

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỆ THỦY
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 15/2021/DS-ST

Ngày: 30 - 11 - 2021

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỆ THỦY, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Sơn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Xuân Toàn.
2. Ông Nguyễn Văn Thương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Diệu Linh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lệ Thủy tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp, Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020 về Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2021/QĐXX-DS ngày 25 tháng 4 năm 2021, Thông báo về việc mở lại phiên tòa dân sự sơ thẩm số 01/TB-TA ngày 04/11/2021 giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn: Ông Lê Đình H, sinh năm 1954 và bà Phan Thị X, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Đội 1, thôn X, xã L, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Ông H có mặt, bà X vắng mặt, ủy quyền cho ông H theo Giấy ủy quyền ngày 15/6/2020.

2. Bị đơn: Cục Q, thuộc Tổng cục Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M, chức vụ: Cục trưởng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Văn S, chức vụ: Đội trưởng Đội thanh tra - An toàn Cục Q, thuộc Tổng cục Đ (Theo Giấy ủy quyền số 1831/UQ-CQLĐBII ngày 08/12/2020 của Cục Quản lý Đ).

Địa chỉ: Số 56 P, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

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

- Hạt Quản lý đường bộ L, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn S, chức vụ: Hạt trưởng.

Địa chỉ: Thôn 1 Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Ông Phan Văn H, sinh năm 1965 và bà Ngô Thị U, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Cụm 3, thôn T, xã Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông H có mặt, bà U vắng mặt, ủy quyền cho ông H theo giấy ủy quyền ngày 15/3/2021.

4. Người làm chứng:

- Ông Hoàng Quang Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: Đảng ủy xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Bà Đoàn Thị Thu H, sinh năm 1989; địa chỉ: Ủy ban nhân dân xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn 1 Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Anh Bùi Công M, sinh năm 1974; địa chỉ: Hạt Quản lý Đường bộ huyện L, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 17/6/2020, ông Lê Đình H đại diện cho nguyên đơn trình bày:** Ngày 11/11/2016, Ông Lê Đình H và vợ bà Phan Thị X ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ, chồng ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U, được Ủy ban nhân dân xã Th, huyện L chứng thực cùng ngày, số chứng thực 414, quyền số 2/2015-SCT-HĐGD. Diện tích đất chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất) là 472m², trong đó 200m² đất ở, 272m² đất vườn; đất đã được UBND huyện Lệ Thủy cấp giấy CNQSD đất số I 823979 ngày 13/8/1997 đứng tên bà Ngô Thị U (Vợ ông Phan Văn H). Diện tích đất chuyển nhượng có các cạnh tiếp giáp: Phía Bắc giáp Hạt Quản lý Đường bộ L; Phía Nam giáp cột mốc ranh giới giữa xã Th và xã C; phía Tây giáp Quốc lộ 1A; phía Đông giáp đất bà Lê Thị L. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông H, bà X đã thực hiện đăng ký đất đai

tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L vào ngày 12/12/2016. Do phải đi làm xa nên ông H, bà X chưa có điều kiện xây dựng nhà ở. Đến năm 2019 do nhu cầu nên vợ chồng ông H, bà X tiến hành xây dựng nhà ở thì phát hiện diện tích đất bị thiếu so với giấy CNQSD đất và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, kiểm tra đo lại diện tích đất thì phát hiện bị thiếu khoảng 250m². Kiểm tra các mốc giới của thửa đất, mốc giới các thửa đất liền kề, mốc giới đường giao thông Quốc lộ 1A, ông H, bà X xác định Hạt Quản lý Đường bộ L thuộc Cục Q trong quá trình xây dựng khuôn viên hàng rào trụ sở làm việc thiếu kiểm tra, không xác định đúng mốc giới đất, đã xây hàng rào cơ quan sang phần đất của ông H, bà X (phần lấn chiếm nằm về phía Bắc thửa đất) với diện tích khoảng 250m². Cụ thể phía chiều rộng tiếp giáp Quốc lộ 1A xây lấn sang phần đất ông H, bà X chiều rộng khoảng 10 mét, chiều dài khoảng 25 mét. Sau khi tìm hiểu, ông H, bà X phát hiện Hạt quản lý đường bộ L trực thuộc Cục Q chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định giao đất, cấp đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Khi xây dựng hàng rào bao quanh trụ sở chỉ xây dựng theo cảm tính, dẫn đến đã xây lấn sang phần đất của ông H, bà X; xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp (thông qua chuyển nhượng) của vợ chồng ông H, bà X. Khi tiến hành xây dựng nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng theo giấy CNQSD đất, tiến hành xây dựng hàng rào bao quanh diện tích đất thì Hạt quản lý đường bộ thông báo chính quyền địa phương can thiệp nên công trình phải tạm dừng từ đó đến nay. Ông H, bà X đã làm việc trực tiếp với Hạt quản lý đường bộ L và thông báo bằng văn bản yêu cầu Cục Q là đơn vị trực tiếp quản lý tài sản này để được giải quyết trả lại đất, nhưng qua thương lượng giữa hai bên không thành nên đã làm đơn yêu cầu UBND xã Th hoà giải tranh chấp theo quy định của Luật Đất đai. UBND xã Th đã tổ chức hoà giải 02 lần vào các ngày 29/10/2019 và 21/11/2019. Tuy nhiên, tại các buổi hoà giải, phía Cục Q không đưa ra được văn bản pháp lý nào chứng minh diện tích đất được nhà nước giao quyền sử dụng đất, các văn bản đưa ra đều là do đơn vị tự lập, tự đo vẽ, tự xác định diện tích, kích thước, nhưng các văn bản đó chỉ mới dừng lại ở việc đề nghị cơ quan nhà nước xem xét cấp đất, giấy chứng nhận QSD đất, chưa có quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đất, giao đất, cấp giấy CNQSD đất. Phía cơ quan cũng không đồng ý phá dỡ hàng rào đã xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông H, bà X, nên kết quả hoà giải 02 lần không thành. Vì vậy, ông H, bà X khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy yêu cầu:

1. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho vợ chồng ông Lê Đình H, bà Phan Thị X tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09; diện tích 472m², trong đó: 200m² đất ở, 272m² đất vườn tại thôn 1 Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình; đất đã được UBND huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình cấp giấy CNQSD đất số I 823979 ngày 13/8/1997;

2. Buộc Cục Q và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt quản lý đường bộ L phải trả lại cho ông H, bà X diện tích đất lấn chiếm khoảng 250m², chiều rộng khoảng 10 mét, chiều dài khoảng 25 mét; trị giá phần đất bị lấn chiếm theo giá thị trường khoảng 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng);

3. Buộc Cục Q và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt quản lý đường bộ L phải phá dỡ phần hàng rào xây dựng trái phép trên phần đất của ông H, bà X để trả lại mặt bằng đất bị lấn chiếm cho ông H, bà X; kích thước hàng rào tạm tính chiều dài 25 mét.

