

Bản án số: 14/2023/DS-ST
Ngày 15-9-2023
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KỲ ANH, TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thạch

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Hồng

2. Bà Hoàng Thị Thu Lâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Lan- Thư ký TAND thị xã Kỳ Anh.

- Đại diện VKSND thị xã Kỳ Anh tham gia phiên tòa: Bà Quách Thùy L - Kiểm sát viên.

Ngày 08-9-2023 và ngày 15-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2021/TLST-DS ngày 08-12-2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2023/QĐST-DS ngày 16-6-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2023/QĐST-HPT ngày 12-7-2023, số 29/2023/QĐST-HPT ngày 11-8-2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 18/2023/TB-TA ngày 25/7/2023, số 26/2023/TB-TA ngày 11/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1941; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị X:

1. Ông Phan Chí T, sinh năm 1974 (Con trai bà X); địa chỉ: Tổ G, khu phố M, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ liên hệ: Nhà bà Nguyễn Thị X, tổ dân phố T, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh; (Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 09/7/2021 tại UBND phường K; Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Hoa P, sinh năm: 1966; (Con gái bà X) địa chỉ: Số nhà E, đường L, tổ dân phố T, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (Theo giấy ủy quyền lập ngày 17-6-2022). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T1 - Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh H; Địa chỉ: Số D N, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt);

2. Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1973 và vợ là bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh. (ông H có mặt, bà H1 vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H1: ông Nguyễn Thái H (Văn bản ủy quyền lập ngày 10/7/2023, chứng thực số 100 quyền số 01/2023-SCT/CK, ĐC của UBND phường K, thị xã K). (Có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

1. Ủy ban nhân dân phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tri H2 – Chủ tịch UBND phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H3; chức vụ Phó Chủ tịch UBND phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1950; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

3. Ông Nguyễn Đức N1; Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh. (Vắng mặt)

4. Ông Đoàn Quốc V; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng, tại các phiên Họp công khai tài liệu chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X được UBND huyện K, tỉnh Hà Tĩnh cấp cho 01 thửa đất có diện tích 20m x 30m = 600 m²; địa chỉ thửa đất tại: Xóm A, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là Tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh) theo Quyết định số 110/2001/QĐ-UB, ngày 10/02/2001 cấp cho vợ chồng nguyên đơn. Thửa đất được cấp theo Chỉ thị 30/1997/CV-UB, ngày 23/12/1997 của UBND tỉnh H; Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp hành lang 203 Quốc lộ A có chiều dài 20m; phía Nam

giáp đất lâm nghiệp dài 20m; phía Đông giáp đường quy hoạch (rộng 4m) có chiều dài 30m; phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị N dài 30m.

Năm 2002, bà X làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 682844, ngày 09/7/2002; Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: 1231/QSDĐ/2002; Diện tích thửa đất: 20m x 30m = 600m², mang tên Nguyễn Thị X; tờ bản đồ: QH/95; số thửa: 91/4; địa chỉ thửa đất: xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là Tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh). Quá trình cấp đất theo quy hoạch theo Chỉ thị 30/1997/CV-UB, ngày 23/12/1997 của UBND tỉnh H cùng thời điểm với gia đình bà X còn có các hộ: Hộ gia đình bà C, hộ gia đình ông C1, hộ gia đình ông Nguyễn Đức N1, hộ gia đình ông Nguyễn Thái H, hộ gia đình bà Nguyễn Thị N và nhiều hộ gia đình khác.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà X chưa san lấp được mặt bằng để sử dụng. Đến năm 2004, thì nguyên đơn phát hiện thửa đất bị gia đình ông Nguyễn Thái H và bà Nguyễn Thị H1 lấn chiếm. Nguyên đơn đã yêu cầu ông Nguyễn Thái H và bà Nguyễn Thị H1 chấm dứt hành vi lấn chiếm đất và trả lại đất nhưng ông H, bà H1 không hợp tác, nên đã gửi đơn đến UBND xã K yêu cầu giải quyết. Sự việc đã được UBND xã K hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Sau khi kiểm tra, đo đạc lại thì UBND xã K và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K lúc đó xác định thửa đất của bà X, bị ông Nguyễn Thái H và bà Nguyễn Thị H1 lấn chiếm 45m². Việc tranh chấp kéo dài đến năm 2018 chưa được giải quyết thì trong quá trình sử dụng đất các hộ ông Nguyễn Thái H và bà Nguyễn Thị T2 lại tiếp tục lấn chiếm thêm. Diện tích thửa đất hiện nay chỉ còn 413m², phía Nam thửa đất chiều ngang còn 11,5m, phía Bắc thửa đất có chiều ngang còn 17m, phía Đông thửa đất chiều dài còn 29m, phía Tây thửa đất chiều dài còn 29m. Phía Tây thửa đất bị bà Nguyễn Thị T2 lấn chiếm diện tích khoảng 47m², Phía Nam thửa đất bị ông Nguyễn Thái H và bà Nguyễn Thị H1 lấn chiếm diện tích khoảng 138 m².

Việc lấn chiếm đất của hộ bà Nguyễn Thị T2 và hộ ông Nguyễn Thái H đã được UBND phường K tổ chức 02 cuộc hòa giải vào các ngày 06/4/2018, ngày 10/8/2018 nhưng các bên tranh chấp không thỏa thuận, thống nhất được với nhau. Vì vậy, bà Nguyễn Thị X làm đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 47m² và buộc phải tháo dỡ hàng rào và rập tôn, rập Fibro xi măng và các công trình khác đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm để trả lại nguyên trạng đất cho nguyên đơn;

- Buộc ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 138m² và buộc tháo dỡ hàng rào xây dựng bằng gạch táp lô đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm, trả lại nguyên trạng thửa đất cho nguyên đơn;

