

Bản án số: 04/2024/DS-ST

Ngày: 09/8/2024

V/v Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LỘC- TỈNH HẢI DƯƠNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: ông Phạm Ngọc Tuấn và bà Phạm Thị Ngọc.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Khoa Trung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 và các quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hoàng Văn C**, sinh năm 1957, địa chỉ: **Thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.**

2. Bị đơn: Ông **Hoàng Văn L**, sinh năm 1939, địa chỉ: **thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.** Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: anh **Hoàng Văn K**, sinh năm 1973, địa chỉ: **thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.**

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

3.1. Bà **Hoàng Thị C1**, sinh năm 1948, địa chỉ: **Nhà B, phường K, quận T, thành phố Hà Nội;**

3.2. Bà **Hoàng Thị T**, sinh năm 1962, địa chỉ: **Khu D, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.**

3.3. Bà **Hoàng Thị T1**, sinh năm 1965, địa chỉ: **thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.**

3.4. Bà **Hoàng Thị H**, sinh năm 1969, địa chỉ: **L, phường N, quận T, thành phố Hà Nội;**

3.5. Bà **Trương Thị Y**, sinh năm 1956, địa chỉ: **Khu H, phường H, thành**

phố H, tỉnh Hải Dương.

3.6. Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1977, địa chỉ: Lô A khu đô thị P phường T, thành H, tỉnh Hải Dương;

3.7. Ông Hoàng Văn T2, sinh năm 1980, địa chỉ: Khu H, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C1, bà T, bà T1, bà H, bà Y, chị H1, anh T2: ông Hoàng Văn C, sinh năm 1957, địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.

3.8. Bà Phùng Thị B, sinh năm 1940, Địa chỉ: thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương. *Người đại diện theo uỷ quyền của bà B:* anh Hoàng Văn C2, sinh năm 2000, địa chỉ: thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.

3.9. UBND xã P, người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Xuân T3, chức vụ Chủ tịch UBND xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.

4. Người làm chứng:

4.1. Nguyễn Viết B1, sinh năm 1937, địa chỉ: thôn C, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.

4.2. Ông Trần Quang T4, sinh năm 1967, địa chỉ: thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.

4.3. Ông Trần Minh N, sinh năm 1960, địa chỉ: thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.

4.4. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1950, địa chỉ: thôn Q, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.

4.5. Ông Hoàng Văn T5, địa chỉ: thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.

4.6. Bà Hoàng Thị N1, địa chỉ: thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.

4.7. Ông Hoàng Văn T6, địa chỉ: thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.

4.8. Ông Hoàng Văn N2, địa chỉ: thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.

4.9. Anh Hoàng Văn K, sinh năm 1973, địa chỉ: thôn N, xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương.

Có mặt ông C; Ông L, anh K, anh C2, anh T2, bà T1.

Vắng mặt: UBND xã P và những người làm chứng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông C trình bày:

Bố mẹ ông là cụ Hoàng Văn C3 (chết năm 1997) và mẹ Hoàng Thị Á (chết năm 2014) sinh được 06 người con, gồm: Hoàng Thị C1, Hoàng Văn T7 (chết năm 2014); Hoàng Văn C; Hoàng Thị T, Hoàng Thị T1, Hoàng Thị H. Khi

bố mẹ ông mất không để lại di chúc. Tài sản của bố mẹ ông để lại là 413m² đất (trong đó có 300m² đất ở, 113m² đất vườn) thể hiện tại thửa số 272, tờ bản đồ số 10 và 342m² đất ao (trong đó có 31m² đất ao kinh tế gia đình, 311 đất ao thừa hợp pháp) thể hiện tại thửa 468, tờ bản đồ số 10, cả 2 thửa đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/01/1993 mang tên cụ **Hoàng Văn C3**.

