

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HUẾ**

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

Bản án số: 17/2025/DS-ST
Ngày: 30 - 6 - 2025
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất;
Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận
Quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Xuân Nam và Ông Nguyễn Quang Tồ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Huế.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Huế tham gia phiên tòa:

Ông Trần Hữu Thọ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 6 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Huế xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2024 về Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 2943/TB-TA ngày 09/6/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số: 3322/TB-ST ngày 26/6/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn H; Sinh năm 1969; Địa chỉ: Số E Hồ B, (Thuộc tổ A), phường T, thị xã H, thành phố H. **Có mặt ngày 24/6, vắng mặt ngày 30/6/2025.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị B; Sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ A, phường T, thị xã H, thành phố H. (Theo Giấy ủy quyền số 3778, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2024 tại Văn phòng C, Thành phố H). **Có mặt.**

2. Bị đơn: Ông Nguyễn T; Sinh năm 1967; Địa chỉ: Số B Hồ B, (Thuộc tổ A), phường T, thị xã H, thành phố H. **Vắng mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H1; Địa chỉ: Số B Hồ B, (Thuộc tổ A), phường T, thị xã H, thành phố H. (Theo Văn bản ủy quyền số 513, quyền số 01/2024-SCT/HĐGD ngày 19/8/2024 tại Ủy ban nhân dân phường T, thị xã H, thành phố H). **Có mặt.**

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị T1; Sinh năm 1972; Địa chỉ: Số E Hồ B, (Thuộc tổ A), phường T, thị xã H, thành phố H. **Có mặt.**

- Bà Trần Thị H1; Địa chỉ: Số B Hồ B, (Thuộc tổ A), phường T, thị xã H, thành phố H. **Có mặt.**

- Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố H (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H). Địa chỉ: G Đ, phường V, quận T, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Trần Đình Bình H2, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H. **Có mặt.**

+ Ông Nguyễn Thành T2, chức vụ Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H. **Có mặt.**

- Ông Nguyễn M, sinh năm 1979; và Bà Võ Thị B, sinh năm 1981; **Có mặt.**

Cùng địa chỉ: Số E Hồ B, (Thuộc tổ A), phường T, thị xã H, thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 224 (trước đây là 407), tờ bản đồ số 41 (trước đây là 03), diện tích: 1.223 m², tọa lạc tại Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H) do cha mẹ ông Nguyễn H để lại từ năm 1979 cho vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị T1, gia đình ông H đã sử dụng ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp và đã được UBND huyện H (nay là thị xã H) cấp Giấy chứng nhận số V157749 ngày 01/8/2003 cho ông Nguyễn H, có hàng rào tre hóp, cây bụi.

Năm 2004, UBND huyện H (nay là thị xã H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y749681 ngày 13/8/2004 đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41 cho bà Ngô Thị B1 (mẹ của ông Nguyễn T). Ngay sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông Nguyễn T đã tự nguyện bỏ tiền ra xây một hàng rào bằng bê tông cốt thép vững chắc để làm ranh giới giữa hai thửa đất. Việc xác định mốc giới để xây dựng hoàn toàn do gia đình ông T tự xác định và dựng lên bức tường rào như hiện tại. Trong lúc xây dựng tường rào, gia đình ông Nguyễn T cũng đã tự ý trổ ống nước để chảy sang bên đất nhà của ông Nguyễn H, gia đình ông H đã rất nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn T không được tiếp tục thải nước nhưng ông T vẫn cố tình không hợp tác.

Năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp đổi sổ với nguồn gốc nhận thừa kế sử dụng đất sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ841353 cấp ngày 22/6/2022 cho ông Nguyễn T, bao gồm luôn phần diện tích đất (ông T gọi là mương nước) mà gia đình ông H đang sử dụng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2003.