Tại các bản tự khai, biên bản ghi lời khai trong quá trình tố tụng, Biên bản công khai tài liệu chứng cứ, Biên bản Hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị T2 không có ý kiến gì về tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án và cũng không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, không yêu cầu thu thập thêm tài liệu, chứng cứ, cũng như không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng khác. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn trình bày: Bà là con dâu của bà Nguyễn Thị N, vào năm 2006, vợ chồng bà T2 được mẹ chồng (bà Nguyễn Thị N) cho lên ở 01 ngôi nhà cấp 4 và nghe bà N chỉ ranh giới đất và vợ chồng bà T2 ở, trồng lạc xung quanh. Sau năm 2009, vợ chồng bà T2 có xây dựng 02 phòng Karaoke và 01 dãy bờ rào được lợp tôn để làm lối đi lại. Trong quá trình xây dựng bà Nguyễn Thị X có biết sự việc nhưng bà X không có ý kiến gì. Trong khi đang xây bờ rào bà T2 để lại dây cây để làm ranh giới. Tháng 01 năm 2012, vợ chồng bà T2 được mẹ chồng (bà Nguyễn Thị N) cắt một phần diện tích trong thửa đất của bà N cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 và chồng ông Nguyễn Bá S, với diện tích 270m² (dài 30m, rộng 9m); Bà T2 khẳng định bà sử dụng phần diện tích đất khai hoang do mẹ chồng để lại. Bị đơn bà T2 thừa nhận phía sau bà xây dựng, sử dụng đúng diện tích được cấp, còn phía trước sử dụng thừa 03m mặt ngang bám đường Q. Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T2 trình bày, nguyên đơn muốn lấy lại phần đất thì phải trả cho bà 100 triệu đồng tiền đất và 70 triệu đồng tiền xây dựng hàng rào, mái che nắng mà bà đã xây dựng.

Tại các bản tự khai, biên bản ghi lời khai trong quá trình tố tụng, Biên bản công khai tài liệu chứng cứ, Biên bản Hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ông Nguyễn Thái H và vợ là bà Nguyễn Thị H1 không có ý kiến gì về tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án. Không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, không yêu cầu thu thập thêm tài liệu, chứng cứ, cũng như không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng khác. Không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và không có yêu cầu khởi kiện độc lập đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Ông Nguyễn Thái H và bà Nguyễn Thị H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và trình bày ý kiến như sau: Năm 1984, bố mẹ ông Nguyễn Thái H có khai hoang mảnh đất tại đường A (thường gọi là Quán C, ở xóm L, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh - nay là Tổ dân phố Đ, phường K, thị

xã K, tỉnh Hà Tĩnh). Năm 1999, ông Nguyễn Thái H lập gia đình thì bố mẹ ông H giao cho ông H quyền quản lý, sử dụng. Ngày 03-10-2001, ông Nguyễn Thái H được UBND huyện K (Nay là UBND thị xã K) cấp giấy CNQSDĐ tại thửa số 90; tờ bản đồ QH4; diện tích 600m² (trong đó: 400m² đất vườn và 200 m² đất ở), địa chỉ thửa đất: tại xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh); thời hạn sử dụng: Lâu dài; được cấp theo Quyết định số 109 ngày 10-2-2001 của UBND huyện K (Nay là UBND thị xã K); số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 1136/2001/QSDĐ. Việc bà Nguyễn Thị X cho rằng gia đình ông H, bà H1 lấn chiếm đất của bà X yêu cầu trả lại phần đất đã lấn chiếm và tháo dỡ công trình là hàng rào xây gạch tấp lô đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm của gia đình bà X là không có căn cứ. Ông H và bà H1 cho rằng đã xây dựng và sử dụng đúng diện tích đất của mình được cấp theo giấy CNQSDĐ, diện tích đất ông bà sử dụng hiện nay đang còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân (UBND) phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh có ý kiến:

* Tại văn bản số 49/BC-UBND ngày 15/9/2022 và văn bản số 26/BC-UBND ngày 16/3/2023 của UBND phường K, thị xã K và người đại diện theo ủy quyền trình bày tại phiên tòa như sau:

Thực hiện công văn số 56/2022/CV-TA ngày 28/06/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, về việc yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ và nêu quan điểm ý kiến. Sau khi xem xét các nội dung, yêu cầu tại văn bản trên của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, các hồ sơ giấy tờ pháp lý có liên quan; Căn cứ các quy định của pháp luật; Căn cứ vào thực tế sử dụng đất. UBND phường K có ý kiến như sau:

+Tại Quyết định cấp đất số 109/2001/UBND ngày 10/2/2001 Quyết định của UBND huyện K về việc cho phép tiếp tục sử dụng đất khu dân cư nông thôn cho ông Nguyễn Thái H thể hiện cạnh phía tây thửa đất ông Nguyễn Thái H giáp đường quy hoạch rộng 4m dài 30m, nhưng tại giấy CNQSDĐ đất số vào sổ 1136/QSDĐ/2001 được cấp ngày 03/10/2001 của ông Nguyễn Thái H thời điểm cấp giấy CNQSDĐ đất thì không thể hiện sơ đồ vị trí thửa đất.

+Tại Quyết định cấp đất số 110/2001/UBND ngày 10/2/2001 Quyết định của UBND huyện K về việc cho phép tiếp tục sử dụng đất khu dân cư nông thôn cho bà Nguyễn Thị X thể hiện cạnh phía đông thửa đất bà Nguyễn Thị X giáp đường quy hoạch rộng 4m dài 30m và tại giấy CNQSDĐ đất số vào sổ 1231/QSDĐ/2002 được cấp ngày 09/7/2005 của bà Nguyễn Thị X có vị trí tiếp giáp cạnh phía đông thửa đất

giáp đường quy hoạch rộng 4m. Căn cứ vào sơ đồ quy hoạch số QH/95 số thửa 90/4 và thửa 91/4 sơ đồ được UBND xã K lập năm 1995 lập theo chỉ thị 30 thể hiện cạnh phía đông thửa đất số 91/4 giáp đường Quy hoạch rộng 4m, cạnh phía tây thửa đất số 90/4 giáp đường quy hoạch rộng 4m. Tại bản đồ địa chính 371 Kỳ Trinh được đo vẽ thì thể hiện thửa đất số tờ bản đồ 82/371 thửa đất số 56 mang tên ông Nguyễn Thái H cạnh phía tây thửa đất không giáp đường giao thông mà tiếp giáp với thửa đất số 57 đất bà X; còn thửa đất số 57 tờ bản đồ số 82/371 mang tên bà Nguyễn Thị X cạnh phía đông giáp thửa đất số 56 đất ông H.

- Hiện tại tuyến đường giao thông rộng 4,51m đổ bê tông (lối vào nhà ông Nguyễn Thái H phía sau) là do gia đình ông Nguyễn Thái H tự đổ bằng tiền, kinh phí riêng do gia đình ông Nguyễn Thái H để xây dựng.

