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

Bản án: 05/2024/DS-ST
Ngày 29-3-2024
Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Võ Luyện.

2. Bà Hoàng Thị Thu Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Sáng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Hải Bằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 12/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 3 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 155/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử ngày 17/01/2024, ngày 26/01/2024, ngày 19/02/2024, ngày 11/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Hoàng Xuân B** (tên gọi khác: Hoàng Văn B) - Sinh năm 1958.

Địa chỉ: phường T H Đ, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị **Hoàng Thị L** (tên gọi khác: Hoàng Thị H) - Sinh năm 1982.

Địa chỉ: Thôn Ngh Ph, xã Đ H, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Đào Quang Nghị** - Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Thái Bình.

** Bị đơn*:

- Bà **Hoàng Thị Th** - Sinh năm 1958.

Địa chỉ: phường T H Đ, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Chị **Hà Thu H** - Sinh năm 1984.

Địa chỉ: đường Ng Th H, tổ 10, phường Đ Th, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình**, tỉnh Thái Bình.

Đại diện theo pháp luật của Uỷ ban nhân dân thành phố Thái Bình: Ông **Đinh Gia D** - Chủ tịch UBND thành phố Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của Uỷ ban nhân dân thành phố Thái Bình: Ông **Phạm Đình Th** - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Bình (Theo Quyết định uỷ quyền số 3915/QĐ-UBND ngày 10/11/2023)

(Có mặt ông B, chị L, ông Nghị, bà Th, chị H; Vắng mặt ông D; ông Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn - Ông Hoàng Văn B trình bày:* Tháng 5/1991, ông mua của ông Nguyễn Văn S (ông Sơn chết năm 2010) diện tích 340m^2 đất ở tại tổ 3, xã Phú Xuân, thị xã Thái Bình, tỉnh Thái Bình (nay là tổ 6, phường Tr H Đ, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình), có các chiều đo: Phía Tây dài 16,5m giáp đường bờ sông, phía Đông dài 20,3m giáp mương ruộng, phía Nam dài 21m giáp nhà ông H1 (đất ông Tr bán), phía Bắc dài 20m giáp nhà bà Th, ông Th (chưa tính 2m lưu không tính từ mép dậu mặt đường bờ sông vào thổ đất) theo bản đồ 299 đo đạc năm 1981.

Thời điểm mua bán đất, ông và ông S có giấy tờ mua bán đất, tuy nhiên năm 2000 khi chuyển nhượng đất cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ, nay ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị U đang quản lý sử dụng ông đã đưa hết giấy tờ mua bán đất cho ông Trần Thanh X (nguyên cán bộ địa chính phường Trần Hưng Đạo - nay ông X là cán bộ địa chính xã Đ H, thành phố Thái Bình) để làm thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị U. Do vậy, nay ông không còn giấy tờ mua bán đất với ông S để cung cấp cho Tòa án. Thời điểm ông mua diện tích đất của ông S có sự chứng kiến của ông Nguyễn Gia Ch (đã chết) - cán bộ địa chính xã Phú Xuân đến đo đạc, bàn giao hiện trạng đất và ông Nguyễn Văn T (nguyên Phó Chủ tịch UBND xã Phú Xuân), ông Nguyễn Văn Th (nguyên Tổ trưởng tổ 3, xã Phú Xuân) và nhiều hộ gia đình khu bờ sông Bạch chứng kiến. Đồng thời qua các thời kỳ đo đạc bản đồ 241 năm 1991,

bản đồ năm 2005, bản đồ VLAP năm 2014 đều thể hiện diện tích đất ông mua của ông Sơn thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S, năm 1992 ông sử dụng móng nhà của ông S đang xây dở, ông xây dựng căn nhà mái bằng 01 tầng diện tích 25m^2, đến năm 2002 ông xây dựng các công trình phụ gồm 3 gian nhà lợp ngói. Năm 2000, ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ diện tích 75m^2, loại đất ở. Năm 2007, ông Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng lại diện tích 75m^2 đất cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị U. Năm 2012, gia đình ông L, bà U làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 88m^2 trong đó có 75m^2 do ông Đ chuyển nhượng còn 13m^2 do ông chuyển đổi đất ruộng sang đất ở bán lại cho ông L, bà U. Ngày 04/02/2013 ông L và bà Uy được UBND thành phố Thái Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CH 00463/THĐ diện tích 88m^2 đất ở.

Cùng năm 2000, ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th và bà Hoàng Thị L diện tích 127,5m^2 loại đất ở để ông Th, bà L sử dụng xây dựng 8 gian nhà trọ. Đến năm 2017, ông Th và bà L chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Vũ Thị Như H và ông Nguyễn Ngọc Kh đến nay ông Kh, bà H đã phá dỡ dãy nhà trọ, không sử dụng. Bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình cấp GCNQSDĐ số CS 02935 ngày 21/10/2019.

Năm 2003-2005, gia đình ông Hà Văn Th và vợ là bà Hoàng Thị Th có đặt vấn đề mượn ông 8,9m^2 đất để làm chuồng chăn nuôi lợn. Đến nay, gia đình ông Th, bà Th đang sử dụng diện tích 8,9m^2 đất mượn của gia đình ông và diện tích đất trên đã được UBND thành phố Thái Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Hà Thu H.

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà L, ông Th diện tích đất còn lại của ông là: 340m^2 - (125,4m^2 + 75m^2) = 139,6m^2 đất ở. Ngoài ra, năm 1991 Hợp tác xã Đại Lai 1 chia cho gia đình ông diện tích đất ruộng 2 sào 3 thước, theo bản đồ 299 tại thửa 469, tuy nhiên đến thời điểm đo đạc bản đồ năm 2005, UBND xã đã lấy một phần đất ruộng của gia đình ông để chia cho các gia đình khác còn công nhận cho gia đình ông 404,8m^2 đất ở (gồm có 139,6m^2 đất ở ông mua của ông S và 265,2m^2 đất ruộng của gia đình ông được công nhận thành đất ở). Hiện nay theo bản đồ đo đạc năm 2005 là thửa 70, tờ bản đồ số 10, diện tích 404,8m^2 đất ở. Đo đạc Vlap năm 2014 diện tích là 186m^2 gồm có 33,6m^2 đất ở và 152,4m^2 đất trồng cây lâu năm (số liệu Vlap 2014 không đúng với diện tích đất gia đình ông đang quản lý sử dụng).