Thửa đất ao số 468, diện tích 342m² đất nuôi trồng thủy sản đã được bố mẹ ông sử dụng để thả bèo chặn nuôi gia súc từ trước năm 1998. Sau năm 1998 bố mẹ ông già yếu không đủ sức khỏe nên thửa ao này đã bỏ không. Đến ngày 05/4/2021 ông có đề nghị cơ quan có thẩm quyền về đo vẽ thửa đất ao số 468 thì bị ông **Hoàng Văn L** ngăn cản và cho rằng thửa đất ao này đã được ông Lương mua của cụ **C3** 72m², phần đất ao còn lại đã được **UBND xã P** thu hồi và giao cho ông đấu thầu. Ông không đồng ý với quan điểm của ông **L** vì gia đình ông chưa bao giờ nhận được quyết định thu hồi đối với thửa đất ao này. Thực tế ông Lương nhận đấu thầu thửa số 469 chứ không phải thửa 468 của gia đình ông. Ông khẳng định bố ông không bán cho ông **L** 72m² ao như ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với hình thể thửa đất ao ông xác nhận là hình thể S1 và S2 như trong biên bản đo vẽ thẩm định và biên bản xem xét thẩm định ngày 25/5/2023 do ông **L** chỉ vị trí là đúng diện tích đất ao của cụ **C3**. Phần đất ao nằm ở lối đi vào các hộ gia đình ông **T6**, ông **Phước N3**, ông **T5** là vị trí S5, S6, S7, theo biên bản xem xét thẩm định cho thấy phần diện tích này đã bị đổ đất lấn ra ao để coi nói làm đường đi của xóm, ông đồng ý và không có ý kiến gì. Ông đồng ý với diện tích đất thực tế bị giảm đi so với diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11,1m², đồng thời nhất trí trừ đi phần diện tích đã làm đường xóm, sau đó mới giải quyết theo quy định. Ông đề nghị Tòa án buộc ông **Hoàng Văn L** phải có trách nhiệm trả cho các hàng thừa kế của cụ **C3** và cụ **Á** mà người đại diện là ông toàn bộ diện tích thửa đất ao số 468, tờ bản đồ số 10 đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/01/1993.

Đối với số tiền xem xét thẩm định, định giá ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại các biên bản lấy lời khai bị đơn - ông **Hoàng Văn L** và người đại diện theo uỷ quyền của ông **L** là anh **K** trình bày:*

Ông và cụ **Hoàng Văn C3** có quan hệ họ hàng. Nguồn gốc thửa đất ao số 468, tờ bản đồ số 10 là của cụ **C3**. Cụ **C3** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế cụ **C3** sử dụng đất ao chung với cụ **Hoàng Văn Ú**, ông không biết cụ thể đất ao chung của cụ **C3** và cụ **Ú** là bao nhiêu mét vuông. Trước đây gia đình cụ **C3** sử dụng để trồng rau, sau đó ông đã mua của cụ **C3** 72m², phần diện tích ao còn lại gia đình cụ **C3** không sử dụng mà trả lại cho UBND xã. Việc cụ **C3** bán cho ông 72m² đã được cán bộ địa chính xã là ông **Nguyễn Văn L1** ghi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ **C3** với nội dung “chuyển ô **L** 72m²”. Cùng thời điểm này ông còn mua đất ao của ông **Ú**, bà **S** và cũng được cán bộ địa chính ghi vào trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Ú**

và bà S như vậy. Việc cụ C3 trả lại phần đất ao cho UBND xã được chứng minh bằng việc UBND xã có thông báo thu hồi đất ao và bến bãi ngày 01/5/2000. Đến ngày 14/5/2000 thôn đã giao lại cho gia đình ông đấu thầu, được thể hiện bằng biên bản Hợp đồng ao ở khu vực B, số thửa 469 ghi trong biên bản là ghi nhầm mà chính xác là thửa 468. Sau khi đấu thầu phần ao của cụ C3 gia đình ông đã thả cá. Năm 2000 ông đã đắp ra 100m² ao để làm đường. Hiện trạng ao hiện nay ông đã nhập cùng với các thửa ao khác của gia đình ông thành 1 thửa ao to, ông không xác định được diện tích ao chính xác của cụ C3 là bao nhiêu mét vuông. Ông sử dụng thửa ao này đã hơn 20 năm, gia đình cụ C3 không ai có ý kiến gì. Năm 2022 ông C có đơn đòi lại thửa ao, thôn và xã đã tiến hành hoà giải nhưng không thành. Ngày 19/01/2022 gia đình 2 bên và họ tộc đã họp và đi đến thống nhất, phần ao của ông đã mua của ông H2 là 105m² thì giao cho ông C sử dụng, còn đất ao trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ C3 thì giao cho ông L sử dụng. Sau đó ông C không đồng ý và có đơn khởi kiện ra Toà. Do đó ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C. Ông xác định toàn bộ diện tích đất ao này thuộc quyền quản lý hợp pháp của ông. Đối với số tiền xem xét thẩm định ông xác định ông không tranh chấp với ai, ao là của ông nên ông không đồng ý trả tiền xem xét thẩm định. Ông là người cao tuổi ông đề nghị được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà C1, bà T, bà T1, bà H, chị Y, chị H1, anh T2 đều nhất trí nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông C.

