằng:*

[3.1] Về nguồn gốc đất của bà Lê Thị Hồng L:

Ngày 24/4/1990, bà Nguyễn Thị M (là mẹ của bà Lê Thị Hồng L) được Tỉnh ủy Quảng Trị cấp mảnh đất có diện tích 266,0m^2 tại thửa đất số 250, tờ bản đồ số 24; sau đó bà M được cấp GCNQSD đất số X 544173 ngày 08/7/2003 với diện tích 266 m2 đất ở, thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 24 tại phường Đ, thành phố Đ.

Đến năm 2019, bà M đã tặng cho quyền sử dụng đất trên cho con gái là bà Lê Thị Hồng L theo hình thức tặng cho quyền sử dụng đất. Ngày 20/3/2019, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 233461, với diện tích 266,0m^2 tại thửa đất số 250, tờ bản đồ số 24.

Trong quá trình sử dụng đất và đo đạc lại đất đai của thành phố Đ, thì bà L mới biết được diện tích đất hiện đang sử dụng bị thiếu, nên bà L đã thuê đơn vị đo vẽ là Công ty T đo lại toàn bộ thửa đất, thì chiều dài thửa đất thực tế mà bà L sử dụng không đúng với chiều dài có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía đất giáp với đất gia đình ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H bị thiếu.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc ngày 02/02/2023 thể hiện:

- Diện tích tường rào, sân vườn, một phần ngôi nhà của ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H đang sử dụng (điểm 3, điểm 4 có chiều dài là 4,1m; chiều rộng 11,6m) chồng lên (nằm trong) GCNQSD đất của bà L là 47,8 m^2;
- Diện tích đất hiện trạng của bà L đang sử dụng là 218,2 m^2 (bị thiếu 47,8m^2) so với GCNQSD đất được cấp là 266 m^2.

Tuy nhiên, theo bản đồ hiện trạng và bản đồ năm 2001 thì ranh giới cấp GCNQSD đất của bà Lê Thị Hồng L, hộ ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H, hộ ông Trần Quốc T và hộ ông Võ Văn Tr đều bị cấp chồng lên nhau, cụ thể (*Đất hộ ông Toản giáp đất hộ ông D về phía Tây – Bắc; đất hộ ông Trường giáp đất hộ ông Toản về phía Tây – Bắc*):

Ranh giới cấp GCNQSD đất của bà L bị cấp chồng lên diện tích đất (hiện trạng) của hộ ông D đang sử dụng là 40 m^2 (*còn 7,8 m2 là do quá trình xây dựng ông D có lấn sang đất của bà M*); trong khi đó hộ ông Hoàng Đức D bị cấp chồng lên diện tích đất (hiện trạng) của hộ ông Trần Quốc T đang sử dụng là 40m^2 và đất hộ ông Trần Quốc T bị cấp chồng lên diện tích đất (hiện trạng) của hộ ông Võ Văn Tr đang sử dụng là 32 m^2. Trên thực tế hộ ông D chỉ sử dụng vượt quá diện tích được cấp theo GCNQSD đất là 7,8 m^2 (*Có nghĩa là đất trong GCNQSD đất theo tọa độ của bà L đang nằm bên hộ ông D là 47,8m^2; đất trong GCNQSD đất theo tọa độ của hộ ông D đang nằm bên hộ ông Toản 40m^2; đất trong GCNQSD đất theo tọa độ*

của hộ ông T đang nằm bên hộ ông Tr là 32m^2). Tuy nhiên, các hộ dân (ông D, ông T, ông Tr) đều xác nhận không có tranh chấp đất xảy ra, các hộ sử dụng đất đúng hiện trạng, đúng ranh giới, việc Nhà nước đo tọa độ trong các GCNQSD đất là do có sự sai sót của các cơ quan chuyên môn.

Vì vậy, HĐXX chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, xác định hộ ông D chỉ lấn chiếm đất của bà L 7,8 m^2. Cần buộc ông D, bà H phải trả lại cho bà L.

Đối với 40 m^2 còn lại thì HĐXX xác định hộ ông D không lấn chiếm, hai hộ ông D và bà M sử dụng ổn định, lâu dài từ trước cho đến nay, thực tế đất hộ ông D sử dụng chỉ tăng lên so với GCNQSD đất được cấp là 7,8 m^2; còn 40 m^2 này là do Nhà nước đo vẽ và cấp sai tọa độ, sai thực tế hiện trạng sử dụng đất.

Theo kết quả thẩm định giá của công ty Exima ngày 30/5/2023, thì đơn giá QSD đất ONT đang tranh chấp có giá: 7.917.000 đồng/m^2 (định giá theo giá thị trường).

Nếu buộc ông D, bà H trả lại đất cho bà L thì có thể sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, chất lượng thẩm mỹ của ngôi nhà và các tài sản có liên quan. Vì vậy, cần buộc ông D, bà H trả cho bà L giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định giá ngày 30/5/2023, với diện tích 7,8 m^2 x 7.917.000 đồng/m^2 = 61.752.600 đồng.

Ngược lại, cần tuyên giao cho ông D, bà H có quyền sử dụng đối với diện tích 7,8m^2 đất nói trên.

