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

Bản án số: 20/2019/DS-ST
Ngày 22-10- 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ

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 M Văn Ngọc
Ông Đặng Văn Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2019/TLST-TCDS ngày 02/5/2019 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1430/2019/QĐXXST-DS ngày 28/8/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: Số 152 đường Nguyễn Văn L, Tiểu khu n, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Ông A có mặt, bà H vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Minh T - Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Bình.

Địa chỉ: Số n đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phan Y và bà Phan Thị M

Địa chỉ: Số n đường P, Tiểu khu n, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người được bị đơn ủy quyền:

Ông Vũ Xuân H, địa chỉ: Số N đường T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Bà Phạm Thị Huyền T, địa chỉ: Số k đường P, Tổ dân phố m, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Bùi Thị X - Trợ

giúp viên pháp lý trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Bình, có mặt.

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

- Sở T tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần P - Giám đốc Sở T tỉnh Quảng Bình. Đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn K - Giám đốc Văn phòng Đ sở T, tỉnh Quảng Bình.

- Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang V - Chủ tịch UBND huyện.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lưu Đức N, Phó trưởng phòng T huyện B, có đơn xin xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân L, Chủ tịch UBND TT T, huyện B

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn M, Công chức địa chính TT H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Lê Văn A trình bày: Năm 1989, gia đình ông được UBND thị trấn H giao đất sử dụng. Năm 2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 238, tờ bản đồ số 13 diện tích 150m^2. Năm 2014 thực hiện việc đo vẽ chỉnh lý lại bản đồ thì thửa đất ông là thửa 131, tờ bản đồ số 12, diện tích 160,9m^2. Năm 2017, thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường 561 đoạn từ Quốc lộ 1A đến đường Hồ Chí Minh gia đình ông bị thu hồi 88,6m^2. Ngày 03/8/2018, Sở T tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 475676 cho gia đình ông tại thửa số 131, tờ bản đồ số 12 diện tích 80,1m^2. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng diện tích đất nêu trên, tháng 7/2018, hộ gia đình ông Phan Y và bà Phan Thị M đã có hành vi lấn chiếm, dựng hàng rào bằng dây thép gai và tôn trên một phần diện tích đã được cấp cho gia đình ông. Tại biên bản làm việc ngày 24/8/2018 của UBND thị trấn H đã kết luận buộc ông Y bà M tháo dỡ tường rào để trả lại đất cho gia đình ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Y bà M không thực hiện. Sự việc được tiếp tục hòa giải tại UBND thị trấn H nhưng không thành. Hiện tại gia đình ông chưa có nhà ở ổn định phải thuê nhà trọ. Vì vậy ông làm đơn khởi kiện đến Tòa án đề nghị xem xét giải quyết buộc ông Y bà M phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình ông khoảng hơn 10m^2.

Bà H thống nhất như ý kiến trình bày của ông A.

Phía bị đơn ông Phan Y bà Phan Thị M: Sau khi nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án về yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H, ngày 20/3/2019 ông Phan Y và bà Phan Thị M có đơn phản tố không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H, yêu cầu Toà án xử

