TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2024/DS-ST
Ngày: 03/5/2024
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Chất

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Thà

Bà Mai Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà*:** Ông Nguyễn Văn Tưởng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 141/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023, về việc "*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 16/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/QĐ-TA ngày 26 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1957; địa chỉ: Số B đường H, phường S, quận H, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn N (tên gọi khác Nguyễn Văn L), sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương. Ông N có mặt, bà H vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Văn N.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND huyện K.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện K: Bà Lê Thị Thùy V - Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện K. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND xã T. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.3. Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3.4. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.5. Anh Nguyễn Văn C1, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C, anh K, anh C1, bà T1 là: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1957; địa chỉ: Số B đường H, phường S, quận H, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

4. *Người làm chứng*:

4.1. Ông Nguyễn Văn N1 (L1), sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

4.2. Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C2, anh Nguyễn Văn K, anh Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị T1) trình bày:

Bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn T3 (đã chết năm 2003) và cụ Nguyễn Thị X (đã chết năm 1992) sinh được 03 người con gồm ông, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1. Ông H1 đã chết năm 2011, có vợ là bà Đỗ Thị C và 03 người con là anh Nguyễn Văn K, anh Nguyễn Văn C1 và anh Nguyễn Văn Đ (đã chết năm 2023).

Tài sản cụ T3 và cụ X để lại cho anh chị em ông là diện tích đất ao tại thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương. Nguồn gốc đất ao được thể hiện đầu tiên trên bản đồ và sổ mục kê năm 1985 là thửa số 117, tờ bản đồ số 3, diện tích 668m^2, ghi tên chủ sử dụng là Ao Điệt chung. Thời điểm này có 5 gia đình sử dụng chung gồm nhà ông Đ1, nhà bà L2, nhà bà T4 (là bà nội ông), nhà bà T5 và nhà bà L3 (là mẹ ông L). Sau đó bà T4 đã chia diện tích ao của mình thành 02 phần, 01 phần cho cụ T3 (là con trai) và 01 phần cho bà Đ2 (là con dâu). Toàn bộ phần ao được chia và mua lại của bà Đ2, gia đình ông Đ1 đã tự ngăn cách, sử dụng riêng. Diện

tích đất ao còn lại chỉ còn 4 hộ sử dụng là hộ bà T5, hộ bà L2, hộ bà L3 và cụ T3 (là bố ông). Vị trí phần ao của nhà bà T5 và nhà bà L2 nằm sát vườn của cụ T3 về phía Đông, phần ao của cụ T3 và phần ao của nhà ông L nằm giáp ao nhà ông Đ1 về phía Tây. Diện tích đất ao cụ thể của mỗi nhà là bao nhiêu thì ông không biết. Khoảng năm 1990-1991, gia đình bà T5 đã bán phần đất ao của mình cho ông L, còn gia đình bà L2 (đại diện là ông L1 - con trai bà L2) đã bán phần đất ao của mình cho cụ T3. Để thuận tiện cho việc sử dụng, mẹ ông đã thỏa thuận đổi phần đất ao của gia đình mình được chia ban đầu cho nhà ông L, bố mẹ ông lấy sang phần ao ông L mua của bà T5. Việc đổi đất ao giữa hai gia đình chỉ thực hiện bằng miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Sau khi các hộ chuyển nhượng, đổi đất ao cho nhau thì diện tích ao của nhà ông L sử dụng chiếm 4 phần và nằm hoàn toàn về phía Tây thửa ao, còn diện tích ao của bố mẹ ông sử dụng chiếm 3 phần và nằm hoàn toàn về phía Đông thửa ao. Theo hồ sơ địa chính năm 1994 là thửa đất số 263, tờ bản đồ số 3, diện tích là 482m^2, ghi tên 2 hộ sử dụng chung gồm ông L và cụ T3.

