

Bản án số: 37/2023/DS-ST

Ngày: 22 - 6 - 2023

V/v “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời nhà trả lại 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 TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Lan;

Ông Phan Ngọc Khiêm.

- Thư ký phiên tòa: Bà La Hồng Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2021 về “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời nhà trả lại đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 506/TB-TA ngày 26 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số A, tổ A, ấp V, xã V, huyện A, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm 1994, nơi cư trú: Số A, tổ A, ấp V, xã V, huyện A, tỉnh An Giang – là đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền lập ngày 10/5/2021 tại Ủy ban nhân dân xã V, huyện A, tỉnh An Giang). (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 46, ấp V, xã V, huyện A, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1963, nơi cư trú: Tổ A, ấp V, xã V huyện A, tỉnh An Giang – là đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền lập ngày 22/7/2020 tại Văn phòng C2). (có mặt)

a3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ủy ban nhân dân huyện A;

Địa chỉ: ấp A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện A: ông Phạm Văn N – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A – là đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền số 116/UQ-UBND ngày 13/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện A). (vắng mặt)

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A; (vắng mặt)

Địa chỉ: H đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và ông Phan Văn H là đại diện theo uỷ quyền của bà M trình bày ý kiến:*

Năm 1988, bà với ông U có làm giấy tay “Giao kèo bán đất” với nội dung “bán 1 công đất bề ngang 12m, dài từ mé đường chạy thẳng đến mé sông”, chiều ngang mặt tiền giáp đường lộ có chiều ngang 12m, mặt hậu phía sau có chiều ngang 12m, chiều dài là 100m, tổng cộng là 1 công đất. Thực tế khi địa chính đo đạc lại thì chiều ngang chỉ có 11,36m (kể cả mặt hậu và mặt tiền nhưng khi làm thủ tục cấp giấy đồng ý chừa phần diện tích đất căn nhà của ông U đã cất ở phần mặt tiền của đất có chiều ngang khoảng 6m, dài 8,5m), chiều dài khoảng 31m. Chính vì vậy, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 có diện tích là 304m² diện tích chiều ngang mặt tiền là 4,97m, mặt hậu là 11,36m, chiều dài của cạnh dài nhất là 30,82m. Đến năm 2017, ông Đ bị bệnh nên làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà đối với phần đất trên và 4 quyền sử dụng đất khác. Vì vậy bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số CS02466 ngày 07/7/2017 diện tích là 304m². Ông Đ bị bệnh chết vào tháng giêng năm 2021.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N1 ông U thì chưa có nhà của ông M1. Đến năm 1991 do vợ chồng bà Phạm Thị C (con bà N1) không có đất ở nên có đến xin bà cho cất nhà ở nhờ trên đất với diện tích ngang khoảng 4,97m dài 8,5m không có làm giấy tờ gì. Khi đó vợ chồng bà C cất nhà tre, ở chung với 4-5 người con, đến năm 2001 là bà C chết, chồng bà C là ông N2 chết năm 2011, các con đã đi nơi khác, đến nay nhà không còn ai ở nên bà yêu cầu trả lại đất. Ông M1 (con của bà C, ông N2) sinh sống ở nơi khác nhưng trước đó hay tới lui căn nhà nên bà yêu cầu ông M1 di dời nhà bà C (nhà như hiện trạng hiện nay là được tu sửa, cất lại năm 2010) để trả lại đất nhưng ông M1 không đồng ý. Nay bà khởi kiện yêu cầu bị đơn di dời căn nhà chiều ngang 4,97m, chiều dài khoảng 8,5m để trả lại phần đất mà nguyên đơn cho mẹ của bị đơn là bà Nguyễn Thị C1 cất nhà ở tạm.

Tuy nhiên, nay qua Bản vẽ hiện trạng được Văn phòng Đ3 chi nhánh A ký duyệt ngày 18/8/2022, bà thống nhất và thay đổi xác định lại yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu bị đơn tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại diện tích đất 40,9m² theo các điểm 91, 32, 35, 4 là phần nhà của ông M1 đang quản lý và bà M đang có tranh chấp vì thuộc quyền sử dụng đất của bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần diện tích đất bà chỉ cũng như nhà bà C1 cất lán qua đất của ông U, bà xác định không tranh chấp, yêu cầu phần đất này.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn M1 do ông Phạm Văn T là đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình bên nội ông U để lại cho cha mẹ ông U (cha ông U tên Nguyễn Văn T1, mẹ ông U là bà Phạm Thị N3) làm đất phủ thờ, chiều ngang 11,5m, chiều dài từ đường lộ đến mé sông, không có giấy tờ đất.