- *Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Đình H trình bày:*

Vào năm 1999, ông H và anh H có trao đổi mua thửa đất tại thôn 1 Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình diện tích 215,8m² và có viết giấy chuyển nhượng đất nhưng sau đó đổi chiều lại thì ông H thấy diện tích đất hẹp nên không mua, giấy viết tay chuyển nhượng năm 1999 là anh H đọc cho ông H viết nhưng sau đó ông H kiểm tra lại thì diện tích đất thiếu nên việc mua bán lúc đó đã dừng lại, vì ông H không mua đất nên đã giao giấy viết tay cho anh H. Đến năm 2016, anh H liên lạc cho ông H trao đổi về việc mua bán đất, đến khoảng tháng 11/2016 các bên thỏa thuận được với nhau chuyển nhượng diện tích 472m² với giá tiền 100.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại UBND xã Th, huyện L. Đến ngày 12/12/2016, ông H làm thủ tục đăng ký biến động tại trang 4 của giấy CNQSD đất. Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Cục quản lý Đ và Hạt quản lý đường bộ L trả lại diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ gồm 200m² đất ở và 92,4m² đất vườn và tháo dỡ hàng rào nằm trên diện tích đất đó để ông làm nhà theo kế hoạch mà gia đình ấn định.

- *Tại phiên tòa, ông H trình bày:* Diện tích đất của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông H, bà U là 472m², tuy nhiên diện tích đất thực tế chỉ còn 469,6m². Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho vợ chồng ông tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09; diện tích thực tế 469,6m², trong đó: 200m² đất ở, 269,6m² đất vườn tại thôn 1 Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình; đất đã được UBND huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình cấp giấy CNQSD đất số I 823979 ngày 13/8/1997; giải quyết buộc Cục Q và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt quản lý đường bộ L phải trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất lấn chiếm diện tích 292,4m² và tháo dỡ hàng rào dài 21,41 mét trị giá 142.726.704đ (Một trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm linh bốn đồng); xin được tiếp tục sử dụng tường rào do gia đình đã xây và số cây ăn quả do Hạt Quản lý Đường bộ L trồng trên đất tranh chấp và trả giá trị cây cho Hạt Quản lý Đường bộ L như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

*** *Phần trình bày của bị đơn Cục Q:***

- Nguồn gốc đất của Hạt quản lý đường bộ L do ngành giao thông sử dụng từ năm 1954. Đến năm 1996, tại Tờ khai sử dụng đất do đơn vị kê khai là Đội 104 (nay là Hạt quản lý đường bộ L) thuộc Phân khu Quản lý đường bộ Quảng Bình (nay là Công ty CPQL và XDĐB 494) kê khai sử dụng đất ngày 27/7/1996 theo Chỉ thị số 245/TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ đối với loại tổ chức đơn vị sự nghiệp kinh tế thuộc cấp Trung ương quản lý thì nguồn gốc đất đang quản lý, sử dụng ở Đội 104 là do Nhà nước giao với diện tích 4.872m². Và liên tục từ đó đến nay qua các lần thống kê đất

đai, được các cơ quan chức năng có liên quan xác nhận là 4.872m²; Trong đó ngày 26/11/2014 Bộ Giao thông vận tải có Công văn số 15050/BGTVT-TC về việc sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước của các đơn vị thuộc Tổng Cục đường bộ Việt Nam gửi UBND tỉnh Quảng Bình, trong đó có Hạt Quản lý đường bộ L diện tích khuôn viên 4.872m² đề nghị giữ lại tiếp tục sử dụng và ngày 31/3/2015 UBND tỉnh Quảng Bình có Công văn số 308/UBND-KTTH về việc sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước do Cục Q quản lý, sử dụng gửi Cục Q tại văn bản này UBND tỉnh Quảng Bình đồng ý Cục Q được giữ lại và tiếp tục sử dụng 16 cơ sở nhà đất với tổng diện tích về đất 69.573,7m², trong đó Hạt Quản lý đường bộ L là 4.872m².

- Hàng rào Hạt quản lý đường bộ L được xây dựng từ năm 1997 cho đến nay sử dụng ổn định không coi nói gì thêm.

- Cục Q đề nghị Tòa án xem xét Giấy chuyển nhượng đất năm 1999 giữa ông H và ông H, bà U làm chứng cứ pháp lý mâu chốt để giải quyết vụ việc.

- Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 2016 giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông H là vô hiệu vì đất đang tranh chấp nên không thể chuyển nhượng theo quy định tại tiết b, khoản 1 Điều 188 luật Đất đai năm 2013 và việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng vi phạm quy định tại Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ bản gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và hợp đồng, giao dịch. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Đình H, bà Phan Thị X với ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U là vô hiệu vì trái pháp luật.

- Cục Q không chấp nhận yêu cầu về dỡ bỏ hàng rào để trả diện tích 292,4m² đất của ông H trong khuôn viên của Hạt Quản lý đường bộ L.

- Đối với 04 cây Xoài, 02 cây Nhãn trên đất tranh chấp do Hạt Quản lý Đường bộ L trồng, Cục Q không liên quan số cây này.

*** *Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- *Anh Phan Văn H:* Trình bày của ông H không đúng sự thật. Ngày 13/8/1997 vợ tôi là Ngô Thị U được UBND huyện Lệ Thủy cấp Giấy CNQSD đất diện tích 472m² tại thửa đất số 288 tờ bản đồ số 09 tại thôn Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình (trong đó đất ở 200m² và 272m² đất trồng cây khác). Đến cuối năm 1997, vợ chồng tôi đồng ý để Hạt Quản lý Đường bộ L lấy lại một phần diện tích đất để làm khuôn viên và xây tường rào vì trước đó nguồn gốc đất là của Hạt Quản lý Đường bộ L và quan điểm của Hạt Quản lý Đường bộ L phần đất đó là của Hạt và vợ chồng tôi đồng ý. Đến năm 1999, vợ chồng tôi chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông H qua giấy viết tay ngày 15/12/1999 với diện tích đất 215,8m² giá 6.000.000 đồng. Việc đo đất và viết văn bản chuyển nhượng đất là do ông Lê Đình H viết vào năm 1999. Trong giấy chuyển nhượng viết tay ghi rõ diện tích sử dụng trong giấy CNQSD đất là 472m² và diện tích chuyển

nhượng cho ông Hợp là 215,8m²: Gồm dài 26m và rộng 8,3m. Phía Đông giáp cột mốc ranh giới giữa xã Th và xã C; Phía Tây giáp tường rào Hạt giao thông; Phía Nam giáp đường Quốc lộ 1A; Phía Bắc giáp nhà bà L. Sau khi lập xong Giấy chuyển nhượng đất, cùng ngày 15/12/1999 vợ chồng tôi giao Giấy CNQSD đất cho ông H và ông H trả cho vợ chồng tôi 6.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận.

