

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 27/2021/DS-ST
Ngày 30 tháng 9 năm 2021
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy 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 Lê Văn Phú

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Quang H và ông Trần Mai K.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ H – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương N – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2021/QĐST-DS ngày 16/4/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn Đ; sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm NS, xã VD (nay là xóm NBS, thị trấn NĐ), huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quang H - sinh năm 1958. địa chỉ: Xóm NS, xã V D (nay là xóm NBS, thị trấn NĐ), huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Đức T; công tác tại: Công ty luật TNHH HT, đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: số xx-xx, tập thể BCA, TL, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Nam Đàn:

1. Ông Hồ Sỹ H; chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện Nam Đàn. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thành L; chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên và môi trường, UBND huyện Nam Đàn. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Trần Doãn S; chức vụ: Chuyên viên Phòng tài nguyên và môi trường, UBND huyện Nam Đàn. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Xóm NS, xã VD (nay là khối NBS, thị trấn NĐ), huyện Nam Đàn, Nghệ An. Có mặt.

5. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1969. Địa chỉ: Xóm NS, xã VD (nay là khối NBS, thị trấn NĐ), huyện Nam Đàn, Nghệ An. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Ngọc T; sinh năm 1944; địa chỉ: xóm NBS, thị trấn NĐ, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

2. Bà Đinh Thị S; sinh năm 1940; địa chỉ: xóm NBS, thị trấn NĐ, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Xuân C, sinh năm 1950; địa chỉ: xóm NBS, thị trấn NĐ, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1957; địa chỉ: xóm NBS, thị trấn NĐ, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

5. Anh Hoàng Anh T, sinh năm 1967; địa chỉ: xóm NBS, thị trấn NĐ, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Đặng Văn Đ trình bày: Năm 1989, ông Nguyễn Quang H đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất ông đang ở. Năm 1995 đã được Nhà nước cấp bìa đỏ, đến năm 2012 Nhà nước đã cấp lại bìa đất, thời điểm đó đến nay công trình phụ và bếp của ông H đang nằm trên đất của gia đình ông. Lý do là công trình phụ của ông H nằm trên phần đất của gia đình ông là năm 1990 Nhà nước quy hoạch đất phía Bắc để bán cho dân ở, phía mặt trước là 1.000.000 đồng một suất đất ở, phía mặt sau là 140.000 đồng một suất đất ở. Lúc đó, Nhà nước đã lấy của ông H (bố của ông H) một số diện tích đất để đủ cấp một suất (hiện tại bà L đang ở). Do đó, phần đất của ông bị dịch vào sát nhà của ông H nên công trình phụ và bếp nhà ông H mới nằm trên phần diện tích đất của gia đình nhà ông. Vào thời điểm ông H bán đất cho ông thì đất của ông H cũng chưa có giấy tờ gì thì Nhà nước mới lấy của ông H1 một số diện tích như thế. Đất của gia đình ông trước và sau đều đủ diện tích chỉ có phần giữa là thiếu, theo như bìa đất thì gia đình ông Đ thiếu khoảng 15m² trở lên.

Vì vậy, ông làm đơn khởi kiện này yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Buộc ông Nguyễn Quang H giải tỏa công trình phụ, chuồng trại trả lại đất cho gia đình ông.

Quá trình xét xử sơ thẩm, ông Đặng Văn Đ giữ nguyên nội dung khởi kiện.

- Theo bản tự khai, lời trình bày tại các buổi hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Quang H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Quang H trình bày:

Vào năm 1987, ông H được bố đẻ là Nguyễn Quang H1 cho ở trên mảnh đất tại xóm NS, xã VD, huyện Nam Đàn với diện tích 909m², thời điểm này chưa được Nhà nước cấp bìa.

Năm 1989 – 1990 ông xây nhà gồm nhà chính và nhà ngang, hiện tại nhà chính còn một đốc vì ông xây nhà mới nên đã đập phá nhà chính, nhà ngang còn nguyên vẹn. Vào khoảng năm 1991 – 1992 ông có bán cho ông Đ khu đất phía Bắc nhà ông với diện tích rộng 9m, chiều dài hết vườn (miếng đất sau tường hậu nhà ngang của ông). Khi ông bán đất cho ông Đ thì hai bên không làm giấy tờ gì. Thời gian ông xây nhà ngang có xây bờ rào từ nhà bếp ra phía sau khoảng 4 – 5m, thời gian sau ông Đ xây chồng lên và xây nhà vệ sinh sát luôn, còn tiếp là rào lưới đan, một thời gian sau ông Đ tiếp tục xây hết bờ rào.