Do vợ ông là bà Phạm Thị Th (đã ly hôn tháng 4/1991), vợ hai là bà Hoàng Thị Thu H (đã chết năm 2017) nên ông là người quản lý, sử dụng thửa đất số 70. Tháng 4/1991 ông và bà Th giải quyết ly hôn xong, đến tháng 5/1991 ông mới mua

thửa đất của ông Sơn, do vậy bà Th không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất ông mua của ông S. Ông và bà Th có 2 người con chung là anh Hoàng Xuân Đ và chị Hoàng Thị L, ông và bà Hoàng Thị Thu H có 01 người con chung là anh Hoàng Công Th. Khi ông và bà Th ly hôn Tòa án giao cho ông nuôi con Hoàng Xuân Đ, bà Th nuôi con Hoàng Thị L nên bà Th và con L không có tiêu chuẩn ruộng trong khẩu của ông. Khi ông kết hôn với bà H và sinh con Th thì bà H, con Th, con Đ được chia tiêu chuẩn ruộng trong khẩu của ông. Tuy nhiên Nhà nước đã thu hồi toàn bộ diện tích ruộng của bà H, con Đ, con Th và bồi thường xong. Do vậy, diện tích đất 404,8m^2 đất ở theo bản đồ đo đạc năm 2005 chỉ còn tiêu chuẩn ruộng của ông gộp vào với diện tích đất ở ông mua của ông S. Vì vậy, bà H, con Đ, con Th không liên quan đến thửa đất ông đang tranh chấp.

Hiện nay, diện tích đất 8,9m^2 ông cho ông Th (ông Th đã chết năm 2022), bà Th mượn Uỷ ban nhân dân (UBND) thành phố Thái Bình đã cấp GCNQSDĐ diện tích đất 8,9m^2 cùng với diện tích đất của chị Hà Thu H và mang tên chị Hà Thu H (con bà Th). Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu chị H trả lại cho ông diện tích đất 8,9m^2 và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho chị H. Diện tích đất 8,9m^2 có các chiều đo: Chiều dài 2 cạnh là 3,14m và 2 cạnh chiều rộng là 2,83m. Có tứ cận giáp đất của gia đình ông và gia đình bà Th.

Ngoài diện tích 8,9m^2 bà Th, ông Th mượn của ông hiện nay đã được cấp GCNQSDĐ mang tên chị H, đến năm 2019 bà Th xây dựng công trình phụ là chuồng chăn nuôi lấn chiếm tiếp diện tích đất của ông là 16,7m^2. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu bà Th trả lại ông diện tích đất 16,7m^2. Diện tích đất 16,7m^2 có các chiều đo là 5,08m x 3,3m và có tứ cận một chiều giáp phần đất đang tranh chấp 8,9m^2, một chiều giáp đất ông chuyển nhượng cho gia đình bà L, ông Th (hiện nay gia đình bà H đang sử dụng) còn lại giáp đất của gia đình ông. Diện tích đất 16,7m^2 theo đo đạc VLAP năm 2014 thuộc quyền sử dụng của ông.

Theo bản đồ đo đạc năm 2005 đã thể hiện diện tích 8,9m^2 đang có tranh chấp và khi chị H làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đất gia đình ông không ký giáp ranh, không được thông báo gì nhưng cơ quan có thẩm quyền vẫn cấp GCNQSDĐ cho chị H là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ông đề nghị hủy GCNQSDĐ số H 00204/PX-TP do Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình cấp ngày 15/3/2005 cho chị Hà Thu H.

Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu chị Hà Thu H phải trả lại cho ông diện tích đất 8,9m^2 (theo số liệu đo đạc bản đồ VLAP năm 2014) và tháo dỡ toàn bộ phần công trình chuồng trại chăn nuôi trên thửa đất của ông.

- Yêu cầu bà Hoàng Thị Th phải trả lại cho ông diện tích đất 16,7m^2 và tháo dỡ toàn bộ công trình chuồng trại xây dựng trên thửa đất của ông.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00204/PX-TP do Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình cấp cho chị Hà Thu H ngày 15/3/2005.

** Bị đơn - Bà Hoàng Thị Th trình bày:* Chồng bà là ông Hà Văn Th, sinh năm 1954 (ông Th đã mất tháng 10/2022). Năm 1983, gia đình bà được UBND xã Phú Xuân cấp cho diện tích 150m^2 đất ở tại thửa số 145 tờ bản đồ số 14, Bản đồ 241, các chiều đo bà không nhớ cụ thể. Do khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ năm 2002, gia đình bà đã nộp Quyết định cấp đất của UBND xã Phú Xuân và toàn bộ giấy tờ đất cho UBND thành phố Thái Bình do vậy nay bà không còn các tài liệu liên quan đến việc UBND xã Phú Xuân cấp đất cho gia đình bà để cung cấp cho Tòa án.

Sau khi được UBND xã Phú Xuân cấp đất, năm 1983 gia đình bà xây 01 căn nhà 2 gian cấp 4 diện tích khoảng 15m^2 và trồng rau trên diện tích đất được cấp. Năm 1987, gia đình bà chuyển nhượng diện tích 70m^2 có xây dựng căn nhà cấp bốn cho gia đình bà H, sau đấy gia đình bà H chuyển nhượng cho gia đình ông K, ông K chuyển nhượng cho gia đình ông Kh, ông Kh chuyển nhượng cho gia đình anh D và cùng năm 1987 gia đình bà xây dựng căn nhà mái bằng 01 gian khoảng 16m^2, năm 1993 gia đình bà xây dựng thêm 01 gian nhà khoảng 10m^2 nối với căn nhà mái bằng và các công trình phụ khác, khoảng năm 2001, gia đình bà lấp khoảng 50m^2 đất mương máng ở phía sau các thửa đất để xây dựng các công trình phụ và công trình chăn nuôi.

Năm 2002 gia đình bà được cấp GCNQSDĐ toàn bộ diện tích đất ở và khoảng 33,3m^2 đất mương máng gia đình bà đã lấp, còn lại 16,7m^2 đất mương máng gia đình bà chưa được cấp GCNQSDĐ. Năm 2005, bà và ông Th đã chuyển nhượng 67m^2 đất cho con gái là Hà Thu H, chị H đã được UBND thành phố cấp GCNQSDĐ. Hiện nay bà đang quản lý, sử dụng 58,7m^2 đất ở đô thị đã được cấp GCNQSDĐ và 16,7m^2 đất mương máng chưa được cấp GCNQSDĐ bà đang sử dụng xây dựng chuồng chăn nuôi. Chị H đang sử dụng 67m^2 trong đó có 8,9m^2 đất đang tranh chấp, chị H đã được cấp GCNQSDĐ.