- Việc bà Nguyễn Thị T2 đã xây dựng thêm một cái nhà tạm để kinh doanh ở phía đông ở phần diện tích tăng thêm, khi xây dựng bà Nguyễn Thị T2 không báo với chính quyền địa phương. Vùng đất này trước đây mẹ chồng bà T2 là bà Nguyễn Thị N được nhà nước cấp GCNQSD đất với diện tích 30m x 30m = 900m²; quá trình sử dụng đến nay bà Nguyễn Thị N đã chuyển nhượng cho các hộ và chuyển cho gia đình con Nguyễn Thị T2 với diện tích 9m x 30m = 270m², vị trí đất chuyển nhượng cho gia đình con: Phía đông giáp đất bà X, phía tây giáp đất ông A, phía bắc giáp đường Q, phía nam giáp đất chưa giao sử dụng. Còn việc gia đình bà T2 có ý kiến thửa đất là đất khai hoang của bà N thì không có hồ sơ pháp lý, không có giấy tờ chứng minh nên không có căn cứ cơ sở để xác định.

- Đối với thửa đất được nhà nước cấp GCNQSD đất với diện tích 15m x 30m = 450m²; quá trình sử dụng đến nay gia đình ông Nguyễn Đức N1 đã chuyển nhượng cho gia đình ông Đoàn Quốc V với diện tích 15m x 30m = 450m²; còn diện tích tăng thêm 258,9m², ông Nguyễn Đức N1 cho rằng phần diện tích tăng thêm này nguồn gốc trước đây do bố, mẹ ông N1 khai hoang, thì không có hồ sơ pháp lý, không giấy tờ chứng minh nên không có căn cứ cơ sở để xác định.

- Đối với bản đồ 299/TTg tại vị trí này thời kỳ lập bản đồ 299/TTg chưa được lập, nên bản đồ 299/TTG không có, hiện tại UBND phường có lưu bản đồ 371 và sơ đồ Quy hoạch dân cư theo Chỉ thị 30. Giấy CNQSD đất của các hộ gia đình UBND phường không lưu hồ sơ, không lưu giấy CNQSD đất của các hộ.

* Tại văn bản số 26/BC-UBND ngày 16/3/2023 của UBND phường K, thị xã K trả lời theo yêu cầu của Tòa án tại văn bản số 109/2022/CV-TA ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh như sau:

- Qua kiểm tra, khai thác hồ sơ lưu trữ, các hồ sơ giấy tờ pháp lý có liên quan, căn cứ các quy định của pháp luật, căn cứ vào thực tế sử dụng đất UBND phường K có ý kiến như sau:

- Hiện nay, không có phần diện tích đất lưu không để làm con đường giao thông rộng 4m đi ra phía sau giữa thửa đất bà Nguyễn Thị X với thửa đất ông Nguyễn Thái H. Tại thời điểm quy hoạch, cấp đất, có quy hoạch con đường giao thông rộng 4m đi ra tuyến 2 phía sau tại vị trí các thửa đất đang tranh chấp. Vị trí con đường được quy hoạch nằm giữa thửa đất của ông Nguyễn Thái H với thửa đất của bà Nguyễn Thị X. Con đường có trong bản đồ quy hoạch nhưng thực tế hiện nay UBND phường K chưa tiến hành làm con đường quy hoạch đó.

- Theo Giấy CNQSDĐ số phát hành D 682844, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 1231/QSDĐ/2002 cấp ngày 09/7/2002, thửa đất số 91/4, tờ bản đồ số QH/95, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh được cấp cho bà Nguyễn Thị X có diện tích $20\text{m} \times 30\text{m} = 600\text{m}^2$. Tuy nhiên, qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc lại diện tích thửa đất của bà Nguyễn Thị X thực tế thiếu so với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ. Phía Bắc giáp chỉ giới hành lang 203 Quốc lộ A có chiều dài 16,78m (thiếu 3,22m so với GCN được cấp), phía Nam thửa đất thực tế có chiều dài 11,69m (thiếu 8,31m so với GCNQSDĐ được cấp).

- Thời điểm cấp đất cho gia đình bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Thái H, ông Nguyễn Đức N1, bà Nguyễn Thị N (bà N là mẹ chồng của bà T2, người chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà T2), thời điểm đó UBND phường có giao đất hay không giao UBND phường không xác định nhưng qua các cuộc họp ý kiến của các hộ gia đình là thời điểm cấp đất UBND xã K (cũ) có chỉ đất cho các hộ, không có biên bản bàn giao đất cụ thể cho các hộ. Còn hiện nay các hộ đang tranh chấp, đang thắc mắc khiếu nại, chưa xác định được mốc giới, ranh giới sử dụng đất, nên việc xác định ranh giới, mốc giới các thửa đất để tổ chức đo đạc, giao đất cho các hộ, nay UBND phường không thực hiện được, nay không xác định được để tổ chức giao đất cho các hộ được theo yêu cầu của Tòa án.

- Việc xây dựng tường rào của ông Nguyễn Đức N1 giữa thửa đất ông Nguyễn Đức N1 với thửa đất ông Nguyễn Thái H, thời điểm xây dựng gia đình không báo cáo với chính quyền địa phương, không có các hồ sơ giấy tờ để chứng minh, để xác định. Vì vậy, nay UBND phường K không có căn cứ, cơ sở, không xác định được việc xây dựng tường rào của ông Nguyễn Đức N1 trước hay sau cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Thái H.

- Đối với diện tích thửa đất dư thừa $258,9\text{m}^2$ hiện tại ông Đoàn Quốc V đang sử dụng, nằm ngoài giấy CNQSDĐ trước đây được cấp cho ông Nguyễn Đức N1, phần diện tích này trước đây là đất khai hoang của gia đình ông Nguyễn Đức N1, nằm

trong vùng quy hoạch dân cư trước đây. Nhưng phần diện tích đất này chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ai, hiện hộ gia đình sử dụng không có giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm của UBND phường K về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Việc thiếu đất, thắc mắc, khiếu nại của nguyên đơn, UBND phường K đã nhiều lần làm việc hòa giải, giải quyết giữa các bên nhưng kết quả hòa giải không thành, nay đương sự có đơn gửi Tòa án giải quyết. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật, căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ pháp lý có liên quan, căn cứ tình hình thực tế sử dụng xử lý theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày.

