

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN THẾ
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: **36/2024/DS-ST**

Ngày 18/6/2024

V/v: Tranh chấp đòi
quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THẾ, TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lưu Văn Thắng

2. Ông Trần Hải Đăng

- Thư ký phiên tòa: Ông Triệu Quang Hưng- Thư ký Toà án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải- Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 139/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa: số 17/2024/QĐST-DS ngày 01/3/2024, số 21/2024/QĐST- DS ngày 01/4/2024, số 30/2024/QĐST- DS ngày 02/5/2024, số 36/2024/QĐST- DS ngày 31/5/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà [Nguyễn Thị T](#), sinh năm 1952; Địa chỉ: [Tổ dân phố H, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#)- Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà [Hoàng Thị Đ](#), sinh năm 1959; Địa chỉ: [Tổ dân phố H, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#)- Có đơn xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh [Hoàng Quốc Đ1](#), sinh năm 1990 (con trai bà [Đ](#)) ; Địa chỉ: [Tổ dân phố H, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#)- Vắng mặt.

2. Chị [Nguyễn Thanh L](#), sinh năm 1990 (con dâu bà [Đ](#)); Địa chỉ: [Tổ dân phố H, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#)- Vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1983 (con bà T); Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang- Vắng mặt.

4. Chị Lường Thị M, sinh năm 1989 (con dâu bà T); Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang- Vắng mặt.

5. UBND huyện Y, tỉnh Bắc Giang; Địa chỉ trụ sở: thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang- do Chủ tịch UBND huyện Y đại diện theo pháp luật- Có đề nghị vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Việt C, sinh năm 1974; và bà Tạ Thị L1, sinh năm 1976 (vợ ông C) Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang- Vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Lương Quang K, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang- Có mặt.

2. Ông Lê Quang H, sinh năm 1955; Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang- Có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang- Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn (bà Nguyễn Thị T) trình bày:

Thửa đất của gia đình bà T nguyên thủy là bà T mua của ông Vũ Sỹ B, địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn B, huyện Y, có giấy tờ mua bán hợp pháp (có bề rộng tiếp giáp mặt đường là 12m, bề sâu là 21m, phía Tây giáp với thửa đất của bà Đỗ Thị H1 (mẹ chồng bà Đ), phía Bắc giáp với thửa đất của bà Nguyễn Thị Đ3, bề rộng cuối thửa đất là 9m). Thửa đất đã được cán bộ địa chính thị trấn B, huyện Y kiểm tra vào ngày 28/7/2020 đo đạc xác định chỉ còn chiều mặt đường là 11m, bề rộng cuối thửa đất là 7,8m nên thửa đất của gia đình bà T đã bị thiếu 1m chiều rộng của mặt đường (12m- 11m), bề rộng cuối thửa đất còn thiếu 1,2m (9m- 7,8m). Như vậy, diện tích số đo mới còn thiếu so với diện tích cũ là 21m x 1,1m= 23,1m²). Bà T xác định bà Hoàng Thị Đ đã lấn chiếm đất của gia đình bà T, nên đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hoàng Thị Đ phải trả lại diện tích đất mặt đường 8,2m² đã xây kiên cố nên yêu cầu trả bằng tiền là 10 triệu đồng/1m², cuối đất thì trả bằng đất là 17,2m². Tuy nhiên, do bà Đ nhiều lần vắng mặt nên bà T yêu cầu bà Đ phải trả bà T toàn bộ diện tích đất mà gia đình bà Đ đã lấn chiếm của bà T ở trên, bà T không nhận bằng tiền như yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà T nữa.

Nay bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hoàng Thị Đ phải trả lại diện tích đất mặt đường là 8,2m² gia đình bà Đ

đã xây nhà kiên cố, cuối thửa đất là 17,2m²; ngoài ra bà T không có yêu cầu gì khác.

