

**TÒA ÁN NHÂN D
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 44/2023/DS-ST
Ngày: 3-8-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Thí và bà Nguyễn Thị Hòe.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân D tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Ngọc Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 3/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 96/2022/TLST-DS ngày 12/12/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1044/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Cao Tiến T, sinh năm 1964 và bà Cao Thị D, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn T, xã H, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Ông T, bà D có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà D: ông Đinh Văn L, trú tại Tổ D phố m, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Bị đơn: Trường Tiểu học B, xã D Hóa, huyện M, tỉnh Quảng Bình do ông Đinh Thanh D, Hiệu trưởng đại diện theo pháp luật, có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân D tỉnh Quảng Bình do ông T - Chủ tịch Ủy ban nhân D tỉnh, đại diện theo pháp luật. Có đơn đề nghị được vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND tỉnh Quảng Bình: ông Hoàng Quốc V- Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân D xã D Hóa, huyện M, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn ông Cao Tiến T, bà Cao Thị D trình bày:

Năm 2001, bà D được Phòng Giáo dục huyện Minh Hóa phân công dạy tại điểm trường Mầm non xã D Hóa. Thời điểm đó rất khó khăn, nhà trường thiếu cơ sở vật chất, như văn phòng, nơi ăn ở cho giáo viên nên bà D đã trình bày với UBND xã D Hóa, và Trưởng Bản Hà Vi cho cải tạo phần diện tích đất hiện có tranh chấp để làm nhà ở, tiện cho việc dạy học. Được sự nhất trí của chính quyền địa phương, bà D và ông T (chồng bà D) đã san lấp mặt bằng và dựng nhà để ở, trồng các cây ăn quả trên đất. Hiện nay số cây này đã trở thành cây cổ thụ. Quá trình sử dụng đất không có tranh chấp. Tuy nhiên năm 2009 Ủy ban nhân D tỉnh Quảng Bình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường Tiểu học Bãi Dinh có chồng lên một phần đất mà gia đình bà D đã sử dụng từ năm 200, diện tích khoảng 417,5 m². Năm 2015 khi bà D đến UBND xã D Hóa để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện đất của bà đang sử dụng có 1 phần thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho trường. Vì vậy bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân D tỉnh Quảng Bình giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 22, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: bản Hà Vi, xã D Hóa, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình do UBND tỉnh Quảng Bình cấp cho trường Tiểu học Bãi Dinh và yêu cầu Trường Tiểu học Bãi Dinh trả lại cho gia đình bà toàn bộ diện tích đất 417,4 m²

Bị đơn Trường Tiểu học B: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án không gửi văn bản ghi ý kiến về yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải tranh chấp đất đai cơ sở (xã D Hóa) ngày 26/7/2022 ông Đinh Thanh D, Hiệu trưởng thay mặt ban giám hiệu nhà trường trình bày: Ông được bổ nhiệm làm hiệu trưởng trường chỉ tiếp nhận tài sản của nhà trường, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 22, tờ bản đồ số 10 với diện tích 2.853,6 m². Với quyền hạn Hiệu trưởng chỉ có quyền tiếp nhận, không có quyền sang nhượng trả lại phần đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND tỉnh Quảng Bình không có văn bản ghi ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND tỉnh Quảng Bình đề nghị giữa nhà trường và hộ ông T, bà D hòa giải vì năm 2018, khi thực hiện đo vẽ chỉnh lý bản đồ địa chính thì ranh giới thửa 22 và 25 là một đường thẳng và Hiệu trưởng nhà trường đã xác định lại hiện trạng sử dụng đất của nhà trường. Bản đồ địa chính năm 2018 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình phê duyệt năm 2018.

Những người làm chứng cho quá trình sử dụng đất của bà D:

+ Ông Đinh Xuân H nguyên Bí thư Đảng ủy xã D Hóa năm 2003- 2010 trình bày: Mảnh đất hiện tại bà Cao Thị D đã ở trước khi ông lên làm Bí thư xã D Hóa. Sau đó có dự án của huyện đầu tư xây dựng trường, xây dựng nhà công vụ cho giáo viên, ông đã có ý kiến khuôn viên đất xây dựng trường từ hàng cây của vườn nhà bà D xuống đến nhà văn hóa của bản. Cụ thể diện tích cấp cho nhà trường thì ông không rõ nhưng khi xây dựng trường, xây dựng nhà công vụ cho giáo viên thì ông đã cùng UBND xã D Hóa đã thống nhất quy hoạch khuôn viên cho xây dựng trường. Ông xác nhận bà Cao Thị D đã ở trước khi xây dựng trường Bản Hà Vi.