Bà không có ý kiến gì về tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn, các bị đơn đã nộp tại Tòa án. Bà không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, không yêu cầu thu thập thêm tài liệu, chứng cứ, cũng như không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng khác. Bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập đối với nguyên đơn, bị đơn trong vụ án. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trình bày như sau: Bà là mẹ chồng của bị đơn bà Nguyễn Thị T2. Vào năm 1984, gia đình bà đã khai hoang được diện tích 1.020 m² (chiều rộng 34m, chiều dài 30m). Tuy nhiên chỉ được Nhà nước cấp cho gia đình 900 m² (chiều rộng 30m và chiều dài 30m), còn thừa 04m, Nhà nước bảo để làm con đường từ đó vào đến mái chèo cũ. Nên gia đình bà đã trồng một dãy cây Bạch đàn và cây Xoan dâu. Hiện nay, cây bạch đàn đã bị bão làm gãy, chỉ còn một cây Xoan dâu để làm mốc mà bà đã khai hoang thừa 04m. Năm 1995, bà làm nhà ở và con trai (Nguyễn Bá S) xây dựng quán để kinh doanh. Trong thời gian 1995 đến 2017, không xảy ra tranh chấp nhưng đến năm 2018, gia đình bà X làm đơn khởi kiện là bà N lấn chiếm đất yêu cầu trả lại. Sự việc đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành. Nay bà X khởi kiện lên Tòa án, yêu cầu Tòa án buộc hộ bà Nguyễn Thị T2 trả lại cho bà X phần diện tích đất đã lấn chiếm và buộc tháo dỡ công trình là hàng rào và rạp tôn đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm của gia đình bà X thì bà N không đồng ý. Vì bà T2 sử dụng đúng diện tích đất được cấp, còn 03m bà T2 xây hàng rào và rạp tôn trên phần đất khai hoang, nguồn gốc đất là do bà Nguyễn Thị N khai hoang.

Trong bản tự trình bày, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức N1 trình bày.

Thửa đất ông sử dụng nay đã chuyển nhượng cho anh Đoàn Quốc V, trước đây là mảnh đất được cha ông khai hoang. Khi ông lớn lên, sau khi hoàn thành nghĩa vụ quân sự, trở về sinh sống và lập gia đình, lúc đó cha mẹ của ông cho ông 5m đất mặt tiền và anh Nguyễn Văn T3 con bác của ông chuyển nhượng lại cho ông 15m mặt

tiền vào năm 1996. Năm 2003, ông đã làm nhà ở và cũng đã có ý kiến xin Ủy ban xã cấp phần đất 5m mặt tiền nói trên nhưng chưa được chấp nhận. Khi tôi đồng ý chuyển nhượng lại cho anh **Đoàn Quốc V** số diện tích được cấp là 450m² và bàn giao nguyên khuôn viên vườn lại cho anh **V** đã có **UBND phường K** chứng kiến. Còn về phần đất của bà **Nguyễn Thị X** như thế nào thì ông không liên quan, ông không có yêu khởi kiện độc lập đối với nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

*Tại phiên họp công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Đoàn Quốc V** trình bày.*

Hiện nay ông đang là người sở hữu, sử dụng thửa đất của ông **Nguyễn Đức N1** (do ông **N1** chuyển nhượng lại). Khi làm thủ tục chuyển nhượng giữa gia đình ông **V** và ông **N1** làm theo trình tự, thủ tục, đã ký **giáp** ranh các hộ liền kề đầy đủ. Trước đây, gia đình ông **N1** xây dựng hàng rào làm ranh giới với các hộ liền kề ổn định trước khi gia đình ông **H** và bà **H1** được cấp giấy CNQSDĐ. Ông **V** cho rằng ông không liên quan gì đến trong vụ án này. Ông cũng không có yêu cầu khởi kiện gì độc lập đối với nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ khác trong vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã công khai tài liệu chứng cứ; tiến hành hòa giải nhiều lần; tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; thông báo đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng; yêu cầu **UBND phường K, thị xã K** và **Phòng tài nguyên và môi trường UBND thị xã K, Văn phòng Đ chi nhánh K** cung cấp các tài liệu chứng cứ và trả lời các ý kiến, quan điểm yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Tòa án để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Tại văn bản số 68/VPĐKĐĐ-CNKA ngày 27/7/2022 của **Văn phòng Đ chi nhánh K** trả lời yêu cầu của Tòa án tại Công văn số 57/2022/CV-TA ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh về cung cấp tài liệu, chứng cứ như sau:

Qua kiểm tra thông tin, hồ sơ tài liệu, đối chiếu theo nội dung đề cung cấp, đến thời điểm hiện tại, **Văn phòng Đ chi nhánh K** chỉ cung cấp cho Tòa án những hồ sơ sau:

1. Giấy chứng nhận QSD đất số D 682844, ngày 09/7/2002; Sổ vào sổ 1231/QSDD/2002; diện tích thửa đất: 600m² (trong đó: 400m² đất vườn và 200m² đất ở), mang tên **Nguyễn Thị X**; địa chỉ thửa đất tại: **xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là TDP Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh)**

2. Giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông **Nguyễn Thái H**, cấp ngày 03/10/2001, sổ vào sổ: 1136/QSDD/2001 với diện tích 600m² (Trong đó: 200m² đất

ở và 400m² đất vườn); địa chỉ tại: xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là TDP Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh)

3. Giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Nguyễn Bá S và vợ là bà Nguyễn Thị T2, cấp ngày 17/01/2012; số vào sổ: CH 00448 với diện tích 270m² (trong đó: 120m² đất ở và 150m² đất trồng cây lâu năm); địa chỉ tại: Thôn L, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là TDP Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh).

Còn về thửa đất của hộ ông Nguyễn Đức N1, diện tích 450m²; địa chỉ thửa đất: Thôn L, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là TDP Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh), hiện nay thửa đất đã được chuyển nhượng lại cho ông Đoàn Quốc V và thửa đất bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hùng M không có căn cứ, thông tin đầy đủ (Số phát hành, ngày tháng năm cấp, số vào sổ cấp giấy..) để Văn phòng Đ chi nhánh K cung cấp.

