

Bản án số: 14/2024/DS-ST

Ngày 26/8/2024

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Ngọc Thảo

Bà Nguyễn Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Nhật Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Quỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2023/TLST-DS ngày 03/10/2023 (thụ lý yêu cầu của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ngày 02/02/2024) về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 485/2024/QĐXXST-DS ngày 31/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 813/2024/QĐST-DS ngày 18/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 1103/2024/QĐST-DS ngày 09/7/2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1261/2024/QĐ-ST ngày 01/8/2024 giữa các đương sự:

1. N đơn: Bà Má Thị N.

Địa chỉ: Tổ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M.

Địa chỉ: Số 078, phố LĐT, tổ 27, phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn bà Nguyễn Thị M: Bà Nguyễn Thị Q
- Địa chỉ: Ngõ 73, đường NCT, tổ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai. Tại phiên

tòa ngày 01/8/2024 có mặt, tại phiên tòa ngày 26/8/2024 vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- Ông Phan Văn T - Địa chỉ: Số 078, phố Lý Đạo Thành, tổ 27, phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn T: Bà Nguyễn Thị Q - Địa chỉ: Địa chỉ: Ngõ 73, đường NCT, tổ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai. Tại phiên tòa ngày 01/8/2024 có mặt, tại phiên tòa ngày 26/8/2024 vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Anh Nguyễn Xuân P - Địa chỉ: Tổ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Xuân P: Bà Nguyễn Thị D - Địa chỉ: Số 356, đường HL, phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai. (Hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2023). Có mặt tại phiên tòa.

- Ủy ban nhân dân thị xã SP, tỉnh Lào Cai - Địa chỉ: Số 091, phố XV, tổ 4, phường SP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Ngọc L - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã SP, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phước T1 - Chức vụ: Trưởng phòng Tài N và môi trường thị xã SP. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa N đơn bà Má Thị N trình bày như sau:

Thời gian từ năm 2010 cho đến năm 2016, bà Má Thị N có nhận chuyển nhượng đất của một số hộ gia đình gồm bà Nguyễn Thị Kim D2, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Tường L1, ông Má A X, bà Chặng Thị T3, bà Trần Thị T4 - Cùng trú tại: Tổ 11b, thị trấn SP, huyện SP (Nay là tổ 04, phường PSP, thị xã SP), tỉnh Lào Cai, tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng là 9.000m². Trong các hộ chuyển nhượng đất cho tôi thì có bà Trần Thị T4 chuyển nhượng diện tích đất là 3.000m², trong đó gồm 120m² đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số X 043514 do Ủy ban nhân dân (Viết tắt: UBND) huyện SP (nay là thị xã SP) cấp ngày 19/11/2003 mang tên bà Trần Thị T4, tài sản trên đất là 03 gian nhà gỗ và công trình phụ trợ.

Năm 2015, ông Nguyễn Hữu B chuyển nhượng cho bà Phan Thị Ng diện tích đất là 500m² - Địa chỉ tổ 04, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai (Trong đó có diện tích đất ở là khoảng 400m² và diện tích đất dùng làm đường đi có kích thước chiều rộng là 1,5m x chiều dài 90m, bao quanh phía đằng sau diện tích đất của nhà bà Trần Thị Túc). Việc chuyển nhượng đất giữa ông B với bà Ng có giấy tờ viết tay của ông B, có xác nhận của UBND thị trấn SP. Đến tháng 12/2020, bà Phan Thị Ng chuyển nhượng cho bà N diện tích đất nêu trên.