Trong quá trình sử dụng, do căn nhà xuống cấp nên gia đình ông Nguyễn H đã cho đổ đất để bồi đất, sửa chữa, xây dựng thêm phần nhà phía sau nhưng gia đình ông

Nguyễn T lại có hành vi ngăn cản vì cho rằng phần đất ngay phía sau bức tường ranh giới giữa hai gia đình là phần nương nước thuộc phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2022 cho gia đình ông T nên ông đã không cho gia đình ông H lấp đất, xây dựng.

Sau khi xảy ra tranh chấp, ông Nguyễn T đã làm đơn yêu cầu hòa giải đến UBND phường T và đã được UBND phường T tiến hành hòa giải. Sau đó, UBND phường T đã ban hành Thông báo số 667/TB-UBND ngày 09/11/2023 về việc thông báo kết quả giải quyết tranh chấp đất đai ranh giới sử dụng đất giữa ông Nguyễn H và ông Nguyễn T, tại Tổ A, phường T, kết quả: nội dung hòa giải không thành.

Vì vậy, ông Nguyễn H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 841353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp ngày 22/6/2022 cho ông Nguyễn T tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002 m², tọa lạc tại đường H, Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H). Đồng thời, buộc ông Nguyễn T và bà Trần Thị H1 phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm sang thửa đất số 224 (trước đây là 407), tờ bản đồ số 41 (trước đây là 03), tọa lạc tại Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H), ước tính khoảng 19m² về phía Tây cho gia đình ông Nguyễn H.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, tại các bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn T là bà Trần Thị H1 (vợ ông Nguyễn T) đồng thời là người có quyền lợi liên quan đến vụ án trình bày:

Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002 m², địa chỉ tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H) do ông Nguyễn T được thừa kế từ mẹ ruột của ông là bà Ngô Thị B1 (sinh năm 1930, mất năm 2014) có nguồn gốc hợp pháp, được Ủy ban nhân dân huyện H (nay là UBND thị xã H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y749681 ngày 13/8/2004 với diện tích 1.123,20 m². Sau khi bà Ngô Thị B1 mất, các đồng thừa kế khác của bà Ngô Thị B1 đã thỏa thuận về thừa kế tài sản và thống nhất giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn T quản lý và sử dụng.

Ngày 22/6/2022, ông Nguyễn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền số ĐĐ 841353 tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002 m², tọa lạc tại đường H, Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H). Ông T cho rằng đất ở và tài sản thừa kế của ông Nguyễn T được UBND phường T, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã H đã tiến hành đo đạc và được xác nhận đầy đủ pháp lý, có tọa độ định vị ranh giới trước khi thẩm định ra quyết định và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông.

Thửa đất nhận thừa kế của ông hiện nay ông vẫn sử dụng đúng mục đích không lấn chiếm, không thay đổi hiện trạng. Nhưng trong quá trình xây hàng rào, mẹ ông Nguyễn T (bà Ngô Thị B1) đã để lại phần đất rộng 0,5m và dài khoảng hơn 20m để làm mương thoát nước và bảo vệ hàng rào (ở phía Đông - N) sát ranh giới thửa đất nhà ông Nguyễn H. Hiện nay, ông H đang lấp đất và lấn chiếm phần diện tích đất này của ông T. Do ông H cho rằng ông T lấn chiếm đất của ông nên phát sinh mâu thuẫn, tranh chấp.

Sau khi xảy ra tranh chấp, ông T đã kiến nghị UBND phường T mời các cơ quan chức năng có liên quan tổ chức hòa giải 02 lần nhưng kết quả hòa giải không thành.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn T đề nghị Tòa án nghiên cứu đầy đủ hồ sơ và giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện nay, thửa đất mà ông Nguyễn T đang sử dụng đã được xác định rõ ranh giới, thể hiện tọa độ và quy chuẩn vệ tinh, đo đạc nhiều lần nên không thể lấn chiếm. Việc trước đây bà Ngô Thị B1 để lại phần đất ngoài bờ thành hàng rào là để bảo vệ hàng rào, làm chỗ thoát nước là điều cần thiết của người dân nông thôn, phần đất này nằm trong diện tích thửa đất ông đã được cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông H vì không có căn cứ pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn M và bà Võ Thị Bích thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn H.