- Tại văn bản số 1272/TNMT ngày 04/8/2022 của Phòng tài nguyên và môi trường UBND thị xã K trả lời yêu cầu của Tòa án tại Công văn số 55/2022/CV-TA ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh về yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ như sau:

1. Về cung cấp hồ sơ, tài liệu như sau: Quyết định cho phép tiếp tục sử dụng đất khu dân cư nông thôn số 110/2001/QĐ.UB do UBND huyện K (cũ) cấp ngày 10/02/2001 cho bà Nguyễn Thị X, với diện tích 600m² trong đó có 200m² đất ở và 400m² đất vườn tại thửa đất 91, tờ bản đồ số 04 QH 10/5/95, xã K (cũ); Quyết định cho phép tiếp tục sử dụng đất khu dân cư nông thôn số 109/2001/QĐ.UB do UBND huyện K (cũ) cấp ngày 10/02/2001 cho ông Nguyễn Thái H, với diện tích 600m² trong đó có 200m² đất ở và 400m² đất vườn tại thửa đất 90, tờ bản đồ số 04 QH 10/5/95, xã K (cũ); - GCNQSD đất số phát hành BH309770, số vào sổ CH00448, ngày 17/01/2012 do UBND huyện K (cũ) cấp cho ông Nguyễn Bá S và bà Nguyễn Thị T2, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N (kèm theo hồ sơ).

2. Các nội dung khác có liên quan: Như có quy hoạch đường giao thông rộng 4m (lối đi vào nhà ông Nguyễn Thái H) không? Nếu có nằm ở đâu? Theo các Quyết định số 109/2001/QĐ.UB và số 110/2001/QĐ.UB do UBND huyện K (cũ) cấp ngày 10/02/2001 cho ông Nguyễn Thái H và bà Nguyễn Thị X thì giữa 02 thửa đất có đường quy hoạch rộng 4m. Mặt khác, bản đồ quy hoạch dân cư 10/5/1995 (nêu tại các Quyết định số 109/2001/QĐ.UB và 110/2001/QĐ.UB) được lưu trữ tại UBND phường K và Văn phòng Đ Chi nhánh K.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:

1. Đối với thửa đất đang tranh chấp thửa số 91/4; tờ bản đồ số QH/95; địa chỉ thửa đất; xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là Tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K,

tỉnh Hà Tĩnh), được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 682844, ngày 09/7/2002; Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: 1231/QSDD/2002, mang tên Nguyễn Thị X; được cấp diện tích 600m² (trong đó: 400m² đất vườn và 200 m² đất ở).

Sau khi đo đạc thực tế thì thửa đất có diện tích 415,0m² (thiếu 185m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Vị trí tứ cận thửa đất như sau: Phía Bắc giáp hành lang 203 – Quốc lộ A dài 16,87m; Phía Nam giáp đất lâm nghiệp dài 11,62m; Phía Đông giáp đường bê tông lỏi đi vào nhà ông Nguyễn Thái H rộng 4,5m và dài 28,77m (Theo giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị X giáp đường giao thông quy hoạch rộng 04m); Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị T2 dài 28,98 m .

Không có tài sản gì trên thửa đất, thửa đất vẫn đang mang tên bà Nguyễn Thị X, chưa được làm thủ tục tặng cho hay chuyển nhượng cho ai.

2. Thửa đất của bà Nguyễn Thị T2: Thửa đất số 74, tờ bản đồ 82/371; diện tích: 270,0m² (120,0 m² ở và 150,0m² đất vườn); địa chỉ thửa đất: Thôn L, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh); được UBND huyện K cấp giấy CNQSDĐ số BH 309770 vào ngày 17-01-2012 mang tên Nguyễn Bá S và Nguyễn Thị T2; sổ vào sổ cấp GCN là CH 00448.

Sau khi đo đạc thực tế tổng diện tích thửa đất là 319,6m² (diện tích tăng thêm 47,6m² so với diện tích được cấp). Vị trí tứ cận thửa đất như sau: Phía Bắc giáp chỉ giới hành lang 203, Quốc lộ A dài 12,82m; Phía Nam giáp đất lâm nghiệp dài 9,07m; Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị X dài 28,98m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Mạnh H4 dài 30,0m.

Xem xét thẩm định tại chỗ, phía Nam thửa đất bà T2 thì chiều rộng thửa đất dài 9,07m; phía Phía Bắc thửa đất có chiều rộng dài 12,82m (chiều rộng tăng thêm 3,82m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2); Phía trước mặt tiền giáp Quốc lộ A, bà T2 xây dựng công trình trên mốc 203 với diện tích 134,4m². Trên thửa đất có một ngôi nhà cấp IV được xây dựng kiên cố vào năm 1995, được xây dựng hết diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 270,0m²; phía trước được làm rạp tôn chống nóng diện tích 94,15m² (dài 7m, rộng 13,45m) được dựng trên mốc hành lang 203; Ngoài ra, bà T2 có xây dựng thêm một chái nhà tạm để kinh doanh ở phía Đông (giáp đất bà Nguyễn Thị X) vào năm 2009; Chái nhà tạm được bà T2 xây một dãy bờ rào bằng gạch Táp lô dài 28,98m (Trong đó: có 17,01m² rạp được làm bằng ngói lợp Fibro xi măng và 74m² rạp được lợp bằng mái tôn thường, cao khoảng 1,9m) để làm lối đi lại; Phía trước giáp đường Q có 7m được xây hàng rào sắt (xây dựng trên mốc 203). Nguồn gốc thửa đất được bà Nguyễn Thị N

(mẹ chồng bà T2) tặng cho con trai Nguyễn Bá S và con dâu Nguyễn Thị T2 vào năm 2012. Hiện nay, ông Nguyễn Bá S đã chết, thửa đất vẫn đang mang tên bà Nguyễn Thị T2 chưa được làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như chưa làm thủ tục tặng cho hay chuyển nhượng cho ai. Hiện nay, bà T2 cùng các con đang sinh sống ổn định trên thửa đất.