Bà T1 trình bày: Bố mẹ của bà là cụ Hoàng Văn C3 và cụ Hoàng Thị Á sinh được 06 người con như ông C trình bày. Năm 1993 cụ C3 và cụ Á được UBND tỉnh H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 342m² ao (ao ngoài) và được UBND huyện G hợp pháp hóa tại trang 3 vào ngày 25/8/2001. Khi bà còn nhỏ thì phần đất này là ruộng, bố mẹ bà cấy lúa đến khoảng năm 1983 gia đình ông T8 sang nói chuyện với cụ C3 xin đất ruộng để đắp lồi đi vào nhà ông T8, từ đó ruộng chuyển thành ao. Cùng thời điểm đó gia đình ông Ú cũng đào đất thành ao, do vậy cụ C3 và ông Ú chung diện tích ao, hai gia đình không đắp bờ ngăn cách mà chỉ có rạch nước giữa 2 nhà để ao trong chảy ra sông Q. Do anh chị em bà đi thoát ly hết nên bà không biết bố mẹ bà đã không sử dụng ao từ khi nào và bà cũng không biết ông L sử dụng ao của cụ C3 từ khi nào. Quá trình chung sống cùng bố mẹ thì bà chưa bao giờ nghe thấy cụ C3, cụ Á nói về việc đã chuyển nhượng cho ông L 72m² hay việc nhà nước đã thu hồi ao của cụ chóng. Bà có nghe thấy việc ông L1 địa chính có ghi chuyển nhượng 72m² cho ông L trong bì đồ của cụ C3, lý do và hoàn cảnh ông L1 ghi trong bì đồ của cụ C3 như thế nào thì bà không biết. Đến nay bà không nhớ được vị trí, ranh giới, mốc giới của ao. Bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C và đề nghị buộc gia đình ông L phải trả cho những người thuộc hàng thừa kế của cụ C3, cụ Á diện tích đất ao đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà B ủy quyền cho anh C2 trình bày: Bà B là vợ ông L. Về nguồn gốc ao, việc chuyển nhượng ao cũng như quá

trình sử dụng ao, bà B và anh C2 đồng ý với lời trình bày của ông L, đồng thời không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

Lời khai những người làm chứng:

Ông Nguyễn Văn L1 - nguyên cán bộ địa chính xã: Ông làm địa chính từ năm 1992 đến năm 2010. Về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Văn C3 và các hộ là cấp đại trà, hồ sơ cấp thể hiện bằng đơn xin cấp, trong đơn xin cấp có vẽ hình thể kích thước, diện tích. Thửa đất 468 là thửa đất ao của ông C3 và ông Ú chung nhau mỗi người ½. Về vị trí thì thửa 468 là thửa ao ngoài. Đối với chữ viết "chuyển ô L 72m²" trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ C3 đúng là chữ viết của ông. Thời điểm chuyển ông L 72m² đất thì cụ C3 vẫn còn sống, chính cụ C3 là người đã cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên xã để đề nghị chuyển nhượng cho ông L 72m². Cùng thời điểm này ông L còn mua của bà S và cũng được ghi trong bì đồ tương tự như trường hợp mua của cụ C3. Lý do ông ghi trực tiếp vào bì đồ gốc của cụ C3 là do cụ C3 và ông L đề nghị. Việc mua bán giữa cụ C3 và ông L là có thật, còn đối với việc giao tiền giữa cụ C3 và ông L như thế nào thì ông không được chứng kiến.

Lời khai ông Nguyễn Việt B1 - nguyên cán bộ địa chính xã: Ông làm địa chính từ cuối năm 1991 trở về trước. Khoảng năm 1991 UBND xã tiến hành làm các thủ tục để cấp GCNQSDĐ lần đầu trên địa bàn xã, đây là đợt cấp đại trà, hồ sơ cấp GCNQSDĐ gồm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cán bộ địa chính xuống từng gia đình để đo đất, phác họa bản đồ của thửa đất về kích thước diện tích và ghi vào trong đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng hộ, hộ dân ký vào đơn và trình hộ đồng xét duyệt để trình UBND tỉnh để cấp GCNQSDĐ. Cuối năm 1991 ông nghỉ hưu nên ông Nguyễn Văn L1 là người thực hiện. Đối với thửa ao ngoài hiện ông L đang quản lý thì trước đây là của UBND xã quản lý, khi ông nghỉ hưu thì thửa ao này cấp GCNQSDĐ cho ai ông không nắm được.

Lời khai ông Trần Quang T4 và ông Trần Minh N: Ông T4, ông N là Bí thư, phó bí thư thôn N từ năm 2000-2001, tại thời điểm này UBND xã có chủ trương giao cho các hộ đấu thầu ao giáp sông Q. Thửa đất ao hiện đang tranh chấp trước đây là thùng vũng thả bè, ai là người sử dụng các ông không biết, sau đó ông T8 xin xã để đào đất ở ao về đắp đường vào nhà ông T8, một phần thôn lấy đất ở ngoài ao để tôn tạo, san lấp các khu vực đường trũng trong làng, do vậy ao ngoài không còn là thùng vũng mà trở thành ao sâu như hiện nay. Sau khi tôn tạo san lấp đường thì thôn đề nghị xã giao cho ông Lương thầu ao ngoài, thời hạn 20 năm, diện tích số thửa các ông không nhớ. Đối với hợp đồng ao ở khu vực bên tả lập ngày 14/5/2000 chữ viết trong hợp đồng này là của ông Trần Văn N4 viết và ký vào phần người lập, biên bản này được lập khi thôn Nam cầu tiến hành giao thầu cho ông L. Trong thời kỳ các ông làm bí thư, phó bí thư thôn thì các ông không nghe thấy có việc mua bán ao giữa cụ C3 và ông L.