Từ khi ông bán đất cho ông Đ hai bên chấp nhận ranh giữa hai nhà tạo nên. Đến năm 1995, Nhà nước cấp bìa đất cho gia đình ông nhưng trong bìa không có sơ đồ thửa đất nên hai bên gia đình tiếp tục chấp nhận ranh giới giữa hai nhà tạo nên. Còn phía trước nhà ngang, năm 1992 ông xây nhà tắm và bờ rào phía sau nhà tắm. Một thời gian sau ông Đ làm nhà, ông Đ phá bờ rào và xây dịch sang đất ông, thời điểm đó ông không ở nhà. Sau đó ông hỏi thì ông Đ bảo xây tạm thời, sau làm ông nước sẽ xây lại, vì nể nên ông bỏ qua để giữ tình cảm giữa hai bên gia đình. Những năm qua thì giữa hai gia đình không có xích mích gì, qua lại bình thường.

Thời gian vừa rồi, xã mở rộng đường nên phải dời cổng vào phía trong, do cổng nhà ông Đ không vừa nên ông Đ xin ông được đóng trụ cổng vào phần đất của ông nhưng ông không cho nên ông Đ viết đơn kiện lên UBND xã và xã đã hòa giải nhưng ông Đ không chấp nhận nên làm đơn kiện ông.

Năm 2012, UBND xã VD thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi đo đạc cấp trên đã không đo theo hiện trạng thực tế mà gia đình ông đang sử dụng mà chỉ căn cứ điểm đầu và điểm cuối của thửa đất thành một đường thẳng để lập hồ sơ kỹ thuật 02 thửa đất của nhà ông và ông Đạt.

Quá trình giải quyết, UBND xã VD và UBND huyện Nam Đàn trả lời bằng văn bản xác định phần đất mà ông Đ đang tranh chấp đó là đất của gia đình ông đã sử dụng lâu năm và các công trình đã xây dựng trước lúc chuyển nhượng đất cho ông Đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông và của gia đình ông Đ để cấp lại theo đúng hiện trạng thực tế đang sử dụng.

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

Theo bản tự khai ngày 09/12/2019, 22/3/2020 của ông Đinh Xuân Q là người đại diện theo pháp luật của UBND huyện Nam Đàn và ý kiến của UBND huyện Nam Đàn tại Công văn số 590/UBND-TN ngày 31/3/2020 trình bày:

Về trình tự, thủ tục, căn cứ để cấp đổi GCNQSD đất đối với thửa đất số 310, tờ BĐ số 22, diện tích 297m² ngày 29/3/2012 cho hộ ông Đặng Văn Đ, bà Phạm Thị T và thửa đất số 344, tờ BĐ số 22, diện tích 416m² ngày 29/3/2012 cho hộ ông Nguyễn Quang H:

a. Trình tự, thủ tục xét cấp đổi GCN cho 02 thửa đất vườn ở nói trên: UBND xã VD, UBND huyện Nam Đàn đã triển khai thực hiện việc cấp đổi GCN của 02 hộ gia đình đúng theo Quy trình cấp đổi số 420/TNMT – ĐKTK ngày 04/3/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường. Cụ thể về trình tự, thủ tục: Hộ gia đình viết đơn xin cấp đổi GCNQSD đất gửi UBND xã VD; Hội đồng tư vấn đất đai của xã họp xét đơn xin cấp đổi cho các hộ dân; UBND xã niêm yết danh sách công khai của các hộ đủ điều kiện được cấp đổi do Hội đồng tư vấn đất đai của xã xét và kết thúc niêm yết công khai danh sách các hộ đủ điều kiện được cấp đổi.

UBND xã tổng hợp danh sách các hộ đủ điều kiện cấp đổi (do Hội đồng tư vấn đất đai của xã xét) trình UBND huyện phê duyệt, thông qua Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra, rà soát, tổng hợp danh sách các hộ điều kiện trình Chủ tịch UBND huyện phê duyệt; UBND huyện ban hành Quyết định phê duyệt danh sách các hộ đủ điều kiện được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b. Căn cứ để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho 02 thửa đất nói trên, gồm:

- GCNQSD đất số E 950 478 ngày 15/5/1995 của hộ ông Nguyễn Văn H, có thửa đất vườn ở số 1348, tờ bản đồ số 01, diện tích 380m², theo bản đồ 299.