3. Thửa đất của ông Nguyễn Thái H Đối với thửa số 90; tờ bản đồ QH4; diện tích 600m² (trong đó: 400m² đất vườn và 200m² đất ở), địa chỉ thửa đất: Tại xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh); được UBND huyện K (Nay là UBND thị xã K) cấp giấy CNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Thái H vào ngày 03-10-2001, được cấp theo Quyết định số 109 ngày 10-2-2001 của UBND huyện K (Nay là UBND thị xã K); số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 1136/2001/QSDĐ. Sau khi đo đạc lại diện tích thực tế là 442,2m² (thiếu 157,8m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); trên thửa đất không có tài sản gì; thửa đất hiện đang làm bãi đậu xe cầu, xe công trình. Thửa đất chưa được làm thủ tục tặng cho hay chuyển nhượng cho ai, hiện ông Nguyễn Thái H và bà Nguyễn Thị H1 đang quản lý, sở hữu. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Bắc giáp hành lang 203, Quốc lộ A dài 15,12m; Phía Nam giáp đất lâm nghiệp dài 15,0m; Phía Tây giáp đường bê tông lối đi vào nhà ông Nguyễn Thái H rộng 4,5m và dài 29,24m (Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Thái H giáp đường giao thông quy hoạch rộng 04m); Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Đức N1 dài 29,65m. (Nay ông N1 đã chuyển nhượng lại cho ông Đoàn Quốc V).

4. Thửa đất của ông Nguyễn Đức N1 (Nay đã chuyển nhượng lại cho ông Đoàn Quốc V) diện tích được cấp 450m²; địa chỉ thửa đất: Thôn L, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh). Sau khi đo đạc thực tế diện tích thửa đất của ông N1 là 447,9m², trên thửa đất có một ngôi nhà hai tầng kiên cố; Ngoài ra, thửa đất có diện tích tăng thêm 258,8m² (258,9); Toàn bộ hiện trạng thửa đất đã được ông N1 làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Đoàn Quốc V quản lý, sử dụng.

5. Hiện trạng giữa thửa đất bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Thái H có 01 đường đồ bê tông. Theo quy hoạch giữa thửa đất của bà Nguyễn Thị X với thửa đất của ông Nguyễn Thái H và bà Nguyễn Thị H1 có đường giao thông quy hoạch rộng 4m. Đo đạc hiện tại con đường giao thông rộng 4,50 m (do ông Nguyễn Thái H tự bỏ kinh phí, đổ bê tông để làm lối đi vào nhà riêng ông H ở phía sau); Phía Tây thửa đất, phần tiếp giáp với thửa đất của bà Nguyễn Thị X được ông Nguyễn Thái H xây dựng hàng rào tấp lô dài 28,77m, ông H cho rằng xây dựng vào năm 2002.

6. Các thửa đất của ông Nguyễn Mạnh H4 (Thửa số 124 và thửa 125) nguồn gốc trước đây là đất của bà Nguyễn Thị N. Bà N đã làm thủ tục chuyển nhượng cho

lại ông **Nguyễn Mạnh H4** và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ theo quy định và chính quyền địa phương, cùng các cơ quan liên quan đã đo vẽ, cắm mốc ranh giới ổn định không có tranh chấp gì với hộ gia đình bà **Nguyễn Thị T2**.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kỳ Anh phát biểu ý kiến:
Về tố tụng:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 75 và Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Đức N1**, ông **Đoàn Quốc V** đã không chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy tại điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị X** về việc buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị T2** trả lại diện tích lấn chiếm và tháo dỡ công trình là hàng rào và rạp tôn đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm. Buộc bà **Nguyễn Thị T2** phải trả lại cho nguyên đơn 39,1m² đất bị đơn đã lấn chiếm có tứ cận: Phía Bắc giáp chỉ giới hàng lang 203, **quốc lộ A (nay là Quốc lộ A)** dài 3,22m, phía Tây giáp đất bà **T2** dài 24,90m, phía Đông giáp đất bà **X** dài 24,41m, diện tích phải trả lại cho nguyên đơn 39,1m². Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông **Nguyễn Thái H** và bà **Nguyễn Thị H1** trả lại diện tích đất lấn chiếm và tháo dỡ công trình là hàng rào xây gạch tấp lô đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm. Bà **Nguyễn Thị X** được miễn án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi và bà **Nguyễn Thị T2** phải nộp án phí theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị T2** và bị đơn ông **Nguyễn Thái H**, bà **Nguyễn Thị H1** phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm và buộc tháo dỡ các công trình trên đất, trả lại nguyên trạng thửa đất cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức N1, ông Đoàn Quốc V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa; Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1.2.] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:
Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nội dung vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự, khoản 7 Điều 166 Luật Đất đai và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2]. Về nội dung.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm; Buộc bà Nguyễn Thị T2 tháo dỡ phần rạp lợp tôn, rạp lợp ngói Fibro ximăng và các công trình khác đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm, Hội đồng xét xử xét thấy rằng:

Thực hiện Chỉ thị 30/1997/CV-UB, ngày 23/12/1997 của UBND tỉnh H về việc tập trung giải quyết các tồn đọng các trường hợp sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền, UBND huyện K (nay là UBND thị xã K) thực hiện cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị X và Nguyễn Thị N như sau:

+ Tại Quyết định số 110/2001/QĐ-UB ngày 10/02/2001 cho phép bà Nguyễn Thị X tiếp tục sử dụng đất khu dân có diện tích 600m², giấy CNQSDĐ số D682844, ngày 07/9/2002; Số vào sổ 1231/QSDĐ/2002. Vị trí đất được xác định theo Quyết định 110/2001/QĐ-UB ngày 10/02/2001 của UBND huyện K cũ như sau: phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị N dài 30m; phía Đông giáp đường quy hoạch (đường quy hoạch rộng 4m) có chiều dài 30m; phía Bắc giáp chỉ giới hành lang 203 đường Q dài 20m; phía Nam giáp đất chưa giao sử dụng dài 20m. Tuy nhiên, kết quả đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 4 năm 2022 như sau: Phía Bắc giáp hành lang 203 - quốc lộ A dài 16,87m; phía Nam giáp đất lâm nghiệp dài 16,87m; Phía Đông giáp đường bê tông (lối đi vào nhà ông Nguyễn Thái H phía sau rộng 4,5m, chiều dài 28,77m); Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị T2 dài 28,98m.