Lời khai ông **Hoàng Văn T5**, bà **Hoàng Thị N1**, ông **Hoàng Văn T6**- là hàng xóm ông **L**: Các ông bà đã được Tòa án cho xem sơ đồ xem xét thẩm định ngày 24/5/2023 diện tích S9 là ao của bà **S**, giáp ao bà **S** là ao ông **Ú** và cụ **C3**. Ông **Ú** và cụ **C3** chung nhau mỗi người 1/2 ao, diện tích ao này và trước đây là do ông **Ú** và cụ **C3** sử dụng. Hiện tại là ao to do ông **L** đang quản lý. Việc mua bán giữa đất ao giữa cụ **C3** và ông **L** các ông bà không biết. Đối với đoạn đường lồi đi vào nhà ông, ông **T6**, ông **Phước N3** giáp ao đang tranh chấp ba nhà có bàn bạc với ông **L** coi nới thêm cho rộng, không liên quan đến xã.

Lời khai ông **Hoàng Văn N2**: Ông là hàng xóm của ông **C** và cụ **L**. Bố ông là cụ **Hoàng Văn Ú** đã chết, bố ông có chung ao với cụ **C3**, mỗi nhà 1/2 diện tích ao. Phần ao của bố ông đã bán cho ông **L**. Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 14/01/2022 giữa ông **C** và ông **L**, ông có trình bày tại biên bản này là năm 1998 cụ **C3** có bán ao cho ông **L**, tuy nhiên ông chỉ được nghe cụ **C3** nói lại, còn việc giao tiền hay không thì ông không biết.

Lời khai ông **Hoàng Văn K**: Tại buổi xem xét thẩm định ngày 24/5/2023 ông vắng mặt. Ông xác nhận ông **L** và anh **C2** đã chỉ mốc giới giáp ranh giữa thửa ao của ông và thửa ao của ông **L** đang quản lý là đúng, ông xác nhận ranh giới giữa đất ao của ông và đất ao của bố ông là đường được giới hạn bởi các điểm A6 A7 A8.

Quan điểm của UBND xã P:

Căn cứ bản đồ và sổ mục kê 299 thì cụ **Hoàng Văn C3** là chủ sử dụng thửa đất số 223, diện tích 405m² là đất thổ cư và diện tích 135m² loại đất ao (không có số thửa, tờ bản đồ nên không xác định được vị trí diện tích ao này). Ông **Hoàng Văn L** là chủ sử dụng thửa số 274, diện tích 774m² đất thổ cư và diện tích 225m² loại đất ao (không có số thửa, tờ bản đồ nên không xác định được vị trí diện tích ao này). Đối với các thửa 273, 395, 396, 397, 467 và thửa 469 không có tên trong sổ mục kê 299 nên xác định thuộc quyền quản lý của UBND xã.

Theo bản đồ năm 1991 và hồ sơ địa chính, sổ danh sách cấp giấy chứng nhận quyền đợt 1 năm 1992 thể hiện:

Cụ **C3** đã được cấp GCNQSDĐ các thửa 272 diện tích 413m², thửa 324 diện tích 342m² loại đất ao, tại đơn xin cấp GCNQSDĐ ngày 22/4/1991 của ông **C3** là thửa 272 diện tích 413m² đất cha ông, tờ số 10 mục "số thửa" bị gạch xóa, sửa chữa không ghi số thửa có diện tích 342m² loại đất ao (ngoài).

Ông **L** đã được cấp GCNQSDĐ các thửa 269 diện tích 461m², thửa 268 diện tích 155m² loại đất ao, thửa 324 diện tích 240m² loại đất ao; cũng tại đơn xin cấp GCNQSDĐ ngày 21/4/1991 của ông **L** thể hiện thửa 268 diện tích 155m² đất ao, thửa 269 diện tích 416m² đất loại T, thửa 324 diện tích 240m² loại đất ao ngoài; tại đơn này có sửa chữa thửa 268, 269. Thửa 324 tuy ghi ao ngoài nhưng hình thể trong đơn lại là ao trong.

Ông Hoàng Văn Ú được cấp GCNQSDĐ thửa 326 diện tích 202m², thửa 382 diện tích 161m², thửa 468 diện tích 342m² loại đất ao. Đơn xin cấp GCNQSDĐ ngày 26/7/1991 của ông Ú thể hiện thửa 326 diện tích 202m² và thửa 382 diện tích 161m² đều đất loại T; thửa 468 diện tích 342m² lại đất ao ngoài, tại mục "sổ tờ" ghi 1/2 là không chứng xác, hình thể trong đơn có đường gạch nét đứt thể hiện thửa 468 của ông Ú là chỉ 1 phần diện tích của thửa ao ngoài, tại đơn còn ghi "Ứng 342", "Chóng 342".

