

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ H  
TỈNH QUẢNG NINH

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

Bản án số: 15/2022/DS-ST  
Ngày: 02 - 8 - 2022  
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H  
TỈNH QUẢNG NINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy H1.

*Các hội thẩm nhân dân:* bà Hồ Thị Lan và bà Phạm Thu Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Sơn Tùng - Thư ký Toà án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Quang Sơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 7 và 02 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân TP H, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2022 về việc *Tranh chấp quyền sử dụng đất*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** 1. Anh Nguyễn Văn H – Có mặt.

2. Chị Trịnh Thị – Vắng mặt

Cùng trú tại: Tổ 2A, khu 5, phường HL, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Qu:* Anh Nguyễn Văn H.

**- Bị đơn:** anh Vũ Đức B – Có mặt.

Trú tại: Tổ 2B, khu 5, phường HL, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

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

1 - UBND thành phố H, tỉnh Quảng Ninh

Trụ sở: Số 03 Bến Đoan, phường HG, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lư H1 Y; Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H (Theo văn bản ủy quyền số 7376/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của Chủ tịch UBND thành phố H). Có mặt.

2 - Bà Vũ Thị H – Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 8, khu 3, phường YK, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

3 - Bà Vũ Thị Ph – Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 1, khu 4, phường HL, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

4 - Chị Vũ Thị - Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 2B, khu 5, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

5 - Anh Vũ Thanh L – Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 1, khu 3, phường HL, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

6 - Chị Vũ Thị M – Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 1, khu 4, phường HL, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

7 - Chị Vũ Thị Ng – Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 48, khu 5, phường CT, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn anh Nguyễn Văn H và chị Trịnh Thị Qu cùng có quan điểm, trình bày: Vợ chồng anh Nguyễn Văn H và chị Trịnh Thị Qu nhận chuyển nhượng thửa đất số 229B, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 88,6m<sup>2</sup>, tại tổ 3( nay là tổ 2A), khu 5, phường HL, TP H của vợ chồng anh Đàm Quang T và chị Cao Thị H1 Y vào ngày 29/11/2019, khi nhận đất thì anh T cũng chỉ cho anh H biết về ranh giới của thửa đất, anh H cũng đã biết thửa đất này từ trước và ranh giới giữa thửa đất anh H mua với ngôi nhà 02 tầng của anh B ở phía trên là một bức tường gạch đỏ sát ngay phía sau ngôi nhà 02 tầng của anh B, hiện nay vẫn đang còn nguyên hiện trạng, sau khi nhận chuyển nhượng xong anh H mới đo lại diện tích đất thì thấy diện tích đất thực tế anh nhận chuyển nhượng bị thiếu so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất( sau đây gọi tắt là bì đỏ) là 10,1m<sup>2</sup> và phần đất này hiện nay lại đang do anh B sử dụng, là phần công trình phụ ở phía đằng sau ngôi nhà 02 tầng của anh B. Sau khi xác định một phần đất của mình đã nhận chuyển nhượng hợp pháp NH lại do anh B đang quản lý sử dụng thì anh H đã làm đơn gửi đến UBND phường HL để giải quyết và đã được UBND phường HL tiến hành hòa giải với gia đình anh B nhưng không thành nên vợ chồng anh H, chị Qu khởi kiện ra Tòa án yêu cầu anh B phải tháo dỡ phần công trình xây trên đất là một phần ngôi nhà 02 tầng của anh B để trả lại hiện trạng đất cho vợ chồng anh là 10,1m<sup>2</sup> đất theo như bì đỏ mà vợ chồng anh đã được nhận chuyển nhượng.

Đối với anh Đàm Quang T, chị Cao Thị H1 Y là người đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh H thì vợ chồng anh H không có bất kỳ yêu cầu nào. Anh H chỉ có quan điểm là phần đất của nhà anh bị thiếu hiện nay đang do anh B quản lý sử dụng nên yêu cầu anh B trả lại.