Tại Công văn số 3154/STNMT-TTr ngày 17/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở N thành phố H) và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H trình bày:

Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002 m² tọa lạc tại tổ A, phường T, thị xã H nguyên trước đây ngày 25/11/2021 UBND thị xã H đã cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn T - là người đại diện của những người được thừa kế của bà Ngô Thị B1.

Ngày 30/5/2022, những người thừa kế của bà Ngô Thị B1 lập Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế, được UBND phường T chứng thực cùng ngày. Theo đó, các đồng thừa kế khác của bà Ngô Thị B1 đồng ý tặng cho toàn bộ quyền hưởng di sản thừa kế mà mình nhận được cho ông Nguyễn T.

Trên cơ sở đó, cùng ngày 30/5/2022 ông Nguyễn Tuấn L hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận, gồm: Đơn đề nghị đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu (tại đơn thể hiện có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận mới); Bản gốc Giấy chứng nhận; Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế. Thành phần hồ sơ đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, được sửa đổi bởi khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3.

Sau khi hoàn tất nghĩa vụ tài chính và hồ sơ thuộc trường hợp được cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014

của Chính phủ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H đã kiểm tra và có ý kiến hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận vào ngày 16/6/2022, đồng thời chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai để tham mưu Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận năm 2022, theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai 2013 và Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, việc cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường nên ngày 22/6/2022 Sở đã cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn T đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002m² tại đường H, tổ A, phường T, thị xã H.

Từ những nội dung trên, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) đã cấp Giấy chứng nhận nêu trên cho ông Nguyễn T là đảm bảo về điều kiện, thành phần hồ sơ, trình tự thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Huế bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H đối với nội dung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 841353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp ngày 22/6/2022 cho ông Nguyễn T tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002 m², tọa lạc tại đường H, Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H).

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.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 841353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp ngày 22/6/2022 cho ông Nguyễn T tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002 m², tọa lạc tại đường H, Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H). Đồng thời, buộc ông Nguyễn T và bà Trần Thị H1 phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm sang thửa đất số 224 (trước đây là 407), tờ bản đồ số 41 (trước đây là 03), tọa lạc tại Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H), ước tính khoảng 19m² về phía Tây cho gia đình ông Nguyễn H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Huế phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua tranh luận xét thấy yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính; Điều 235, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 164, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Về án phí và lệ phí: Buộc nguyên đơn phải chịu theo quy định pháp luật (*kèm theo phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên phiên tòa*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ ý kiến trình bày, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn ông Nguyễn H và bị đơn ông Nguyễn T tranh chấp quyền sử dụng đất, đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường T, thị xã H nên đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại Điều 235, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 192, Điều 195 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa, qua lời trình bày của người có quyền lợi liên quan - ông Nguyễn Thành T2, chức vụ Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H trình bày phần diện tích đất các bên đang tranh chấp, do quá trình làm hồ sơ thừa kế di sản do bà Ngô Thị B1 (mẹ ông T) để lại, sau đó ông T xin cấp đổi giấy chứng nhận đối với thửa đất này ông đã tự nguyện giao 121,2 m² trong đó có cả phần nương nước ông H đang khởi kiện để nhà nước mở đường, làm nương nước. Vì vậy, phần diện tích đất này hiện nay không nằm trong diện tích đất ông T đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.002 m² và kết quả đo đạc thẩm định theo yêu cầu của Tòa án nương nước này được thể hiện trong giấy chứng nhận cấp cho bà B1, không thuộc thửa đất của ông H là có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét thấy, đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa cần phải được xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ, không thể thực hiện ngay tại phiên tòa được; sau khi thảo luận Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự để tạm ngừng phiên tòa.