Năm 2016, ông H liên hệ với tôi để xin làm các thủ tục tiếp theo để làm giấy CNQSD đất (do trước đây việc chuyển nhượng viết bằng tay chưa có các cơ quan chức năng chứng thực) và ông H xin các thông tin cá nhân để làm hợp đồng, tôi đồng ý và cung cấp thông tin cho ông H qua các chức năng của điện thoại. Sau đó ông H có liên hệ với tôi và nhờ tôi giúp đỡ để đến UBND xã Th làm các thủ tục chuyển nhượng, ban đầu tôi đồng ý và có hẹn ngày nhưng đến ngày hẹn cháu tôi bị ốm nằm tại Bệnh viện Việt Nam Cu Ba Đồng Hới nên tôi và vợ tôi không thể lên UBND xã Th được, sau đó ông H có xin được đến nhà để giải quyết các vấn đề liên quan đến thửa đất với nội dung chủ yếu là để chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng kiểm tra để có cơ sở làm các thủ tục tiếp theo nên vợ chồng tôi đồng ý và có ký vào tờ sau cùng của H đồng chuyển nhượng (không ký nháy vào các trang phía trước). Lúc đó tôi có hỏi ông H ghi giá bao nhiêu tiền ông H có nói là ghi giá 100.000.000 đồng, lúc đó tôi có đồng ý với ông Lê Đình H ghi giá đó trong hợp đồng chuyển nhượng cho hợp lý tại thời điểm đó vì năm 2016 mà ghi giá 6.000.000 đồng thì không hợp lý với giá đất thời điểm đó. Thực tế vợ chồng tôi ngoài 6.000.000 đồng ông H trả năm 1999 tôi không nhận thêm của ông Lê Đình H ngàn nào. Việc ông H cho rằng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại UBND xã Th là không đúng, tôi ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà tôi ở thôn T, xã Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Sau đó đến năm 2017, anh H có điện cho tôi nhờ tôi giúp về phần diện tích đất nằm trong địa phận Hạt Quản lý đường bộ L, có gì anh em sẽ chia đôi nhưng tôi không đồng ý và nói với anh H đất trong hàng rào là đất của Hạt QLDB L. Các ý kiến khác của người làm chứng ông Đ, bà H cho rằng việc ký hợp đồng CNQSD đất giữa vợ chồng tôi với ông H, bà X tại UBND xã Th, huyện Lệ Thủy là sai sự thật.

Tại Biên bản lấy lời khai, chị Ngô Thị U cũng thống nhất trình bày nội dung vụ việc giống như anh H trình bày, đồng thời ủy quyền cho anh Phan Văn H quyết định toàn bộ sự việc.

Ngày 20/5/2021, Tòa án nhận được Đơn đề nghị của anh Phan Văn H, chị Ngô Thị U với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/11/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Phan Thị X để lập lại hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật, tuyên hủy nội dung thay đổi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 823979 ngày 13/8/1997 được ghi thay đổi ngày 12/12/2016 của Văn phòng đăng ký sử dụng đất Lệ Thủy.

- Ông Đặng Văn S, đại diện của Hạt quản lý đường bộ L trình bày: Đất Hạt quản lý đường bộ L có nguồn gốc được cấp có thẩm quyền địa phương giao quản lý và sử dụng sau năm 1954. Đến năm 1996, Đội 104 (Hạt 4 giao thông) kê khai sử dụng đất theo Chỉ thị số 245/CT/TTg ngày 22/9/1996 của Thủ tướng Chính phủ, có diện tích 4.872m². Năm 1997, Hạt 4 giao thông nay là Hạt Quản lý Đường bộ L xây dựng hàng rào bao quanh khuôn viên của Hạt và tường này ổn định, giữ nguyên hiện trạng từ đó đến nay. Liên tục từ năm 2007 đến năm 2015, tại các biên bản kiểm tra hiện trạng nhà đất thuộc sở hữu nhà nước ở Hạt Quản lý Đường bộ L được cơ quan Trung ương và địa phương xác nhận đất có diện tích là 4.872m², trong đó có 75m² nhà làm việc 2 tầng/150m² sàn xây dựng. Hạt quản lý đường bộ L hiện nay thuộc Công ty Cổ phần quản lý và xây dựng 494 về mặt tổ chức, riêng đất đai và trụ sở nhà Hạt do Cục Q quản lý. Hạt Quản lý Đường bộ L là đơn vị trực thuộc, được giao sử dụng tài sản tại thôn 1 Th, xã Th, huyện L. Ông Sinh đến nhận công tác tại Hạt Quản lý Đường bộ L từ năm 2016, từ đó cho đến nay không có sự thay đổi về tài sản, cây cối của Hạt Quản lý Đường bộ L. 04 cây Xoài, 02 cây Nhãn trên đất tranh chấp là do Hạt Quản lý Đường bộ L trồng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Phần trình bày của người làm chứng:

* Bà Lê Thị L trình bày: Bà có thửa đất tiếp giáp với đất của Hạt quản lý đường bộ L đang sử dụng và tiếp giáp với thửa đất của bà Ngô Thị U; thửa đất của bà được UBND huyện Lệ Thủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/12/1997 và bà Lân sinh sống tại thửa đất được cấp từ đó cho đến nay. Bà Ngô Thị U được cấp đất trước bà L vài tháng và cũng đã được UBND huyện Lệ Thủy cấp giấy CNQSD đất năm 1997 với diện tích nhiều hơn diện tích đất bà L được cấp (270m²). Sau này bán cho ông Lê Đình H ở thôn X, xã L, thời gian bán lúc nào bà L không biết, chỉ biết ông H khởi kiện năm 2019. Tại phiên tòa, bà L trình bày vào năm 1999, bà có nghe việc mua bán đất giữa chị U, anh H với ông H nhưng bà không biết rõ nội dung mua bán, không biết anh H, chị U bán diện tích bao nhiêu mét vuông và bán bao nhiêu tiền. Hiện trong giấy CNQSD đất của bà L là 270m² nhưng diện tích thực tế sử dụng nhiều hơn. Lý do là do Hạt quản lý đường bộ xây dựng hàng rào vào khoảng cuối năm 1997 không xây theo hiện trạng sử dụng mà xây theo một đường thẳng, bắt đầu từ tiếp giáp đường Quốc lộ 1A, kéo dài thành một đường thẳng, tiếp giáp với đất bà L được cấp, bỏ lại một phần diện tích đất phía sau đất bà L được cấp. Còn việc Hạt quản lý đường bộ xây dựng hàng rào trên phần đất bà U được cấp hay không bà L không biết.