Ông B trình bày gia đình bà mượn đất của ông B là không đúng, bởi lẽ 8,9m^2 đất ông B đang tranh chấp là diện tích đất bà đôn lấp mương máng ở phía sau thửa đất của gia đình bà, không phải là đất của ông B. Gia đình bà đã được cấp GCNQSDĐ diện tích đất 8,9m^2 theo đúng quy định của pháp luật và gia đình bà đã nộp các khoản thuế cho Nhà nước. Năm 2005, gia đình bà đã chuyển nhượng 67m^2 đất (trong đó có 8,9m^2 đất đang tranh chấp) cho con gái bà là Hà Thu H và chị H đã được cấp GCNQSDĐ diện tích đất 67m^2 theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ông B yêu cầu chị H phải trả lại diện tích 8,9m^2 là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại 8,9m^2 đất của ông Hoàng Văn B. Diện tích 16,7m^2 đất ông B đang tranh chấp là diện tích đất bà khai hoang, lấp trũng (đất mương máng), không phải đất của gia đình ông B. Gia đình bà không

mượn và không lấn chiếm đất của gia đình ông B. Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông B. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B đòi lại diện tích 8,9m^2 đất mang tên chị Hà Thu H và 16,7m^2 đất bà đang sử dụng. Bà không đồng ý tháo dỡ các công trình chăn nuôi trên diện tích đất đang tranh chấp.

Về việc cấp GCNQSDĐ gia đình bà đã làm thủ tục theo hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và làm đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Gia đình bà đã được cấp GCNQSD đất hợp pháp. Khi chị H được cấp GCNQSDĐ ông B không có ý kiến phản đối gì. Vì vậy bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy GCNQSDĐ của ông B.

** Bị đơn - Chị Hà Thu H trình bày:* Tháng 3/2005, chị được bố mẹ chị ông Hà Văn Th, bà Hoàng Thị Th chuyển nhượng diện tích 67m^2 tại thửa đất số 146B tờ bản đồ số 14, tại tổ 3, xã Phú Xuân (nay là tổ 6, phường Tr H Đ) thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Hai bên làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã Phú Xuân theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Ngày 15/3/2005, chị được UBND thành phố Thái Bình cấp GCNQSDĐ diện tích đất trên. Khi chị được cấp GCNQSDĐ, các hộ liền kề và gia đình ông B không ai có ý kiến gì. Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, trên đất có 03 gian nhà cấp bốn + công trình phụ và một phần chuồng trại diện tích 8,9m^2 (hiện đang tranh chấp). Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, hai bên chỉ làm thủ tục chuyển nhượng còn thực tế mẹ chị vẫn đang sử dụng toàn bộ thửa đất. Hiện nay, chị đang sống chung với gia đình nhà chồng tại tổ 10, phường Đề Thám, thành phố Thái Bình, chị không sử dụng thửa đất.

Khi chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mẹ chị đã sử dụng diện tích đất đang tranh chấp 8,9m^2 từ năm 2002. Diện tích đất 8,9m^2 mẹ chị đang sử dụng không giáp đất nhà ông B mà giáp đất nhà ông Th (diện tích đất nhà ông Th là do ông B chuyển nhượng).

Ông B khai, ông B cho bà Th mượn diện tích đất 8,9m^2 là không đúng, không có căn cứ. Diện tích đất 8,9m^2 khi bố mẹ chị chuyển nhượng cho chị có nằm trong GCNQSDĐ của bố mẹ chị và GCNQSDĐ bố mẹ chị được cấp năm 2002, sau đó bố mẹ chuyển nhượng cho chị, chị đã làm thủ tục theo đúng trình tự quy định của pháp luật và chị được cấp GCNQSDĐ là hợp pháp. Vì vậy, ông B khởi kiện chị là không đúng, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B. Chị không có công sức đóng góp gì và không liên quan đến diện tích đất 16,7m^2 ông B đang tranh chấp với mẹ chị.

** Văn bản số 413/TNMT ngày 28/11/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình trình bày:* Thửa đất ở số 146, tờ bản đồ số 14, diện tích 127,9m^2, tại tổ dân phố số 3, xã Phú Xuân (nay là tổ 6 phường Tr H Đ) đã được UBND thị xã cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00128 cấp ngày 26/3/2004 mang tên ông Hà Văn Th, bà Hoàng Thị Th. Đến năm 2004 gia đình ông Hà Văn Th, bà Hoàng Thị Th đã làm hồ sơ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 64,0m^2 đất ở cho con gái là bà Hà Thu H, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được gia đình, tổ dân phố, UBND xã Phú Xuân xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng đảm bảo trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm. Ngày 15/3/2005, UBND thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00204/PX-TP cho bà Hà Thu H đảm bảo theo quy định. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình căn cứ quy định pháp luật xem xét giải quyết theo quy định.

** Biên bản xác minh ngày 04/8/2023 tại Ủy ban nhân dân phường Tr H Đ thể hiện:* Năm 2008, thành lập phường Tr H Đ, UBND phường nhận bàn giao hồ sơ, tài liệu quản lý đất đai từ UBND xã Phú Xuân, quản lý theo địa giới hành chính tổ 3, tổ 4 trong đó có gia đình ông Th và gia đình ông B (thửa đất đang tranh chấp). Tuy nhiên, UBND xã Phú Xuân không bàn giao hồ sơ bản đồ 241 đo đạc năm 1996 và bản đồ đo đạc năm 2005 đối với thửa đất đang tranh chấp. UBND phường có liên hệ với Trung tâm lưu trữ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình để xin tài liệu bản đồ 2005 phục vụ cho việc quản lý đất đai của địa phương và đến năm 2014 thực hiện dự án Vlap nên hiện nay UBND phường có lưu trữ Bản đồ đo đạc năm 2005 và Bản đồ Vlap đo đạc năm 2014.

* Diện tích đất của gia đình ông Hà Văn Th, bà Hoàng Thị Th:

Theo bản đồ đo đạc năm 2005: Thửa đất của gia đình ông Hà Văn Th và bà Hoàng Thị Th là thửa số 67, tờ bản đồ số 10, diện tích 127,7m^2 loại đất ở. Tháng 3/2005, ông Thịnh và bà Th đã chuyển nhượng cho con gái là chị Hà Thu H diện tích 67,0m^2 và chị H đã được UBND thành phố Thái Bình cấp GCNQSDĐ ngày 15/3/2005 diện tích 67,0m^2 tại thửa 146B tờ bản đồ số 14 (theo số thửa và bản đồ đo đạc 241). Diện tích đất còn lại là 60,7m^2 ông Th, bà Th sử dụng.