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 24/5/2023 thì diện tích ao của cụ C3 được thể hiện tại hình thể S1= 256.9m²; S2 =57.3m²; S5= 14.0m² và S6=2,7m² là diện tích ao của cụ C3 trước đây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích ao tại thửa 468, tờ bản đồ số 10 được cấp cho 2 hộ gia đình là cụ C3 và ông Ú mỗi người có diện tích là 342m² (mỗi người 1/2), nửa của cụ C3 ở hướng T; nửa của ông Ú hướng Đông nam. Đối với diện tích coi nói vào một phần ao của nhà cụ C3 để làm đường đi cho 3 gia đình ông T5, ông P, ông T6 là do các hộ gia đình tự thỏa thuận với nhau. Đối với phần mép cống (ranh giới ao của cụ C3 hắt ra sông Q) hiện nay ông L đang quản lý và làm bờ kè. Quan điểm của UBND xã tự giải quyết với ông L, không liên quan đến vụ án này. Đối với thông báo về việc thu hồi đất ao và bến bãi của UBND xã P ngày 01/5/2000, về việc thu hồi diện tích 180m² là thu hồi của thửa 469 để giao lại cho cơ sở quản lý sử dụng vào việc công, đến ngày 14/5/2000 cơ sở thôn đã giao cho ông Hoàng Văn L sử dụng, thời gian tính đấu thầu là từ ngày làm hợp đồng đến hết 20 năm là hết hợp đồng. Thửa đất ông L được đấu thầu là thửa 469 chứ không phải thửa 468 của cụ C3.

Quan điểm của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G: Theo bản đồ 299 và sổ mục kê 299, cụ C3 sử dụng thửa 223, tờ bản đồ số 10, diện tích 405m² đất, loại đất T và 135m² loại đất Ao đứng tên cụ C3 trong sổ mục kê, nhưng phần diện tích 135m² loại đất Ao không ghi số thửa, số tờ bản đồ nên không xác định được vị trí, diện tích. Ông L sử dụng thửa 274, tờ bản đồ số 10, diện tích 774m² đất loại T đứng tên ông L trong sổ mục kê, đối với diện tích 225m² loại đất Ao cũng không ghi số thửa, số tờ bản đồ nên không xác định được vị trí, diện tích Ao này. Các thửa 273, 393, 394, 395, 396, 397 trên bản đồ 299 không đứng tên ai trong sổ mục kê nên thuộc quyền quản lý của UBND xã.

Tại bản đồ 1991 và sổ theo dõi cấp GCNQSDĐ thì cụ C3 quản lý thửa 272, tờ bản đồ số 10, diện tích 413m², loại đất T và thửa 324, tờ bản đồ số 10, diện tích 342m² loại đất Ao đều đứng tên Hoàng Văn C3. Trong đơn xin cấp ngày 22/4/1991, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/01/1993 và bản đồ năm 1991 cấp cho cụ Hoàng Văn C3 chính là thửa Ao 468 nằm ở vị trí Ao ngoài. Ông Hoàng Văn L quản lý các thửa 268, tờ bản đồ số 10, diện tích 155m² loại đất Ao; thửa 269, tờ bản đồ số 10, diện tích 461m² đất loại T; thửa 324, tờ bản đồ số 10, loại đất Ao thể hiện diện tích trên bản đồ 1991 là 26m², diện tích này không phản ánh đúng với hình thể kích thước trong bản đồ 1991. Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/1991 có ghi tại

mục số tờ 10, thửa 268 diện tích 155m² Ao; thửa 269 diện tích 461m² đất loại T; thửa 324 diện tích 240m² ghi Ao ngoài. Tại đơn này có sửa diện tích các thửa 258, 269. Thửa 324 ghi Ao ngoài nhưng hình thể và kích thước thửa 324 này lại thể hiện hình vẽ Ao trong.

Cũng tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/7/1991 của ông **Hoàng Văn Ú** có ghi tại mục số tờ ghi ½ thửa 468 diện tích 342m² Ao ngoài nhưng khi vẽ hình thể (vạch nét đứt) thì ông **Ú** chỉ được một phần diện tích của Ao ngoài. Trong đơn xin cấp còn ghi “Úng 342” “Chóng 342”. Thửa 468, diện tích 684m² đất loại Ao được ghi trên bản đồ 1991 và ghi vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 342m² đất Ao cho ông **Ú**. Diện tích đất Ao tại thửa 468, tờ bản đồ số 10 được cấp GCNQSDĐ cho 2 hộ là cụ **Hoàng Văn C3** và ông **Hoàng Văn Ú** mỗi hộ ½ diện tích là 324m². Ngày 25/8/2001 UBND huyện G đã ký hợp pháp hoá tại trang 3 GCNQSDĐ. Trong GCNQSDĐ của cụ **C3** có mục ghi: tại trang 2 có ghi thêm “chuyển ô Lương 72m²” nhưng chưa hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng qua các cơ quan có thẩm quyền.