buộc ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông bà 60m^2 diện tích đất lấn chiếm và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 475676 đã được Sở T tỉnh Quảng Bình cấp ngày 03/8/2018 cho ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H tại thửa số 131, tờ bản đồ số 12, diện tích 80,1m^2 tại tiểu khu 9, thị trấn H huyện B, tỉnh Quảng Bình với lý do như sau: Năm 1976, hợp tác xã T có cấp cho gia đình ông bà thửa đất số 218, bản đồ 299, hiện nay là thửa 218, tờ bản đồ số 13. Tổng diện tích đất mà gia đình ông bà khai hoang là 1.234m^2 bao gồm các thửa 218, 415, 238, 239. Gia đình ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa 218, 415, hai thửa còn lại sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Năm 1985, cửa hàng Hợp tác xã mua bán huyện B có mượn đất của ông bà để xây các quán tạm làm quầy hàng kinh doanh. Phần đất mượn này là thửa 238, 239, tờ bản đồ số 13. Khi mượn đất không có văn bản mà chỉ giao dịch bằng miệng. Năm 1986 cửa hàng giải thể, bà Hoàng Thị V mua lại tài sản trên đất là các quầy hàng và tiếp tục mượn đất của ông bà kinh doanh. Khi dự án tuyến đường tỉnh lộ 561 thực hiện thu hồi một phần đất của gia đình bà được nhà nước bồi thường, tiền bồi thường gia đình ông bà giao cho bà V nhận, phần đất còn lại gia đình bà V trả lại cho gia đình ông bà theo biên bản ngày 26/5/2018 giữa các con bà V với gia đình bà (vì lúc này bà V đã mất) tại các thửa 238,239 tờ bản đồ số 13 trong đó có phần diện tích đất vườn cây gồm bụi tre, giếng nước, cây cối mà gia đình ông bà trồng từ năm 1980. Vào khoảng những năm 1990, gia đình ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H có xây dựng một quán nước nhỏ diện tích khoảng 10m^2 ngay sát diện tích các cửa hàng mà gia đình ông bà cho bà V mượn kinh doanh. Năm 2018, gia đình ông bà mới biết gia đình ông Lê Văn A bà Nguyễn Thị H đã được Sở Tài nguyên Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp đất cho gia đình ông A bà H đã chồng lấn sang phần đất của gia đình ông bà đang sử dụng. Mặt khác quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H đã vi phạm quy định của pháp luật về đất đai, không kí biên bản mốc giới liền kề, không có quyết định thu hồi đất cấp cho người khác, không xem xét hiện trạng sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ý kiến của T tỉnh Quảng Bình tại các phiên hòa giải trình bày: Về hồ sơ cấp đất đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H theo đúng quy định của pháp luật. Sở T căn cứ vào hồ sơ cấp đất ban đầu, kết quả đo đạc khi giải phóng mặt bằng; Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A đã được UBND thị trấn H xác định ranh giới, hình thể không thay đổi. Do đó Sở T tỉnh Quảng Bình không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Y và bà Phan Thị M để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện B tại các phiên hòa giải trình bày: Năm 2002 ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H làm hồ sơ kê khai đề nghị cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004 ông Lê Văn Avà bà Nguyễn Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 238, tờ bản đồ số 13, diện tích 150m^2. Theo kết quả đo đạc, chỉnh lý bản đồ năm 2014 thì đất ông A đã được trích đo 160,9m^2. Năm 2017, thực hiện chủ trương mở đường Nguyễn Văn L gia đình ông A bà H bị thu hồi 88,6m^2, diện tích đất còn lại là 80,1m^2. Về hình thể cấp đất cho ông A bà H năm 2018 so với năm 2004 không thay đổi. Việc thu hồi chỉ thực hiện mặt tiền đường Nguyễn Văn L, giáp ranh giữa đất ông A và đất ông Niên đã xây tường cố định từ trước không thay đổi. Bụi tre theo như ông Y trình bày là của ông Y nhưng tại thời điểm cấp đất năm 2004 bụi tre đang nhỏ, ngày càng phát triển mới có hiện trạng một phần bụi tre nằm trên phần đất của ông A.