Bị đơn anh Vũ Đức B có lời khai trình bày: Ngôi nhà 02 tầng hiện nay anh đang ở có nguồn gốc là của mẹ anh là bà Phạm Thị Th để lại. Còn nguồn gốc thửa đất của anh H là của mẹ anh tách thửa đất cho chị gái anh là chị Vũ Thị M, sau khi được bà Th tặng cho quyền sử dụng đất thì chị M đã chuyển nhượng cho anh Phạm Văn H, sau nhiều lần chuyển nhượng thì hiện nay thửa đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh H, chị Qu. Năm 2006 mẹ anh xây ngôi nhà 02 tầng như bây giờ anh đang sử dụng, xây xong đến năm 2007 thì mẹ anh tách thửa đất cho chị M phần đất phía sau tiếp giáp liền với ngôi nhà 02 tầng tính là giọt ranh tầng 02 của ngôi nhà và là bức tường gạch đỏ phía sau là ranh giới giữa thửa đất của anh H hiện nay với ngôi nhà 02 tầng của anh B đang sử dụng. Anh B thừa nhận phần đất mà anh H bị thiếu so với bìa đỏ của anh H hiện nay đang do anh B quản lý sử dụng, nhưng anh B không hề lấn đất của anh H mà phần đất này nhà anh vẫn sử dụng liên tục, ổn định từ trước khi mẹ anh tách thửa đất cho chị M đến nay, còn việc phần đất mà mẹ anh đã xây nhà nh lại tách thửa đất cho chị M và bây giờ chuyển nhượng cho anh H là do cán bộ địa chính phường HL khi làm thủ tục tách thửa đất của mẹ anh cho chị M không xuống thực địa đo đạc chi tiết cụ thể nên mới dẫn đến việc lấy phần đất mà mẹ anh đã xây nhà 02 tầng để tách thửa cho chị M. Do gia đình anh không lấn đất của nhà anh H nên anh không đồng ý trả lại đất cho anh H, chị Qu và anh đề nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại bìa đỏ theo đúng hiện trạng sử dụng đất của nhà anh và nhà anh H.

Ngày 17/8/2021 anh Vũ Đức B có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy bìa đỏ mang tên bà Phạm Thị Th và bìa đỏ mang tên vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Trịnh Thị Qu với lý do bìa đỏ đã cấp sai ranh giới và diện tích thửa đất, hủy để cấp lại theo đúng hiện trạng sử dụng đất. Ngày 23/8/2021 Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của anh B và đến ngày 21/12/2021 Tòa án nhân dân thành phố H đã chuyển vụ án đến Tòa án tỉnh Quảng Ninh để xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thẩm quyền. Ngày 05/01/2022 Tòa án tỉnh Quảng Ninh chuyển lại hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H tiếp tục giải quyết theo thẩm quyền vì thấy rằng không có căn cứ để hủy bìa đỏ đã cấp cho bà Phạm Thị Th và bìa đỏ đã cấp cho anh Nguyễn Văn H và chị Trịnh Thị Qu.

Sau khi Tòa án thành phố H thụ lý lại vụ án, đến ngày 17/5/2022 anh Vũ Đức B đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị M có quan điểm: Vào năm 2007 sau khi mẹ tôi là bà Phạm Thị Th xây xong ngôi nhà 02 tầng như hiện nay anh B đang ở thì mẹ tôi làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho tôi phần đất ở phía sau ngôi nhà 02 tầng của mẹ tôi, tôi không để ý diện tích thửa đất mẹ tôi tặng cho tôi là bao nhiêu tôi chỉ biết ranh giới thửa đất của tôi giáp liền với ngôi nhà 02 tầng của mẹ tôi tính thẳng giọt ranh tầng 2 xuống kéo hết về phía đằng sau. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì tôi đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho anh Phạm Văn H1 vào

ngày 19/12/2007 và tôi có chỉ đầy đủ ranh giới thửa đất cho anh H1 biết, anh H1 đã xây luôn bức tường gạch đỏ như hiện nay vẫn còn để làm ranh giới thửa đất của anh H1 với ngôi nhà 02 tầng của mẹ tôi. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất của tôi, anh H1 chỉ làm thủ tục trên giấy tờ chứ anh H1 cũng không đo lại đất mà xác định ranh giới thửa đất như hiện trạng của 02 thửa đất này, bản thân tôi cũng cho rằng ranh giới thửa đất như hiện trạng là đúng và đủ. Còn việc đất của tôi bị thiếu ngay từ khi chuyển nhượng của mẹ tôi là do cán bộ địa chính không xuống đo thực địa mà chỉ chia tách thửa đất trên sơ đồ nên mới dẫn đến việc diện tích thửa đất và ranh giới 02 thửa đất không đúng với hiện trạng sử dụng đất của mẹ tôi và nhà anh H, gia đình tôi không lấn đất của nhà anh H nên tôi cũng không đồng ý trả lại đất cho nhà anh H mà đề nghị UBND TP H chỉnh sửa lại bìa đồ của bà Th và của nhà anh H theo hiện trạng các gia đình đang sử dụng đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị H, bà Vũ Thị Ph, bà Vũ Thị H, anh Vũ Thành L và chị Vũ Thị Ng cùng có quan điểm như anh B, chị M đã trình bày: Việc mẹ đẻ các anh chị là bà Phạm Thị Th xây nhà năm 2006, sau đó cho con gái là chị Vũ Thị M một phần đất ở phía sau liền giáp với ngôi nhà 02 tầng tính thẳng giọt ranh của ngôi nhà 02 tầng, nay ranh giới này là bức tường gạch đỏ vẫn còn nguyên hiện trạng, như vậy đất của bà Phạm Thị Th không lấn chiếm đất của anh Nguyễn Văn H nên không đồng ý trả đất cho anh H và đề nghị được cấp lại bìa đồ theo đúng hiện trạng sử dụng như hiện nay.