Toàn bộ diện tích đất mà bà N nhận chuyển nhượng của các hộ có nguồn gốc khai phá từ năm 1968 đến năm 1992, sau khi nhận chuyển nhượng đất bà N quản lý sử dụng. Năm 2010, bà N làm thủ tục chuyển nhượng sang tên đối với diện tích đất 120m², loại đất ở đã nhận chuyển nhượng của bà T4 và được cấp GCNQSDĐ số BO 756374 mang tên Má Thị N. Năm 2013, bà N chuyển đổi mục đích sử dụng đất xin cấp thêm 380m² đất nông nghiệp. Tháng 5/2016 bà N xây kè đá quanh đất của mình, đến ngày 31/12/2017 thì xây kè đá xong như hiện nay. Khi xây kè đá bà N có gọi ông Nguyễn Xuân P là con bà Nguyễn Thị Th đến xác định ranh giới đất. Đến tháng 03/2022, bà N làm lán mái tôn để xe thì bà Nguyễn Thị M tranh chấp diện tích khoảng 100m² gồm có một phần diện tích mà bà N nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T4 và ông Nguyễn Hữu B. Bà M đã xây kè đá cản trở việc bà N sử dụng đất, làm thiệt hại tài sản là 03 cây Mận, 01 nhà tôn có diện tích khoảng 100m² (Phần gia đình bà M gây thiệt hại diện tích mái tôn theo biên bản thẩm định tại chỗ diện tích là 13,5m²).

Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị M phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi đất của bà Má Thị N và trả lại cho bà Má Thị N diện tích đất 100m² theo Trích lục bản đồ địa chính năm 2018, số 321, tờ bản đồ số 70, diện tích 1536,4m², địa chỉ thửa đất: Tổ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai.

- Buộc bà Nguyễn Thị M phải bồi thường thiệt hại cho bà Má Thị N số tiền 40.000.000 đồng do làm hư hỏng tài sản của bà Má Thị N.

Ngày 22/9/2023, bà Má Thị N có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00877/QSDĐ/QĐ/371, quyền số 8 do Ủy ban nhân dân huyện SP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M ngày 17/10/2003 (Diện tích 400m², tại tổ 11, thị trấn SP, huyện SP, tỉnh Lào Cai, nay là tổ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai).

Quá trình giải quyết vụ án, bà Má Thị N có Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Nguyễn Thị M phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi đất của bà Má Thị N và trả lại cho bà Má Thị N diện tích đất tranh chấp 94,1m² theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T và Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Năm 2003, bà Q giúp em gái là bà Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Xuân P (là con trai của bà Nguyễn Thị Th), diện tích đất là 400m² - Địa chỉ tổ 11, thị trấn SP, huyện SP (Nay là tổ 04, phường PSP, thị xã SP), tỉnh Lào Cai, diện tích đất có tứ cận là: Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Trọng M5 - là cán bộ Bưu Điện Lào Cai (Đất hiện nay ông Hà Ngọc V đang quản lý đất); Phía Đông giáp đất ông Lê Thiện H5, sinh năm 1957 - Địa chỉ phường KT, quận HĐ, thành phố Hà Nội; Phía Bắc giáp đất ông Phí Trọng T8, sinh năm 1960 - Địa chỉ: Số 1, LPHu, quận HK, thành phố Hà Nội; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1952 - Địa chỉ tổ 04, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai, với trị giá 400.000.000 đồng, đất đã có GCNQSDĐ

mang tên ông Nguyễn Xuân P. Việc chuyển nhượng được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được UBND huyện SP cấp GCNQSDĐ số X 043507, số vào sổ 00877-QSDD/QĐ/371 (Q8) ngày 17/10/2003 mang tên bà Nguyễn Thị M. Năm 2006, bà Q là người trực tiếp giúp bà M tiến hành xây gạch chỉ cao khoảng 20cm làm ranh giới, đến tháng 10/2021 thì xây kè đá như hiện nay theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, trước khi xây kè đá thì đã có kè đá do bà N xây từ năm 2016. Khi bà Q xây kè đá thì đã nói chuyện với bà N về việc bà N đã xây kè sang đất của gia đình bà, bà N không có ý kiến gì và gia đình bà vẫn tiến hành xây, đổ đất vào tạo mặt bằng. Đến tháng 03/2022, bà N làm nhà khung sắt, lợp tôn như theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, khi đổ đất vào tạo mặt bằng thì phải vạch 02 điểm mái tôn lên để đổ đất diện tích mái tôn khoảng là 13,5m² (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ). Vì vậy dẫn đến tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hai bên. Đến nay bà N khởi kiện yêu cầu gia đình bà M di chuyển tài sản để trả lại đất thì bà M và ông T không nhất trí vì diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân P, Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị D trình bày:

Quyền sử dụng diện tích đất 400m² tại: Tổ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai là cả ông Nguyễn Xuân P chứ không phải của bà Nguyễn Thị M, việc bà M nhận đất của mình và việc UBND huyện SP cấp GCNQSDĐ cho bà M là trái quy định của pháp luật. Nguồn gốc đất là do ông P được mẹ là bà Nguyễn Thị Th (đã chết) mua của ông Trần Văn P7, bà Nguyễn Thị Th1 và các con là Trần Tuyết L2, Trần Hồng Ng9, Trần Ngọc H3, sau đó tặng cho ông P. Gia đình ông P đã quản lý và sử dụng đất từ năm 2002 cho đến khi có tranh chấp năm 2022 - 2023.

Ông P chưa từng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M hay người nhà của bà M, không ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy việc bà M xây tường rào, sử dụng diện tích đất khoảng 310m² của ông P là trái quy định của pháp luật. GCNQSDĐ do UBND huyện SP cấp cho bà M cũng là trái pháp luật. Vì vậy ông P đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số vào sổ 00877/QSDD/QĐ/371, quyền số 8 do Ủy ban nhân dân huyện SP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M ngày 17/10/2003 (Diện tích thửa đất 400m², tại tổ 11, thị trấn SP, huyện SP, tỉnh Lào Cai, nay là tổ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa Ủy ban nhân dân thị xã SP vào tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ngày 08/7/2024, Người đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã SP có văn bản số 305/TNMT-QLĐĐ có nội dung về việc hiện nay không có hồ sơ cấp GCNQSDĐ số vào sổ 00877/QSDD/QĐ/371, quyền số 8 do UBND huyện SP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M ngày 17/10/2003 (diện tích thửa đất 400,0m² tại tổ 11, thị trấn SP, huyện SP, tỉnh Lào Cai, nay là tổ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án.

Tại phiên tòa: N đơn bà Má Thị N giữ N yêu cầu khởi kiện, Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn bà Nguyễn Thị M và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T là bà Nguyễn Thị Q giữ N quan điểm đã trình bày và không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của N đơn, Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân P là bà Nguyễn Thị D giữ N yêu cầu của mình; Người đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã SP là ông Nguyễn Phước T1 vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đề nghị giữ N các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa là đúng theo các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 169 Bộ luật dân sự; Điều 34; Điều 37; Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính. Nghị quyết 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của bà Má Thị N, không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; căn cứ các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đối với yêu cầu khởi kiện của N đơn bà Má Thị N và yêu cầu của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân P, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về những người tham gia tố tụng tại phiên tòa:

Tại phiên tòa, các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T là bà Nguyễn Thị Q cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thị xã SP là ông Nguyễn Phước T1 vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của N đơn bà Má Thị N về việc buộc bà Nguyễn Thị M di dời tài sản để trả lại diện tích đất tranh chấp:

[3.1] Về việc xác định diện tích đất tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, N đơn bà N đã đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2023 của TAND thị xã SP N đơn bà N và bị đơn bà M cùng xác định mốc giới của diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên nội dung biên bản không thể hiện diện tích đất tranh chấp cụ thể, sơ đồ hiện trạng và vị trí thửa đất kèm theo biên bản không có phần chú thích xác định diện tích đất tranh chấp.

Sau khi vụ án được TAND thị xã SP chuyển hồ sơ cho TAND tỉnh Lào Cai để giải quyết theo thẩm quyền, N đơn bà N có Đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2024 của TAND tỉnh Lào Cai xác định diện tích đất tranh chấp là 94,1m². Đối với diện tích đất tranh chấp khi lồng ghép lên Bản đồ địa chính thị trấn SP năm 2000, tờ P7-34 có 79,1m² nằm trong thửa đất số 27, mục đích sử dụng RTS, quy chủ cho UBND thị trấn SP và có 15,0m² nằm trong thửa đất số 62, mục đích sử dụng RTS, quy chủ cho UBND thị trấn SP.