Theo đo đạc Vlap năm 2014, diện tích đất của gia đình ông Th, bà Th quản lý, sử dụng là thửa số 18 tờ bản đồ số 28, diện tích 60,9m^2, diện tích chị H đang quản lý, sử dụng là thửa 19, tờ bản đồ số 28, diện tích 68,6m^2 (trong đó 67,0m^2 được cấp GCNQSDĐ và diện tích 1,6m^2 ông Thịnh, bà Th tách cho chị H làm ngõ đi). Năm 2014, thực hiện việc cấp đổi GCNQSDĐ theo dự án Vlap gia đình ông Thịnh, bà Th được UBND thành phố Thái Bình cấp GCNQSDĐ ngày 25/8/2014 diện tích 58,7m^2 tại thửa số 18, tờ bản đồ số 28.

Theo đo đạc Vlap, diện tích đất ông Th, bà Th đang sử dụng 60,9m^2 tuy nhiên, ông Th, bà Th chỉ được cấp GCNQSDĐ diện tích 58,7m^2 giảm 2,2m^2 là trừ đất lưu không chỉ giới đường bờ sông Bạch do gia đình bà Th, ông Th tự ý lấn chiếm, sử dụng diện tích 2,2m^2.

Theo bản đồ đo đạc năm 2005, diện tích đất 8,9m^2 ông B đang tranh chấp với chị H và bà Th được thể hiện trên bản đồ 2005 thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Th, bà Th và khi chị H được cấp GCNQSD đất diện tích 67m^2 bao gồm diện tích đất 8,9m^2 đang tranh chấp. Thời điểm đo đạc bản đồ 2005 và thời điểm chị H được cấp GCNQSD đất trong đó có diện tích đất 8,9m^2 đất đang tranh chấp ông B có ý kiến gì và có lập văn bản cho gia đình ông Th, bà Th mượn diện tích 8,9m^2 không thì UBND phường không có tài liệu lưu trữ.

* Diện tích đất của gia đình ông Hoàng Văn B:

Theo bản đồ đo đạc năm 2005: Thửa đất của gia đình ông B là thửa số 70, tờ bản đồ số 10, diện tích 210,8m^2 loại đất ở. Diện tích đất 210,8m^2 gia đình ông B chưa được cấp GCNQSDĐ.

Theo đo đạc Vlap năm 2014, diện tích đất của gia đình ông B quản lý, sử dụng là thửa số 21 tờ bản đồ số 28, diện tích là 186m^2 (trong đó 33,6m^2 đất ở và 152,4m^2 đất vườn). Gia đình ông B chưa được cấp GCNQSD đất đối với diện tích 186m^2.

Theo đo đạc năm 2005, diện tích đất ông B sử dụng 210,8m^2 loại đất ở, đến khi đo đạc Vlap năm 2014 diện tích đất ông B được sử dụng chỉ còn 186m^2 trong đó diện tích đất ở là 33,6m^2, diện tích đất gia đình ông B giảm đi 24,8m^2 là do khi đo đạc bản đồ năm 2005 đơn vị đo đạc đã xác định cả diện tích đất quy hoạch giao thông làm đường gom khu công nghiệp thành đất ở của gia đình ông B. Tuy nhiên, thực tế theo bản đồ đo đạc 241 ông B cung cấp khi hòa giải tranh chấp diện tích đất ở ông B được sử dụng là 325m^2 và ông B khai đã chuyển nhượng cho gia đình ông Nguyễn Văn M diện tích 66,3m^2 đất ở, gia đình ông Nguyễn Văn Th diện tích 68,07m^2 đất ở và gia đình ông Nguyễn Văn Đ diện tích 114,8m^2 đất ở (tổng diện tích đất ở gia đình ông B đã chuyển nhượng cho 3 hộ là 249,17m^2) diện tích đất ở của gia đình ông B còn lại (325m^2 - 249,17m^2 = 75,83m^2) nhưng Bản đồ Vlap 2014 ghi ông B được sử dụng 33,6m^2 đất ở là do đơn vị đo đạc tự quy chủ.

Khi đo đạc bản đồ 2005, thửa đất của gia đình ông B không thể hiện diện tích 8,9m^2 đang tranh chấp nhưng có thể hiện diện tích 16,7m^2 đang tranh chấp (gia đình bà Th, ông Th xây nhà tạm từ năm 2002), thửa đất của gia đình bà Th, ông Th không thể hiện diện tích 16,7m^2 đang tranh chấp.

Theo bà Th trình bày, diện tích đất 16,7m^2 gia đình bà Th đang sử dụng xây nhà tạm làm chuồng trại chăn nuôi, không phải của gia đình ông B mà là của Nhà nước khi nào Nhà nước yêu cầu gia đình bà Th sẽ trả lại Nhà nước. Tuy nhiên, diện tích đất 16,7m^2 theo bản đồ 2005 và đo đạc Vlap 2014 đã quy chủ vào diện tích đất tại thửa số 70 của gia đình ông B, không thuộc quyền quản lý của UBND phường Trần Hưng Đạo.

Theo tài liệu ông B cung cấp và trình bày với Tòa án, bản đồ 2005 thể hiện diện tích đất 8,9m^2 đang tranh chấp "C/trấp" nhưng năm 2005 chị H vẫn được cấp

GCNQSDĐ diện tích 8,9m^2 là không đúng vì theo tài liệu bản đồ 2005 lưu trữ tại UBND phường không thể hiện diện tích 8,9m^2 có tranh chấp (không có chữ "C/trấp") và diện tích đất tại thửa số 70 của gia đình ông B chỉ có 210,8m^2 đất ở, không phải là diện tích 404,8m^2 như tài liệu ông B cung cấp cho Tòa án.

Hiện nay, UBND phường không lưu trữ được thủ tục cấp GCNQSD đất cho gia đình ông Hà Văn Th, bà Hoàng Thị Th và chị Hà Thu H nên không cung cấp được trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Th và chị H cho Toà án.

** Biên bản xác minh ngày 17/8/2023 tại Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình thể hiện:*

- Thửa đất của gia đình ông Hoàng Văn B:

Theo bản đồ 299 gồm 2 thửa: Thửa số 680 diện tích 210m^2, thửa 467 diện tích 130m^2 loại đất thổ cư (T). Theo sổ đăng ký ruộng đất thể hiện thửa 467, diện tích 340,0m^2 mang tên Sơn tại tờ số 3 ngoài đồng hợp tác xã Đại Phú (thuộc tổ 3 xã Phú Xuân).

Theo bản đồ 241 là thửa 180 tờ số 14 diện tích 325m^2 loại đất thổ (T) mang tên ông Hoàng Văn B.

Theo đo đạc bản đồ 2005 là thửa số 70 tờ bản đồ số 10 có diện tích 404,8m^2 loại đất ở tại nông thôn (ONT).