Ông U là con út của bà N3, vợ ông U nợ tiền nên phải chuyển nhượng đất khoảng năm 1988 cho ông Phan Văn Đ1 để có tiền trả nợ, thỏa thuận miệng không có làm giấy tờ. Phần đất này có chiều dài tính từ phần cách mé lộ 8,5m (trừ phần đất nhà của ông U, bà C1) kéo dài xuống đến mé sông, chiều ngang 11,5m, giá chuyển nhượng là 2 chỉ vàng 24k.

Gia đình ông Đ1 tự làm tờ Giao kèo bán đất. Ông H1, ông U biết chữ. Bà C1, ông T2 không biết chữ. Bà N3 lúc đó đã lớn tuổi, không biết ký tên. Thực tế những người này không có ký vào tờ giấy giao kèo này. Tờ giao kèo này lập năm 1989 là sau thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1988.

Ông U không chuyển nhượng phần đất mặt tiền, đồng thời cũng không ký tên vào biên bản ký tứ cận, gia đình ông Đ1 tự giả lập chữ ký, do đó, việc bà M yêu cầu di dời nhà trả đất tranh chấp thì ông không đồng ý. Xác nhà hiện trạng là do ông N2, bà C1 xây dựng, sửa chữa, hiện nay làm phủ thờ bà C1, ông N2 do ông M1 đang quản lý, trông coi thờ cúng, thỉnh thoảng có con cháu ghé đốt nhang khi ông M1 vắng. Do đó, xác định bà M khởi kiện ông M1 là đúng, còn việc nội bộ gia đình bà C1, ông N2 có tranh chấp với ông M1 liên quan đến phần đất này vì cho rằng là của ông bà để lại thì tự gia đình thỏa thuận, giải quyết, không liên quan đến nguyên đơn bà Nguyễn Thị M. Vì vậy, bị đơn ông M1 không có yêu cầu phản tố gì đối với nguyên đơn, chỉ có yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02466 do Sở T cấp ngày 07/7/2017 cho bà Nguyễn Thị M.

Ông thống nhất với Bản vẽ hiện trạng khu đất được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A ký duyệt ngày 18/8/2022. Qua yêu cầu của bà M, ông không đồng ý và xác định không tranh chấp, yêu cầu gì với ông U.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện A trình bày:*

Ngày 19/12/2003, ông Phan Văn Đ1 được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02688 QSDĐ/oL, diện tích 304m² mục đích sử dụng: thổ cư.

Ngày 15/6/2017, ông Phan Văn Đ1 lập Hợp đồng tặng cho ½ (một nửa) quyền sử dụng đất của ông cho bà Nguyễn Thị M (trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02688 QSDĐ/oL) được Văn phòng C2 chứng thực và được Sở T cấp giấy chứng nhận số CS02466, cấp ngày 07/7/2017, diện tích 304m², mang tên Nguyễn Thị M. Do đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02688 QSDĐ/oL UBND huyện đã cấp cho ông Phan Văn Đ1 đã được thu hồi theo quy định nên không xem xét lại.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở T trình bày:*

Khu đất có diện tích 304m² đất thổ cư tọa lạc xã V, huyện A do ông Phan Văn Đ1 quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02688 QSDĐ/oL UBND huyện A cấp ngày 19/12/2003. Ngày 03/7/2017, Văn phòng Đ3

Chi nhánh A chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận người sử dụng đất được chuyển đổi thành ông Phan Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị M.

Ngày 15/6/2017, ông Phan Văn Đ1 tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị M theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 16/6/2017 và nộp hồ sơ đăng ký tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện A.

Ngày 03/7/2017 Văn phòng Đ3 Chi nhánh A chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận tặng $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M.