[3.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

N đơn bà N cho rằng nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do bà N nhận chuyển nhượng của người khác, cụ thể mua đất của bà Trần Thị T4 diện tích khoảng 3000m² trong đó có diện tích 120m² đã được cấp GCNQSDĐ số X 043514 ngày 19/11/2003 mang tên bà T4 và diện tích 500m² mua của bà Phan Thị Ng (do bà Ng mua lại của gia đình ông BT năm 2015, sau đó chuyển nhượng lại cho bà N). Năm 2010 bà N đã làm thủ tục sang tên đối với diện tích đất 120m² nhận chuyển nhượng của bà Túc, được UBND huyện SP cấp GCNQSDĐ số BO 756374. Năm 2013, bà N làm thủ tục chuyển đổi mục đích và cấp quyền sử dụng thêm diện tích 380m². Diện tích đất tranh chấp chưa được cấp GCNQSDĐ.

Bị đơn bà M và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Q cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do bà M nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân P, sau khi nhận chuyển nhượng bà M đã làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp GCNQSDĐ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh về nguồn gốc đất. Đối với N đơn bà N có cung cấp các tài liệu là giấy biên nhận của bà Trần Thị T4 trong đó xác nhận về việc chuyển nhượng đất cho bà N và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, Giấy chuyển nhượng đất vườn giữa ông Nguyễn Hữu B với bà Phan Thị Ng, Giấy chuyển nhượng đất vườn giữa bà Phan Thị Ng với bà Má Thị N. Tuy nhiên, các tài liệu là giấy chuyển nhượng do bà N cung cấp đều là giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương và cũng không được công chứng, chứng thực theo quy định. Ngoài diện tích đất ở 120m² mà bà T4 chuyển nhượng bà N đã được cấp GCNQSDĐ thì diện tích đất còn lại đều chưa được cấp GCNQSDĐ.

Đối với phía bị đơn, người đại diện theo ủy quyền là bà Q cung cấp tài liệu là Biên bản đối chiếu công nợ ngày 12/10/2005 giữa bà Nguyễn Thị Th1 với bà Nguyễn Thị Q, giấy biên nhận nợ của bà Nguyễn Thị Th1. Xét thấy, tài liệu do bà Q cung cấp đều là bản photo nên không được xác định là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, trong nội dung các tài liệu do bà Q

cung cấp cũng không có căn cứ chứng minh việc bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân P. Tại công văn số 305/TNMT –QLĐĐ ngày 08/7/2024 của phòng tài N và môi trường thị xã SP trả lời theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai. Tại văn bản số 2045/CCT-TB&TK ngày 24/6/2024 của Chi cục thuế thị xã SP trả lời: “Hiện Chi cục Thuế thị xã SP, hiện tại không tìm thấy bộ hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính mang tên hộ bà Nguyễn Thị M, số vào sổ số 00877/QSDĐ/QĐ/371, quyền số 8, do UBND huyện SP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M, ngày cấp 17/10/2003, diện tích 400,0m² tại tổ 11, thị trấn SP, huyện SP, tỉnh Lào Cai”. Tại văn bản số 288/CNVPĐK – TTLT ngày 08/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP trả lời: “Hiện tại không có hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 00877/QSDĐ/QĐ/371, quyền số 8, do UBND huyện SP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M, ngày cấp 17/10/2003, diện tích 400,0m² tại tổ 11, thị trấn SP, huyện SP, tỉnh Lào Cai”

[3.3] Về quá trình sử dụng đất:

N đơn bà N cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà đã quản lý, sử dụng đất ổn định trong đó có cả phần đất đang tranh chấp. Tháng 5/2016 bà N xây kè đá quanh đất của mình, đến ngày 31/12/2017 thì xây kè đá xong như hiện nay. Khi xây kè đá bà N có gọi ông Nguyễn Xuân P là con bà Nguyễn Thị Th1 đến xác định ranh giới đất. Đến tháng 03/2022, bà N làm lán mái tôn để xe thì bà Nguyễn Thị M đến tranh chấp một phần diện tích cho đến nay.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Q trình bày về việc sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân P thì năm 2006 bà Q đã giúp bà M xây gạch chỉ cao khoảng 20cm làm ranh giới, đến tháng 10/2021 thì xây kè đá như hiện nay, trước khi xây kè đá thì đã có kè đá do bà N xây từ năm 2016. Khi xây kè đá thì đã nói chuyện với bà N về việc bà N đã xây kè sang đất của gia đình bà, bà N không có ý kiến gì nên gia đình vẫn tiến hành xây, đổ đất vào tạo mặt bằng. Đến tháng 03/2022, bà N làm nhà khung sắt, lợp tôn như theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, khi đổ đất vào tạo mặt bằng thì phải vạch 02 điểm mái tôn lên để đổ đất diện tích mái tôn khoảng là 13,5m² nên dẫn đến tranh chấp.

Bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là phần đất nằm trong diện tích đất mà bà M đã được cấp GCNQSDĐ số vào sổ 00877/QSDĐ/QĐ/371, quyền số 8 do Ủy ban nhân dân huyện SP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M ngày 17/10/2003. Tuy nhiên, như trên đã phân tích ở trên thì bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân P. Trong vụ án Tòa án đã đưa ông P vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì ông P khẳng định không chuyển nhượng đất cho bà M. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2023 của TAND thị xã SP cũng như quá trình giải quyết vụ án thì ông Nguyễn Xuân P có ý kiến về việc năm 2016 bà N xây kè đá làm ranh giới đất giữa hai nhà thì ông P có mặt tại hiện trường, chứng kiến việc bà N xây kè đá và có gọi cho chị T8 là người trông đất cho gia đình ra xác định ranh giới. Theo văn bản của Phòng Tài N và môi trường thị xã SP thì hiện nay không có hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị M. Tại

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của TAND tỉnh Lào Cai ngày 05/3/2024 thì do GCNQSDĐ số vào sổ 00877/QSDĐ/QĐ/371, quyển số 8 do Ủy ban nhân dân huyện SP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M ngày 17/10/2003 không có tọa độ của thửa đất nên không có căn cứ để lồng ghép, xác định diện tích đất tranh chấp có nằm trong GCNQSDĐ hay không. Do đó, không có căn cứ chứng minh giữa ông P và bà M có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, năm 2016 giữa ông P và bà N đã xác định rõ ranh giới. Việc bị đơn cho rằng sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình (đã được cấp GCNQSDĐ) là không có căn cứ. Liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với bà M thì bà M có thể khởi kiện ở vụ án độc lập khác nếu có căn cứ chứng minh việc chuyển nhượng và quyền, lợi ích của mình bị xâm phạm.

Đối với việc sử dụng đất của bà N thấy rằng bà N khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của những người khác chỉ làm thủ tục sang tên và công nhận bổ sung một phần diện tích đất, phần diện tích đất tranh chấp chưa được đăng ký, làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2024 của TAND tỉnh Lào Cai xác định diện tích đất tranh chấp là 94,1m². *Đối với diện tích đất tranh chấp khi lồng ghép lên Bản đồ địa chính thị trấn SP năm 2000, tờ P7-34 có 79,1m² nằm trong thửa đất số 27, mục đích sử dụng RTS, quy chủ cho UBND thị trấn SP và có 15,0m² nằm trong thửa đất số 62, mục đích sử dụng RTS, quy chủ cho UBND thị trấn SP.*

Ngày 07/8/2024 Tòa án có văn bản đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai tiến hành việc lồng ghép diện tích đất tranh chấp lên Bản đồ địa chính phường PSP nghiệm thu năm 2021. Lồng ghép phần diện tích đất tranh chấp lên tờ bản đồ địa chính DC 5, phường PSP, được đo đạc và nghiệm thu năm 2021: Có 83,6m² thuộc tờ bản đồ DC 5, mã loại đất NHK, trên bản đồ ghi: Đất bà Thoa cũ; có 10,5m² thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ DC 35, mã loại đất: NHK, trên bản đồ không quy chủ sử dụng đất.