- GCNQSD đất số E: 950 467 ngày 15/5/1995 của hộ ông Đặng Văn Đ, có thửa đất vườn ở số 986, tờ BĐ 01, diện tích 200m², theo BĐ 299.

- Hồ sơ kỹ thuật thửa đất của 02 hộ được đo đạc Địa chính năm 2004.

c. Quan điểm của UBND huyện Nam Đàn, về việc ông H yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 GCNQSD đất đã cấp đổi cho 02 thửa đất nói trên để cấp lại cho đúng với hiện trạng sử dụng đất: UBND huyện Nam Đàn đồng tình với ý kiến của ông H, về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy 02 GCNQSD đất đã cấp đổi cho 02 thửa đất

nói trên để cấp lại cho đúng với hiện trạng sử dụng đất, cụ thể: Tuyên hủy GCN số BI: 765 636 ngày 29/3/2012 có thửa đất vườn ở số 344, tờ bản đồ số 22, diện tích 416m², cấp đổi cho ông Nguyễn Quang H. Tuyên hủy GCN số BI: 765 622 ngày 29/3/2012 có thửa đất vườn ở số 310, tờ bản đồ số 22, diện tích 297m², cấp đổi cho ông Đặng Văn Đ.

Lý do tuyên hủy: Năm 2012 UBND xã VD lập hồ sơ trình UBND huyện cấp đổi 02 GCNQSD đất nói trên, không đúng với hiện trạng sử dụng. Cụ thể: Ranh giới giữa vườn ông H và ông Đ là một đường cong (có các công trình của ông H làm đường biên từ năm 1992), 02 gia đình sử dụng ổn định, liên tục không có tranh chấp, năm 2004 đo đạc địa chính thành một đường thẳng, năm 2012 hộ gia đình lập hồ sơ kê khai xin cấp đổi không phát hiện ranh giới của nhà mình bị thay đổi. Hội đồng tư vấn đất đai xã VD xét cấp đổi GCN cho 02 hộ, không phát hiện được đường biên giữa ông H và ông Đ bị thay đổi so với hiện trạng sử dụng (hồ sơ trình cấp đổi GCN cho 02 gia đình có cạnh tiếp giáp giữa ông H và ông Đ là một đường thẳng, nhưng thực tế là một đường cong).

Do đó, UBND huyện Nam Đàn giữ nguyên ý kiến như bản tự khai ngày 09/12/2019, 22/3/2020 và ý kiến tại Công văn số 590/UBND-TN ngày 31/3/2020 của UBND huyện Nam Đàn.

Lời trình bày của bà Phạm Thị T: Bà và ông Đặng Văn Đ là vợ chồng. Về nguồn gốc thửa đất: Ông Đ mua thửa đất trước khi cưới bà, tuy nhiên khi cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bìa đỏ) diện tích 297m² mang tên vợ chồng. Việc cấp bìa đỏ trên cơ sở việc chuyển nhượng giữa 02 gia đình đã được thống nhất từ trước. Vì vậy, ông Đ khởi kiện ông Nguyễn Quang H lấn chiếm 15m² là hoàn toàn có cơ sở và đúng quy định pháp luật, ông H lấn chiếm 15m² của gia đình là vi phạm pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án tỉnh Nghệ An căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu mà ông Đ cung cấp để xử lý đúng pháp luật. Ông H phản tố yêu cầu hủy bìa đỏ là không có cơ sở, việc cấp bìa đỏ là do các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trên cơ sở chuyển nhượng thống nhất từ 2 phía, vì vậy không thể sai sót trong vấn đề này. Ngoài ra, khi cơ quan Nhà nước cấp bìa đỏ do các cơ quan Nhà nước chịu trách nhiệm thẩm định, ký ban hành. Vì vậy, không thể yêu cầu hủy cả văn bản khi không có tài liệu chứng cứ rõ ràng khi trong khi sổ đỏ ông H thể hiện lấn chiếm 15m² đất nhà ông bà. Kính đề nghị Tòa án xem xét các tài liệu chứng cứ cụ thể mà ông bà cung cấp để xử lý đúng quy định của pháp luật.