Theo bản đồ đo vẽ hiện trạng năm 2008 và sổ mục kê 2008 thì các thửa 467, 468, 469 của Bản đồ 1991 được gộp thành thửa 46 diện tích 1108m² đứng tên ông **Hoàng Văn L** trong sổ mục kê.

Quá trình xem xét thẩm định hiện trạng thể hiện tại sơ đồ đo vẽ hiện trạng kèm theo biên bản thẩm định: Thửa đất ao đang tranh chấp nằm trong 1 thửa ao to và 1 phần thửa đất bãi **sông Q** do ông **L** chỉ mốc giới, ông **L** xác định ranh giới đất cụ **C3** đã được UBND xã thu hồi và giao cho ông đấu thầu là diện tích S1 = 256,9m², phần diện tích S2 = 57,3m² là diện tích ao của cụ **C3** bán cho ông **L** và ông **L** nhận thầu lại, diện tích S5= 14m² và S6= 2,7m² là phần diện tích ông mua của cụ **C3** và nhận thầu ông đã hiến đất làm đường.

Kết quả định giá: Kết quả định giá ngày 22/11/2023 xác giá đất trồng cây hàng năm và đất nuôi trồng thủy sản thuộc đồng bằng, vị trí 1 trong đề là 75.000đ/m²; Về công trình là tường gạch, bờ kè bê tông, cống nước của toàn bộ thửa ao đã gộp các thửa vào với nhau có giá là 23.046.400đ; cây cối xoài, hồng xiêm nhỏ và cây long não không yêu cầu định giá.

Tại phiên tòa: Các đương sự đều có mặt và giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Khoản 9 Điều 26, 147, 227, 229, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 158, Điều 160 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, 100, 106, 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/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 xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn C. Buộc ông Hoàng Văn L, bà Phùng Thị B trả cho ông Hoàng Văn C và đồng thừa kế của cụ C3 diện tích 242,2 m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 10, địa chỉ xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương đứng tên cụ Hoàng Văn C3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C về việc buộc ông Hoàng Văn L và bà Phùng Thị B trả 72m². Xác định ông Hoàng Văn L, bà Phùng Thị B được sử dụng diện tích 72m² đất nuôi trồng thủy sản. Giao cho ông Hoàng Văn C và các đồng thừa kế của cụ C3 được quyền sở hữu, sử dụng những tài sản trên diện tích đất thuộc thửa đất số 468, tờ bản đồ 10, địa chỉ thửa đất: thôn N, xã P, huyện G, gồm: bờ kè có giá trị là 4.067.270đ; Mương xây gạch, lấp bê tông 6.364.300đ. Tổng cộng 10.431.570đ. Ông Hoàng Văn C và các đồng thừa kế của cụ C3 có trách nhiệm thanh toán cho ông Hoàng Văn L và bà Phùng Thị B số tiền 10.431.570đ. Ông Hoàng Văn C và bà C1, bà T, bà T1, bà H, bà Y, chị H1, anh T2 phải trả cho ông Hoàng Văn L và bà Phùng Thị B 8.000.000 đồng tiền san lấp đất và 4.000.000đ công sức quản lý, duy trì đất. Về chi phí tố tụng: ông Hoàng Văn C và ông Hoàng Văn L mỗi người phải chịu 1/2 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản. Về án phí: Ông Hoàng Văn C và ông Hoàng Văn L đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm. Bị đơn cư trú tại xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương. Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26, Điều 37, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã P có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, những người làm chứng đều có quan điểm xét xử vắng mặt, nên HĐXX căn cứ vào Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Theo bản đồ 299 và sổ mục kê 299, cụ C3 sử dụng thửa 223, diện tích 405m² đất loại T và 135m² loại đất Ao. Ông L sử dụng thửa 274, diện tích 774m² đất loại T và 225m² loại đất Ao. Diện tích đất Ao của cụ C3 và ông L không ghi số thửa, số tờ bản đồ nên không xác định được vị trí, diện tích Ao.