Do bà Nguyễn Thị M có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 07/7/2017, Sở T đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng có số phát hành CK 448550 (số vào sổ cấp giấy CS02466) cho bà Nguyễn Thị M.

Căn cứ Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất là Sở T. Do đó, việc Sở T thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị M là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật

* Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc của Bản vẽ hiện trạng khu đất được Văn phòng Đ3 chi nhánh A ký duyệt ngày 18/8/2022 và biên bản định giá ngày 10/9/2020 của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân huyện An Phú thành lập, xác định không yêu cầu định giá lại (giá đất 120.000đ/m², giá nhà lều trại 770.000đ/m²).

* Tại phiên tòa:

- Ông H đại diện ủy quyền cho bà M có ý kiến: Nguyên đơn bà M vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn ông M1 phải tháo dỡ di dời căn nhà và các vật kiến trúc có trên đất trả lại cho bà M diện tích đất 40,9m² theo các điểm 1, 32, 35, 4 tại Bản vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A lập ngày 18/8/2022; đồng ý cho thời gian tháo dỡ các vật kiến trúc là 01 tháng vì căn nhà mục nát không ai ở và không đồng ý với ý kiến bị đơn yêu cầu nguyên đơn đưa 15.000.000đồng thì tự nguyện tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại đất. Ngoài ra, ông xác định bà M chỉ kiện ông M1 vì từ khi ông N2, bà C1 chết, các con của họ đã có chỗ ở nơi khác, chỉ có ông M1 có tới lui trước sửa chữa căn nhà khi có tranh chấp nhưng cũng không ở vì đã có nhà ở bên gia đình vợ. Đồng thời, ông xác định chỉ yêu cầu trả đúng diện tích đất 40.9m² bà M đã chỉ đo đạc thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M đã được cấp; việc ông T chỉ có diện tích khác hơn là quyền của ông T. Về chi phí tố tụng bà M tự nguyện chịu phần chi phí đã tạm ứng.

- Ông T đại diện ủy quyền cho ông M1 có ý kiến: Bị đơn ông M1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M, do phần đất nguyên đơn yêu cầu trả có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông U, bà N3 như bà M khai, nhưng thực tế khi đó có thỏa thuận chừa lại phần đất đã có nhà của ông U và bà C1, tuy nhiên về mặt chứng cứ ông không có cung cấp được văn bản thỏa thuận. Để giải quyết vụ án, nếu bà M đồng ý trả cho ông M1 số tiền 15.000.000đồng, ông M1 sẽ tự nguyện tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại đất như yêu cầu khởi kiện của bà M. Ngoài ra, ông xác định không cung cấp được tờ cam kết về hàng thừa kế thứ nhất của ông

N2, bà C1, do họ đã lập gia đình và đi làm ăn xa nên không thể cung cấp được địa chỉ cụ thể hiện nay họ đang cư trú cho Tòa án, việc bà M kiện ông M1 là đúng vì trước đây khi còn sống bà C1 đã giao căn nhà cho ông M1 quản lý đến năm 2011 nhà xuống cấp, ông M1 cất lại để có chỗ thờ cúng và hiện nay căn nhà cũng xuống cấp, không ai ở, không liên quan các anh em của ông M1. Về chi phí tố tụng ông M1 tự nguyện chịu phần chi phí đã tạm ứng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M;

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn M1 có nghĩa vụ di dời căn nhà tại các điểm 9,34,31,33,11,12, diện tích 33,1m² để trả lại 40,9m² đất cho bà Nguyễn Thị M tại các điểm 1,32,35,4 theo Bản vẽ hiện trạng ngày 18/8/2022 của Văn phòng Đ3 chi nhánh A lập và bị đơn được quyền lưu cư 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật;

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02466 ngày 07/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Nguyễn Thị M đứng tên;

- Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện A do ông Phạm Văn N làm đại diện ủy quyền, Sở T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do nguyên đơn và bị đơn xác định căn nhà có trên phần đất tranh chấp tuy bà Nguyễn Thị Cà c trước đây, nhưng đã để lại cho ông M1 quản lý, đến năm 2011 căn nhà xuống cấp nên ông M1 có sửa chữa lại để thờ cúng và hiện nay cũng đã xuống cấp, không ai ở; yêu cầu Tòa án không đem những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà C1 vào tham gia tố tụng vì không liên quan. Mặt khác, Tòa án đã ra quyết định yêu cầu cung cấp tờ cam kết hàng thừa kế thứ nhất của bà C1, ông N2 nhưng bị đơn không thực hiện, có cung cấp họ tên các người con nhưng về địa chỉ hiện cư ngụ không thể cung cấp được do đã lập gia đình riêng, sinh sống nhiều nơi và đi làm ăn xa. Do đó, Tòa án không đem những người con của bà C1, ông N2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về phạm vi yêu cầu của đương sự:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn di dời căn nhà chiều ngang 4,97m, chiều dài khoảng 8,5m để trả lại phần đất

mà nguyên đơn cho mẹ của bị đơn là bà Nguyễn Thị C1 cất nhà ở tạm. Trong quá trình giải quyết vụ án, qua đo đạc hiện trạng và chứng cứ thu thập được, ngày 15/11/2022, bà M có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa ông H đại diện ủy quyền của bà M xác định: chỉ yêu cầu bị đơn ông M1 tháo dỡ di dời căn nhà và các vật kiến trúc để trả lại phần diện tích đất 40,9m² cho bà tại các điểm 1, 32, 35, 4 theo Bản vẽ hiện trạng khu đất được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A ký duyệt ngày 18/8/2022. Bị đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02466 ngày 07/7/2017 diện tích là 304m² do Sở T cấp cho bà Nguyễn Thị M. Việc bà M có thay đổi yêu cầu khởi kiện như trên vẫn nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu nên căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ giải quyết vụ án trong phạm vi yêu cầu của đương sự.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Các đương sự tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời nhà trả lại đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời nhà trả lại đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về vị trí đất tranh chấp:

Bà Nguyễn Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn M1 có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà và các vật kiến trúc trả lại cho bà phần diện tích đất 40,9m² mà bà M đã được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02466 ngày 07/7/2017 diện tích là 304m², thuộc thửa số 66, tờ bản đồ 13.

Vị trí khu đất tranh chấp được thể hiện theo Bản vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh A lập ngày 18/8/2022, qua đo đạc thực tế, thể hiện:

- Các điểm 1, 2, 3, 4 có tổng diện tích 45,7 m² là phần đất phía bà M chỉ dẫn. Trong đó:

- + Các điểm 1, 32, 35, 4 có diện tích 40,9 m² là phần đất thuộc thửa số 66 tờ bản đồ 13;

- + Các điểm 32, 2, 3, 35 có diện tích 4,7m² là phần đất thuộc thửa số 67 tờ bản đồ 13 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 03014/oL do UBND huyện A cấp ngày 08/7/2004 mang tên Nguyễn Văn U1.

- Các điểm 9, 10, 11, 12 là các góc nhà gỗ có diện tích 35,1m². Trong đó:

- + Các điểm 9, 34, 31, 33, 11, 12 là các góc nhà gỗ, có diện tích 33,1 m² thuộc thửa số 66 tờ bản đồ 13;

- + Các điểm 10, 34, 31, 33 là các góc nhà gỗ, có diện tích 2,0m² thuộc thửa số 67 tờ bản đồ 13.

Các đương sự thống nhất Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh A lập ngày 18/8/2022 và biên bản định giá tài sản ngày 09/10/2020.

[4.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Yêu cầu ông Nguyễn Văn M1 có trách nhiệm tháo dỡ di dời căn nhà và các vật kiến trúc trên đất để trả lại diện tích

đất 40,9 m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh A lập ngày 18/8/2022.

Nhận thấy, phần đất có diện tích 304m² thuộc tờ bản đồ số 13, thửa số 66 tọa lạc xã V, huyện A, tỉnh An Giang, bà Nguyễn Thị M đã được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02466 ngày 07/7/2017.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: bà M và ông M1 do ông T đại diện theo ủy quyền đều thống nhất diện tích đất 304m² bà M đang đứng tên do trước đây ông Phạm Văn Đ2 (chồng bà M) nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị N3 năm 1988. Hai bên có làm giấy tay “Giao kèo bán đất” với nội dung “bán 1 công đất bề ngang 12m, dài từ mé đường chạy thẳng đến mé sông” đến năm 1989, ông Đ2 tiếp tục lập tờ “bán đất trên vào tờ giao kèo này và cho cha” có Nguyễn Thị N4, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thị C1, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn U1 ký tên bên bán và có 03 người chứng kiến Nguyễn Thị T4, Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Văn Ở ký tên.