Lời trình bày của bà Nguyễn Thị N: Bà kết hôn với ông Nguyễn Quang H từ năm 1983. Về nguồn gốc thửa đất số 344 tờ bản đồ số 22, diện tích 416m² tại xóm NS, xã VD (nay là khối Nam BS, thị trấn NĐ), huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ

An do UBND huyện Nam Đàn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 765363 ngày 29/3/2012 mang tên ông Nguyễn Quang H: Vào năm 1987, ông H được bố để là ông Nguyễn Quang H cho ở tại thửa đất tại xóm NS, xã VD (nay là khối Nam BS, thị trấn NĐ), huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, có diện tích 909m² (thời điểm này Nhà nước chưa cấp bìa đất). Đến năm 1989 - 1990 gia đình bà xây nhà gồm nhà chính và nhà ngang, hiện tại nhà chính đã được đập phá để xây lại nhà mới, còn nhà ngang còn nguyên vẹn. Vào khoảng 1991-1992, ông H có bán cho ông Đ khu đất phía bắc thuộc khuôn viên đất của gia đình với diện tích là rộng 9m, chiều dài hết vườn (miếng đất sau tường hậu nhà ngang của gia đình bà). Thời gian gia đình xây nhà ngang có xây bờ rào từ nhà bếp ra phía sau khoảng 4m – 5m, thời gian sau ông Đ xây chồng lên và xây nhà vệ sinh sát luôn. Còn tiếp là rào lưới đan, một thời gian sau ông Đ tiếp tục xây hết bờ rào.

Từ khi bán đất cho ông Đ, hai bên chấp nhận ranh giới giữa hai nhà tạo nên. Đến năm 1995, Nhà nước cấp bìa đất cho gia đình bà nhưng trong bìa không có sơ đồ thửa đất nên hai gia đình tiếp tục chấp nhận ranh giới giữa hai nhà. Năm 2012, UBND xã VD thực hiện cấp đổi đồng loạt GCNQSD đất, đến năm 2019 gia đình mới trực tiếp ra Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để nhận bìa mới biết đất thiếu so với thực tế. Tuy nhiên, do chủ trương mở rộng đường và được UBND xã vận động hiến đất mở rộng đường, đây là việc làm mang tính lợi ích chung, gia đình là người hưởng lợi trực tiếp nên đã đồng ý. Hiện tại bìa đất gần nhất mà gia đình được cấp là thửa số 344, tờ bản đồ số 22, diện tích 416m², GCNQSD đất số BI 765363 ngày 29/3/2012 mang tên ông Nguyễn Quang H.

Về nội dung khởi kiện của ông Đặng Văn Đ: Thực tế đất của gia đình ông Đ có nguồn gốc của gia đình bà bán vào năm 1991-1992. Vào thời điểm trước đó gia đình bà đã xây dựng nhà ở và các công trình chuồng trại phụ trợ trước khi bán đất. Do vậy, không có lý gì mà khi bán đất gia đình bà bán luôn cả nhà mà ông Đ không có ý kiến gì. Sau khi bán đất, gia đình ông Đ đã nhiều lần xây dựng nhà ở, giữa hai bên không có tranh chấp gì. Đến năm 2012, UBND xã VD thực hiện cấp đổi đất đồng loạt, lúc đó chỉ dựa vào điểm đầu và điểm cuối để kéo ranh giới giữa hai nhà là một đường thẳng, thực tế ranh giới hai nhà là một đường cong và hiện tại nhà ngang và các công trình phụ trợ khác của gia đình bà vẫn còn. Mặt khác, UBND huyện Nam Đàn và UBND xã VD (cũ) cũng đã có ý kiến trả lời cho Tòa án nhân dân huyện Nam Đàn trong việc cấp bìa đất. Do vậy, kính đề nghị quý Tòa xem xét hủy 02 bìa đất của gia đình bà và gia đình ông Đ để cấp lại bìa mới theo đúng hiện trạng đang sử dụng.

Tại phiên tòa ngày 28/7/2021, nguyên đơn ông Đặng Văn Đ khai hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, ông đang thế chấp vay vốn kinh

doanh tại Quỹ tín dụng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ hiện đang được thể chấp tại Quỹ tín dụng xã VD, huyện Nam Đàn hay không?.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm:

- *Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:*

Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 4, Điều 34 BLTTDS; khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính.

Về xác định quan hệ tranh chấp: “Kiện đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt”.

Việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự: Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, triệu tập phiên hòa giải, phiên tòa cho các đương sự quy định tại Điều 196, Điều 208, 220 BLTTDS 2015.

- *Việc tuân theo pháp luật của HĐXX và thư ký Tòa án:* Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Từ khi thụ lý vụ án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS 2015

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ cũng như kết quả tranh luận tại phiên tòa, căn cứ quy định tại Điều 175, 176 BLDS không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về buộc ông H tháo dỡ các công trình trả lại cho ông 16 – 17m² đất.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Căn cứ Điều 34 BLTTDS chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang H về việc yêu cầu Tòa án Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI65622 thửa đất số 310 tờ bản đồ số 22, diện tích 297m² do UBND huyện Nam Đàn cấp ngày 29/3/2012 mang tên Đặng Văn Đ và Phạm Thị T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI765636 thửa đất số 344 tờ bản đồ số 22, diện tích 416m² do UBND huyện Nam Đàn cấp ngày 29/3/2012 mang tên Nguyễn Quang H.

Về án phí: Ông Đặng Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu không được chấp nhận. Ông Nguyễn Quang H không phải chịu án phí DSST.

Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của ông Đặng Văn Đ không được chấp nhận nên buộc ông Đ phải chịu các khoản chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- *Về thẩm quyền*: Ông Đặng Văn Đ khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Quang H giải tỏa công trình phụ, chuồng trại trả lại diện tích đất hơn 15m² cho gia đình ông. Ông Nguyễn Quang H có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án: Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 765622, thửa đất số 310, tờ bản đồ số 22, diện tích 297m² tại xóm NS, xã VD (nay là xóm Nam BS, thị trấn Nam Đàn) huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An do UBND huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An cấp ngày 29/3/2012 mang tên ông Đặng Văn Đ và bà Phạm Thị T. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 765636, thửa đất số 344, tờ bản đồ số 22, diện tích 416m² tại xóm NS, xã VD (nay là xóm NBS, thị trấn NĐ) huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An do UBND huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An cấp ngày 29/3/2012 mang tên ông Nguyễn Quang H để cấp lại cho đúng hiện trạng thực tế hai gia đình đang sử dụng.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xác định đây là “Tranh chấp kiện đòi lại 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 Nghệ An.

- *Về thời hiệu khởi kiện*: Ngày 24/7/2019 ông Đặng Văn Đ có đơn khởi kiện về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất; hủy quyết định cá biệt”. Căn cứ khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự, Tòa án xác định đây là vụ án có nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

- *Về sự vắng mặt của các đương sự*: Ông Hồ Sỹ H, ông Nguyễn Thành L, ông Trần Doãn S có đơn đề nghị xử vắng mặt; người làm chứng ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Xuân C, ông Nguyễn Ngọc T, bà Đinh Thị S, anh Hoàng Anh T vì lý do sức khỏe nên xin vắng mặt, xét thấy việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến quá trình xét xử nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về yêu cầu phản tố của bị đơn*: Hội đồng xét xử thấy rằng, theo quy định tại khoản 4 Điều 72; điểm c khoản 2, khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bị đơn ông Nguyễn Quang H đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét, giải quyết trong vụ án.

- Về đề nghị tạm ngừng phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Nghệ An:
Tại biên bản xác minh ngày 13/8/2021 của Tòa án thì vào ngày 27/4/2021 có vay vốn tại Quỹ tín dụng xã VD, huyện Nam Đàn số tiền 500 triệu đồng, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 765622, thửa đất số 310, tờ bản đồ số 22, diện tích 297m² tại xóm NS, xã VD, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An do UBND huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An cấp ngày 29/3/2012. Ngày 03/6/2021 thì ông Đặng Văn Đ đã thanh toán toàn bộ khoản nợ trên cho Quỹ tín dụng xã VD, huyện Nam Đàn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn cho rằng vào năm 1989 thì ông nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Quang H, đến năm 1995 thì được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 200m², sau đó ông H xây dựng công trình phụ, chuồng trại lấn sang đất của ông. Năm 2012, ông được Nhà nước cấp đổi bìa với diện tích 297m² thì các công trình của ông H lấn chiếm đất của ông khoảng hơn 15m².

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thực tế ngày 20/9/2019 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nam Đàn, xác định diện tích đang tranh chấp là 23m².