Theo hồ sơ đo đạc hiện trạng năm 2007 thì phần ao của bố mẹ ông có diện tích là 157m^2, nằm giáp đất vườn của cụ T3 về phía Đông; phần ao của nhà ông N có diện tích là 265m^2, nằm giáp vườn nhà ông N và giáp ao nhà ông Đ1 về phía Tây. Năm 2014, anh em ông đã phân chia di sản thừa kế thì mới biết phần đất ao cụ T3 mua lại của gia đình ông L1 đã được cấp vào GCNQSDĐ của gia đình ông N. Như vậy việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 263/1, tờ bản đồ số 3, diện tích 321m^2 tại thôn K, xã T, huyện K là không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông và gia đình ông N. Ông đã nhiều lần đề nghị ông N trả lại phần ao của bố mẹ ông để lại cho gia đình ông nhưng ông N không chấp nhận. Do vậy, ông khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn N phải trả lại gia đình ông diện tích 45,6m^2 đất mặt nước nuôi trồng thủy sản tại thửa số 263/1, tờ bản đồ số 3 tại thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp ngày 18/3/1997 mang tên Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 263/1, tờ bản đồ số 3, diện tích 321m^2 tại thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương. Ngày 10/4/2024, ông có đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là đề nghị Tòa án xác định diện tích, ranh giới đất ao của gia đình ông nằm trong phần đất ao sử dụng chung với gia đình ông N theo hồ sơ đo đạc hiện trạng năm 2007 thay cho yêu cầu buộc ông N phải trả lại gia đình ông diện tích 45,6m^2 đất mặt nước nuôi trồng thủy sản tại thửa số 263/1, tờ bản đồ số 3 tại xã T.

Theo biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn N (Lắn) (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà

Nguyễn Thị H) trình bày: Nguồn gốc đất ao đang tranh chấp trước thời kỳ 299 có 5 gia đình sử dụng chung như ông T trình bày là đúng. Khoảng năm 1986, 1987, ông đã mua lại phần ao bà T5 được chia. Khi mua bán hai bên có lập giấy viết tay, sau đó ra Ủy ban nhân dân xã T để xác nhận. Giấy mua bán do thời gian đã lâu nên ông không còn lưu giữ. Theo ông được biết, gia đình bà L2 cũng xác nhận đã chuyển nhượng phần ao của mình cho cụ T3. Đến năm 1994, sau khi các gia đình chuyển nhượng đất ao cho nhau thì phần đất ao này chỉ còn 02 gia đình sử dụng chung là gia đình ông và gia đình cụ T3. Ông xác định phần ao của gia đình ông sử dụng là 4 phần, phần ao của nhà cụ T3 sử dụng là 3 phần. Năm 1997, gia đình ông đã được UBND huyện K (nay là UBND huyện K) cấp GCNQSDĐ đối với 978m^2 đất trong đó có 300m^2 đất ở, 357m^2 đất trồng cây lâu năm và 321m^2 đất mặt nước nuôi trồng thủy sản. Từ khi được cấp GCNQSDĐ, gia đình ông không để ý đến vị trí đất ao thể hiện trên GCN và cũng không sử dụng đến phần đất ao này. Phần ao của nhà cụ T3 chưa được cấp GCNQSDĐ. Sau khi ông T có đơn gửi đến UBND xã T, ông đã về xem lại GCNQSDĐ thì thấy toàn bộ phần đất ao của gia đình ông được cấp nằm sát đất vườn nhà cụ T3. Thực tế phần đất ao của gia đình ông sử dụng chỉ có phần ao ông mua của bà T5 nằm sát vườn cụ T3. Phần còn lại là của nhà bà L2, đã bán cho cụ T3, không phải của gia đình ông. Năm 2007, UBND xã T đã thực hiện việc đo đạc lại phần đất ao chung của cụ T3 và gia đình ông, vợ ông có ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Nay ông T khởi kiện, ông nhất trí xác định diện tích đất ao của gia đình cụ T3 là 157m^2 theo số liệu đo đạc hiện trạng sử dụng năm 2007, còn lại là diện tích đất ao của gia đình ông. Tuy nhiên ông không nhất trí về ranh giới phân chia ao theo hồ sơ đo đạc năm 2007. Ông đề nghị phân chia ao theo chiều Đ, ông xin nhận toàn bộ phần ao nằm sát vườn nhà ông về phía Bắc thửa ao, còn lại là phần ao của gia đình ông T3 nằm về phía Nam thửa ao. Ông chỉ đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông khi gia đình ông và gia đình ông T thống nhất xong về việc chia lại đất ao.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện K trình bày: Về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ: Căn cứ khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai năm 1993 thì UBND huyện K (nay là huyện K) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền. Về hồ sơ cấp GCNQSDĐ: Theo hồ sơ năm 1994, thửa đất có diện tích 482m^2 thuộc thửa số 263, tờ bản đồ số 3, loại đất Ao, ghi tên chủ sử dụng đất là ông L1, ông L, ông T3 (tên chủ sử dụng đất sau được sửa lại thành ông L và ông T3). Ngày 22/4/1994, ông Nguyễn Văn L có đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 978m^2 tại thửa số 225 và 263/1, tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại xã T, huyện K. Trong đó đề nghị cấp GCNQSDĐ cho thửa 225 là 657m^2, loại đất T và thửa 263/1 (một phần thửa đất số 263) là 321m^2, loại đất A. Ngày