Theo bản đồ 1991 và sổ theo dõi cấp GCNQSDĐ cụ **C3** quản lý thửa 272, diện tích 413m² đất loại T và thửa 324 diện tích 342m² đất ao, tại đơn xin cấp GCNQSDĐ ngày 22/4/1991 của cụ **C3** là thửa 272 diện tích 413m² đất cha ông, tờ số 10 mục "số thửa" bị gạch xóa, sửa chữa không ghi số thửa có diện tích 342m² loại đất Ao (ngoài) hình thể ao có vạch nét đứt 1/2. Cũng tại đơn xin cấp GCNQSDĐ ngày 26/7/1991 của ông **Hoàng Văn Ú** thể hiện thửa 468 diện tích 342m² lại đất ao ngoài, tại mục "số tờ" ghi 1/2 là không chính xác, hình thể trong đơn có đường gạch nét đứt thể hiện thửa 468 của ông **Ú** là 1 phần diện tích của thửa ao ngoài. Thửa 468, diện tích 684m² loại đất Ao được ghi trên bản đồ 1991 và ghi vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất này được cấp cho 2 hộ là cụ **Hoàng Văn C3** và ông **Hoàng Văn Ú** mỗi hộ 1/2 = 324m². Ngày 25/8/2001 **UBND huyện G** đã ký hợp pháp hoá tại trang 3 GCNQSDĐ. Như vậy có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất số 468, diện tích 684m² loại đất Ao đang tranh chấp có nguồn gốc là của cụ **Hoàng Văn C3**.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất:

Theo bản đồ đo vẽ hiện trạng năm 2008 và sổ mục kê 2008 thì các thửa 467, 468, 469 của Bản đồ 1991 được gộp thành thửa 46 diện tích 1108m² đứng tên ông **Hoàng Văn L** trong sổ mục kê. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông **L** đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất Ao 468, tờ bản đồ số 10 là của cụ **Hoàng Văn C3** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 342m², cụ **C3** sử dụng đất ao chung với ông **Hoàng Văn Ú**. Tuy nhiên ông **L** cho rằng vào năm 2000 cụ **C3** đã trả lại thửa đất ao này cho UBND xã và UBND xã có thông báo thu hồi ngày 01/5/2000, sau đó giao cho ông **L** sử dụng với hình thức đấu thầu. Tòa án cũng đã tiến hành xác minh về nội dung này tại **UBND xã P** Kết quả xác minh cho thấy ngày 01/5/2000 **UBND xã P** có thông báo về việc thu hồi đất ao và bến bãi, nhưng diện tích 180m² đất ao bị thu hồi thuộc thửa 469, đến ngày 14/5/2000 cơ sở thôn đã giao lại cho ông **Hoàng Văn L** sử dụng. Thửa đất ông **L** được đấu thầu là thửa 469 chứ không phải thửa 468 của cụ **C3**. Như vậy việc ông **L** cho rằng thửa đất 468 của cụ **C3** đã bị **UBND xã P** thu hồi và sau đó giao cho ông sử dụng với hình thức đất đấu thầu là không có căn cứ. Ông **L** không đưa ra được căn cứ khác để chứng minh có sự chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất ao từ cụ **C3** sang ông **L**.

Đối với phần diện tích giảm đi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11,1m² và phần diện tích hiến làm đường xóm là 16,7m². Các đương sự đề nghị giải quyết theo hiện trạng sử dụng đất.

[2.3] Xét về việc chuyển nhượng 72m²: Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ **Hoàng Văn C3** cấp ngày 10/01/1993, được hợp pháp hóa ngày 05/8/2001 của chủ tịch **UBND huyện G**, có nội dung "Chuyển ô **L** 72m²". Việc chuyển nhượng này cũng đã được ông **Nguyễn Văn L1** là cán bộ địa chính xã thời điểm này thừa nhận. Theo ông **L1** nội dung trên là do ông viết, khi 2 bên chuyển nhượng chính cụ **C3** là người đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên xã đề nghị ông **L1** ghi vào bản gốc GCNQSDĐ của cụ **C3** với nội dung

chuyển nhượng cho ông L 72m². Lời khai ông L1 nguyên địa chính xã thời điểm cụ C3 chuyển cho ông L 72m² cụ C3 còn sống, cụ C3 là người quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi “chuyển ô. Lương 72m²” ông C biết mà không có ý kiến gì. Thực tế việc chuyển nhượng tại địa phương thời điểm đó có 1 sổ hộ như ông Ú cũng chỉ ghi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy có căn cứ xác định cụ C3 đã chuyển nhượng cho ông L 72m² đất ao như ông L đã trình bày. Mặc dù việc chuyển nhượng chưa thực sự đúng trình tự thủ tục nhưng đã thể hiện đúng ý chí của bên mua và bên bán, khi còn sống cụ C3 cũng không có ý kiến gì về việc đòi lại diện tích đất này nên việc ông L cho rằng ông đã mua của cụ C3 72 m² ao là có căn cứ.