Bà T trình bày, sau khi Chủ tịch UBND tỉnh B có quyết định số 1446/QĐ-CT ngày 19/11/1999 về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà T, tại khoản 3 Điều 1 của quyết định có ghi “Gia đình bà Nguyễn Thị H2 xây dựng công trình lấn vào đất của gia đình bà Nguyễn Thị T nay phải tháo dỡ phần công trình lấn chiếm trả lại đất cho gia đình bà Nguyễn Thị T”; bà là người trực tiếp phá dỡ phần công trình mà gia đình bà H2 lấn chiếm. Kể từ khi bà tháo dỡ phần công trình mà gia đình bà H2 lấn chiếm là từ năm 1999 cho đến nay thì ranh giới đất của hai gia đình không có gì thay đổi, chỉ có đoạn phí sau đất thì gia đình bà H2 có xây cay cao lên nhưng vẫn từ móng tường cũ có từ năm 1999. Ngày 29/8/2005 bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà tại thửa số 72+ 121, tờ bản đồ số 12, diện tích 301,4m² (trong đó thửa số 121 diện tích 36,5m², thửa số 72 diện tích 264,9m²); Địa chỉ thửa đất: Phố H (nay là Tổ dân phố H), thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/8/2005; cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952; số GCNQSD đất: AD 006561; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1130/QĐ 2929-UB. Bà T không có ý kiến thắc mắc gì về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước cấp cho gia đình bà T nêu trên. Đến năm 2007 gia đình bà T đã chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 12 nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Việt C, bà Ta Thị L1, cụ thể là bà T chuyển nhượng cho ông C, bà L1 diện tích 97,46m² (trong tổng số 264,9m²) có kích thước các cạnh như sau: Cạnh phía Đông giáp đường chợ chiều dài 4,0m; cạnh phía Tây giáp đất còn lại dài 4,0m; cạnh phía Bắc giáp đất còn lại dài 20,0m; cạnh phía Nam giáp đất ông D4 (trong biên bản kiểm tra thực địa không ghi chiều dài). Tuy nhiên, sau đó bà T thấy vợ chồng ông C, bà L1 xây dựng công trình trên thửa đất mà bà chuyển nhượng không đúng kích thước theo Hợp đồng chuyển nhượng nên bà yêu cầu ông C, bà L1 trả lại cho bà phần diện tích đất thừa, hai bên đã thỏa thuận giải quyết xong về việc này, nay giữa bà T và vợ chồng ông C, bà L1 không có mâu thuẫn gì về ranh giới đất nữa.

Bị đơn bà (Hoàng Thị Đ) trình bày: Bà Đ là con dâu cụ Hoàng Văn Q1 và cụ Đỗ Thị H1, chồng bà Đ là ông Hoàng Quốc Đ5 (chủ sử dụng đất) đều đã mất do tuổi cao và bệnh tật. Bà Đ được biết thừa đất hiện nay gia đình bà Đ đang ở là của bố mẹ chồng bà Đ ở từ sau hòa bình lập lại (khoảng năm 1955) liên tục cho đến nay. Năm 1980 do nhu cầu của gia đình để làm ngôi nhà cho chắc chắn, mẹ chồng bà Đ là cụ Đỗ Thị Thị H1 có xin cụ Nguyễn Đình Đ6 (bố của bà T) 1 bước chân chiều rộng, cụ Đ6 nhất trí cho bố mẹ chồng bà Đ vào năm 1980 (các văn bản ghi một bước chân là 1m, nhưng các cụ già lưng còng thì một bước dài lắm cũng chỉ được 0,6m). Bố mẹ chồng bà Đ làm nhà vững chắc, hai bên cho và nhận đều thoải mái. Sau 14 năm (lúc này cụ Đ6 đã mất), bà T viết đơn gửi UBND thị trấn B đề