22/8/1996, Hội đồng cấp GCNQSDĐ xã T đã xét duyệt và duyệt đề nghị cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân thôn K, trong đó có gia đình cho ông Nguyễn Văn L. Ngày 18/3/1997, ông Nguyễn Văn L được UBND huyện K (nay là UBND huyện K) cấp GCNQSDĐ số I852271, số vào sổ 276/QSDĐ/TK với tổng diện tích là 978m^2 tại các thửa đất số 225 và 263/1, tờ bản đồ số 3, trong đó cấp đất ở là 300m^2, đất vườn trồng cây hàng năm là 357m^2 và đất mặt nước nuôi trồng thủy sản là 321m^2; thời hạn sử dụng: Lâu dài. Như vậy việc UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H tại xã T, huyện K là đảm bảo các quy định của pháp luật. Nay ông T yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho ông N đối với thửa đất số 263/1, tờ bản đồ số 3, diện tích 321m^2 tại thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã T trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp theo hồ sơ địa chính thời kỳ thực hiện Chỉ thị 299 của Chính phủ là thửa đất số 117, tờ bản đồ số 3, diện tích 668m^2, loại đất ao, ghi tên chủ sử dụng là Ao Điệt chung (có nghĩa là ao ông Đ1 sử dụng chung với các hộ gia đình khác). Theo hồ sơ địa chính năm 1994, thửa đất ao trên được tách thành 02 thửa gồm thửa số 263, tờ bản đồ số 3, diện tích 482m^2, ghi tên chủ sử dụng là ông L1, ông L, ông T3 và thửa số 264, tờ bản đồ số 3, diện tích 303m^2, loại đất ao, ghi tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị M (vợ ông Đ1). Quá trình sử dụng đất, theo các hộ trình bày thời điểm năm 1991, gia đình bà L2 đã chuyển nhượng phần ao của mình cho cụ T3, gia đình bà T5 đã chuyển nhượng phần ao của mình cho gia đình ông L. Thực tế, các hộ tự chuyển nhượng cho nhau, không thông qua chính quyền địa phương. Sau này khi ông L1 chuyển nhượng đất ao cho nhà ông T3 thì trong sổ mục kê năm 1994 phần chủ sử dụng đất đã gạch tên của ông L1, chỉ còn tên của ông T3 và ông N. Tháng 4/1994, địa phương có chủ trương làm thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu cho các hộ dân thì chỉ có hộ ông N có đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với đất ở và đất ao. Còn nhà ông T3 chỉ có đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với đất ở, không đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với phần đất ao của gia đình. Ngày 22/4/1994, ông N có Đơn xin cấp GCNQSDĐ; ngày 22/8/1996, Hội đồng cấp GCNQSDĐ xã T đã họp xét duyệt và ngày 18/3/1997, UBND huyện K (nay là UBND huyện K) đã cấp GCNQSDĐ cho ông N tại thửa số 225, diện tích 657m^2 trong đó có 300m^2 đất ở và 357m^2 đất vườn và tại thửa số 263/1, diện tích 321m^2, loại đất mặt nước nuôi trồng thủy sản. Theo hồ sơ đo đạc hiện trạng sử dụng đất năm 2007, toàn bộ diện tích đất ao là 422m^2 trong đó diện tích 265m^2 (phần phía Tây ao) được đo gộp vào thửa số 178, tờ bản đồ số 21, chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn N và diện tích 157m^2 (phần phía Đông ao) được đo gộp