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận khi chuyển nhượng đất hai bên không lập giấy tờ gì, cũng không cắm mốc, xác định ranh giới, diện tích chuyển nhượng cụ thể là bao nhiêu m². Nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng đất vào năm 1989, còn bị đơn xác định chuyển nhượng cho bị đơn khoảng năm 1991 - 1992. Năm 1995, cả ông Đ và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2012 thì ông Đ được cấp đổi với diện tích 297m², ông H được cấp với diện tích 416m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2012 của ông Đ và ông H thể hiện ranh giới giữa hai nhà là một đường thẳng. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thực tế của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nam Đàn ngày 20/9/2019 thấy rằng, trên thực địa và hiện trạng sử dụng thì ranh giới giữa hai nhà là một đường cong, trên đất tranh chấp thì đã có các tài sản như nhà ngang, nhà bếp, chuồng lợn ông H đã làm từ lâu (năm 1989- 1990) trước khi chuyển nhượng đất cho ông Đặng Văn Đ, các công trình do ông H xây dựng được sử dụng làm đường biên giữa hai gia đình. Hai gia đình sử dụng ổn định, liên tục, không xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 của ông Đặng Văn Đ thì tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, diện tích ông Đ kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 200m². Tại đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2011 thì ông Đ xin cấp đổi

diện tích 322m² (theo bản đồ đo đạc năm 2005), nguồn gốc thửa đất “Đất cấp năm 1992”. Đến ngày 29/3/2012 ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 22, diện tích 297m², giảm 26m². Còn tại đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không đề ngày tháng năm) thì ông H xin cấp đổi diện tích 454m² (theo bản đồ đo đạc năm 2005), nguồn gốc thửa đất “Đất cấp năm 1982”. Đến ngày 29/3/2012 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 344, tờ bản đồ số 22, diện tích 416m², giảm 39m². Việc diện tích của ông Đ, ông H giảm được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nam Đàn xác định là do trừ hàng lang mương.

Mặt khác, nguyên đơn cho rằng năm 1990 nhà nước lấy đất bán cho dân nên đã lấy của ông H1 (bố ông H) một số diện tích đất để đủ cấp một suất (hiện tại bà L đang ở). Do đó, phần đất của ông bị dịch vào sát nhà của ông H nên công trình phụ và bếp nhà ông H mới nằm trên phần diện tích đất của gia đình nhà ông. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở.

Căn cứ Công văn số 115.BC/UBND ngày 29/11/2019 của UBND xã VD về việc “Cung cấp thông tin và báo cáo nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Đặng Văn Đ và ông Nguyễn Văn H tại xóm Nam Sơn” và bản tự khai của Chủ tịch UBND huyện Nam Đàn ngày 09/12/2019, 22/3/2020 có nội dung: Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Quang H là đất ở của ông Nguyễn Quang H1 (bố ông H) được nhà nước giao năm 1982, năm 1987 ông H cho ông H sử dụng toàn bộ thửa đất. Năm 1992, ông chuyển nhượng cho ông Đ một phần diện tích, việc mua bán giữa hai bên không có giấy tờ, hồ sơ lưu trữ tại xã và huyện. Cạnh tiếp giáp giữa ông Đ và ông đã được ông H xây dựng các công trình trước khi ông H chuyển nhượng đất cho ông Đ năm 1992 và hai gia đình sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1992 đến nay, quá trình sử dụng không xảy ra tranh chấp.

Hội đồng xét xử thấy rằng trên cơ sở các tài liệu chứng cứ và ý kiến của UBND xã VD (cũ), UBND huyện Nam Đàn cung cấp thì không có tài liệu nào phản ánh và chứng minh cho việc gia đình ông Nguyễn Quang H lấn chiếm đất và xây dựng các công trình trên phần đất sau khi đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Đ. Do đó, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Đặng Văn Đ về việc buộc ông Nguyễn Quang H giải tỏa công trình phụ, chuồng trại để lại đất cho ông Đặng Văn Đ.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang H, đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 765622, thửa đất số 310, tờ bản đồ số 22, diện tích 297m² tại xóm NS, xã VD (nay là xóm NBS, thị trấn NĐ) huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An do UBND huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An cấp ngày 29/3/2012 cấp cho ông Đặng Văn Đ và bà Phạm Thị T. Tuyên hủy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BI 765636, thửa đất số 344, tờ bản đồ số 22, diện tích 416m² tại xóm NS, xã VD (nay là xóm NBS, thị trấn NĐ) huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An do UBND huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An cấp ngày 29/3/2012 cấp cho ông Nguyễn Quang H.