Sau khi thu thập, bổ sung tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn ông Nguyễn H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 841353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp ngày 22/6/2022 cho ông Nguyễn T tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002 m², tọa lạc tại đường H, Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H). Đồng thời, buộc ông Nguyễn T và bà Trần Thị H1 phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm sang thửa đất số 224 (trước đây là 407), tờ bản đồ số 41 (trước đây là 03), tọa lạc tại Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H), ước tính khoảng 19m² về phía Tây cho gia đình ông Nguyễn H. Đây là quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Huế theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn T và bà Trần Thị H1 phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm sang thửa đất số 224 (trước đây là 407), tờ bản đồ số 41 (trước đây là 03), tọa lạc tại Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H), ước tính khoảng 19m² về phía Tây cho gia đình ông Nguyễn H.

[2.1.1]. Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất, thấy rằng:

- Nguồn gốc thửa đất số 224 (trước đây là 407), tờ bản đồ số 41 (trước đây là 03), diện tích: 1.223 m², tọa lạc tại Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H) do cha mẹ ông Nguyễn H để lại từ năm 1979 cho vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị T1, gia đình ông H đã sử dụng ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp và đã được UBND huyện H (nay là thị xã H) cấp Giấy chứng nhận số V157749 ngày 01/8/2003 cho ông Nguyễn H, có hàng rào tre hóp, cây bụi nhưng hiện nay không còn nữa. Trong quá trình sử dụng, ông Nguyễn H đã cho đổ đất để bồi đất, sửa chữa, xây dựng thêm phần nhà phía sau nhưng ông Nguyễn T đã có hành vi ngăn cản vì cho rằng phần đất ngay phía sau bức tường ranh giới giữa hai gia đình là phần mương nước thuộc phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2022 cho gia đình ông T nên không cho gia đình ông H xây dựng.

- Nguồn gốc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002 m², địa chỉ tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H) do ông Nguyễn T được thừa kế từ mẹ ruột của ông là bà Ngô Thị B1 (sinh năm 1930, mất năm 2014) có nguồn gốc hợp pháp, được Ủy ban nhân dân huyện H (nay là UBND thị xã H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y749681 ngày 13/8/2004 với diện tích 1.123,20 m². Sau khi bà Ngô Thị B1 mất, các đồng thừa kế khác của bà Ngô Thị B1 đã thỏa thuận về thừa kế tài sản và thống nhất giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn T quản lý và sử dụng.

Ngày 22/6/2022, ông Nguyễn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền số DĐ 841353 tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002 m², tọa lạc tại đường H, Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H). Thửa đất trên hiện nay vẫn được ông Nguyễn T sử dụng đúng mục đích không lấn chiếm, không thay đổi hiện trạng. Trong quá trình xây hàng rào, mẹ ông Nguyễn T (bà Ngô Thị B1) đã để lại phần đất rộng 0,5m và dài khoảng hơn 20m để làm mương thoát nước và bảo vệ hàng rào (ở phía Đông - N) sát nhà ông Nguyễn H đang tồn tại như hiện nay.

Nguyên đơn ông Nguyễn H và bị đơn ông Nguyễn T không thống nhất được với nhau về phần đất đang tranh chấp rộng 0,5m và dài khoảng hơn 20m đang để sử dụng làm mương thoát nước.

[2.1.2]. Theo trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H ngày 10/3/2025, thể hiện:

- Thửa đất số 224 (trước đây là 407) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V157749 ngày 01/8/2003 do UBND huyện H (nay là thị xã H) cấp cho ông Nguyễn H có diện tích 1.223 m², diện tích thực tế hiện ông H đang sử dụng là 1.366,5m², chênh lệch thửa 143.5 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V157749 cấp ngày 01/8/2003;

- Thửa đất số 208 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 841353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp ngày 22/6/2022 cho ông Nguyễn T có diện tích 1.002 m², diện tích thực tế đang sử dụng là 1.002 m², đúng với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 841353 cấp ngày 22/6/2022.