+ Tại Quyết định số 111/2001/QĐ/UB ngày 10/2/2001 cho phép bà Nguyễn Thị N tiếp tục được sử dụng 900m² đất gồm 700m² đất vườn và 200m² đất ở, giấy CNQSDĐ số P 781055. Vị trí đất được xác định theo Quyết định số 111/2001/QĐ/UB ngày 10/2/2001 như sau: Phía Bắc giáp chỉ giới 203 quốc lộ A dài 30m; Phía Nam giáp đất chưa giao sử dụng dài 30m; Phía Đông giáp đất bà X dài

30m; Phía Tây giáp đất ông C1 dài 30m; Quá trình sử dụng đất được ghi nhận tại Giấy CNQSDĐ số P 780155, bà N chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc D diện tích 300m² từ đất vườn theo quyết định số 292 ngày 15/4/2002 của UBND huyện K (nay là UBND thị xã K); Ngày 16/2/2008 chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc D diện tích 180m² đất vườn theo Hợp đồng; Ngày 19/7/2011, chuyển cho ông Nguyễn Tiến A1 diện tích 150m², trong đó 80m² đất ở và 70m² đất vườn theo hợp đồng ngày 02/7/2011. Đến ngày 13/01/2012, bà N đã chuyển nhượng hết diện tích còn lại cho gia đình ông Nguyễn Bá S và vợ bà Nguyễn Thị T2 theo hợp đồng ngày 02/7/2011, với diện tích thửa đất 270m², gồm 120m² đất ở và 150m² đất vườn. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị T2 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 17/01/2012, số vào sổ CH 00448 với diện tích 9m x 30m = 270 m², vị trí thửa đất của gia đình bà T2 là: Phía đông giáp đất bà X dài 30m; phía tây giáp đất ông A1 dài 30m; phía bắc giáp chỉ giới hành lang 203 đường quốc lộ 1A dài 9m; phía Nam giáp đất chưa giao sử dụng dài 9m. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2022 xác định như sau: Thửa đất của bà Nguyễn Thị T2 có tổng diện tích thửa đất đang sử dụng là 319,6m² (diện tích tăng thêm 47,6m² so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Vị trí tứ cận thửa đất như sau: Phía Bắc giáp chỉ giới hành lang 203 Quốc lộ A dài 12,82m; phía Nam giáp đất lâm nghiệp dài 9,07m; phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị X dài 28,98m; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Mạnh H4 dài 30,0m;

Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ, hồ sơ cấp đất, xác nhận của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương, có đủ căn cứ xác nhận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, hộ gia đình bà Nguyễn Thị T2 và hộ gia đình bà Nguyễn Thị X là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Các hộ được cấp đất theo Chỉ thị 30/1997/CV-UB, ngày 23/12/1997 của UBND tỉnh H về việc tập trung giải quyết các tồn đọng các trường hợp sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn bà Nguyễn Thị T4 và hiện trạng diện tích đất bà T4 đang sử dụng thấy rằng, bị đơn bà Nguyễn Thị T2 đang sử dụng phần diện tích đất thừa so với diện tích đất được cấp là 47,6m². Đối với phần diện tích đất tăng thêm 47,6m², tại Báo cáo số 49/BC-UBND ngày 15/9/2022 của UBND phường K, thị xã K xác định không có hồ sơ pháp lý, không có giấy tờ chứng minh nên không có cơ sở để xác định phần đất này là đất khai hoang như bà N và bà T2 trình bày; bị đơn bà Nguyễn Thị T2 không cung cấp được tài liệu nào chứng minh phần đất tăng thêm này là đất khai hoang được cơ quan quản lý đất đai tại địa phương xác nhận. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn. Phần diện tích đất lấn chiếm buộc phải trả được xác định như sau: Phía Bắc giáp chỉ giới hàng lang 203, quốc lộ A dài 3,22m, phía Tây giáp đất bà T2 dài

15

24,90m, phía Đông giáp đất bà **X** dài 24,41m, diện tích phải trả lại cho nguyên đơn 39,1m².

- Xét yêu cầu buộc bà **Nguyễn Thị T2** tháo dỡ công trình là hàng rào và rạp tôn đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm, thấy rằng: Bị đơn bà **T2** đang sử dụng phần diện tích đất tăng thêm so với GCNQSDĐ số CH 00448 cấp ngày 17/01/2012, không có căn cứ để bà **Nguyễn Thị T2** được quyền sử dụng phần diện tích đất tăng thêm đó là hợp pháp nên việc bà **Nguyễn Thị T2** xây dựng các công trình trên phần diện tích đất là không đúng quy định pháp luật. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải **tháo dỡ** hàng rào taplo và các công trình phụ trợ được xây dựng trên phần đất lấn chiếm diện tích 39,1m², trả lại nguyên trạng sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa bị đơn bà **Nguyễn Thị T2** có đề nghị nguyên đơn muốn lấy lại đất và **tháo dỡ** các công trình thì phải hỗ trợ cho bị đơn 100 triệu đồng tiền đất và 70 triệu đồng tiền xây dựng các công trình trên đất; nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ về đất, chỉ đồng ý về hỗ trợ tiền xây dựng các công trình trên đất với số tiền 30 triệu đồng, do các đương sự không **thống** nhất được nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn ông **Nguyễn Thái H** và vợ là bà **Nguyễn Thị H1** trả lại diện tích đất lấn chiếm và tháo dỡ công trình là hàng rào xây gạch tấp lô đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm của gia đình nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Quyết định cấp đất số 110/2001/UD/UB ngày 10/02/2001; giấy CNQSDĐ số D682844, ngày 07/9/2002; Sổ vào sổ 1231/QSDĐ/2002 mang tên bà **Nguyễn Thị X**, xác định vị trí thửa đất của bà **Nguyễn Thị X** có phía Đông thửa đất tiếp giáp với đường giao thông rộng 4m và Quyết định cấp đất số 107/2001/UD/UB ngày 10/2/2001, Quyết định số 109/2001/UD/UB ngày 10/2/2001 mang tên ông **Nguyễn Thái H**, xác định vị trí thửa đất của ông **Nguyễn Thái H** có phía Tây thửa đất tiếp giáp đường với đường giao thông rộng 4m; Theo Báo cáo số 26/BC-UBND ngày 16/3/2023 của **UBND phường K**, Công văn số 11/CV-TNMT ngày 19/5/2004 của **UBND huyện K** (cũ) xác định theo Sơ đồ quy hoạch cấp quyết định hợp thức hóa theo Chỉ thị 30/1997/CV/UB-NL1 ngày 26/12/1997 của **UBND tỉnh H**, xác định giữa 2 thửa đất của bà **Nguyễn Thị X** và ông **Nguyễn Thái H** có quy hoạch đường giao thông rộng 4m, để làm lối đi công cộng đi ra tuyến phía sau. Căn cứ vào quyết định cấp đất cho bà **Nguyễn Thị X**, quyết định cấp đất cho ông **Nguyễn Thái H** và Sơ đồ quy hoạch cấp quyết định hợp thức hóa theo Chỉ thị 30/1997/CV/UB-NL1 ngày 26/12/1997 của **UBND tỉnh H**, có căn cứ xác định giữa hai thửa đất có quy hoạch con đường giao thông và phần đất để làm đường giao thông rộng 4m đi ra phía sau