ngiht giải quyết tranh chấp đất với gia đình bà Đ. Ngày 05/5/1994 cán bộ địa chính Bồ H3 và ông T1 phổ xuống đo đạc lại, có sự chứng kiến của bố chồng và chồng bà Đ, hai bên không có tranh chấp, bà T và chồng bà Đ cùng địa phương đã ký. Năm 1997 bà T lại kiện gia đình bà Đ bức tường giáp đất nhà bà Đ, phần sau nhà chính kéo thẳng xuống bếp của nhà bà Đ, ở đầu trên sang đất của bà T 0,18m, đầu dưới 0,04m, khoảng 1,2m². Phần đất này đã chuyển trả bà T như kết luận của ông Nguyễn Trung H4- Trưởng phòng địa chính huyện ngày 01/11/1997. Về quyết định ngày 17/4/1999, khi còn sống bố mẹ chồng bà Đ không nhất trí với điều 1.4, về việc ông Đ6 cho bố mẹ chồng bà Đ nay phải đền bù bằng tiền vì cụ Đ6 không có di chúc cho bà T đòi tiền bố mẹ chồng bà Đ và nay lại đòi đến bà Đ. Việc làm của bà T là trái di nguyện của người cha đã mất. Sau quyết định 1446/QĐ-CT ngày 19/11/1999 của Chủ tịch UBND tỉnh B bà Đ thấy là đúng đắn, có lý, có tình. Do hai bên không còn tranh chấp về ranh giới đất nên ngày 07 tháng 01 năm 2002 gia đình bà Đ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 75, tờ bản đồ số 12, diện tích 265,2m²; Địa chỉ thửa đất: Phố H (nay là Tô dân phố H), thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2002; cấp cho hộ ông (bà): Hoàng Quốc Đ5. Sau 22 năm bà T lại kiện tranh chấp đòi bà Đ phải bồi thường và trả đất, bà Đ không đồng ý. Để đảm bảo quyền yên ổn làm ăn, nghỉ ngơi, bà Đ đề nghị Tòa án căn cứ Quyết định 1446/QĐ-CT ngày 19/11/1999 của Chủ tịch UBND tỉnh B để giải quyết chấm dứt sự việc cho nhau đất 1 bước chân, chấm dứt việc kiện gây mất trật tự xã hội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Việt C, bà Tạ Thị L1): Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có gửi 01 bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12, diện tích 97,46m²; Địa chỉ thửa đất: Phố H, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2007; cấp cho ông Nguyễn Việt C, sinh năm 1974, bà: Tạ Thị L1, sinh năm 1976; Địa chỉ thường trú: Phố G, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02193. Theo Hợp đồng số 08; nhưng không gửi ý kiến, văn bản đến Tòa án, vì vậy không có lời khai trong hồ sơ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Nguyễn Hữu Q, chị Lương Thị M): Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không gửi ý kiến, văn bản đến Tòa án, vì vậy không có lời khai trong hồ sơ

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Hoàng Quốc Đ1, chị Nguyễn Thanh L): Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có giấy ủy quyền cho bà Hoàng Thị Đ nhưng không đảm bảo theo quy định do không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, không gửi ý kiến, văn bản đến Tòa án, vì vậy không có lời khai trong hồ sơ

Người làm chứng (ông [Lê Quang H](#)) trình bày: Ông xác định chữ ghi trong Biên bản và chữ ký của ông [H](#) trong Biên bản giải quyết tranh chấp đất thổ cư năm 1997 là đúng. [UBND thị trấn B](#) giao cho ông [H](#) là cán bộ tư pháp cùng ông [Lương Quang K](#) là cán bộ địa chính giải quyết đơn của bà [T](#). Vì việc giải quyết đơn của công dân phải có lịch, hướng giải quyết đã được thống nhất giữa Địa chính và Tư pháp nên biên bản đã được chuẩn bị từ trước. Khi mời ông [Đ5](#) và bà [T](#), vì chờ bà [T](#) rất lâu bà [T](#) không lên, ông [Đ5](#) là y sĩ ở [M](#) nói ông [Đ5](#) nhất trí và ký tên, sau đó vào cơ quan làm việc. Buổi làm việc hôm đó không thành. Biên bản ông [H](#) viết cũng không nhớ ông [H](#) đưa cho chủ tịch hay cán bộ địa chính vì sự việc xảy ra đã 27 năm. Ông [H](#) xác định biên bản không ghi ngày tháng, giải quyết tranh chấp đất đai lại không có cán bộ địa chính, bên nguyên đơn không có mặt nên biên bản này không có giá trị pháp lý.