Từ phân tích nêu trên cho thấy có căn cứ xác định ông L, bà B là người đang sử dụng thửa đất số 468, tờ bản đồ số 10, diện tích 314,2m² của cụ Hoàng Văn C3. Hiện nay cụ C3 đã chết nên cần buộc ông L phải trả lại phần đất này cho những người được hưởng di sản thừa kế của cụ C3 là ông C và các bà C1, bà T, bà T1, bà H, bà Y, chị H1, anh T2. Tuy nhiên do cụ C3 đã bán cho ông L 72m² nên sau khi trừ diện tích đất này thì ông L, bà B còn phải trả cho những người thừa kế di sản của cụ C3 $314,2\text{m}^2 - 72\text{m}^2 = 242,2\text{m}^2$ đất.

[2.3] *Đối với các công trình xây dựng trên đất:* Quá trình sử dụng thửa đất nêu trên, ông L đã xây bờ kè xung quanh bờ ao, đến khi hội đồng định giá 1 phần bờ kè tại đoạn đường đi vào nhà ông T5, ông P, ông T6 đã đổ gạch đất chum lên bờ kè, ông C và ông L đều xác định bờ kè tại vị trí đường đi vào nhà 3 hộ trên đều có kết cấu như bờ kè đối diện được xây bằng bê tông. Theo giá của Hội đồng định giá thì các tài sản bờ kè có giá trị là 4.067.270đ; Mương xây gạch, lấp bê tông 6.364.300đ. Tổng cộng 10.431.570đ. Các tài sản này vẫn còn giá trị sử dụng. Vì vậy để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, HĐXX giao ông C và những người được hưởng thừa kế của cụ C3 được quyền sở hữu, sử dụng những tài sản này và phải có trách nhiệm trả ông L, bà B toàn bộ giá trị tài sản nêu trên.

[2.4] *Đối với công san lấp và công sức duy trì đất:* Thực tế ông L có san lấp 1 phần đất ao để tạo thành lối đi ra sông Q nhưng ông không xác định được bao nhiêu mét khối, do đó Hội đồng xét xử sẽ áng trích một phần công san lấp cho ông L là 8.000.000 đồng. Quá trình quản lý sử dụng đất ao ông L cũng được khai thác hoa lợi nên HĐXX sẽ xem xét áng trích một phần công sức cho ông L 4.000.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận 1 phần nên ông Hoàng Văn C và ông Hoàng Văn L mỗi người phải chịu 1/2 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản của tổng số tiền là 6.000.000đ. Ông C đã tạm ứng trước số tiền 6.000.000đ nên ông L phải có trách nhiệm trả cho ông C 3.000.000đ.

- Về án phí: Ông Hoàng Văn L và ông Hoàng Văn C là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 147, 227, 229, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 158, Điều 160 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, 100, 106, 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/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, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C.

Buộc ông Hoàng Văn L, bà Phùng Thị B phải trả cho ông Hoàng Văn C và các đồng thừa kế của cụ C3 là bà C1, bà T, bà T1, bà H, bà Y, chị H1, anh T2 242,2m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 10, địa chỉ xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương được giới hạn bởi các điểm A7, A6, A5, A17, B3, B2, B1 đến A7.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C về việc buộc ông Hoàng Văn L trả cho ông C và các đồng thừa kế của cụ C3 72m² đất.

Xác nhận ông Hoàng Văn L, bà Phùng Thị B có quyền sử dụng diện tích 72m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 10, địa chỉ xã P, huyện G, tỉnh Hải Dương được giới hạn bởi các điểm B1, B2, B3, A14 đến B1.

3. Giao cho ông Hoàng Văn C và các bà C1, bà T, bà T1, bà H, bà Y, chị H1, anh T2 được quyền sở hữu, sử dụng những tài sản trên diện tích đất được giao thuộc thửa đất số 468, tờ bản đồ 10, địa chỉ thửa đất: thôn N, xã P, huyện G gồm: bờ kè trị giá 4.067.270đ; Mương xây gạch, lấp bê tông 6.364.300đ. Tổng cộng 10.431.570đ. Ông Hoàng Văn C và bà C1, bà T, bà T1, bà H, bà Y, chị H1, anh T2 trách nhiệm thanh toán cho ông Hoàng Văn L và bà Phùng Thị B số tiền 10.431.570đ.

4. Ông Hoàng Văn C và bà C1, bà T, bà T1, bà H, bà Y, chị H1, anh T2 phải trả cho ông Hoàng Văn L và bà Phùng Thị B 8.000.000 đồng tiền san lấp đất và 4.000.000đ công sức quản lý, duy trì đất.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Về chi phí tố tụng, án phí:

- Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn L phải trả ông Hoàng Văn C 3.000.000đ tiền chi phí thẩm định và định giá.

- Về án phí: Ông Hoàng Văn C và ông Hoàng Văn L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã P được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp quyết định 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Gia Lộc;
- Chi cục THADS huyện Gia Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Văn phòng.

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

Nguyễn Thị Thắm