Đại diện theo ủy quyền của UBND TP H bà Lưu Hải Y trình bày: Quá trình làm thủ tục tách thửa đất từ bà Phạm Thị Th cho con gái là chị Vũ Thị M đã đảm bảo và đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi chị M nhận chuyển nhượng thửa đất của mẹ đẻ là bà Phạm Thị Th thì đã chuyển nhượng cho người khác và qua 05 lần chuyển nhượng thì thửa đất số 229B, tờ bản đồ số 20, hiện nay thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh H, chị Qu. Các hộ dân khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp lại giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, không có sự thay đổi về kích thước, hình thể, diện tích. Khi làm thủ tục tách thửa đất thì chủ sử dụng đất tự xác định và chịu trách nhiệm về ranh giới tách thửa đất.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có quan điểm: Về tố tụng đã đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: không có căn cứ để xác định gia đình anh B lấn chiếm đất của nhà anh H, chị Qu, do vậy yêu cầu khởi kiện của anh H, chị Qu không có cơ sở nên đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị Qu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN**

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất mà các bên đương sự đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của anh H, chị Qu thấy:

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc lại diện tích thửa đất của gia đình anh H, chị Qu và gia đình anh B thì thấy rằng phần đất mà anh H, chị Qu đang kiện đòi anh B có diện tích là 9,9m<sup>2</sup> và trên phần đất này là một phần của ngôi nhà 02 tầng mà anh B đang sử dụng, cụ thể là phần công trình phụ của ngôi nhà 02 tầng.

Xét nguồn gốc 02 thửa đất đang tranh chấp trước đây là của bà Phạm Thị Th, sau khi bà Th xây nhà xong vào năm 2006 thì mới tách thửa đất cho con gái là chị Vũ Thị M phần đất phía sau tiếp giáp liền với ngôi nhà 02 tầng của bà Th và ranh giới là giọt ranh tầng 02 của ngôi nhà, sau khi được cho đất thì chị M đã chuyển nhượng luôn cho anh Phạm Văn H1, anh H1 và chị M đã xác định luôn ranh giới 02 thửa đất là bức tường gạch đỏ mà anh H1 đã xây ngay sau khi mua đất để làm ranh giới, bức tường này vẫn tồn tại đến thời điểm hiện tại. Sau nhiều lần chuyển nhượng và đến khi anh H nhận chuyển nhượng thì ranh giới này không thay đổi, bản thân anh H cũng đã ở nhà thuê trên thửa đất này từ năm 2008 anh H biết và xác định ranh giới 02 thửa đất này là bức tường gạch đỏ sát ngay sau ngôi nhà 02 tầng của bà Th tính từ giọt ranh nhà 02 tầng và anh H đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất với ranh giới đó và hoàn tất thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật không có ý kiến gì về diện tích và ranh giới thửa đất, chỉ đến khi anh H đo lại diện tích thửa đất sau khi mua thì anh H mới biết đất của mình nhận chuyển nhượng bị thiếu 9,9 m<sup>2</sup> so với diện tích ghi trong bì đồ.

Bản thân chị M, anh B, anh H cũng đều xác định đất của bà Th và đất của anh H đều sử dụng không thay đổi, ổn định từ khi tách thửa đất năm 2007 đến nay không hề có sự thay đổi ranh giới và đất của bà Th cũng không hề lấn đất của nhà anh H, mà nguyên nhân dẫn đến việc phần đất cấp bì đồ cho anh H nằm trong phần đất của bà Th là từ khi làm thủ tục tách thửa đã xác định ranh giới thực tế sử dụng và ranh giới trong bì đồ không đúng, dẫn đến việc diện tích thửa đất sử dụng thửa đất của nhà anh H ít hơn so với diện tích ghi trong bì đồ. Như vậy thấy rằng nguyên nhân dẫn đến việc xác định ranh giới để tách thửa đất theo hiện trạng và theo sơ đồ ghi trong bì đồ cũng một phần lỗi là do cán bộ địa chính đo vẽ và làm thủ tục tách thửa cho hộ bà Phạm Thị Th làm không chi tiết cụ thể, làm không hết trách nhiệm. Đối với những người nhận chuyển nhượng lại thửa đất của chị M thì cũng có một phần trách nhiệm là không tự kiểm tra lại phần diện tích đất của mình khi chuyển nhượng, mà chỉ làm hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng về mặt giấy tờ pháp lý.