Người làm chứng (ông [Nguyễn Văn Đ2](#)) trình bày: Ông [Đ2](#) làm Phó chủ tịch, Trưởng [công an thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#) từ năm 1989, năm 2000 ông [Đ2](#) được bầu làm Chủ tịch [UBND thị trấn B](#), tháng 7/2015 ông [Đ2](#) nghỉ hưu. Trong quá trình ông [Đ2](#) công tác tại [UBND thị trấn B](#) thì việc tranh chấp đất giữa gia đình bà [T](#) và gia đình bà [H1](#) (mẹ chồng bà [Đ](#)) và bà [Đ](#), ông [Đ2](#) không trực tiếp giải quyết và do sự việc đã lâu nên ông [Đ2](#) không nắm bắt được cụ thể. Tuy nhiên, ông [Đ2](#) biết việc tranh chấp giữa 2 gia đình, lúc này cả hai gia đình đều chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân các cấp. Năm 1999 sau khi có quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch [UBND tỉnh B](#) (đây là Quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng, có hiệu lực pháp luật, bắt buộc các bên phải thực hiện), hai bên gia đình bà [T](#) và bà [Đ](#) đã thực hiện theo Quyết định của Chủ tịch [UBND tỉnh B](#). Sau khi có Quyết định của Chủ tịch [UBND tỉnh B](#) thì gia đình bà [Đ](#) làm thủ tục để Nhà nước cấp giấy CNQSD đất, năm 2002 gia đình bà [Đ](#) đã được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất. Đến năm 2005 do bà [T](#) lên [UBND huyện Y](#) đề nghị nhiều lần, [UBND huyện Y](#) đã chỉ đạo [UBND thị trấn B](#) tạo điều kiện làm hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho gia đình bà [T](#), ông [Đ2](#) là Chủ tịch [UBND thị trấn B](#) trực tiếp chỉ đạo cán bộ Địa chính thị trấn làm thủ tục để gia đình bà [T](#) được cấp giấy CNQSD đất. Kể từ sau khi gia đình bà [Đ](#) và gia đình bà [T](#) được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất thì hai gia đình đều không có ý kiến thắc mắc khiếu nại về việc Nhà nước cấp giấy CNQSD đất của gia đình Nhà mình

Người làm chứng (ông [Lương Quang K](#)) trình bày: Ông [K](#) làm cán bộ địa chính [thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#) từ năm 1990 đến năm 2018 ông [K](#) nghỉ hưu. Trong quá trình ông [K](#) công tác tại [UBND thị trấn B](#) thì việc tranh chấp đất giữa gia đình bà [T](#) và gia đình bà [H1](#) (mẹ chồng bà [Đ](#) và bà [Đ](#)) ông [K](#) là một trong những người trực tiếp tham gia giải quyết. Vụ việc tranh chấp giữa 2 gia đình lúc này cả hai gia đình đều chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân các cấp. Từ năm 1994

đến năm 1999 vụ việc đã được UBND các cấp giải quyết nhiều lần. Năm 1999 sau khi có quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch [UBND tỉnh B](#) (đây là quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng, có hiệu lực pháp luật, bắt buộc các bên phải thực hiện), hai bên gia đình bà [T](#) và bà [Đ](#) đã thực hiện theo quyết định của Chủ tịch [UBND tỉnh B](#). Sau khi có quyết định của Chủ tịch [UBND tỉnh B](#) thì gia đình bà [Đ](#) làm thủ tục để Nhà nước cấp giấy CNQSD đất, năm 2002 gia đình bà [Đ](#) đã được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất. Đến năm 2005 bà [T](#) được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất cho gia đình bà [T](#). Kể từ sau khi hai gia đình bà [Đ](#) và gia đình bà [T](#) được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất thì hai gia đình đều không có ý kiến thắc mắc khiếu nại về việc Nhà nước cấp giấy CNQSD đất của gia đình Nhà mình. Năm 2007 gia đình bà [T](#) chuyển nhượng cho vợ chồng ông [Nguyễn Việt C](#), bà [Tạ Thị L1](#) một phần diện tích ở phía giáp ranh thửa đất của gia đình bà [Đ](#), diện tích đất chuyển nhượng là 97,46m². Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Biên bản kiểm tra thửa đất bà [T](#) đã trực tiếp xem kỹ và ký tên vào các văn bản này. Do đó ranh giới đất của gia đình bà [Đ](#) ở cạnh phía Bắc thửa đất phần lớn là giáp với thửa đất của ông [C](#), bà [L1](#), còn lại một phần nhỏ phía sau đất của ông [C](#) bà [L1](#) thì giáp ranh với đất của bà [T](#), phần giáp ranh này kể từ sau khi có Quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh năm 1999, hai bên gia đình đã thực hiện theo quyết định này, cho đến nay không có sự thay đổi gì.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan* ([UBND huyện Y](#)) trình bày: Việc [UBND huyện Y](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 006561, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1130/QĐ 2929-UB ngày 29/8/2005 cho hộ gia đình bà [Nguyễn Thị T](#), sinh năm 1952; địa chỉ: [Phố H \(nay là Tổ dân phố H\), thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#) tại các thửa đất số 72+ 121, tờ bản đồ số 12, diện tích 301,4m², địa chỉ thửa đất: [Phố H \(nay là Tổ dân phố H\), thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#); và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số U 920580; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00696 01-401 QSDĐ/04/QĐ-UB(H) ngày 07/01/2002 cho hộ ông (bà) [Hoàng Quốc Đ5](#), sinh năm 1956; Địa chỉ: [Phố H \(nay là Tổ dân phố H\), thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#), vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00696 01-401 QSDĐ/04/QĐ-UB(H), tại thửa số 75, tờ bản đồ số 12, diện tích 265,2m²; Địa chỉ thửa đất: [Phố H \(nay là Tổ dân phố H\), thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#) là đúng quy định pháp luật về đất đai. Từ khi UBND huyện công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình nêu trên đến nay, UBND huyện không nhận được kiến nghị, phản ánh hay khiếu nại gì của công dân đối với việc cấp giấy chứng nhận này.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế phát biểu ý kiến, việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng theo quy định; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm

Hội đồng xét xử nghị án cơ bản đúng quy định của pháp luật, đối với bị đơn là bà [Hoàng Thị Đ](#) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng các Điều 164; Điều 166; Điều 175; Điều 275 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 100 của Luật đất đai; khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [Nguyễn Thị T](#) về việc buộc bà [Hoàng Thị Đ](#) phải trả lại diện tích đất mặt đường 8,2m² gia đình bà [Đ](#) đã xây nhà kiên cố, diện tích phía cuối đất là 17,2m² tại phần giáp ranh giữa thửa số 72+ 121, tờ bản đồ số 12, diện tích 301,4m²; Địa chỉ thửa đất: [Phố H \(nay là Tổ dân phố H\), thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#), được [UBND huyện Y](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/8/2005 cho hộ gia đình bà [Nguyễn Thị T](#) và thửa số 75, tờ bản đồ số 12, diện tích 265,2m²; Địa chỉ thửa đất: [Phố H \(nay là Tổ dân phố H\), thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#), được [UBND huyện Y](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2002 cho hộ ông (bà): [Hoàng Quốc Đ5](#).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà [Nguyễn Thị T](#) phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.846.000đồng.

Về án phí: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà [Nguyễn Thị T](#) do bà [T](#) là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến phiên toà xét xử lần thứ 2 nhưng đương sự vẫn vắng mặt (bị đơn có đơn xin vắng mặt). Căn cứ vào khoản 1 Điều 207 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự nêu trên.

Căn cứ đơn khởi kiện của bà [Nguyễn Thị T](#) đây xác định là quan hệ tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ tranh chấp:

[2].1. Xét yêu cầu của bà [Nguyễn Thị T](#) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà [Hoàng Thị Đ](#) phải trả lại diện tích đất mặt đường 8,2m² gia đình bà [Đ](#) đã xây nhà kiên cố, diện tích phía cuối đất là 17,2m² tại phân giáp ranh giữa thửa số 72+ 121, tờ bản đồ số 12, diện tích 301,4m², được [UBND huyện Y](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/8/2005; cấp cho hộ gia đình bà [Nguyễn Thị T](#); và thửa số 75, tờ bản đồ số 12, diện tích 265,2m², được [UBND huyện Y](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2002; cấp cho hộ ông (bà): [Hoàng Quốc Đ5](#); Địa chỉ hai thửa đất: [Phố H \(nay là Tổ dân phố H\), thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#), thấy rằng:

Các bên đương sự đều xác định giữa gia đình bà [T](#) và gia đình bà [Đ](#) xảy ra tranh chấp về ranh giới đất từ năm 1994, đến năm 1999 Chủ tịch [UBND tỉnh B](#) có quyết định số 1446/QĐ-CT ngày 19/11/1999 về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà [Nguyễn Thị T](#), tại khoản 3 Điều 1 của quyết định có ghi “Gia đình bà [Nguyễn Thị H2](#) xây dựng công trình lấn vào đất của gia đình bà [Nguyễn Thị T](#) nay phải tháo dỡ phần công trình lấn chiếm trả lại đất cho gia đình bà [Nguyễn Thị T](#)”; Điều 3 của quyết định giao cho Chủ tịch [UBND huyện Y](#) có trách nhiệm tổ chức thi hành quyết định. Ngày 20/12/1999 Thanh tra [huyện Y](#) có Biên bản tổ chức thi hành Quyết định số 1446/QĐ-CT ngày 19/11/1999 của Chủ tịch [UBND tỉnh B](#) (đây là quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng, có hiệu lực thi hành, các bên phải thực hiện), nội dung yêu cầu gia đình bà [H2](#) tháo dỡ xây lùi trở lại, khi xây có sự giám sát và cắm mốc đo đạc của cán bộ địa chính xã, trưởng thôn và bà [T](#) chứng kiến. Việc tổ chức thực hiện, được làm xong trước ngày 31/12/1999, biên bản này bà [T](#) có ký xác nhận. Bà [T](#) trình bày tại phiên tòa bà [T](#) là người trực tiếp dùng xà beng trực tiếp tháo dỡ các công trình do gia đình bà [H2](#) lấn chiếm theo quyết định số 1446/QĐ-CT nêu trên.

Đến năm 2001, gia đình bà [Đ](#) được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, gia đình bà [T](#) được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, sau khi có Quyết định số 1446/QĐ-CT ngày 19/11/1999 của Chủ tịch [UBND tỉnh B](#) thì giữa gia đình bà [T](#) và gia đình bà [Đ](#) không còn xảy ra tranh chấp đất, hai gia đình đã làm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nhà nước đã làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai gia đình bà [T](#) và bà [Đ](#), đều không có ý kiến thắc mắc gì đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình mình được Nhà nước cấp.

Năm 2007, gia đình bà [T](#) đã chuyển nhượng một phần diện tích tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 12 nêu trên cho vợ chồng ông [Nguyễn Viết C](#), bà [Ta Thị L1](#), cụ thể là bà [T](#) chuyển nhượng cho ông [C](#), bà [L1](#) diện tích 97,46m² (trong tổng số 264,9m²) có kích thước các cạnh như sau: Cạnh phía Đông giáp đường chợ chiều dài 4,0m; cạnh phía Tây giáp đất còn lại dài 4,0m; cạnh phía Bắc giáp đất còn lại

dài 20,0m; cạnh phía Nam giáp đất ông D5 (trong biên bản kiểm tra thực địa không ghi chiều dài).

Theo như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng ông C, bà L1, biên bản kiểm tra thực địa ngày 02/7/2007 và sơ đồ đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12, diện tích 97,46m² được UBND huyện Y cấp cho ông Nguyễn Việt C, bà Ta Thi L1 thì cạnh phía Nam của thửa đất mà bà T chuyển nhượng cho ông C, bà L1 tiếp giáp đất ông D5 (bà D) là 2 đoạn thẳng có chiều dài là 13,7m và 8,3m. Do đó phần lớn cạnh phía Bắc của thửa đất gia đình bà D hiện nay đều tiếp giáp với cạnh phía Nam thửa đất của gia đình ông C, bà L1, không còn tiếp giáp với diện tích còn lại của thửa đất gia đình bà T nữa nên việc bà T xác định gia đình bà D lấn chiếm đất của bà T ở phần này không có căn cứ. Phần diện tích đất ở vị trí này bà T xác định bà D đã lấn chiếm diện tích đất là 8,2m² không có cơ sở để chấp nhận.