Như vậy nguồn gốc đất của gia đình ông B do ông B nhận chuyển nhượng của ông Sơn, thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông Sơn và ông B Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân không có tài liệu lưu trữ.

Quá trình sử dụng đất theo ông B khai ông đã chuyển nhượng cho gia đình ông Đại là 75m^2, gia đình ông Th 127,7m^2. Tuy nhiên thể hiện trên bản đồ đo đạc 2005 thửa số 68 tờ bản đồ số 10 diện tích 66,3m^2 mang tên ông Nguyễn Văn M, thửa số 69 diện tích 68,0m^2 mang tên ông Nguyễn Văn Th, thửa số 71 diện tích 114,8m^2 mang tên ông Nguyễn Văn Đ. Tổng diện tích các thửa đất tăng so với tài liệu bản đồ 241 là do lấn chiếm đất giao thông và phần đất lúa thuộc thửa 176 tờ bản đồ 14 (tài liệu bản đồ 241) mang tên ông Hoàng Văn B. Việc ông B chuyển nhượng đất cho gia đình ông Th và gia đình ông Đ hiện nay Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân không có hồ sơ lưu trữ.

Diện tích đất của gia đình ông B theo bản đồ đo đạc 241 diện tích 325m^2, ông B khai đã chuyển nhượng cho gia đình ông Th 127,7m^2, gia đình ông Đ là 75m^2, diện tích đất của ông B còn lại là 122,3m^2. Tuy nhiên đo đạc theo bản đồ 2005 diện tích đất của ông B là 210,8m^2. Diện tích tăng 88m^2 là do ông B lấn chiếm đất giao thông và một phần đất hai lúa thuộc thửa 176 của gia đình ông B. Thời điểm đo đạc bản đồ 2005 diện tích đất của hộ gia đình ông B chưa được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc thửa đất số 70 theo bản đồ đo đạc năm 2005 là diện tích đất còn lại của thửa 180 sau khi ông B chuyển nhượng lại cho ông Đ và ông Th và một phần đất ông B lấn chiếm đất giao thông và một phấn đất hai lúa thuộc thửa 176 của gia đình ông B.

Theo tài liệu bản đồ 2005 lưu trữ tại UBND xã thể hiện số thửa 70 có diện tích 404,8m^2 loại đất ở là không đúng vì tài liệu bản đồ 2005 đã gộp diện tích của 3 thửa gồm các thửa 67, 68, 70 lần lượt là 127,7m^2 + 66,3m^2 + 210,8m^2 = 404,8m^2. Căn cứ các hồ sơ thành phần gồm có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 11/6/2005 thể hiện diện tích đất của gia đình ông B thửa 70 là 210,8m^2 là căn cứ để xem xét giải quyết vụ án.

- Thửa đất của bà Hoàng Thị Th và chị Hà Thu H:

Theo sổ đăng ký ruộng đất năm 1984 (kèm theo bản đồ 299) thể hiện là thửa đất nhà ông Th (chồng bà Th) là thửa 468 diện tích 130m^2 tại tờ số 3 ngoài đồng hợp tác xã Đại Phú (thuộc tổ 3 xã Phú Xuân).

Theo bản đồ 241 là số thửa 146 tờ số 14 diện tích 93m^2 loại đất thổ mang tên ông Hà Văn Thịnh (chồng bà Th).

Theo đo đạc bản đồ 2005 là thửa số 67 tờ bản đồ số 10 diện tích 127,7m^2 loại đất ở tại nông thôn mang tên ông Hà Văn Th (chồng bà Th).

Theo sổ đăng ký ruộng đất gia đình ông Th, bà Th chỉ có 130,0m^2 thuộc thửa 468.

Căn cứ theo tài liệu lưu trữ tại UBND xã Phú Xuân ngày 26/3/2004 ông Thịnh, bà Th được UBND thành phố Thái Bình cấp GCNQSDĐ số seri K889461 diện tích 127,9m^2 tại thửa 146 tờ bản đồ số 14, tổ 3 xã Phú Xuân. Đến năm 2005 chuyển nhượng diện tích 67,0m^2 cho chị H. Hiện nay chị H đã được cấp GCNQSDĐ là thửa số 146B có diện tích 67,0m^2. Diện tích đất được cấp GCNQSDĐ 127,9m^2 của gia đình ông Th, bà Th tăng 34,9m^2 so tài liệu bản đồ 241, thửa 146 tờ số 14 là do lấn chiếm đất giao thông.

Theo tài liệu bản đồ 241 lưu trữ tại UBND xã Phú Xuân ông Th, bà Th đứng tên thửa đất số 146 diện tích 93m^2. Việc bà Th khai gia đình bà đứng tên thửa đất 145 là không đúng mà thửa đất 145 diện tích 145m^2 chủ sử dụng là ông Nguyễn Hoàng K và UBND xã. Theo bản đồ 2005 thửa đất gia đình ông Th, bà Th là thửa 67 diện tích là 127,7m^2 và thửa đất của ông K là thửa 66 diện tích 150,9m^2.

Đối với diện tích đất tranh chấp 8,9m^2: Gia đình ông Th, bà Th đã được cấp GCNQSDĐ ngày 23/6/2004. Sau đó ông Th, bà Th chuyển nhượng cho chị H và chị H đã được cấp GCNQSDĐ trong đó có diện tích 8,9m^2 đang tranh chấp. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Th, bà Th năm 2004 và năm 2005 cho chị H UBND xã

Phú Xuân không lưu trữ.

Đối với diện tích đất tranh chấp 16,7m^2: Theo tài liệu đo đạc bản đồ 2005 đã thể hiện tên ông Hoàng Văn B trong thửa đất số 70.

Theo các tài liệu bản đồ đo đạc ngày 11/6/2005 lưu trữ tại UBND xã thì vị trí giáp ranh giữa thửa 67 và thửa 70 thể hiện vị trí tranh chấp tuy nhiên ông Thịnh, bà Th được cấp GCNQSDĐ năm 2004 và chị Hà Thị H được cấp GCNQSDĐ ngày 25/3/2005 (có 8,9m^2 đất đang tranh chấp) trước thời điểm đo đạc bản đồ 2005 nên việc ông B kiến nghị đất đang có tranh chấp chị H vẫn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

** Biên bản xác minh ngày 17/8/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Bình cung cấp:* Ngày 26/3/2004 ông Hà Văn Th và bà Hoàng Thị Th được Ủy ban nhân dân thị xã Thái Bình (nay là thành phố Thái Bình) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00128 số thửa 146 tờ bản đồ số 14 diện tích là 127,9m^2 loại đất ở tại tổ 3 xã Phú Xuân, thị xã Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Ngày 10/12/2004, ông Hà Văn Th và bà Hoàng Thị Th làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái là chị Hà Thu H 67m^2. Ngày 15/3/2005 chị Hà Thu H được Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 188151 tại thửa 146B tờ bản đồ số 14 diện tích 67m^2 đất ở lâu dài tại tổ 3, xã Phú Xuân, thị xã Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Năm 2004, sau khi có kết quả đo đạc VLAP gia đình ông Th, bà Th đã thực hiện cấp đổi GCNQSDĐ, ngày 25/8/2014 ông Hoàng Văn Th và bà Hoàng Thị Th được Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP340577 tại thửa số 18 tờ bản đồ số 28 diện tích 58,7m^2 tại tổ 3 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Hoàng Văn Th, bà Hoàng Thị Th, chị Hà Thu H được thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy không có ý kiến khiếu nại gì.

** Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 10/11/2023 thể hiện:*

1. Kết quả đo đạc diện tích đất của các gia đình:

+ Diện tích đất của gia đình ông Hoàng Văn B 185,9m^2.

+ Diện tích đất của gia đình bà Hoàng Thị Th 50,8m^2

+ Diện tích đất của chị Hà Thu H 67,0m^2 (gồm cả diện tích đất 8,9m^2 đang tranh chấp).

+ Diện tích đất ngõ đi vào đất của chị Hà Thu H 10,6m^2.

2. Kết quả đo đạc diện tích đất đang tranh chấp:

+ Diện tích đất đang tranh chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Hà Thu H là 8,9m^2.

+ Diện tích đất tranh chấp bà Hà Thị Th đang sử dụng là 16,0m^2.

3. Trị giá đất và tài sản xây dựng trên diện tích đất đang tranh chấp:

- Về giá đất ở là 20.000.000 đồng/m^2.

+ Diện tích đất đang tranh chấp 8,9m^2 x 20.000.000 đồng/m^2 = 178.000.000 đồng.

+ Diện tích đất tranh chấp 16m^2 x 20.000.000 đồng/m^2 = 320.000.000 đồng.

- Về giá các công trình xây dựng trên đất: Nhà lợp ngói Proximang, vỉ kèo tre, đơn giá 82.009 đồng/m^2, trị giá còn lại 20%.

+ 8,9m^2 nhà x 82.009 đồng/m^2 x 20% = 145.976 đồng.

+ 16m^2 nhà x 82.009 đồng/m^2 x 20% = 262.429 đồng.

*** Ý kiến của các đương sự tại phiên toà:**

1. Ông Hoàng Văn B và chị Hoàng Thị L trình bày: Ông B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với chị H và yêu cầu bà Th trả lại cho ông B 16m^2 đất ở. Theo văn bản chuyển nhượng đất giữa ông B với ông Sơn thì ông B nhận chuyển nhượng đất của ông S có chiều dài 21m, ông B chỉ bán cho ông Nguyễn Văn Th, bà Hoàng Thị L chiều dài hơn 16m nên phía sau đất bán cho ông Th và bà L vẫn còn đất của ông B nên diện tích đất 8,9m^2 chị H được cấp GCNQSDĐ và 16m^2 đất bà Th đang sử dụng là đất của ông B. Bà Th khai diện tích đất đang tranh chấp là đất mương nước là không đúng, vì sau đất thổ của gia đình ông B mới đến đất mương nước. Khi hai gia đình còn hoà thuận, ông B cho ông Th mượn diện tích đất đang tranh chấp bằng miệng nhưng có nhiều người làm chứng còn hai bên không lập thành văn bản. Tuy nhiên, khi gia đình ông Th, bà Th làm thủ tục cấp đất GCNQSDĐ đã tự ý đưa diện tích đất mượn của gia đình ông B vào diện tích đất của gia đình ông Th, bà Th là không đúng. Mặt khác, theo bản đồ 2005 chiều dài đất phía Nam nhà ông Th, bà Th giáp với đất nhà ông Th, bà L + giáp đất nhà ông B nhưng khi gia đình ông Th, bà Th làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, ông B không ký giáp ranh là không hợp pháp và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà Th với chị H trị giá 0 đồng là không có giá trị pháp lý. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B.

2. Bị đơn bà Hoàng Thị Th, chị Hà Thụ H trình bày: Khi ông B bán đất cho gia đình ông Nguyễn Văn Th, bà Hoàng Thị L là giáp mương nước, phần mương nước gia đình ông Th, bà L không sử dụng nên cho gia đình bà Th mượn để khai thác sử dụng, việc ông B khai cho gia đình bà Th mượn diện tích đất đang tranh chấp là không có căn cứ. Diện tích đất 8,9m^2 và 16m^2 gia đình bà Th đôn lấp sử dụng là đất mương máng không phải đất ở của ông B. Quá trình sử dụng đất gia đình bà Th hợp lý hoá diện tích đất 8,9m^2 để được cấp GCNQSDĐ hợp pháp còn diện tích đất 16m^2 gia đình bà Th chưa hợp lý hoá. Như vậy, diện tích đất 8,9m^2 Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Th, không có căn cứ tài

liệu là đất của ông B. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, gia đình bà Th chuyển nhượng đất cho chị H và chị H cũng được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đất hợp pháp nên có giá trị pháp lý cao hơn, còn đất của gia đình ông B chưa được Nhà nước cấp GCNQSDĐ nên giá trị pháp lý không B gia đình bà Th, chị H. Diện tích đất tăng thêm của gia đình bà Th là đất mương máng và đất giao thông không phải đất ở của ông B.

3. Ông Đào Quang Nghị bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Gia đình ông B mua đất của ông S có người làm chứng. Theo hồ sơ đất đai thể hiện thửa đất của ông B mua của ông Sơn giáp thửa đất của ông Th, bà Th là một đường thẳng. Theo bản đồ 299, diện tích đất của ông B là 340m^2, bản đồ 241 diện tích đất của ông B là 335m^2, sau khi đối trừ phần diện tích đất ở đã bán cho hai hộ gia đình, diện tích đất ở của gia đình ông B còn lại khoảng 139,6m^2, tuy nhiên theo đo đạc Vlap diện tích đất ở của gia đình ông B chỉ còn 33,6m^2, cho thấy diện tích đất ở của gia đình ông B thiếu rất nhiều. Theo bản đồ 241 diện tích đất của ông Hà Văn Th là 93m^2, năm 2004 gia đình ông Th, bà Th được cấp GCNQSDĐ diện tích đất 127,9m^2 tăng 34,9m^2 so với bản đồ 241. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Th trình bày, gia đình bà có lấp khoảng 50m^2 đất mương máng, thủy lợi phía sau các thửa đất để xây dựng công trình phụ và chăn nuôi. Năm 2001 gia đình được cấp GCNQSDĐ toàn bộ diện tích đất ở và khoảng 33,3m^2 đất mương máng đã lấp, còn lại 16,7m^2 đất mương máng chưa được cấp GCNQSDĐ. Việc trình bày của bà Th mâu thuẫn với biên bản xác minh ngày 17/8/2023, UBND xã Phú Xuân xác định diện tích đất của gia đình bà Th tăng là do lấn chiếm đất giao thông, không thể hiện đất lấn chiếm đất mương máng thủy lợi như Th trình bày. Như vậy, có căn cứ khẳng định diện tích đất 8,9m^2 + 16,0m^2 = 24,9m^2 chị H và bà Th đang sử dụng thuộc phần đất ở của gia đình ông B. Các thủ tục UBND thành phố Thái Bình thực hiện việc xác minh nguồn gốc đất để cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Th, bà Th và chị H chưa đúng pháp luật. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đảm bảo đúng pháp luật và đề nghị: Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 155, 164, 166 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 203 Luật Đất đai.