Phần đất đang tranh chấp (ký hiệu 208-1) diện tích 19.2m², nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị B1, cấp ngày 13/8/2004 (trước khi được cấp đổi cho ông Nguyễn T ngày 22/6/2022). Phần đất đang tranh chấp (ký hiệu 224-1) diện tích 10.4 m², nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị B1, do ông Nguyễn H kê khai theo bản đồ địa chính năm 2004 và 2017 hai bên không tranh chấp.

Qua tranh tụng tại phiên tòa và các chứng cứ thu thập được sau khi tạm ngừng phiên tòa thấy rằng: Phần đất tranh chấp qua đo đạc có diện tích 19.2 m², nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị B1, cấp ngày 13/8/2004 (được cấp đổi cho ông Nguyễn T ngày 22/6/2022), bà B1 đã từng tách ra để dùng làm mương thoát nước trước khi xây rào làm ranh giới trước khi ông T làm thủ tục thừa kế.

Quá trình ông Nguyễn T làm thủ tục thừa kế QSD đất do bà B1 để lại, tại hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất thể hiện đã được ông T tự nguyện giao cho nhà nước quản lý 121,2 m² đất để mở rộng đường, làm mương thoát nước, trong đó có cả phần mương nước hiện các bên đang tranh chấp.

Xét thấy, có cơ sở khẳng định diện tích 19.2m² đất nguyên đơn tranh chấp đã được ông T tự nguyện tách ra khỏi phần diện tích đất hiện ông T đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất có diện tích 1.002 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 841353 cấp ngày 22/6/2022, nay đã thuộc quyền quản lý của cơ quan nhà nước.

Phần diện tích đất này cũng hoàn toàn không nằm trong thửa đất của ông H; do đó ông H cho rằng diện tích này của ông hoàn toàn không có căn cứ xem xét, chấp nhận.

Vì vậy, các đương sự không có quyền chiếm hữu, định đoạt đối với diện tích 19,2m² đất này, nếu có vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền xử lý theo quy định pháp luật.

[2.1.3]. Tại Công văn số 3154/STNMT-TTr ngày 17/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở N thành phố H) và tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật có ý kiến:

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp Giấy chứng nhận nêu trên cho ông Nguyễn T là đảm bảo về điều kiện,

thành phần hồ sơ, trình tự thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Đối với nội dung diện tích biến động giảm từ 1.123,20 m² xuống còn 1.002 m² thể hiện tại hồ sơ do ông T đã tự nguyện hiến cho nhà nước để mở đường và mương thoát nước, tại hồ sơ đã thể hiện ý chí và sự tự nguyện của ông T nên phần diện tích đất (mương nước) này đã thuộc quyền quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nên diện tích đất tranh chấp này hiện nay đã thuộc quyền quản lý của nhà nước, ông T không còn quyền sử dụng, định đoạt đối với diện tích 19,2m² này, cũng không thuộc quyền sử dụng của ông H.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H đối với nội dung: Đòi lại quyền sử dụng đất 19,2 m² đất là mương nước hiện do nhà nước quản lý và bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 841353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp ngày 22/6/2022 cho ông Nguyễn T tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002 m², tọa lạc tại đường H, Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H).