vào thửa số 209, tờ bản đồ số 21, kê khai tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn H1 (là con trai ông T3). Khi đo vẽ hiện trạng sử dụng đất, các hộ gia đình đã thực hiện việc ký giáp ranh, trong đó hộ ông T3 do bà C (là vợ ông H1) và hộ ông N do bà H (là vợ ông N) đứng ra ký vào mục chủ đất trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập tháng 8/2007. Phần đất ao này hộ ông N và hộ ông T3 sử dụng chung, không có ranh giới phân chia cụ thể. Thực tế, hộ ông T3 sử dụng đất ao nằm ở phía Đông giáp vườn nhà ông T3, hộ ông N sử dụng đất ao nằm ở phía Tây giáp vườn nhà ông N và giáp ao nhà ông Đ1. Sau khi các bên xảy ra tranh chấp, UBND xã đã tiến hành xác minh lại và phát hiện phần đất ao của nhà ông T3 được chia trước đây chưa được cấp GCNQSDĐ và một phần đất ao của nhà ông T3 mua lại của gia đình ông L1 đã được cấp vào GCNQSDĐ của gia đình ông N. Như vậy một phần đất ao cấp cho gia đình ông N không đúng vị trí thực tế gia đình đang sử dụng. Nay ông T có đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Nguyễn Đức T2 trình bày: Ông là con của bà T5. Gia đình ông có diện tích đất ao sử dụng chung với nhà bà L3 (mẹ của ông Nguyễn Văn N), nhà bà L2 (mẹ của ông Nguyễn Văn L4), nhà cụ T3 (là bố ông T). Vị trí đất ao của nhà ông có 01 cạnh giáp đất của nhà bà H, 01 cạnh giáp đất vườn và 01 cạnh giáp phần ao của cụ T3, 01 cạnh giáp với phần ao của nhà bà L2. Năm 1991, gia đình ông đã chuyển nhượng lại phần đất ao của mình cho ông N. Hiện nay phần ao này ông N đang sử dụng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi chuyển nhượng, gia đình ông và gia đình ông N không có tranh chấp gì nên ông xác định không còn liên quan đến phần ao này.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn N1 (L4) trình bày: Ông là con của bà L2. Nguồn gốc đất ao đầu tiên được chia thành 5 phần bằng nhau cho 5 nhà sử dụng chung trong đó có ao của nhà bà L2, nhà cụ T3 và nhà ông N. Đối với phần diện tích đất ao của bà L2, sau này bà L2 đã cho ông. Vị trí ao của nhà ông có 01 cạnh giáp phần ao của bà T5, 01 cạnh giáp phần ao của nhà ông N, 01 cạnh giáp vườn nhà ông T3, 01 cạnh giáp vườn nhà ông N. Khoảng năm 1990-1991, ông đã chuyển nhượng cho cụ T3 (là bố ông T) phần đất ao của ông. Khi chuyển nhượng, hai bên không viết giấy chuyển nhượng mà chỉ có việc ông giao đất ao cho cụ T3 và cụ T3 giao tiền cho ông. Đến nay ông xác định không có tranh chấp, không còn liên quan gì đến diện tích đất ao này. Phần diện tích đất ao gia đình ông chuyển nhượng cho nhà ông T3 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông N.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2024 thể hiện: Thửa đất số 263, tờ bản đồ số 3, loại đất nuôi trồng thủy sản tại thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương có diện tích hiện trạng là 430,1m^2.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn trình bày: Ông giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện của mình, đề nghị HĐXX xác định diện tích, ranh giới phần ao của gia đình ông nằm trong phần ao sử dụng chung với gia đình ông N theo hồ sơ đo đạc năm 2007 và đề nghị hủy GCNQSDĐ do UBND huyện K (nay là huyện K) cấp cho ông N đối với thửa đất số 263/1, tờ bản đồ số 3, diện tích 321m^2.