* Ông Hoàng Quang Đ vắng mặt tại phiên tòa, tại bản tự khai ngày 19/4/2021, ông Đ trình bày: Năm 2016, ông Đ là Chủ tịch UBND xã Th, huyện L có ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Phan Thị X. Ông Đ thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Phan Thị X là chữ ký của ông Đ, dấu đóng vào

chữ ký của ông Đ là dấu của UBND xã Th và ông Đ chỉ ký duy nhất hợp đồng chuyển nhượng này vào ngày 11/11/2016. Trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng do bà Đoàn Thị Thu H, cán bộ Tư pháp xã trực tiếp hướng dẫn và kiểm tra hồ sơ; sau khi kiểm tra hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì hướng dẫn các bên cùng đến phòng làm việc của ông Đ để ký vào hợp đồng, để ông Đ ký chứng thực hợp đồng và bà H thực hiện các bước tiếp theo. Vì thời gian đã lâu, người dân đến giao dịch nhiều, nên bản thân ông Đ cũng không nhớ từng chi tiết cụ thể như thế nào, tuy nhiên việc chứng thực hợp đồng nói chung đều phải đúng trình tự, quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Phan Thị X, ông Đ là Chủ tịch UBND xã nên phải kiêm nhiệm rất nhiều công việc, ký nhiều hợp đồng cho người dân đến giao dịch, vì vậy thông tin chi tiết đề nghị Tòa án làm việc trực tiếp với bà Đoàn Thị Thu H, cán bộ Tư pháp xã để được cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ liên quan.

** Bà Đoàn Thị Thu H vắng mặt tại phiên tòa, tại biên bản lấy lời khai ngày 15/3/2021, bà H trình bày:* Bà H là cán bộ Tư pháp hộ tịch của UBND xã Th từ năm 2013 cho đến nay. Công việc của bà H bao gồm công tác tư pháp hộ tịch kiêm công tác chứng thực hợp đồng, bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký... Vào ngày 11/11/2016, bà H có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Phan Thị X. Khi tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng QSD đất, bà H kiểm tra hợp đồng, đối chiếu giấy tờ tùy thân của hai bên yêu cầu chứng thực; kiểm tra thửa đất không có tranh chấp, không có ai khiếu nại, khiếu kiện gì. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ yêu cầu chứng thực hợp lệ, đúng người, đúng nội dung, đúng thành phần; bà H mời các bên yêu cầu chứng thực hợp đồng CNQSD đất đến phòng Chủ tịch UBND xã để các bên ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Chủ tịch UBND xã Th. Tiếp theo Chủ tịch UBND xã Th ký chứng thực vào phần lời chứng của Chủ tịch UBND xã theo mẫu hợp đồng CNQSD đất. Bà H cam đoan thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bắt buộc phải đủ thành phần. Hợp đồng CNQSD đất được lập thành 03 bản, giao cho bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng mỗi bên 01 bản. Bà H thừa nhận, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Phan Thị X, các bên chưa ký nháy vào từng trang đôi với hợp đồng có từ 02 trang trở lên là có thiếu sót. Đối với đoạn tường rào xây trên thửa đất chuyển nhượng, tại thời điểm nhận hồ sơ chuyển nhượng, bà H hoàn toàn không biết có đoạn tường rào và pháp luật không bắt buộc bà H phải kiểm tra hiện trạng thửa đất.

** Anh Bùi Công M trình bày:* Anh về làm kỹ thuật tại Hạt 4 giao thông nay là Hạt quản lý đường bộ L từ năm 1997, khi anh về công tác thì hàng rào cũng xây vào năm 1997 nhưng do thời gian đã lâu nên không nhớ cụ thể xây hàng rào vào tháng nào nhưng xây vào quý IV năm 1997. Khi xây tường rào, anh M là cán bộ kỹ thuật, thực

hiện xây theo sự chỉ đạo và cọc đã đóng sẵn và anh M thực hiện xây trong phạm vi đất của Hạt quản lý đường bộ L.

Ngày 02 tháng 10 năm 2020, Toà án nhân dân huyện Lệ Thủy tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ các thửa đất tranh chấp, kết quả: Phần diện tích đất ông Lê Đình H, bà Phan Thị X thực tế sử dụng là 177,2 m², thiếu so với giấy CNQSD đất được cấp 294,8 m², thiếu so với ranh giới quyền sử dụng đất do ông H xác định diện tích 292,4 m². Phần diện tích đất Hạt Quản lý Đường bộ L đang sử dụng diện tích 4.255,8m². Phần diện tích đất ông H, bà X bị thiếu được ngăn cách bởi tường rào bê tông, chiều cao trung bình 1,2 mét, dài 21,41 mét do Hạt Quản lý giao thông đường bộ L nay là Hạt Quản lý Đường bộ L xây dựng. Phần diện tích đất ông Lê Đình H và bà Phan Thị X bị lấn chiếm có các cạnh như sau:

- Phía Bắc: Giáp với đất Hạt Quản lý Đường bộ L đang sử dụng, có số đo 13,56 mét;
- Phía Tây: Giáp với đất Hạt Quản lý Đường bộ L đang sử dụng, có số đo 22,84 mét;
- Phía Đông: Giáp với đất ông Lê Đình H, bà Phan Thị X đang sử dụng, có số đo 21,41 mét;
- Phía Nam: Giáp với Quốc lộ 1A, có số đo 12,96 mét.

Trên diện đất ông H, bà X bị lấn chiếm có 04 cây Xoài, 02 cây Nhãn do Hạt Quản lý Đường bộ L trồng và ông Hợp xây móng, tường rào bằng gạch bờ lốc chưa hoàn thiện cao trung bình khoảng 1 mét, không bao quanh, cụ thể như sau: Phía Đông giáp đất Hạt Quản lý Đường bộ đang sử dụng có số đo 13,56 mét; phía Bắc giáp đất Hạt Quản lý Đường bộ đang sử dụng có số đo 11,45 mét (có khoảng 07 mét chỉ mới xây móng, chưa xây tường rào).

Ngày 21/12/2020, Toà án nhân dân huyện Lệ Thủy tiến hành định giá tài sản đang tranh chấp, kết quả: Tường rào do Hạt Quản lý Đường bộ L xây dài 21,41 mét, cao 1,2 mét, giá trị sử dụng còn lại: 2.877.504 đồng. Đất ở và đất trồng cây lâu năm, trị giá 139.849.200 đồng. 04 cây Xoài trị giá 2.204.000 đồng. 02 cây Nhãn trị giá 1.258.000 đồng. Tường rào do ông H xây trị giá 7.803.000 đồng.

Thực hiện Công văn số 16/TAND ngày 24/02/2021 của Toà án nhân dân huyện Lệ Thủy, về việc đo đạc xác định ranh giới, diện tích đất đã cấp cho ông Lê Đình H và bà Phan Thị X, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lệ Thủy đã cung cấp thông tin thửa đất 288, tờ bản đồ 09 tại thôn 1 Th, xã Th, huyện L: Diện tích 469,6m². Mục đích sử dụng đất: ONT+BHK. Tên người sử dụng: Ông Lê Đình H, bà Phan Thị X.

Tòa án thu thập chứng cứ về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Phan Thị X do UBND xã Th, huyện L chứng thực ngày 11/11/2016; thu thập tờ bản đồ địa chính số 09 của xã Th, huyện L tại UBND xã Th và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, kết quả: UBND xã Th và Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện L chỉ lưu giữ 01 bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Phan Thị X do UBND xã Th, huyện L chứng thực ngày 11/11/2016; 01 tờ bản đồ địa chính số 09 của xã Th, huyện L và cung cấp bản sao cho Tòa án.