giữa hai thửa đất. Xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng hiện nay giữa hai thửa bà X và ông H có con đường giao thông, nền đường bằng Bê tông đi ra nhà ông H phía sau (chi phí thi công con đường do ông Nguyễn Thái H tự làm) và thửa đất của ông Nguyễn Thái H thửa số 90; tờ bản đồ QH4; diện tích 600m² (trong đó: 400m² đất vườn và 200m² đất ở), địa chỉ thửa đất: Tại xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là tổ dân phố Đ, phường K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh); được UBND huyện K (Nay là UBND thị xã K) cấp giấy CNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Thái H vào ngày 03-10-2001, được cấp theo Quyết định số 109 ngày 10-2-2001 của UBND huyện K (Nay là UBND thị xã K); số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 1136/2001/QSDĐ. Sau khi đo đạc lại diện tích đang sử dụng là 442,2m², (phần diện tích đất này không bao gồm diện tích đất đã làm đường giao thông) so với Quyết định cấp đất cho ông H thì diện tích đất còn thiếu 157,8m². Theo báo cáo số 26/BC-UBND ngày 16/3/2023 của UBND phường K, khi trả lời về việc giao đất thực địa cho hộ bà X, ông H, bà N, bà T2, ông N1 hay không, thời điểm đó UBND xã K (cũ) có giao đất cho các hộ gia đình hay không giao thì UBND phường K hiện nay không xác định được, nhưng qua các cuộc họp ý kiến của các hộ gia đình là tại thời điểm cấp đất, UBND xã K (cũ) có đến để chỉ thửa đất cho các hộ mà không tiến hành giao đất thực địa và không có Biên bản giao đất thực địa lưu trữ tại địa phương. Các đương sự trình bày không có giao đất thực địa và cũng không xuất trình được Biên bản giao đất thực địa nào để xem xét. Như vậy có căn cứ để kết luận đối với các thửa đất mà các đương sự đang tranh chấp không có giao đất thực địa mà chỉ có trên quyết định cấp đất. Xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng đối với tổng chiều dài phía Nam thửa đất của bà X, ông H và đường giao thông quy hoạch có chiều dài là 11,62m + 4,35m + 15 m = 30,97m, như vậy tổng chiều dài (Đất bà X + đất ông H + đường quy hoạch) chiều dài phía sau đang thiếu 13,03 m so với Sơ đồ quy hoạch và quyết định cấp đất là 44m. Như vậy, Cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai tại địa phương cấp đất trên giấy tờ, không giao đất thực địa cho các chủ sử dụng đất và diện tích đất sử dụng thực tế thiếu so với quyết định cấp đất, nên không có cơ sở để xác định được vị trí ranh giới các thửa đất của hộ gia đình ông Nguyễn Thái H và hộ gia đình bà Nguyễn Thị X, phần đất quy hoạch đường giao thông rộng 4m làm đường đi chung (đường giao thông công cộng đi ra tuyến 2 của thửa đất do UBND phường quản lý), phần diện tích đất hiện tại bị đơn ông Nguyễn Thái H đang sử dụng 442,2m² là đang sử dụng thiếu so với diện tích đất được cấp. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị H1 trả lại diện tích đã lấn chiếm và buộc tháo dỡ hàng rào xây gạch táp lô đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

Trong vụ việc này, đối với phần diện tích đất thực tế của ông Nguyễn Thái H đang sử dụng thiếu 157,8m² so với quyết định cấp đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

và đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Đức N1 chuyển nhượng lại cho ông Đoàn Quốc V, có diện tích 258,8 m² tăng thêm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự ông Nguyễn Thái H, ông Nguyễn Đức N1, ông Đoàn Quốc V1 không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét giải quyết, các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật.

[4]. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Đức N1, ông Đoàn Quốc V không có yêu cầu khởi kiện độc lập gì đối với nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét giải quyết.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử do đó có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T2 được chấp nhận nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định; Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Nguyễn Thái H và bà Nguyễn Thị H5 không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm nhưng do nguyên đơn thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Về lệ phí, chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nhận nộp và không có yêu cầu bị đơn phải chịu nên miễn xét. Chi phí thẩm định, định giá nguyên đơn đã nộp đầy đủ.

[7.] Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 157, Điều 164, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 164, Điều 169 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 12, Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ.

Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 1, 2, 5 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; *Tuyên xử*:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T2.

1.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T2 phải trả phần diện tích 39.1m² (Ba mươi chín phẩy một mét vuông) cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị X, vị trí thửa đất như sau: Phía Bắc thửa đất giáp chỉ giới hành lang 203 Quốc lộ A, có vị trí tọa độ từ điểm 11 đến điểm 10A dài 3.22 m; Phía Tây thửa đất giáp phần đất của bị đơn bà Nguyễn Thị T2 có tọa độ từ điểm 10 đến điểm 14 dài 24.90 m; Phía Đông thửa đất giáp phần đất nguyên đơn đang sử dụng có tọa độ từ điểm 14 đến điểm 11 dài 24.41 m (có sơ đồ kèm theo);

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T2 phải tháo dỡ hàng rào, rạp lợp bằng tôn, rạp lợp bằng ngói Fibro ximăng và các công trình khác được xây dựng trên phần đất diện tích đất 39.1m², trả lại nguyên trạng phần diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị X.

1.2. Bác phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X về yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Thái H và vợ là bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm và tháo dỡ hàng rào xây bằng gạch táp lô đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

2. Về án phí:

Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do nguyên đơn thuộc diện người cao tuổi.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền lợi của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 và người phải thi hành án 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND thị xã Kỳ Anh;
- Chi cục THADS thị xã Kỳ Anh;
- Đương sự; Người đại diện theo ủy quyền cho đương sự;
- Lưu Hồ sơ; VP-TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Ngọc Thạch

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