Về hai thửa đất 238, 239 theo như ông Phan Y và bà Phan Thị M cho rằng đất của ông bà thì theo hồ sơ địa chính hai thửa đất này thuộc đất xây dựng, ông bà chưa hề được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2002 ông bà kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 218 và chỉ kê khai thửa này, ngoài ra không có thửa nào khác. Sau đó có biến động do có bán đất cho ông Niên năm 2003 và đã xác định ranh giới. Vì vậy đề nghị giải quyết theo pháp luật.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân thị trấn H tại các phiên hòa giải trình bày: Ông Phan Y và bà Phan Thị M cho rằng trước đây Hợp tác xã cấp đất cho ông bà nhưng không có cơ sở để chứng minh. Hơn nữa việc kê khai cấp đất của ông Y bà M năm 2002 đã được xác định ranh giới và kê khai cấp đất 1 thửa 218, tờ bản đồ số 13, diện tích 762m^2. Thửa 239 ông Y bà M nói cấp cho ông bà nhưng không có giấy tờ gì và khi nhà nước thu hồi mở rộng đường thì bà V là người nhận tiền đền bù. Từ khi được đền bù đến nay không có ai khiếu nại gì. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A bà H năm 2004 căn cứ bản đồ đo vẽ năm 1997. Ủy ban nhân dân thị trấn H đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 17/9/2019, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng*:* Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị tạm dừng phiên toà để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp chứng cứ làm rõ nguồn gốc sử dụng thửa đất của ông Y, ông A và cung cấp trích lục bản đồ qua các thời kỳ để đối chiếu vị trí, diện tích, các cạnh tăng, giảm của thửa đất đồng thời làm rõ diện tích các thửa đất bị thu hồi để đền bù.

Các đương sự đề nghị toà tạm dừng phiên toà để các đương sự thoả thuận lại việc giải quyết vụ án.

Ngày 07/10/2019, giữa nguyên đơn và bị đơn gửi đến Toà án biên bản thoả thuận về việc giải quyết tranh chấp với nội dung: Ông A, bà H giao lại cho

ông Y, bà M diện tích từ điểm 11A có toạ độ (1945642,29; 555325.02) đến điểm 2 đến điểm 9A có toạ độ (1945633.13; 555322.34); (Kèm theo sơ đồ) ông Y bà M trả cho ông A bà H 20.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ; Ngày 21/10/2019, phía ông Y, bà M giao nộp bản trích đo hiện trạng sử dụng đất sau khi hoà giải, điều chỉnh lại điểm 9A có toạ độ (1945636.26; 555441.96). Tại phiên toà ngày 22/10/2019, giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất thoả thuận ông A bà H giao lại phần diện tích cho ông Y, bà M sử dụng từ điểm 11A đến điểm 2 đến điểm 9A. Ông Y, bà M rút yêu cầu phản tố đối với phần đề nghị huỷ giấy chứng nhận cấp cho ông A, bà H năm 2018.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng*:* Đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về yêu cầu của ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thi H buộc ông Phan Y và bà Phan Thị M trả lại phần diện tích đất lấn chiếm mà ông A bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo bản đồ đo vẽ và phê duyệt năm 1997 thì ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H sử dụng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13, diện tích 150m^2 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004. Theo bản đồ địa chính được chỉnh lý năm 2014 thì thửa đất ông A, bà H thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 12 với diện tích 160,9 m^2.

Năm 2017 thực hiện dự án mở rộng đường Nguyễn Văn L gia đình ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H bị thu hồi 88,6m^2, diện tích đất còn lại là 60,1m^2. Năm 2018, Sở T cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN475676 thửa 131, tờ bản đồ số 12, diện tích 80,1m^2 tại tiểu khu 9, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình cho ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H. Như vậy, so với diện tích cấp giấy năm 2004 thì tăng 18,7m^2, và so với kết quả đo vẻ chỉnh lý bản đồ năm 2014 đã được phê duyệt thì tăng 7,8m^2. Kiểm tra ranh giới thửa đất trên bản đồ thì thấy rằng, ranh giới thửa đất ông A theo bản đồ địa chính năm 2014 và theo hồ sơ cấp đất năm 2018 là không thay đổi.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2019 cho thấy:

- Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H từ điểm 1 đến điểm 2: 14,37m; từ điểm 2 đến điểm

3: 10,32m; từ điểm 3 đến điểm 4: 12,73m; từ điểm 4 đến điểm 1: 2,21m. Tổng diện tích 80,1m^2.