Theo nguyên đơn bà M khai, khi nhận chuyển nhượng đất của bà N4 thì chưa có nhà của bà C1 (mẹ ông M1, con bà N4); đến năm 1991, bà C1 (con bà N4) có đến xin bà cất nhà ở nhờ trên đất, với diện tích ngang 4,97m, dài 8,5m không có làm giấy tờ. Năm 2001 ông Đ2 kê khai thực tế khi địa chính đo đạc lại thì chiều ngang chỉ có 11,36m (kể cả mặt hậu và mặt tiền nhưng khi làm thủ tục cấp giấy đồng ý chừa phần diện tích đất căn nhà của ông U1 đã cất ở phần mặt tiền của đất có chiều ngang khoảng 6m, dài 8,5m), chiều dài khoảng 31m. Chính vì vậy, ông Đ2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 304m², thửa 66, đất thổ cư tọa lạc xã V, huyện A do ông Phan Văn Đ1 quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02688 QSDĐ/ôL UBND huyện A cấp ngày 19/12/2003. Ngày 03/7/2017, Văn phòng Đ3 Chi nhánh A chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận người sử dụng đất được chuyển đổi thành ông Phan Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị M. Ngày 15/6/2017, ông Phan Văn Đ1 tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị M theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 16/6/2017. Đến ngày 07/7/2017, bà Nguyễn Thị M được Sở T đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CK 448550 (số vào sổ CS02466) với diện tích 304m², thửa 66, tờ bản đồ số 13.

Bị đơn ông M1 do ông T đại diện theo ủy quyền không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M nhưng ông không có yêu cầu phản tố đối với bà M, chỉ có yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02466 do Sở T cấp ngày 07/7/2017 cho bà Nguyễn Thị M, với lý do năm 2000, khi làm thủ tục cấp giấy thì ông Đ1 (chồng bà M) giả chữ ký của các hộ tứ cận.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại biên bản hòa giải ngày 13/11/2020, ngày 20/4/2022 thì ông M1 do ông T làm đại diện theo ủy quyền thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Phạm Thị N3 (mẹ ông U1) chuyển nhượng lại cho ông Đ1 (chồng bà M) vào năm 1988, phù hợp với chứng cứ của bà M cung cấp là “Giao kèo bán đất” với nội dung “*bán 1 công đất bề ngang 12m, dài từ mé đường chạy thẳng đến mé sông*” đến năm 1989, ông Đ1 tiếp tục lập “Tờ bán đất trên vào tờ giao kèo này và cho cha” có Nguyễn Thị N4, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thị C1, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn U1 ký tên (BL71); còn phù hợp với “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất năm 2003” của ông Đ1, thì tại mục nguồn gốc đất ông Đ1

khai “mua của bà Nguyễn Thị N4” và còn phù hợp với lời khai của bà M, khai “...*Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N4 ông U1 thì chưa có nhà của bà C1 (mẹ ông M1). Đến năm 1991 do vợ chồng bà Phạm Thị C (con bà N4) không có đất ở nên có đến xin bà cho cất nhà ở nhờ trên đất với diện tích ngang khoảng 4,97m dài 8,5m không có làm giấy tờ gì. Khi đó vợ chồng bà C cất nhà tre, ở chung với 4-5 người con, đến năm 2001 là bà C chết, chồng bà C là ông N2 chết năm 2011, các con đã đi nơi khác, đến nay nhà không còn ai ở nên bà yêu cầu trả lại đất...*”; cũng như quá trình tranh chấp, hòa giải phía ông M1 không chứng minh được đất tranh chấp là do cha, mẹ của ông là bà C, ông N2 được tặng cho, khai phá, thuê đất ở hay nhận chuyển nhượng của người khác để cất nhà ở cho đến nay nên có cơ sở xác định đất tranh chấp là của ông Đ1 (chồng bà M) nhận chuyển nhượng của bà N4, rồi cho bà C (mẹ ông M1) ở nhờ một phần đất để cất nhà ở, nằm trong tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà N4 và theo biên bản xem xét, thẩm định ngày 01/7/2022 thì căn nhà của bà C bị mục, nhà không có cửa, sàn nhà trước bị sụp và không ai quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa, ông T là người đại diện ủy quyền của ông M1 khai căn nhà của bà C cất trước đây đã bị xuống cấp; đến năm 2011, ông M1 cất lại để có chỗ thờ cúng và hiện nay căn nhà cũng xuống cấp; còn các con của bà C có gia đình riêng, sinh sống ở nhiều nơi, không rõ địa chỉ.