Bị đơn trình bày: Đất ao của gia đình ông đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ từ năm 1997 và sử dụng ổn định gần 30 năm, không có tranh chấp. Do vậy, ông không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị C nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Đức T2 giữ nguyên quan điểm như đã trình bày với Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX: Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy T đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K (nay là huyện K) cấp ngày 18/3/1997 mang tên Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 263/1, tờ bản đồ số 3, diện tích 321m^2, tại thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương. Xác định diện tích, ranh giới mốc giới phần ao của gia đình ông T sử dụng theo hồ sơ đo đạc năm 2007. Về án phí: Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Huy T khởi kiện yêu cầu Tòa xác định diện tích, ranh giới quyền sử dụng đất ao của gia đình ông nằm trong phần đất ao chung với bị đơn ông Nguyễn Văn N và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K (nay là UBND huyện K) cấp cho ông N đối với thửa số 263/1, tờ bản đồ số 3, diện tích 321m^2 tại xã T, huyện K. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính thì vụ

án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xác định quan hệ pháp luật là *"tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

[1.2] Tại phiên tòa vắng mặt đại diện của UBND huyện K, đại diện UBND xã T nhưng những người này đã có đơn xin vắng mặt; bà H, anh C1, anh K, bà T1 vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án xác định diện tích, ranh giới đất ao của gia đình ông nằm trong phần đất ao sử dụng chung với ông N theo hồ sơ đo đạc hiện trạng năm 2007:

[2.1.1] Về nguồn gốc đất: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định thời kỳ thực hiện Chỉ thị 299, diện tích đất ao đang tranh chấp có 5 gia đình sử dụng chung gồm nhà ông Đ1, nhà bà T5, nhà bà L2, nhà bà L3 (là mẹ ông N) và nhà cụ T3 (là bố ông T) và được thể hiện trên hồ sơ địa chính năm 1985 là thửa đất số 117, tờ bản đồ số 3, diện tích 668m^2, loại đất ao, ghi tên chủ sử dụng là Ao Điệt chung. Quá trình sử dụng đất, ông Đ1 đã tự ngăn cách phần ao của gia đình mình, sử dụng riêng; diện tích ao còn lại chỉ có 4 gia đình sử dụng chung. Khoảng năm 1990-1991, gia đình bà L2 đã chuyển nhượng đất ao của mình cho cụ T3, gia đình bà T5 đã chuyển nhượng đất ao cho gia đình ông N. Mặc dù các đương sự không cung cấp được giấy tờ về việc chuyển nhượng đất ao nhưng căn cứ hồ sơ địa chính năm 1994; lời khai của nguyên đơn, bị đơn; lời khai của những người làm chứng là ông Nguyễn Đức T2 (là con trai bà T5), ông Nguyễn Văn N1 (là con trai là L2) đều công nhận có việc chuyển nhượng đất ao giữa các hộ và từ sau năm 1994 diện tích đất ao đang tranh chấp chỉ còn 02 hộ sử dụng chung là hộ cụ T3 và hộ ông N. Theo bản đồ và sổ mục kê năm 1994 thể hiện là thửa số 263, tờ bản đồ số 3, diện tích 482m^2, ghi tên chủ sử dụng là ông L4, ông L, ông T3 (sau khi ông L4 chuyển nhượng ao cho cụ T3 thì phần chủ sử dụng đất đã gạch tên của ông L4, chỉ còn tên của cụ T3 và ông N). Sau khi cụ T3 và cụ X (là bố mẹ ông T) chết thì phần đất ao của hai cụ để lại thuộc quyền sử dụng chung của các con là ông T, ông H1 và bà T1. Như vậy, Hội đồng xét xử xác định thửa đất ao đang tranh chấp hiện nay thuộc quyền sử dụng chung của gia đình ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Huy T cùng các đồng thừa kế của cụ T3, cụ X.