- Phần diện tích đất theo ông Phan Y bà Phan Thị M chỉ đất của ông Phan Y: Từ điểm 5 đến điểm 6: 5,28m; từ điểm 6 đến điểm 7: 6,42m; từ điểm 7 đến điểm 8: 4,48m; từ điểm 8 đến điểm 9: 3,26m; từ điểm 9 đến điểm 10: 1,89m; từ điểm 10 đến điểm 5: 8,31m. Tổng diện tích 58,5m^2.

- Phần khung sắt ông Phan Y bà Phan Thị M rào trùng lên phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn A bà Nguyễn Thị H từ điểm 11 đến điểm 2:3,52m; từ điểm 2 đến điểm 12: 7,15m; từ điểm 12 đến điểm 13: 0,81m; từ điểm 13 đến điểm 11:6,47m. Tổng diện tích 13,9m^2.

Trên một phần đất ông A, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ điểm 11A đến điểm 2 đến điểm 9A có hai bụi tre của ông Y trồng từ trước. Ông A, bà H thừa nhận bụi tre là của ông Y, bà M trồng. Vì vậy, hai bên sau khi hoà giải với nhau đã thống nhất thoả thuận ông A, bà H giao cho ông Y, bà M được quyền sử dụng phần diện tích 11,2m^2 từ điểm 11A đến điểm 2 đến điểm 9A về điểm 11 A (theo sơ đồ). Ông Y bà M giao cho ông A, bà H số tiền 20.000.000 đồng (Đã giao nhận tiền đầy đủ). Xét thấy việc thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, cần công nhận sự thoả thuận này. Phần rào sắt của ông Y, bà M rào trên đất của ông A từ điểm 11 đến điểm 11A đến điểm 9A, đến điểm 3, đến điểm 10 ông Y bà M phải tháo dỡ.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc huỷ giấy chứng nhận cấp cho nguyên đơn năm 2018, bị đơn đã rút yêu cầu này tại phiên toà nên toà đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng, các đương sự tự thoả thuận với nhau mỗi bên chịu một nửa là 2.000.000 đồng. Mỗi bên đương sự đã nộp 3.000.000 đồng, trả lại tại phiên tòa cho ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H 1.000.000 đồng, trả cho ông Y, bà M 1.000.000 đồng.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự tự thoả thuận được với nhau nên mỗi bên chịu 50% mức án phí dân sự sơ thẩm.

Tuy nhiên ông Phan Y và bà Phan Thị M là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 98 Luật đất đai, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai 2013; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lí và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà:

Ông A, bà H tự nguyện giao cho ông Y, bà M được quyền sử dụng diện tích 11,2m^2 được xác định từ điểm 11A đến điểm 2 đến điểm 9A về điểm 11A.

Diện tích còn lại ông A, bà H sử dụng là 68.9m^2 được xác định từ điểm 1 đến điểm 11A đến điểm 9A đến điểm 3 đến điểm 4 về điểm 1.(có sơ đồ kèm theo là một phần không tách khỏi bản án); Ông Y, bà M giao cho ông A, bà H số tiền 20.000.000 đồng. (Đã giao nhận đầy đủ). Ông Y, bà M phải tháo dỡ phần khung sắt đã rào trên một phần đất ông A, bà H từ điểm 11 đến điểm 11A, đến điểm 9A đến điểm 3 đến điểm 10 về điểm 11.

Các bên nguyên đơn và bị đơn có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả thoả thuận được Toà án công nhận bằng bản án khi án có hiệu lực pháp luật; Kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H phải chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 150.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông bà đã nộp tại biên lai số 0003074 ngày 28/02/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bố Trạch. Trả lại cho ông A, bà H 150.000 đồng.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phan Y và bà Phan Thị M.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Toà án cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Bố Trạch;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Từ Thị Hải Dương