Tòa án yêu cầu ông Lê Đình H, bà Phan Thị X; ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U cung cấp bản gốc Giấy chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 15/12/1999 giữa ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với ông Lê Đình H về việc chuyển nhượng diện tích đất 215,8m², kết quả: Cả ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U và ông Lê Đình H đều không cung cấp được bản gốc Giấy chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 15/12/1999 giữa ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với ông Lê Đình H.

**** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên toà:***

Quan điểm về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Toà án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Đối với các đương sự: Đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Quan điểm về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 500, 501, 502, 503, 579 và Điều 580 Bộ luật dân sự; các khoản 1, 2 và 7 Điều 166, khoản 1 Điều 168, Điều 188 và Điều 230 Luật Đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn:

- Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho vợ chồng ông Lê Đình H bà Phan Thị X tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09 diện tích 469,6m² trong đó có 200m² đất ở và 269,6m² đất vườn, có địa chỉ tại Thôn 1 Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình; đất đã được UBND huyện Lệ Thủy cấp GCNQSDĐ số I 823979 ngày 13/8/1997.

- Buộc Cục Q, thuộc Tổng cục đường bộ Việt Nam và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt Quản lý Đường bộ L phải phá dỡ hàng rào xây dựng trái phép trên phần đất của vợ chồng ông H và bà X, trị giá 2.877.504 đồng.

- Buộc Cục Q, thuộc Tổng cục đường bộ Việt Nam và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt Quản lý Đường bộ L trả lại cho vợ chồng ông H diện tích đất lấn chiếm 292,4m² (trong đó gồm 200m² đất ở và 92,4m² đất trồng cây khác) trị giá 139.849.200 đồng.

- Ông Lê Đình H và bà Phan Thị X phải trả cho Hạt Quản lý Đường bộ L giá trị 04 cây Xoài, 02 cây Nhãn số tiền 3.462.000 đồng.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất bị lấn chiếm là loại việc “Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai” quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về luật nội dung được áp dụng để giải quyết tranh chấp trong vụ án: Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình H và bà Phan Thị X với ông Phan Văn H và bà Ngô Thị U được ký kết, thực hiện vào năm 2016, do đó luật áp dụng để giải quyết là Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai 2013.

[3]. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình H và bà Phan Thị X với ông Phan Văn H và bà Ngô Thị U. Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và trình bày của các bên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, xác định được: Ngày 11/11/2016 ông H và vợ là bà X với ông H và vợ là bà U ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng thì ông H và bà U đồng ý chuyển nhượng cho ông H và bà X diện tích đất là 472m², trong đó 200m² đất ở, 272m² đất vườn, với giá 100.000.000 đồng; đất chuyển nhượng đã được UBND huyện Lệ Thủy cấp giấy CNQSD đất số I 823979 ngày 13/8/1997 đứng tên bà Ngô Thị U (là vợ ông H); Hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã Th, huyện L chứng thực (cùng ngày), số chứng thực 414, quyền số 2/2015-SCT-HĐGD; việc chuyển nhượng đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 12/12/2016.

[4]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thấy rằng: Việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà X với ông H và bà U đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đối tượng của hợp đồng; năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự của các bên tham gia hợp đồng; hình thức và nội dung của hợp đồng không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nói chung và hợp đồng về quyền sử dụng đất nói riêng; không vi phạm điều cấm của pháp luật. Đồng thời, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà X với ông H và bà Uyên là loại hợp đồng dân sự có đối tượng đặc thù là quyền sử dụng đất, nên hợp đồng đã thực hiện thêm thủ tục chứng thực hợp đồng và đăng ký đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai tại thời điểm giao dịch, được quy định cụ thể tại Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật Đất đai 2013. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hợp và bà Xuyên với ông H và bà U nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Theo đó, bên nhận chuyển

nhượng QSD đất là ông H và bà X có toàn quyền của chủ sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H và bà U.

[5]. Về yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với lý do: Đất đang tranh chấp không được chuyển nhượng quy định tại tiết b, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; vi phạm quy định tại Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về chứng thực hợp đồng; xác định hàng rào Hạt Quản lý Đường bộ L được xây dựng từ năm 1997 cho đến nay sử dụng ổn định không cơi nới gì thêm. Xem xét Giấy chuyển nhượng đất năm 1999 giữa ông H với ông H và bà U làm chứng cứ pháp lý mâu chốt để giải quyết vụ việc. Từ đó yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 2016 giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông H là vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thứ nhất, bị đơn cho rằng đất đang tranh chấp không được chuyển nhượng, nhưng bị đơn không chứng minh được tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đất của ông H và bà U đang tranh chấp với ai; nội dung tranh chấp là gì; cơ quan nào đã hoặc đang giải quyết tranh chấp....Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông H không vi phạm điều kiện này.

Thứ hai, bị đơn cho rằng cơ quan chứng thực hợp đồng vi phạm quy định tại Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về chứng thực hợp đồng, cụ thể là các bên tham gia hợp đồng không ký vào các trang của hợp đồng. Đồng thời, đề nghị Tòa án xem xét nội dung Giấy chuyển nhượng đất năm 1999 giữa ông H với ông H và bà U. Do đó, không có căn cứ cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 2016 giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông H là vô hiệu như yêu cầu của bị đơn (nội dung này trùng với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn H, nên sẽ được Hội đồng xét xử phân tích ở phần sau).

[6]. Theo trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn H thì ông H cho rằng ông và vợ không trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại trụ sở UBND xã Th, huyện L mà do ông H đưa cho vợ chồng ông ký tại nhà riêng ở thôn T, xã Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vợ chồng ông chỉ ký vào trang 4 của hợp đồng chuyển nhượng mà không ký nháy vào các trang trước; trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng đất là 100 triệu là để phù hợp với thời điểm ký kết hợp đồng, thực tế vợ chồng ông không lấy thêm một đồng nào từ ông H. Theo ông Lê Đình H trình bày thì ngày 11/11/2016 vợ chồng ông và vợ chồng ông H đến trụ sở UBND xã Th, huyện L để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09 tại thôn Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình, diện tích 472m² (trong đó đất ở 200m² và 272m² đất trồng cây khác), đã được Chủ tịch UBND xã Th ký chứng thực vào trang 4 của hợp đồng; sau đó vợ chồng ông nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, đến ngày 12/12/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ghi những thay đổi tại trang 4 về quyền sử dụng của vợ chồng ông đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09 tại thôn Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình, diện tích 472m² (trong đó đất ở 200m² và 272m² đất trồng cây khác). Tại bản tự