[2.1.2] Về diện tích ao của gia đình cụ T3 và ông N: Khi được chia, diện tích đất ao của mỗi gia đình cụ thể là bao nhiêu thì ông T và ông N đều không biết nhưng các ông đều thống nhất diện tích ao của cụ T3 chiếm 3 phần ao, còn

ao của ông N chiếm 4 phần ao. Theo hồ sơ đo đạc hiện trạng năm 2007, toàn bộ diện tích đất ao đang tranh chấp là 422m^2, diện tích ao gia đình ông N sử dụng là 265m^2 và gia đình cụ T3 sử dụng diện tích ao là 157m^2. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thì diện tích đất ao đang tranh chấp là 430.1m^2. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định phần diện tích đất tăng thêm 8.1m^2 so với kết quả đo đạc năm 2007 là sai số trong quá trình đo đạc và đề nghị phân chia ao theo diện tích đo đạc thực tế hiện nay, trong đó nguyên đơn đề nghị xác định diện tích đất ao của cụ T3 là 157m^2 theo kết quả đo đạc năm 2007, còn lại 273.1m^2 là diện tích đất ao của nhà ông N, bị đơn nhất trí. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định trong phần đất ao sử dụng chung, diện tích đất ao nguyên đơn và các đồng thừa kế sử dụng là 157m^2, diện tích đất ao của gia đình ông N sử dụng là 273.1m^2.

[2.1.3] Về vị trí và ranh giới sử dụng ao: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự và những người làm chứng đều xác định vị trí ao của cụ T3 sử dụng có 2 phần nằm chéo nhau, 01 phần được chia ban đầu nằm giáp ao ông Đ1 và giáp ao ông N về phía Tây ao, 01 phần mua của gia đình bà L2 nằm giáp đất vườn cụ T3 và giáp phần ao ông N về phía Đông ao. Vị trí ao của ông N sử dụng có 02 phần nằm chéo nhau, 01 phần được chia ban đầu nằm giáp ao cụ T3 và giáp ao ông Đ1 về phía Tây ao, 01 phần mua của gia đình bà T5 nằm giáp vườn cụ T3 và giáp phần ao cụ T3 mua của bà L2 về phía Đông ao. Năm 1994, ông N có đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với phần đất ở và đất ao của gia đình. Cụ T3 chỉ có đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với đất ở, không đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với đất ao. Năm 1997, ông N được UBND huyện K (nay là UBND huyện K) cấp GCNQSDĐ đối với 978m^2 trong đó có thửa đất 263/1, tờ bản đồ số 3, diện tích 321m^2, đất mặt nước nuôi trồng thủy sản. Vị trí đất ao được cấp GCNQSDĐ nằm sát vườn nhà cụ T3 về phía Đông ao. Diện tích còn lại nằm về phía Tây ao chưa được cấp GCNQSDĐ. Năm 2007, UBND xã T thực hiện việc đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất, gia đình cụ T3 đại diện là bà C (vợ ông Nguyễn Văn H1, con dâu cụ T3) và hộ ông N đại diện là bà H (vợ ông N) đã chỉ ranh giới, mốc giới sử dụng đất ao và thực hiện việc ký giáp ranh trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập tháng 8/2007. Điều đó thể hiện từ năm 2007, các gia đình đã tự xác định ranh giới, mốc giới phần đất ao của mình. Hiện trạng sử dụng đất thể hiện gia đình ông N không sử dụng diện tích đất ao theo vị trí được cấp trên GCNQSDĐ mà sử dụng phần phía Tây ao giáp vườn nhà ông N và giáp ao ông Đ1, gia đình cụ T3 sử dụng phần ao nằm phía Đông ao giáp vườn của cụ T3 và vườn nhà ông N. Mặt khác, nếu chia ranh giới sử dụng ao theo GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình ông N thì sẽ không có lối đi ra phần ao của cụ T3. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, xác định gia đình ông T được