Qua xem xét các thủ tục tách thửa đất của bà Phạm Thị Th cho chị Vũ Thị Minh và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị M cho người khác đến nay là chuyển nhượng cho anh H, chị Qu thấy rằng không có căn cứ để hủy các hợp đồng chuyển nhượng này.

Đối với phần đất 9,9m<sup>2</sup> mà anh H bị thiếu so với bìa đồ thì anh H có quyền yêu cầu đối với người mà anh H đã nhận chuyển nhượng là anh Tùng, chị Y. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án thì anh H, chị Qu không có bất kỳ yêu cầu gì đối với anh Tùng, chị Y, do vậy Tòa án không xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị Qu với anh Tùng, chị Y trong vụ án này. Mà dành cho anh H, chị Qu quyền khởi kiện xem xét về việc thiếu 9,9m<sup>2</sup> đất của anh H chị Qu trong vụ án khác khi anh H, chị Qu có yêu cầu.

Do không có căn cứ để chứng M gia đình anh B lấn chiếm 9,9m<sup>2</sup> đất của gia đình anh H. Nên yêu cầu khởi kiện của anh H, chị Qu yêu cầu anh B phải trả lại 9,9m<sup>2</sup> đất lấn chiếm là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của anh Vũ Đức B thấy: Ngày 17/8/2021 anh Vũ Đức B có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy bìa đồ mang tên bà Phạm Thị Th và bìa đồ mang tên vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Trịnh Thị Qu với lý do bìa đồ đã cấp sai ranh giới và diện tích thửa đất, hủy để cấp lại theo đúng hiện trạng sử dụng đất. Ngày 23/8/2021 Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của anh B. Đến ngày 17/5/2022 anh Vũ Đức B đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Do vậy Tòa án sẽ đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Vũ Đức B.

Đối với 02 thửa đất của bà Phạm Thị Th và anh Nguyễn Văn H, chị Trịnh Thị Qu hiện nay đang có sự sai khác 9,9m<sup>2</sup> giữa hiện trạng sử dụng đất và số liệu ghi trong bìa đồ, do cán bộ địa chính cũng có một phần lỗi là đo vẽ không chi tiết cụ thể nên UBND TP H có trách nhiệm phối hợp cùng với các hộ dân để chỉnh lý biên động đất đai theo hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã tạm nộp cho Tòa án chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Tổng chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ là 7.000.000đ, do yêu cầu khởi kiện của anh H, chị Qu không được chấp nhận nên anh H, chị Qu phải chịu chi phí này. Anh H, chị Qu đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí: anh H và chị Qu phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 9 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 điều 203 Luật đất đai.

**Tuyên xử:** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H và chị Trịnh Thị Qu.

Căn cứ điểm c khoản 1 điều 217; khoản 1, 3, 4 điều 218 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phân tố của anh Vũ Đức B, thụ lý số 144A/TL-DS, ngày 23/8/2021, V/v yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ: khoản 1 điều 156; khoản 1 điều 157; khoản 2 điều 158 - Bộ luật tố tụng dân sự.

Buộc anh Nguyễn Văn H, chị Trịnh Thị Qu phải chịu 7.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Anh Nguyễn Văn H, chị Trịnh Thị Qu đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Căn cứ: khoản 1 điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 điều 26; điểm a khoản 2 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí.

Buộc anh Nguyễn Văn H, chị Trịnh Thị Qu phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền anh H, chị Qu đã nộp tạm ứng án phí. Trả lại cho anh H, chị Qu mỗi người 150.000đ theo biên lai số 0002698 và 0002699 cùng ngày 07/10/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố H. Trả lại cho anh Vũ Đức B 300.000đ tiền tạm ứng án phí mà anh B đã nộp theo biên lai số 0003898 ngày 23/8/2021 tại Chi cục thi hành án Dân sự thành phố H.

Căn cứ điều 271, 273 – Bộ luật tố tụng dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND TP H;
- THADS TP H;
- §-ng sù;
- L-u hủ s-.

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

**Nguyễn Duy H1**