khai, ông Hoàng Quang Đ, nguyên Chủ tịch UBND xã Th, huyện L thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Phan Thị X đúng là chữ ký của ông Đ, dấu đóng vào chữ ký là dấu của UBND xã Th và ông Đ chỉ ký duy nhất hợp đồng chuyển nhượng này vào ngày 11/11/2016. Trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng do bà Đoàn Thị Thu H, cán bộ Tư pháp xã trực tiếp hướng dẫn và kiểm tra hồ sơ; sau khi kiểm tra hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì hướng dẫn các bên cùng đến phòng làm việc của chủ tịch UBND xã để ký vào hợp đồng, đề chủ tịch UBND xã ký chứng thực hợp đồng và bà H thực hiện các bước tiếp theo. Tiến hành lấy lời khai bà Đoàn Thị Thu H, cán bộ Tư pháp xã Th, huyện L, bà H trình bày: Vào ngày 11/11/2016, bà H có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Phan Thị X. Khi tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng QSD đất, bà H kiểm tra hợp đồng, đối chiếu giấy tờ tùy thân của hai bên yêu cầu chứng thực; kiểm tra thửa đất không có tranh chấp, không có ai khiếu nại, khiếu kiện gì. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ yêu cầu chứng thực hợp lệ, đúng người, đúng nội dung, đúng thành phần; bà H mời các bên yêu cầu chứng thực hợp đồng CNQSD đất đến phòng Chủ tịch UBND xã để các bên ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Chủ tịch UBND xã Th. Tiếp theo, Chủ tịch UBND xã Th ký chứng thực vào phần lời chứng của Chủ tịch UBND xã theo mẫu hợp đồng CNQSD đất. Bà H cam đoan thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bắt buộc phải đủ thành phần. Hợp đồng CNQSD đất được lập thành 03 bản, giao cho bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng mỗi bên 01 bản. Đối với đoạn tường rào xây trên thửa đất chuyển nhượng, tại thời điểm nhận hồ sơ chuyển nhượng, bà H hoàn toàn không biết có đoạn tường rào và pháp luật không bắt buộc bà H phải kiểm tra hiện trạng thửa đất. Tòa án tiến hành thu thập bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Phan Thị X được UBND xã Th, huyện L chứng thực cùng ngày 11/11/2016 tại UBND xã Th, huyện L và tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, kết quả: Các bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Phan Thị X được UBND xã Th, huyện L chứng thực cùng ngày 11/11/2016 thu thập tại UBND xã Th, huyện L và tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đều có nội dung giống nhau. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được các bên ký nháy vào từng trang là chưa tuân thủ về mặt hình thức, cán bộ UBND xã Th cũng đã thừa nhận là có thiếu sót về việc chưa yêu cầu các bên ký nháy vào từng trang của hợp đồng; tuy nhiên qua thu thập hợp đồng lưu trữ tại UBND xã Th và tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSD đất huyện L thấy rằng các trang của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được cán bộ UBND xã đóng giáp lai dấu của UBND xã Th, huyện L.

Theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- a. Có giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;
- b. Đất không có tranh chấp;
- c. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d. Trong thời hạn sử dụng đất”.

Theo điểm a và d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, thì việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

- a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này.
- d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013 quy định thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Phan Văn H và bà Ngô Thị U được UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất mang tên Ngô Thị U (Giấy CNQSD đất số I 823 979 thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09 tại thôn Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình, diện tích 472m², trong đó đất ở 200m² và 272m² đất trồng cây khác). Quá trình sử dụng đất cho đến ngày chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Lê Đình H và bà Phan Thị X, ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U không có tranh chấp quyền sử dụng đất với ai; trên cơ sở yêu cầu của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, UBND xã Th, huyện L chứng thực vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định của pháp luật.

Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/11/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H và bà Ngô Thị U với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình H và bà Phan Thị X được UBND xã Th, huyện L chứng thực cùng ngày 11/11/2016.

[7]. Xét Giấy chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 15/12/1999 giữa ông Phan Văn H và bà Ngô Thị U với ông Lê Đình H về việc chuyển nhượng diện tích đất 215,8m²: Theo ông H trình bày thì sau khi vợ chồng ông bán đất cho ông H, bà X thì vợ chồng ông H giao cho ông H giấy chuyển nhượng này cùng với giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Ông Lê Đình H trình bày: Vào năm 1999, ông H và ông H có trao đổi mua thửa đất của vợ chồng ông H, bà U tại thôn 1 Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình diện tích 215,8m² và có viết giấy chuyển nhượng đất nhưng sau đó đổi chiều lại thì ông H thấy diện tích đất hẹp nên ông không mua, giấy chuyển nhượng ông H giao lại cho vợ chồng ông H. Do các đương sự nộp giấy chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 15/12/1999 cho Tòa án là bản phô tô, Tòa án yêu cầu ông Lê Đình H, bà Phan Thị X và ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U cung cấp cho Tòa án bản gốc giấy chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 15/12/1999 giữa ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với ông Lê Đình H, kết quả: Cả ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U và ông Lê Đình H, bà Phan Thị X đều không cung cấp được bản gốc giấy chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 15/12/1999. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét tính pháp lý cũng như nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U với ông Lê Đình H theo Giấy chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 15/12/1999.

[8]. Xét giấy CNQSD đất và quyền sử dụng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09, diện tích 472m² (trong đó đất ở 200m² và 272m² đất trồng cây khác) tại thôn Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình được UBND huyện Lệ Thủy cấp cho bà Ngô Thị U theo giấy CNQSD đất số I 823 979 ngày 13/8/1997. Thửa đất có các cạnh tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp với đất bà Lê Thị L và đất Hạt quản lý đường bộ L đang sử dụng;
- Phía Tây: Giáp đất Hạt quản lý đường bộ L đang sử dụng;
- Phía Đông: Giáp đất của xã C, huyện L;
- Phía Nam: Giáp Quốc lộ 1A.

Tòa án thu thập tại UBND xã Th, huyện L và tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L tờ bản đồ địa chính số 09 của xã Th, huyện L, kết quả: Cả 02 tờ bản đồ địa chính số 09 do UBND xã Th, huyện L và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cung cấp đều giống nhau và thể hiện thửa đất ông Lê Đình H và bà Phan Thị X nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn H và bà Ngô Thị U có các cạnh tiếp giáp như mô tả trong tờ bản đồ địa chính số 09 của xã Th, huyện L.

Theo Trích lục bản đồ giải thửa của thửa đất 288, tờ bản đồ 09 và bản sao Biên bản về việc tạm giao đất cho bà Lê Thị L lập ngày 27/10/1997 (mặt sau của Biên bản có sơ đồ lô đất tạm giao) thể hiện thửa đất bà Lân được tạm giao tiếp giáp với công trình xây dựng trên đất Hạt Quản lý Đường bộ hiện đang sử dụng và tiếp giáp với thửa 288, tờ bản đồ 09; kích thước chiều rộng thửa đất bà L được tạm giao (được cấp giấy CNQSD đất ngày 16/12 1997) ngắn hơn so với kích thước chiều rộng thửa đất 288, tờ bản đồ 09; sơ đồ mô tả các cạnh tiếp giáp với thửa đất 288, tờ bản đồ 09 giống hiện trạng thửa đất 288, tờ bản đồ số 09 của xã Th do Tòa án thu thập. Hiện tại, công trình xây dựng trên đất Hạt Quản lý Đường bộ L như mô tả trong Biên bản tạm giao đất cho bà L không còn như ban đầu. Theo bà Lê Thị L (người được cấp thửa đất liền kề và

sinh sống tại thửa đất từ khi được cấp cho đến nay) trình bày: Hạt Quản lý Đường bộ xây dựng hàng rào vào khoảng cuối năm 1997, không xây theo hiện trạng sử dụng mà xây theo một đường thẳng và bà không biết Hạt Quản lý Đường bộ L có xây tường rào trên đất chị U được cấp hay không.