Điều này cũng phù hợp với quá trình giải quyết vụ án ban đầu tại Tòa án nhân dân thành phố Đ, lúc đó bà L yêu cầu ông D trả 50.000.000 đồng thì sẽ hòa giải thành, ông D ban đầu đồng ý, Tòa án nhân dân thành phố Đ lập biên bản hòa giải thành, nhưng sau đó ngày 28/02/2023 gia đình ông Hoàng Đức D thay đổi ý kiến thỏa thuận, chỉ chấp nhận giao trả lại cho bà Lê Thị Hồng L diện tích đất 7,8 m^2 (Bút lục số 97). Tại giai đoạn Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết cũng như tại phiên tòa (*Tòa án Đ chuyển vụ án lên Tòa án tỉnh Quảng Trị để giải quyết theo thẩm quyền – có phát sinh yêu cầu hủy GCNQSD đất*) thì ông D đồng ý thỏa thuận trả cho bà L 50.000.000đ nhưng bà L không đồng ý.

[3.2] Đối với yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án xem xét hủy GCNQSD đất số CQ 233461 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 20/3/2019 cho bà Lê Thị Hồng L để cấp lại GCNQSD đất theo hiện trạng sử dụng và đề nghị chỉnh lý GCNQSD đất đã cấp cho hộ ông Hoàng Đức D tại thửa số 457 về ranh giới với diện tích theo thực tế sử dụng; HĐXX thấy rằng:

Việc UBND thị xã (nay là thành phố) Đông Hà cấp GCNQSD đất cho hai hộ bà Nguyễn Thị M (đã tặng cho con gái Lê Thị Hồng L) và hộ ông Hoàng Đức D không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai, cụ thể:

Do không kiểm tra thực địa hồ sơ cấp GCNQSD đất và hiện trạng sử dụng đất của 04 hộ gồm: Bà Lê Thị Hồng L, hộ ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H, hộ ông Trần Quốc T và hộ ông Võ Văn Tr nên dẫn đến hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất sai thực tế, sai diện tích sử dụng, diện tích đều bị cấp chồng lên nhau.

Vì vậy, cần tuyên hủy hai GCNQSD đất đã cấp cho nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh lại việc cấp GCNQSD đất cho hai hộ ông Trần Quốc T và hộ ông Võ Văn Tr theo hiện trạng thực tế sử dụng đất.

Các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại GCNQSD đất mới theo Điều 106 Luật đất đai sau khi bản án có hiệu lực.

Từ những phân tích và lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 7,8m^2 được tính thành tiền là 61.752.600 đồng; Ngược lại, giao cho ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H được sử dụng diện tích 7,8m^2 đất và tuyên hủy cả hai GCNQSD đất đã cấp cho nguyên đơn và bị đơn để được cấp lại theo Luật định.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên cần buộc bị đơn ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 13.384.000 đồng (*Trong đó: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo giá thị trường mà Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã chi số tiền 9.580.000 đồng; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị đã chi số tiền 3.804.000 đồng*); Số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ, nên cần buộc bị đơn ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả lại số tiền 13.384.000 đồng cho bà Lê Thị Hồng L.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 23 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 2001; điểm c khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 135 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và điểm i khoản 2 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, điểm m khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

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

Buộc bị đơn ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 7,8m^2 được tính thành tiền là 61.752.600 đồng **(***sáu mươi mốt triệu, bảy trăm năm mươi hai ngàn, sáu trăm đồng*).

Giao cho ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H được sử dụng diện tích đất 7,8m^2.

2. Tuyên hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn và bị đơn, cụ thể:

- Hủy GCNQSD đất số CQ 233461 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 20/3/2019 cho bà Lê Thị Hồng L với diện tích 266 m^2, tại thửa số 250, tờ bản đồ số 24; tại khu phố 1B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 510092 do Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hà cấp cho hộ ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H ngày 11/112003 với diện tích 218 m^2; thửa số 457, tờ bản đồ số 24, tại khu phố 1B, phường Đ, thị xã (nay là thành phố) Đông Hà, tỉnh Quảng Trị;

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh lại việc cấp GCNQSD đất cho hai hộ dân do Tọa độ và thực tế sử dụng đất không phù hợp nhau, đó là hộ ông Trần Quốc T và hộ ông Võ Văn Trường, bà Trần Thị Hiền theo hiện trạng thực tế sử dụng đất (*nếu việc sử dụng đất là ổn định, lâu dài, không có tranh chấp*).

Các đương sự ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị Hồng L cần liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại GCNQSD đất mới theo Điều 106 Luật đất đai sau khi bản án có hiệu lực pháp luật (*Kèm theo sơ đồ đo vẽ ngày 02/02/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh thành phố Đ).*

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bị đơn ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H phải chịu 13.384.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ, nên cần buộc bị đơn ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả lại số tiền 13.384.000 đồng cho bà Lê Thị Hồng L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thanh toán xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệ*u thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4. Về án phí: Bị đơn ông Hoàng Đức D, bà Nguyễn Thị H phải chịu 3.087.600 đồng án phí DSST.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Hồng L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0000549 ngày 29/11/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ

ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Văn Luật