Theo kết quả xem xét thẩm định, lồng ghép lên Bản đồ địa chính thị trấn SP năm 2000 và kết quả lồng ghép của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào cai trên thì toàn bộ diện tích tranh chấp 94,1m² không thuộc đất của bà M cũng như bà N. Việc bà N đã xây kè đá để làm ranh giới đất của mình vào diện tích đất trên là không có căn cứ pháp lý. Việc bà M sử dụng vào phần đất trên cũng không có căn cứ pháp lý. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị M phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại diện tích đất tranh chấp theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2024 là không có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Má Thị N về việc buộc bà Nguyễn Thị M phải bồi thường thiệt hại do lấn chiếm đất làm hư hỏng tài sản:

Quá trình giải quyết vụ án bà N cho rằng do bà M sử dụng đất lấn chiếm vào đất của bà nên đã làm hư hỏng tài sản là 01 nhà lợp tôn, cột sắt diện tích 110m², 03 cây mận hậu, 30m² đất rác đổ xuống nhà bà N. Bà N yêu cầu bà M phải bồi thường thiệt hại số tiền 40.000.000 đồng. Xét thấy: Yêu cầu trên của bà N chưa đủ căn cứ để giải quyết trong vụ án này, bà N có quyền khởi kiện bằng một án

độc lập khác khi có đủ căn cứ.

[5] Xét yêu cầu của N đơn bà Má Thị N và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân P về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X 043507, số vào sổ 00877/QSDD/QĐ/371, quyền số 8 do Ủy ban nhân dân huyện SP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M ngày 17/10/2003 (Diện tích 400m², tại tổ 11, thị trấn SP, huyện SP, tỉnh Lào Cai, nay là tổ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai):

N đơn bà N yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDD trên vì cho rằng UBND huyện SP cấp quyền sử dụng đất cho hộ bà Minh chồng vào diện tích đất mà bà N có quyền sử dụng hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân P yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDD trên vì cho rằng giữa ông và bà M không có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông chưa bao giờ ký hợp đồng chuyển nhượng với bà M.

Xét thấy, đối với yêu cầu của bà N là không có cơ sở để xem xét, giải quyết do không có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp giữa bà N và bà M nằm trong thửa đất theo GCNQSDD số X 043507 do UBND huyện SP cấp ngày 17/10/2003 cho hộ bà M. Đối với yêu cầu của ông P thấy rằng đây là tranh chấp liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với bà M, không nằm trong phạm vi giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà N với bà M nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Ông P và bà M có thể khởi kiện ở một vụ án độc lập khác.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của N đơn không được Tòa án chấp nhận lên N đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của N đơn không được Tòa án chấp nhận lên N đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 95, Điều 147, Điều 157, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Điều 697, Điều 698, Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 127 Luật Đất đai 2003; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của N đơn bà Má Thị N về:

- Buộc bà Nguyễn Thị M phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi đất của bà Má Thị N và trả lại cho bà Má Thị N diện tích đất 94,1m² theo Biên bản xem xét thẩm

định tại chỗ ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, địa chỉ thửa đất: Tờ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai.

- Buộc bà Nguyễn Thị M phải bồi thường thiệt hại cho bà Má Thị N số tiền 40.000.000 đồng do làm hư hỏng tài sản của bà Má Thị N.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00877/QSDD/QĐ/371, quyển số 8 do Ủy ban nhân dân huyện SP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M ngày 17/10/2003 (Diện tích 400m², tại tờ 11, thị trấn SP, huyện SP, tỉnh Lào Cai, nay là tờ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai).

2. Không chấp nhận yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân P về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00877/QSDD/QĐ/371, quyển số 8 do Ủy ban nhân dân huyện SP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M ngày 17/10/2003 (Diện tích 400m², tại tờ 11, thị trấn SP, huyện SP, tỉnh Lào Cai, nay là tờ 4, phường PSP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc N đơn bà Má Thị N phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự và 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) tiền án phí yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản. Tổng cộng là 1.300.000đ (*Một triệu ba trăm ngàn đồng*). Xác nhận N đơn bà Má Thị N đã nộp đủ án phí dân sự theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005142 ngày 16/03/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã SP, tỉnh Lào Cai.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc N đơn bà Má Thị N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 19.500.000đ (*Mười chín triệu năm trăm ngàn đồng*), bà N đã nộp đủ số tiền trên.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

“Trường hợp bản án, 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, 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 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:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- Cục THADS tỉnh Lào Cai;
- Chi cục THADS thị xã SP;
- Các đương sự;
- Lưu TA, HSVA.

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

Chu Văn Thanh