Theo trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng thì hàng rào được xây dựng từ cuối năm 1997 đến nay, sử dụng ổn định không coi nói gì thêm; tuy nhiên Cục Q cũng như đơn vị trực tiếp sử dụng là Hạt Quản lý Đường bộ L không cung cấp được hồ sơ thiết kế, xây dựng hàng rào; đất Hạt Quản lý đường bộ L sử dụng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định giao đất, cấp đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Toàn bộ hồ sơ Cục Q nộp cho Tòa án đều không thể hiện hàng rào xây vào năm nào trên đất ông H, bà X nhận chuyển nhượng; không có văn bản thỏa thuận hay thống nhất về việc ông H, bà U giao một phần diện tích đất bà U được cấp giấy CNQSD đất để Hạt Quản lý Đường bộ L xây dựng hàng rào trên đất ông H, bà U. Tòa án yêu cầu Cục Q, Hạt Quản lý Đường bộ L cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến hồ sơ thiết kế, xây dựng hàng rào và các tài liệu chứng minh Hạt Quản lý đường bộ L và ông H, bà U giao nhận một phần diện tích đất của thửa đất số 288, tờ bản đồ 09 để Hạt Quản lý Đường bộ L xây dựng tường rào; tuy nhiên Cục Q và Hạt Quản lý Đường bộ L đều không cung cấp được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H trình bày cuối năm 1997, ông và vợ đã đồng ý để Hạt quản lý đường bộ L lấy lại một phần diện tích đất đã được UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất, để Hạt Quản lý Đường bộ L làm khuôn viên và xây tường rào. Tuy nhiên, trong giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà U không ghi thay đổi về giảm diện tích, lý do biến động...; do đó ngày 11/11/2016, khi ông Phan Văn H và vợ là bà Ngô Thị U ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 472m² đất cho ông Lê Đình H, bà Phan Thị X thì được UBND xã Th, huyện L chứng thực vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ do Tòa án thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L: Ngoài Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tại đơn đăng ký biến động đất đai do bà Ngô Thị U ký ngày 11/11/2016 ghi lý do biến động: Biến động tên chủ sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng số chứng thực 414, quyền số 02/2015-SCT/HĐ, GD do UBND xã Th chứng thực ngày 11/11/2016.

Theo khoản 1, khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 quy định trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

Căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng và yêu cầu của ông Lê Đình H, bà Phan Thị X, ngày 12/12/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã xác nhận những thay đổi tại trang 4 về chuyển quyền sử dụng của vợ chồng ông Phan Văn H, bà Ngô Thị U sang cho vợ chồng ông Lê Đình H, bà Phan Thị X đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09 tại thôn Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình, diện tích 472m² (trong đó đất ở 200m² và 272m² đất trồng cây khác) nội dung: Ngày 12/12/2016, chuyển nhượng QSDĐ cho ông Lê Đình H, CMND số 194015910 và vợ là bà Phan Thị X, CMND số 190850897, địa chỉ tại thôn X, xã L, huyện L, tỉnh Quảng Bình theo hồ sơ số 000057CN057. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã xác nhận những thay đổi tại trang 4 về chuyển quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Phan Văn H và bà Ngô Thị U sang cho vợ chồng ông Lê Đình H và bà Phan Thị X đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09 tại thôn Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình, diện tích 472m² (trong đó đất ở 200m² và 272m² đất trồng cây khác) là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử không có căn cứ tuyên hủy nội dung thay đổi ngày 12/12/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai L được viết tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 823979 ngày 13/8/1997.

[9]. Xét yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn: Tại phiên tòa, ông Lê Đình H cho rằng những ý kiến của bị đơn và nhất là ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông H trình bày là không có căn cứ, không khách quan. Bởi lẽ, trong khi ông H đã thừa nhận chữ ký của mình và vợ trong hợp đồng, nhưng bây giờ lại đưa ra nhiều ý kiến trái với nội dung ghi trong hợp đồng, nhưng không đưa ra được tài liệu để chứng minh. Ông H cho rằng bản thân ông H hiện tại đang là nhân viên cấp dưới của bị đơn nên các ý kiến này của ông H cũng chỉ nhằm bảo vệ bị đơn, không có căn cứ và không khách quan, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Ông H yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho vợ chồng ông tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số

09; diện tích 469,6m², trong đó: 200m² đất ở, 269,6m² đất vườn tại thôn 1 Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình; đất đã được UBND huyện L, tỉnh Quảng Bình cấp giấy CNQSD đất số I 823979 ngày 13/8/1997; giải quyết buộc Cục Q và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt Quản lý Đường bộ L phải trả lại cho ông H và bà X diện tích đất lấn chiếm diện tích 292,4m², trị giá 139.849.200đ (Một trăm ba mươi chín triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm đồng): Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 823979 đã được UBND huyện L, tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Ngô Thị U ngày 13/8/1997; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ghi những thay đổi ngày 12/12/2016. Có căn cứ xác định ông Lê Đình H và bà Phan Thị X là người có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09 tại thôn Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho vợ chồng ông Lê Đình H và bà Phan Thị X tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09; diện tích 469,6m², trong đó: 200m² đất ở, 269,6m² đất vườn tại thôn 1 Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình; đất đã được UBND huyện L, tỉnh Quảng Bình cấp giấy CNQSD đất số I 823979 ngày 13/8/1997.

Xét đơn khởi kiện, ông H và bà X yêu cầu Tòa án án giải quyết buộc Cục Q và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt Quản lý Đường bộ L phải trả lại cho ông H, bà X diện tích đất lấn chiếm khoảng 250m² là do phương pháp đo chưa chính xác; sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, ông H và bà X đã xác định được cụ thể diện tích đất bị lấn chiếm và yêu cầu giải quyết diện tích đất 292,4m² là có căn cứ, cần được chấp nhận. Hiện tại diện tích đất ông H và bà X đang sử dụng ổn định là 177,2m², thiếu so với diện tích đất thực tế là 292,4m². Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích 292,4m² ông H và bà X bị thiếu do Hạt Quản lý Đường bộ L trực tiếp sử dụng lấn chiếm. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn, buộc Cục Q và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt Quản lý Đường bộ L phải trả lại cho ông H và bà X diện tích đất lấn chiếm 292,4m² (kèm theo sơ đồ do HĐXX lập), trị giá 139.849.200đ (Một trăm ba mươi chín triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm đồng).