- Chấp nhận một phần yêu khởi kiện của ông Hoàng Xuân B (Hoàng Văn B). Buộc bà Hoàng Thị Th trả ông B diện tích 16m^2 đất ở, đo đạc bản đồ 2005 là thửa số 70 tờ bản đồ số 10, tại tổ 6 phường Tr H Đ, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Xuân B (Hoàng Văn B) buộc chị Hà Thu H trả cho ông B diện tích 8,9m^2 đất ở và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 188151, vào sổ cấp giấy số H00204/PX-TP thửa số

146B, tờ bản đồ số 14, diện tích 67m^2 đất ở lâu dài tại tổ 3, xã Phú Xuân, thị xã Thái Bình, tỉnh Thái Bình do Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình cấp ngày 25/3/2005 cho chị Hà Thu H.

- Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Văn B và bà Hoàng Thị Th. Chị Hà Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn B phải chịu một phần chi phí tố tụng. Buộc bà Hoàng Thị Th phải hoàn trả ông Hoàng Văn B một phần chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về tố tụng**:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Hoàng Văn B đề nghị Toà án yêu cầu bà Hoàng Thị Th và chị Hà Thu H trả cho ông tổng diện tích đất ở 24,9m^2 và tháo dỡ công trình chuồng trại xây dựng trên diện tích đất ở 24,9m^2 đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy số H00204/PX-TP do UBND thành phố Thái Bình cấp ngày 15/3/2005 cho chị Hà Thu H. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân tỉnh Thái Bình.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Ông Đinh Gia D vắng mặt nhưng có văn bản uỷ quyền cho ông Phạm Đình Th tham gia tố tụng. Ông Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hợp lệ căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

*** Về nội dung:** Xét yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Xuân B (Hoàng Văn B):

[1] Yêu cầu bà Hoàng Thị Th trả diện tích đất ở 16m^2:

[1.1] Diện tích đất gia đình ông Hoàng Văn B đang sử dụng: Theo bản đồ 299 gồm 2 thửa: Thửa số 680 diện tích 210m^2, thửa 467 diện tích 130m^2, loại đất thổ (T). Theo sổ đăng ký ruộng đất thể hiện thửa 467, diện tích 340,0m^2 mang tên Sơn. Theo bản đồ 241 là thửa 180 diện tích 325m^2 loại đất thổ (T) mang tên ông Hoàng Văn B. Theo đo đạc bản đồ 2005 là thửa số 70 tờ bản đồ số 10, diện tích 404,8m^2 loại đất ở nông thôn. Quá trình sử dụng đất, ông B khai có hai nguồn gốc đất, diện tích đất ông B nhận chuyển nhượng của ông S và diện tích đất ông B được chia ruộng liền thổ, sau đó ông B nộp tiền để chuyển mục đích sử dụng đất

ruộng sang đất ở.

[1.2] Diện tích đất bà Hoàng Thị Th, ông Hà Văn Th sử dụng: Theo Sổ đăng ký ruộng đất (bản đồ 299) đất nhà ông Th, bà Th là thửa số 468, diện tích 130m^2, loại đất thổ. Theo bản đồ 241 là thửa số 146, diện tích 93m^2 loại đất thổ. Theo đo đạc bản đồ 2005 là thửa số 67, diện tích 127,7m^2, loại đất ở nông thôn mang tên ông Hà Văn Th (chồng bà Th).

[1.3] Trên bản đồ 299, không thể hiện thửa đất và diện tích đất của gia đình ông Th, bà Th, có thể hiện thửa đất và diện tích đất của ông S bán cho ông B (gồm thửa 680 + thửa 467). Trên bản đồ 241, diện tích đất nhà ông Th, bà Th và diện tích đất nhà ông B giáp nhau là đường thẳng không có diện tích đất lồi ra 8,9m^2 và 16m^2 đang tranh chấp.

[1.4] Quá trình sử dụng đất, ông B bán cho gia đình ông Nguyễn Văn Th, bà Hoàng Thị L diện tích đất giáp đất của gia đình bà Th sau đó, ông Th, bà L bán lại cho ông Nguyễn Ngọc Kh, bà Vũ Thị Như H. Hiện nay, gia đình ông Kh, bà H đã được cấp GCNQSDĐ. Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Kh, bà H thể hiện phía Đông giáp thửa số 29 đất của ông B. Như vậy, phần đất phía sau của gia đình ông Khánh, bà Hằng là đất thuộc quyền sử dụng của ông B.

[1.5] Mặt khác, UBND xã Phú Xuân xác nhận ông B có được chia ruộng là thửa 176 tờ bản đồ 14 (bản đồ 241) liền kề đất mua của ông S và ông B đã nộp tiền xử lý 335 đất mua của ông S và đất lúa thửa 176 thành đất ở để bán cho ông Đ và ông Th, bà L. Đồng thời khi lồng bản đồ 241 với bản đồ 2005 thì phần mương nước nằm ở phía sau diện tích đang tranh chấp và UBND phường Tr H Đ xác định diện tích đất ở 16m^2 đang tranh chấp đã quy chủ cho gia đình ông B. Do đó, bà Th khai diện tích đất 16m^2 bà đang sử dụng là đất mương nước bà mượn của ông Th, bà L và diện tích đất 16m^2 đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Nhà nước là không có cơ sở. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định diện tích đất ở 16m^2 đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông B nên ông B yêu cầu bà Th trả diện tích đất ở 16m^2, theo bản đồ đo đạc 2005 thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 10, tại tổ 6, phường Trần Hưng Đạo là có căn cứ cần chấp nhận.