Căn cứ lời khai của các bên đương sự, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thực tế, Hội đồng xét xử thấy rằng, ranh giới hiện trạng sử dụng đất của ông Đ và ông H là một đường cong, trên đất tranh chấp đã có các tài sản như nhà ngang, nhà bếp, chuồng lợn được ông H xây dựng trước khi chuyển nhượng đất cho ông Đặng Văn Đ, hai bên sử dụng ổn định, liên tục, không xảy ra tranh chấp. Mặt khác, tại các văn bản trả lời Tòa án, UBND xã VD (cũ) và UBND huyện Nam Đàn đều thừa nhận, năm 2012 UBND xã VD lập hồ sơ trình UBND huyện cấp đổi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và ông H không đúng với hiện trạng sử dụng. Cụ thể, ranh giới giữa vườn ông H và vườn ông Đ là một đường cong, có bờ tường xây của các công trình phụ đã được ông H xây dựng từ trước năm 1992 và được lấy làm đường biên giữa hai gia đình. Năm 2004 thực hiện đo đạc địa chính, tổ đo đạc chỉ đo điểm trước và điểm phía sau, không đo đạc chi tiết hiện trạng sử dụng của hai gia đình tại các điểm giữa, sau đó nối thành một đường thẳng để lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất nhưng thực tế ranh giới giữa nhà ông H và ông Đ là một đường cong có sẵn từ trước. Đến năm 2012, thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã VD đã căn cứ bản đồ đo đạc địa chính năm 2004 để cấp đổi giấy chứng nhận cho hộ ông Đ và ông H, cụ thể trong giấy chứng nhận cấp đổi cho ông Đ có cạnh giáp nhà ông H là một đường thẳng, trong lúc hiện trạng là một đường cong mà hai gia đình đã sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1992. Do đó, UBND huyện Nam Đàn đề nghị Tòa án tuyên hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi cho ông Đ và ông H để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất.

Xét thấy, việc UBND xã VD lập hồ sơ đề nghị UBND huyện Nam Đàn cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T và ông H chỉ căn cứ trên bản đồ địa chính năm 2005 mà không căn cứ hiện trạng, ranh giới sử dụng đất giữa hai gia đình là không đúng quy định về pháp luật đất đai. Vì vậy, có đủ cơ sở để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Văn Đ, bà Phạm Thị T và ông Đặng Quang H cũng như các Quyết định liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó.

[2.3] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Đ không được Tòa án chấp nhận nên ông Đặng Văn Đ phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ông Đặng Văn Đ không được chấp

nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang H được chấp nhận nên ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Các đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc giải quyết toàn bộ vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 34, khoản 1 Điều 37, Điều 147, 157, 165; Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; Điều 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166; Điều 175; Điều 176 Bộ luật dân sự 2015; điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết số 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Đ về việc buộc ông Nguyễn Quang H phải tháo dỡ công trình phụ, chuồng trại trả lại đất lấn chiếm cho ông Đặng Văn Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang H về việc yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông Đặng Văn Đ, bà Phạm Thị T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Quang H, cụ thể như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số BI 765622 của UBND huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An đã cấp cho ông Đặng Văn Đ và bà Phạm Thị T đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 22, diện tích 297m², địa chỉ thửa đất tại xóm NS, xã VD (nay là khối NBS, thị trấn NĐ) huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An và Quyết định liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 765636 của UBND huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An đã cấp cho ông Nguyễn Quang H đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 22, diện tích 416m², địa chỉ thửa đất tại xóm Nam Sơn, xã VD (nay là khối NBS, thị trấn NĐ) huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An và Quyết định liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên.

Ủy ban nhân dân huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: ông Đặng Văn Đ phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*). Ông Đặng Văn Đ đã nộp đủ theo biên bản giao nhận ngày 06/9/2019.

4. Về án phí: Ông Đặng Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002309 ngày 07/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Đàn. Ông Đ đã nộp đủ tiền án phí.

Ông Nguyễn Quang H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Tuyên bố cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ bản sao bản án sơ thẩm./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự
- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Nghệ An
- Cục THADS tỉnh Nghệ An
- Lưu HS, Tòa Dân sự.

(Đã ký)

Lê Văn Phú