+ Bà Nguyễn Thị Thu H, Hiệu trưởng trường Mầm Non D Hóa trình bày bà Cao Thị D là giáo viên mầm non bản Hà Vi xã D Hóa từ năm 2000. Vườn cây

phía sau nhà gỗ của bà D đến giáp suối là do cô D trồng khi lên sinh sống tại bản Hà Vi. Bà xin cam đoan những lời trình bày là đúng sự thật, nếu sai chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Ủy ban nhân D xã D Hóa quá trình đối thoại ngoài Tòa án có ý kiến: Trong sổ địa chính của xã D Hóa lập ngày 15/10/2007 thì thửa đất số 25 tờ bản đồ số 10 quy chủ là Cao Tiến T với diện tích 314,2 m². Đơn khởi kiện của bà Cao Thị D cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trường tiểu học Bãi Dinh (điểm trường Hà Vy), huyện Minh Hóa đã cấp chồng lên diện tích đất của bà D là 314,2 m² là không có cơ sở vì hiện tại bà Cao Thị D chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ xác định.

Ngày 30/3/2023, theo yêu cầu của người khởi kiện, Tòa án nhân D tỉnh Quảng Bình đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất đang tranh chấp.

Kết quả như sau: Theo nguyên đơn dẫn đặc thì thửa đất của nguyên đơn là các điểm: 2-3-4-5-6-7-2 (có sơ đồ kèm theo). Theo Trường tiểu học Bãi Dinh thì diện tích đất của trường theo giấy chứng nhận cấp năm 2009.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/6/2023, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện. Ông Cao Tiến T cho rằng năm 2007, khi đo vẽ bản đồ địa chính liên quan đến thửa đất gia đình ông sử dụng ông không ký kết quả trích đo yêu cầu giám định chữ ký. Tòa án tạm ngừng phiên tòa để giám định theo yêu cầu của nguyên đơn. Ngày 26/6/2023, Tòa án ra quyết định trung cầu giám định chữ ký, chữ viết trong phiếu giao nhận diện tích năm 2007. Tại kết luận số 748/KL-KTHS ngày 07/7/2023 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Quảng Bình kết luận chữ ký dạng chữ viết “T”, chữ viết Cao Tiến T trên phiếu giao nhận diện tích ngày 1/5/2007 và chữ ông T ký để so sánh là do một người viết ra.

- Đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trường tiểu học Bãi Dinh (điểm trường Hà Vy) đã được Ủy ban nhân D tỉnh Quảng Bình cấp đúng thủ tục, trình tự quy định. Việc ông Đinh Thanh Lịch - nguyên Hiệu trưởng nhà trường ký vào phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất vào ngày 30/7/2018 để xác định ranh giới của nhà trường là không đúng. Vì vậy đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp Ủy ban nhân D tỉnh Quảng Bình đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Ngày 10/7/2023, Sau khi có kết quả giám định, Tòa án ra thông báo tiếp tục phiên tòa. Tuy nhiên phía người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND tỉnh Quảng Bình cũng như phía bị đơn không nhận được thông báo của Tòa nên Tòa hoãn phiên tòa và mở lại phiên tòa vào ngày 3/8/2023 với thành phần hội đồng xét xử mới vì Hội thẩm xét xử ngày 08/6/2023 không thể tham gia phiên tòa được. Tại phiên tòa ngày 3/8/2023, bà D ông T trình bày kết quả trích đo năm 2018 được gia đình bà và nhà trường xác nhận là phù hợp với hiện trạng sử dụng, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện và công nhận ranh giới theo bản đồ 2018. Bà tự nguyện di dời các tài sản của bà gồm một nhà gỗ tạm đã cũ 9 mét vuông và 1 mái lợp bia rô xi măng sát nhà gỗ to. Sỡ dĩ trước đây ông T ký vào kết

quả trích đo năm 2007 vì thiếu hiểu biết, nghĩ là ký vào để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế thì gia đình đã trồng cây cối ở phía sau nhà gỗ to từ năm 2001.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân D tỉnh Quảng Bình phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân D, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục theo đúng quy định;

+ Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Trường tiểu học Bãi Dinh để cấp lại theo đúng hiện trạng sử dụng. Bà D có quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp đất đai và yêu cầu hủy quyết định cá biệt trong vụ án D sự (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên Tòa án nhân D tỉnh Quảng Bình thụ lý giải quyết theo khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 37 Bộ Luật tố tụng D sự 2015 là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị D, ông Cao Tiến T, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 28/7/2009, Trường Tiểu học Bãi Dinh được Ủy ban nhân D tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.853,6 m², địa chỉ: bản Hà Vi, xã D Hóa, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T03560. Kiểm tra hồ sơ địa chính năm 2007 thấy kết quả trích đo thửa đất đã được ông T và trường tiểu học Bãi Dinh ký xác nhận. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường Tiểu học Bãi Dinh là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, theo bà D sở dĩ gia đình ký vào phiếu trích đo vì do nhận thức hạn chế, nghĩ ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ký chứ không hiểu được ranh giới cụ thể như thế nào. Căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ, lời trình bày của những người làm chứng thấy rằng trên phần đất UBND tỉnh Quảng Bình cấp cho nhà trường tiểu học Bãi Dinh năm 2009 có cây cối của gia đình bà D trồng năm 2001. Việc bà D trình bày không hiểu khi ký vào kết quả trích đo năm 2007 là có thật. Quá trình đo vẽ lập bản đồ địa chính năm 2007 những người sử dụng đất đã dẫn đạc không chính xác dẫn đến việc cấp đất sai hiện trạng sử dụng. Mặt khác, giữa phần diện tích bà D sử dụng từ sau nhà gỗ đến giáp suối nước và đất nhà trường sử dụng có hàng rào tồn tại do nhà trường rào. Năm 2018, Trường Tiểu học bãi Dinh và bà D đều xác định lại đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế giữa hai bên từ trước đến nay. Bản đồ đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Quảng Bình phê duyệt năm 2018. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trường Tiểu học Bãi Dinh tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 10, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T03560 ngày 28/7/2009 để

cấp lại đúng hiện trạng sử dụng theo sổ địa chính và sổ mục kê đất đai, bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình phê duyệt ngày 06/12/2022 (điểm 1, 13, 12, 6, 14) theo sơ đồ.

Phần diện tích từ điểm 8, 9, 10, 11, 14 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 10 xã D Hóa theo bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2022.

Trường Tiểu học Bãi Dinh xã D Hóa có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận đúng hiện trạng sử dụng.

Bà D, ông T có quyền thực hiện việc kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với phần tài sản cây cối khác của bà D trồng nằm ngoài diện tích trích đo thửa 25, tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2022 (gồm 1 số cây cối và nhà gỗ tạm đã cũ rộng 09 m², 01 mái lợp bia rô xi măng sát nhà gỗ to bà D cam kết tự nguyện tháo dỡ, không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định chữ ký hết 11.660.000 đồng bà D, ông T tự nguyện chịu. Bà D tạm nộp 15.000.000 đồng, trả tại phiên tòa cho bà D 3.340.000 đồng.

[4] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần bên mỗi bên phải chịu một nửa án phí D sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà D tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.
Vi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 37 Bộ Luật tố tụng D sự 2015; các Điều 10, 49, 50, 52, 105, 107, 123 Luật đất đai 2003 và các Điều 26, 99, 100, 166, 170, 202, 203 Luật đất đai 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Tiên T, bà Cao Thị D, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.853,6 m², địa chỉ: bản Hà Vi, xã D Hóa, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T03560 ngày 28/7/2009 do Ủy ban nhân D tỉnh Quảng Bình cấp cho Trường tiểu học Bãi Dinh để cấp lại đúng hiện trạng sử dụng từ các điểm 1, 13, 12, 6, 14 trên sơ đồ là một phần không thể thiếu của bản án. Diện tích từ điểm 8, 9, 10, 5, 6, 14 trên sơ đồ thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 10 xã D Hóa. Bà D ông T có quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 25, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình phê duyệt tháng 12/2022 theo đúng quy định của pháp luật.

Trường Tiểu học Bãi Dinh xã D Hóa có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà D có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản của mình nằm ngoài thửa 25, tờ bản đồ số 10 xã D Hóa, bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2022 theo

cam kết tự nguyện của bà tại phiên tòa.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định chữ ký chữ viết hết 11.660.000 đồng. Ông Cao Tiến T, bà Cao Thị D tự nguyện chịu số tiền này. Bà đã nộp tạm ứng 15.000.000 đồng. Trả lại tại phiên tòa cho bà D số tiền 3.340.000 đồng.

3. Về án phí: Ông Cao Tiến T, bà Cao Thị D tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, được trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005169 ngày 08/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

4. Quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án của Tòa án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Lưu: Tòa D sự, hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)**

Từ Thị Hải Dương