Đối với đoạn tường rào do Hạt giao thông đường bộ L nay là do Hạt Quản lý Đường bộ xây dựng trái phép trên thửa đất 288, tờ bản đồ 09 xã Th, huyện L: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần diện tích đất ông H, bà X bị thiếu được ngăn cách bởi tường rào bê tông, chiều cao trung bình 1,2 mét, dài 21,41 mét. Hạt giao thông đường bộ L nay là Hạt Quản lý Đường bộ L khi xây dựng hàng rào không tuân thủ hiện trạng sử dụng, đã xây hàng rào chồng lấn lên thửa đất 288, tờ bản đồ 09 đã được UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất ngày 13/8/1997; gây ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ sử dụng đất là ông Lê Đình H và bà Phan Thị X. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn, buộc Cục Q và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt Quản lý Đường bộ L phải phá dỡ đoạn tường rào xây dựng trái phép trên đất của ông H và bà X; trả lại hiện trạng quyền sử dụng đất cho ông H và bà X; trị giá tường rào: 2.877.504 đồng.

Đối với đoạn tường rào trị giá 7.803.000 đồng do ông H, bà X xây sau khi nhận chuyển nhượng; 04 cây Xoài trị giá 2.204.000 đồng, 02 cây Nhãn trị giá 1.258.000 đồng

do Hạt Quản lý Đường bộ L trồng; nguyện vọng của ông H, bà X xin được sử dụng tường rào và cây ăn quả, cần giao cho ông H, bà X tiếp tục sử dụng nhưng ông H và bà X phải trả cho Hạt Quản lý Đường bộ L giá trị cây ăn quả số tiền 3.462.000 đồng là phù hợp với quy định tại các khoản 1, 2 và 7 Điều 166 Luật Đất đai.

Giá trị tài sản Cục Q và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt Quản lý Đường bộ L phải trả lại cho ông H và bà X là 142.726.704đ (Một trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm linh bốn đồng). Giá trị tài sản ông H và bà X phải trả cho Hạt Quản lý Đường bộ L là 3.462.000đ (ba triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

[10]. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

- *Chi phí tố tụng*: Ông Lê Đình H và bà Phan Thị X đã nộp chi phí tố tụng về xem xét thẩm định, định giá tài sản và không yêu cầu Tòa án giải quyết, Hội đồng xét xử không xem xét.

- *Án phí*: Ông Lê Đình H và bà Phan Thị X thuộc đối tượng được miễn án phí, có đơn xin miễn án phí, được Hội đồng xét xử cho miễn án phí; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[11]. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 500, 501, 502, 503, 579 và Điều 580 Bộ luật dân sự; các Điều 95, 99; các khoản 1, 2 và 7 Điều 166; khoản 1 Điều 168, Điều 188 và Điều 203 Luật Đất đai; các Điều 14, 15; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Lê Đình H và bà Phan Thị X.

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho vợ chồng ông Lê Đình H và bà Phan Thị X tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09; diện tích 469,6m², trong đó: 200m² đất ở và 269,6m² đất vườn (ít hơn diện tích ghi trong giấy CNQSD đất đã cấp 2,4m²) tại thôn 1 Th, xã Th, huyện L, tỉnh Quảng Bình; đất đã được UBND huyện L, tỉnh Quảng Bình cấp giấy CNQSD đất số I 823979 ngày 13/8/1997. Thửa đất vợ chồng ông Lê Đình H và bà Phan Thị X được công nhận quyền sử dụng có các cạnh tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp với đất bà Lê Thị L và đất Hạt Quản lý Đường bộ L đang sử dụng, có số đo 22,09 mét;
- Phía Tây: Giáp đất Hạt Quản lý Đường bộ L đang sử dụng, có số đo 22,84 mét;
- Phía Đông: Giáp đất của xã C, huyện L, có số đo 20,92 mét;
- Phía Nam: Giáp Quốc lộ 1A, có số đo 21,30 mét;

1.2. Buộc Cục Q, thuộc Tổng cục Đường bộ Việt Nam và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt Quản lý Đường bộ L phải phá dỡ đoạn tường rào cao trung bình 1,2 mét, dài 21,41 mét, xây dựng trái phép trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Đình H và bà Phan Thị X, trị giá 2.877.504đ (Hai triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm linh bốn đồng);

1.3. Buộc Cục Q, thuộc Tổng cục Đường bộ Việt Nam và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt Quản lý Đường bộ L trả lại cho ông Lê Đình H và bà Phan Thị X diện tích đất lấn chiếm 292,4m² (trong đó gồm 200m² đất ở và 92,4m² đất trồng cây khác), trị giá 139.849.200đ (Một trăm ba mươi chín triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm đồng).

1.4. Tổng giá trị tài sản Cục Q, thuộc Tổng cục Đường bộ Việt Nam và đơn vị trực tiếp sử dụng đất là Hạt Quản lý Đường bộ L trả lại cho ông Lê Đình H và bà Phan Thị X là 142.726.704đ (Một trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm linh bốn đồng).

1.5. Ông Lê Đình H và bà Phan Thị X được nhận lại diện tích đất bị thiếu là 292,4m² (trong đó gồm 200m² đất ở và 92,4m² đất trồng cây khác), trị giá 139.849.200đ (Một trăm ba mươi chín triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm đồng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 823979, thửa đất số 288, tờ bản đồ số 09, được UBND huyện L cấp ngày 13/8/1997; giao cho ông H và bà X được quyền sử dụng 02 đoạn tường rào do ông H, bà X xây có số đo 25,01 mét; 04 cây Xoài trị giá 2.204.000 đồng, 02 cây Nhãn trị giá 1.258.000 đồng do Hạt Quản lý Đường bộ L trồng trên diện tích 292,4m²;

1.6. Diện tích đất ông Lê Đình H và bà Phan Thị X được nhận có các cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp với đất Hạt Quản lý Đường bộ L đang sử dụng, có số đo 13,56 mét;
- Phía Tây: Giáp với đất Hạt Quản lý Đường bộ L đang sử dụng, có số đo 22,84 mét;
- Phía Đông: Giáp với đất ông Lê Đình H, bà Phan Thị X đang sử dụng, có số đo 21,41 mét;
- Phía Nam: Giáp với Quốc lộ 1A, có số đo 12,96 mét.

(Kèm theo sơ đồ do Hội đồng xét xử lập, là một phần không tách rời của bản án).

1.7. Ông Lê Đình H và bà Phan Thị X phải trả cho Hạt Quản lý Đường bộ L giá trị 04 cây Xoài, 02 cây Nhãn số tiền 3.462.000 đồng.

1.8. Ông Lê Đình H và bà Phan Thị X có quyền tiến hành các thủ tục tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi, điều chỉnh thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về án phí:

- Đồng nguyên đơn ông Lê Đình H và bà Phan Thị X được miễn án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho ông Lê Đình H và bà Phan Thị X tạm ứng án phí đã nộp số tiền 1.500.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0006076 ngày 19/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy.

- Bị đơn Cục Q, thuộc Tổng cục Đường bộ Việt Nam phải chịu 7.136.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước.

Trường hợp bản án 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, 7b 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.

3. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (30/11/2021) để yêu cầu giải quyết theo thủ tục phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Lệ Thủy;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Lệ Thủy;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Sơn