sử dụng 157m^2 đất ao nằm phía Đông ao; ranh giới phần đất ao này tính từ mép nước nằm giáp kè bờ ao do gia đình ông T xây dựng là điểm A10 kéo sang mép nước nằm giáp kè bờ ao do gia đình ông N xây dựng, được giới hạn bởi các điểm từ A10 đến B2 và điểm A1 kéo sang mép nước nằm giáp đất nhà bà H (con trai là ông B đang sử dụng) được giới hạn các điểm từ A1 đến B1. Gia đình ông N được sử dụng 273.1m^2 đất ao nằm phía Tây ao; ranh giới phần đất ao này tính từ mép nước nằm giáp kè bờ ao do gia đình ông N xây dựng, được giới hạn bởi các điểm B2, A6; mép nước nằm giáp đất nhà bà H (con trai là ông B đang sử dụng), được giới hạn bởi các điểm B1, A2; mép nước nằm giáp mương nước của UBND xã T, được giới hạn bởi các điểm A2, A3; các cạnh được giới hạn bởi các điểm A6, A5, A4, A3 nằm giáp phần ao của gia đình bà Đ1. Ranh giới phân chia phần ao của gia đình ông T và ông N là cạnh nối từ điểm B2 đến B1. Hình thể, kích thước các cạnh phần đất ao các gia đình được sử dụng có sơ đồ kèm theo bản án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp ngày 18/3/1997 mang tên Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 263/1, tờ bản đồ số 3, diện tích 321m^2 tại thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương:

Theo hồ sơ đo đạc để cấp GCNQSDĐ năm 1994 thì thửa đất ao gia đình cụ T3 và ông N sử dụng chung có diện tích là 482m^2, trong đó ông N được sử dụng 4 phần (tương đương diện tích 275.4m^2), cụ T3 được sử dụng 3 phần (tương đương diện tích 206,6m^2). Tại GCNQSDĐ thể hiện diện tích đất ao gia đình ông N được cấp là 321m^2 (nhiều hơn diện tích thực tế ông N được sử dụng) và phần đất ao cụ T3 mua của gia đình ông N1 lại được cấp vào GCNQSDĐ của gia đình ông N. Như vậy việc UBND huyện K (nay là UBND huyện K) cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 263/1, tờ bản đồ số 3 cho ông N là chưa đảm bảo quy định của pháp luật, không đúng về diện tích và vị trí đất ông N đang thực tế sử dụng. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy GCNQSDĐ cấp mang tên ông N đối với thửa đất số 263/1, tờ bản đồ số 3, diện tích 321m^2 tại thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương.

[4] Về án phí: Ông N, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do ông bà đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí thẩm định và định giá tài sản ngày 04/4/2024 là 8.100.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 4.050.000 đồng. Do ông T đã nộp toàn bộ tiền chi phí thẩm định, định giá nên bị đơn ông N, bà H phải thanh toán trả cho ông T số tiền 4.050.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 175, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huy T:

1.1. Xác định phần đất ao có diện tích 430.1m^2 tại thửa 263, tờ bản đồ 3, địa chỉ thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng chung của ông Nguyễn Huy T cùng các đồng thừa kế và gia đình ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H.

1.2. Xác định diện tích, ranh giới đất ao của 02 gia đình như sau:

- Gia đình ông Nguyễn Huy T và các đồng thừa kế được quyền sử dụng 157m^2 đất ao về phía Đông. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp vườn nhà ông N; phía Nam giáp nhà ông B; phía Đông giáp vườn của gia đình ông T; phía Tây giáp ao ông N. Hình thể thửa đất được giới hạn bởi các điểm A1, B1, B2, A7, A8, A9, A10 đến A1.

- Gia đình Nguyễn Văn N (L) và bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng 273.1m^2 đất ao về phía Tây. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp vườn nhà ông N; phía Nam giáp mương nước và giáp đất nhà ông B; phía Đông giáp ao của gia đình ông T; phía Tây giáp ao bà Đ1. Hình thể thửa đất được giới hạn bởi các điểm B1, A2, A3, A4, A5, A6, B2 đến B1.

(*Hình thể, kích thước các cạnh thửa đất có sơ đồ kèm theo bản án*).

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I852271, số vào sổ 276/QSDĐ/TK do UBND huyện K (nay là huyện K) cấp ngày 18/3/1997 mang tên Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 263/1, tờ bản đồ số 3, diện tích 321m^2, loại đất mặt nước nuôi trồng thủy sản, tại thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Nguyễn Huy T phải chịu 4.050.000 đồng chi phí thẩm định, định giá (Đã nộp). Bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H phải trả cho nguyên đơn số tiền 4.050.000 đồng chi phí thẩm định, định giá.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với số tiền trên, người phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi

suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

Nguyễn Văn Chất