[2.1.4]. Kết quả xem xét, thẩm định thể hiện phần mương thoát nước nằm ngoài, sát tường rào nhà ông Nguyễn T; tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản trích đo địa chính và sau khi tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ, kết quả phù hợp với lời trình bày của Ông Nguyễn Thành T2, chức vụ Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H và Ông Trần Đình Bình H2, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H tại phiên tòa đều thể hiện: Có căn cứ xác định phần diện tích nguyên đơn tranh chấp thuộc thửa đất do bà do bà Ngô Thị B1 kê khai vào các năm 2004 và năm 2017 không nằm trong diện tích 1.002 m² do ông Nguyễn T kê khai sau cấp đổi giấy CNQD đất.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn T là bà Trần Thị H1 (vợ ông T) cho rằng việc trước đây bà Ngô Thị B1 (mẹ ông Nguyễn T) đã để lại rộng 0,5m dài hơn 20m ngoài bờ thành hàng rào mục đích là để bảo vệ hàng rào cho hai bên và làm chỗ thoát nước để đảm bảo vệ sinh chứ không sử dụng gì ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn không có yêu cầu phản tố mà chỉ đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định của pháp luật để xem xét giải quyết và mặc dù trước đây ông T có tự nguyện giao phần đất này cho nhà nước để làm mương nước nhưng hiện nay vẫn chưa làm thì gia đình sẽ yêu cầu được lấy lại phần đất này để sử dụng và không có ý kiến gì khác. Xét thấy yêu cầu này là không có căn cứ pháp luật để xem xét, chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Qua thu thập, xác minh thể hiện Thửa đất số 224 (trước đây là 407) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V157749 ngày 01/8/2003 do UBND huyện H (nay là thị xã H) cấp cho ông Nguyễn H có diện tích 1.223 m², diện tích thực tế đang sử dụng là 1.366.5 m², thừa 143.5 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V157749 cấp ngày 01/8/2003; chứng tỏ phần diện tích đất các bên tranh chấp không thuộc diện tích đất của nguyên đơn nên không có căn cứ xem xét, chấp nhận.

Từ những phân tích trên và căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa; xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H về việc buộc ông Nguyễn T và bà Trần Thị H1 phải trả lại phần diện tích đang tranh chấp cho ông Nguyễn H theo quy định pháp luật; do phần diện tích đang tranh chấp này đã thuộc quyền quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[2.2]. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 841353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp ngày 22/6/2022 cho ông Nguyễn T tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002 m², tọa lạc tại đường H, Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H).

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sau khi thu thập, bổ sung tài liệu, xét thấy: Mặc dù khi ông Nguyễn T làm thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại hồ sơ thể hiện ông Nguyễn M là người đang ở trên thửa đất của ông H (ông M là em ruột ông H) có nhà ở trên đất sát với mương nước và hàng rào nhà ông T nhưng chưa được tách thửa theo quy định pháp luật. Ông M thừa nhận ông đã trực tiếp ký xác nhận ranh giới để ông T làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thực tế, ông H cho rằng ông không biết việc này; và ông cho rằng ông M ký là trái quy định pháp luật. Tuy nhiên, xét thấy việc ông M ký vào hồ sơ không làm thay đổi nội dung vụ án và cũng hoàn toàn không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H đối với thửa đất ông đang quản lý, sử dụng.

Từ những nhận định, đánh giá trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận nên cần bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H như ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu không được chấp nhận, cần buộc ông Nguyễn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm, được trừ vào số tiền Ông H đã nộp 3.000.000 đồng theo biên lai số 0000219 ngày 20/6/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H). Ông H được trả lại số tiền 2.700.000 đồng.

[4] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp: Tổng chi phí hết 6.445.000 đồng (sáu triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng). Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H không được chấp nhận nên ông H phải chịu chi phí trên. Ông H đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 32 Luật Tổ tụng Hành chính; Điều 235, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 164, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; **khoản 1 Điều 26** Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H, về việc:

[1.1]. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 841353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp ngày 22/6/2022 cho ông Nguyễn T tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.002 m², tọa lạc tại đường H, Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H).

[1.2]. Buộc ông Nguyễn T và bà Trần Thị H1 phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm sang thửa đất số 224 (trước đây là 407), tờ bản đồ số 41 (trước đây là 03), tọa lạc tại Tổ A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H), là mảnh nước có diện tích 19,2m² về phía Tây thửa đất cho gia đình ông Nguyễn H.

[2]. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.445.000 đồng (sáu triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng). Ông H đã nộp đủ.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm, được trừ vào số tiền Ông H đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng theo biên lai số 0000219 ngày 20/6/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H). Ông H được trả lại số tiền 2.700.000 đồng.

[4]. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND Thành phố Huế;
- Cục THADS Thành phố Huế;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, HCTP.

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

Bùi Văn Thanh