Thửa đất của bà T chỉ còn một phần ở cạnh phía Nam (phía sau đất của ông C, bà L1) có tiếp giáp với thửa đất của gia đình bà D (theo bản trích đo địa chính, hiện trạng của Công ty TNHH một thành viên T2 là các đoạn thẳng $19+20=2,98\text{m}$; $20+10=7,17\text{m}$; $18+19=1,20\text{m}$; $17+18=0,10\text{m}$; $17+15=0,78\text{m}$). Bà T xác định phần giáp ranh này gia đình bà D đã lấn chiếm của gia đình bà T diện tích đất là 17,2m² (đo thực tế theo chỉ dẫn của bà T là 14,1m²); Căn cứ vào kết quả đo tại bản trích đo địa chính, hiện trạng của Công ty TNHH một thành viên T2 ngày 10/5/2023 thì tổng diện tích thửa đất số 72 + 121 của bà T và diện tích đất bà T đã chuyển nhượng cho ông C, bà L1 là $196,6\text{m}^2 + 98,2\text{m}^2 = 294,8\text{m}^2$; diện tích thửa đất số 75 của gia đình bà D đo thực tế là 256,6m². Diện tích thửa đất số 72 + 121 của gia đình bà T ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 301,4m²; diện tích thửa đất số 75 của gia đình bà D ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 265,2m². Như vậy, diện tích đo thực tế thửa đất của gia đình bà T và thửa đất của gia đình bà D đều nhỏ hơn so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp (đất gia đình bà T là $294,8\text{m}^2/301,4\text{m}^2$, đất gia đình bà D là $256,6\text{m}^2/265,2\text{m}^2$). Về hình thể của thửa đất gia đình bà T và thửa đất gia đình bà D trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với bản trích đo địa chính, hiện trạng của Công ty TNHH một thành viên T2 ngày 10/5/2023 có hình thể giống nhau. Tường bao, công trình của gia đình bà D xây dựng trên ranh giới tiếp giáp với thửa đất của gia đình bà T đã hình thành từ khi có Quyết định số 1446/QĐ-CT ngày 19/11/1999 của Chủ tịch UBND tỉnh B, đến nay không có thay đổi gì như các bên đã thừa nhận. Do đó, bà T xác định phần giáp ranh nêu trên gia đình bà D đã lấn chiếm của gia đình bà T diện tích đất là 17,2m² không có đủ cơ sở để chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, xác định từ sau khi chính quyền và hai gia đình bà T và bà D thực hiện xong Quyết định số 1446/QĐ-CT ngày 19/11/1999 của Chủ tịch UBND tỉnh B, thì ranh giới đất của gia đình bà T và ranh giới đất của gia đình bà D không có sự thay đổi gì, hai gia đình đều đã được Nhà nước cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, không có khiếu nại, thắc mắc gì về việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình mình. Căn cứ vào kết quả đo hiện trạng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai gia đình và phân tích nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy không có đủ cơ sở để xác định gia đình bà Đ có lấn chiếm đất của gia đình bà T. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T đã ứng chi để Tòa án tiến hành thành lập Hội đồng thẩm định, định giá đất và tài sản trên phần đất có tranh chấp hết số tiền 10.846.0000đ (Mười triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng). Nay yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận, vì vậy bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.846.0000đ (Mười triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Tổng diện tích đất bà T xác định bà Đ đã lấn chiếm của gia đình bà T là $8,2m^2 + 17,2m^2 = 25,4m^2 \times 4.200.000đ/1m^2 = 106.680.000đ$ (Một trăm linh sáu triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận, tuy nhiên bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi, vì vậy miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều: Điều 164; Điều 166; Điều 175; Điều 275 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 100 của Luật đất đai; khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc bà Hoàng Thị Đ phải trả lại diện tích đất mặt đường $8,2m^2$ gia đình bà Đ đã xây nhà kiên cố, diện tích phía cuối đất là $17,2m^2$ tại phần giáp ranh giữa thửa số 72+ 121, tờ bản đồ số 12, diện tích $301,4m^2$; Địa chỉ thửa đất: Phố H (nay là Tổ dân phố H), thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/8/2005 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T và thửa số 75, tờ bản đồ số 12, diện tích $265,2m^2$; Địa chỉ thửa đất: Phố H (nay là Tổ dân phố H), thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2002 cho hộ ông (bà): Hoàng Quốc Đ5.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.846.000đồng (Mười triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Về án phí: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T do bà T là người cao tuổi.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Báo cho đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Bắc Giang
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Yên Thế;
- Các đương sự;
- Chi cục thi hành án;
- Lưu.

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

Nguyễn Xuân Toàn