[2] Yêu cầu chị Hà Thu H trả diện tích đất ở 8,9m^2 và huỷ GCNQSDĐ do UBND thành phố Thái Bình đã cấp cho chị Hà Thu H:

[2.1] Như đã phân tích ở trên, diện tích đất của gia đình bà Hoàng Thị Th và gia đình ông Hoàng Văn B theo bản đồ 299, bản đồ 241 là đường thẳng không có đoạn lồi 8,9m^2 và theo Bản đồ 241 diện tích nhà bà Th chỉ có 93m^2 nhưng năm 2004 gia đình ông Hà Văn Th, bà Hoàng Thị Th được cấp GCNQSDĐ diện tích 127,9m^2 tăng 34,9m^2 so với diện tích đất theo bản đồ 241, quá trình giải quyết vụ án bà Th không cung cấp được tài liệu về xử lý diện tích đất tăng lên và xác minh tại UBND xã Phú Xuân xác định diện tích đất của gia đình bà Th tăng lên do lấn

đất giao thông đường bờ sông Bạch phía Tây, không tăng diện tích đất ở phía Đông nên khi làm thủ tục cấp đất cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Th, bà Th chính quyền địa phương và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không xác minh đầy đủ về nguồn gốc đất của gia đình ông Th, bà Th, trong đó phía Nam đất nhà ông Th, bà Th giáp đất nhà ông Th, bà L và đất của ông B nhưng ông B không ký giáp ranh, dẫn đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp GCNQSDĐ diện tích đất ở 8,9m^2 của gia đình ông B vào diện tích đất ở cho gia đình ông Thịnh, bà Th là không đúng hiện trạng sử dụng đất theo bản đồ 299 và bản đồ 241 giữa hai gia đình.

[2.2] Khi ông Hà Văn Th, bà Hoàng Thị Th làm thủ tục tách đất cho chị Hà Thu H, theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho chị H thể hiện chiều dài đất phía Đông và phía Nam giáp ranh không đúng. Phần đất phía Đông thể hiện *"dài 8,8m giáp đất lưu không"* là không chính xác vì phía Đông có một phần giáp đất của ông B. Phía Nam thể hiện *"dài 6,5 + 3,2m giáp đất ông Thắng"* cũng không chính xác vì như đã phân tích ở trên thì chiều dài 3,2m là giáp đất của ông B, không phải giáp đất của ông Th, bà L, đồng thời xét thấy ông Th, bà Th đã tách cho chị H diện tích đất 8,9m^2 mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp không đúng cho ông Th, bà Th, vì vậy nay ông B yêu cầu chị H trả lại diện tích đất 8,9m^2 và đề nghị huỷ GCNQSDĐ do UBND thành phố Thái Bình đã cấp cho chị H là có cơ sở cần chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Xuân B (Hoàng Văn B), buộc bà Hoàng Thị Th trả cho ông B diện tích 16m^2 đất ở, buộc chị Hà Thu H trả cho ông B diện tích 8,9m^2 đất ở và huỷ GCNQSDĐ do UBND thành phố Thái Bình đã cấp cho chị H.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Văn B xác định, do ông B cho gia đình bà Th mượn đất nên khi gia đình bà Th sử dụng diện tích đất tranh chấp, xây dựng công trình trên đất, ông B không có ý kiến phản đối gì. Vì vậy, cần buộc ông B thanh toán cho bà Th và chị H trị giá công trình xây trên diện tích đất tranh chấp như Hội đồng định giá đã kết luận là phù hợp.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn B được chấp nhận nên ông B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Hoàng Thị Th, chị Hà Thu H phải chịu án phí dân sự sư thẩm theo quy định của pháp luật. Do bà Th là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Th. Do Toà án xem xét diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai và không xác định trị giá đất theo phần nên chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn B được chấp nhận nên bà Hoàng Thị Th, chị Hà Thu H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 5 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 155, khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 116, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Xuân B (Hoàng Văn B).

3. Buộc bà Hoàng Thị Th phải trả cho ông Hoàng Xuân B (Hoàng Văn B) diện tích 16m^2 đất ở, tại thửa số 70, tờ bản đồ số 10 (bản đồ 2005) tại tổ 6, phường Tr H Đ, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, diện tích 16m^2 đất ở có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp phần đất 8,9m^2 của ông B dài 3,20m.

- Phía Nam giáp đất ông B dài 3,24m.

- Phía Đông giáp đất ông B dài 5,07m

- Phía Tây giáp đất ông Kh, bà L dài 0,96m + 3,94m.

4. Buộc chị Hà Thu H phải trả cho ông Hoàng Văn B diện tích 8,9m^2 đất ở lâu dài, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị H là thửa 146B, tờ bản đồ số 14, tại tổ 3, xã Phú Xuân, thị xã Thái Bình, tỉnh Thái Bình, (nay là tổ 6, phường Tr H Đ, thành phố Thái Bình) diện tích 8,9m^2 đất ở lâu dài có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất chị H dài 3,14m.

- Phía Nam giáp diện tích đất 16m^2 của ông B dài 3,20m.

- Phía Đông giáp đất ông B dài 2,81m.

- Phía Tây giáp đất ông Kh, bà H dài 2,84m.

5. Giao cho ông Hoàng Văn B được quyền sử dụng 8,9m^2 + 16m^2 = 24,9m^2 lán lợp ngói Proximang, ông B có trách nhiệm thanh toán cho bà Hoàng Thị Th trị giá công trình trên đất là 262.429 đồng, thanh toán cho chị H là 145.976 đồng.

6. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 188151, vào sổ cấp giấy số H00204/PX-TP thửa số 146B, tờ bản đồ số 14, diện tích 67m^2 đất ở lâu dài, tại tổ 3, xã Phú Xuân, thị xã Thái Bình, tỉnh Thái Bình do Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình cấp ngày 25/3/2005 cho chị Hà Thu H.

7. Về án phí: Áp dụng khoản 5 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2026/UBNTVQH14 quy định về án phí lệ phí Toà án.

7.1. Ông Hoàng Xuân B (Hoàng Văn B) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoàng Thị Th.

7.3. Chị Hà Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

8.1. Ông Hoàng Văn B không phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

8.2. Bà Hoàng Thị Th phải chịu 5.000.000 đồng, chị Hà Thu H phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tổng là 7.000.000 đồng. Ông Hoàng Văn B đã nộp số tiền 7.000.000 đồng, buộc bà Th phải trả cho ông B 5.000.000 đồng và chị H phải trả cho ông B 2.000.000 đồng.

9. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

10. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- Cục THADS tỉnh Thái Bình;
- UBND p. Tr H Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HC-TP;

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

Đã ký

Nguyễn Thị Phương Thảo