Do đó, việc bà M kiện đòi đất với ông M1 là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận khởi kiện của bà M và buộc ông M1 tháo dỡ di dời căn nhà và các vật kiến trúc để trả lại đất diện tích đất 40,9m² tại các điểm 1, 32, 35, 4 theo Bản vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A lập ngày 18/8/2022 cho bà M là phù hợp quy định pháp luật.

[4.3] Đối với ý kiến của bị đơn về việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02466, ngày 07/7/2017 của Sở T cấp cho bà Nguyễn Thị M đứng tên.

Hội đồng xét xử xét thấy, xét về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Sở T (bà M được ông Đ1 tặng cho ½ quyền sử dụng đất như đã nhận định ở trên). Do đó, việc Sở T thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị M là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật. Về thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông Đ1 năm 2003, tuy căn cứ kết luận giám định chữ ký, chữ viết số 137/KLGD-PC09(TL) ngày 22/11/2021: chữ ký và viết tên Phạm Văn T và Nguyễn Thị U2 trên “Biên bản xác định ranh giới- mốc giới khu đất” ngày 18/6/2000 không phải do 1 người ký và viết ra thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 năm 2003 là chưa bảo đảm thủ tục theo quy định của pháp luật về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng ông T và ông U2 không có tranh chấp ranh đất và nguồn gốc đất khi kê khai vẫn ghi nhận là nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị N3 năm 1988 – phù hợp lời khai của cả nguyên đơn, bị đơn và thực tế giấy chứng nhận của ông Đ1 cấp năm 2003 đã không còn giá trị vì

đã được cấp đổi cho bà M theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời, ông M1 cho rằng phần đất khi ông Đ1 nhận chuyển nhượng từ bà N3 có thỏa thuận để lại 02 nền đất cho ông U2 và bà C phía trước nhưng không đưa ra được chứng cứ và cũng như chứng minh được phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông bà - là của cha, mẹ của ông là bà C, ông N2 được tặng cho, khai phá, thuê đất của người khác hay nhận chuyển nhượng đất của người khác để cất nhà ở nên bà C, ông N2 là cha, mẹ của ông M1 không được pháp luật đất đai bảo hộ.

Do đó, việc ông M1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T đã cấp đổi có số phát hành CK 448550 (số vào sổ CS02466) cho bà Nguyễn Thị M ngày 07/7/2017, là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M1 là có cơ sở chấp nhận: Buộc ông M1 phải tháo dỡ di dời căn nhà tại các điểm 9, 34, 31, 33, 11, 12 với diện tích 33,1 m² và các vật kiến trúc trên đất (nếu có) để trả lại cho bà M diện tích đất 40,9m² tại các điểm 1, 32, 35, 4 theo Bản vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A lập ngày 18/8/2022 và cho ông M1 thời gian lưu cư 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, không chấp nhận việc bị đơn ông Nguyễn Văn M1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CK 448550 (số vào sổ CS02466) do Sở T cấp ngày 07/7/2017 cho bà Nguyễn Thị M đứng tên đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 13, diện tích 304m², đất ở tại nông thôn tọa lạc xã V, huyện A, tỉnh An Giang lạc xã V, huyện A, tỉnh An Giang, như ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà M đồng ý tự nguyện chịu chi phí tố tụng 5.322.140đồng (năm triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn, một trăm bốn mươi bốn đồng) đã tạm ứng, gồm: chi phí đo đạc 888.840đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0002559 ngày 22/8/2022 và 905.300đồng của theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0018656 ngày 21/10/2020 của Văn phòng Đ3 Chi nhánh A; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 1.100.000đồng (ngày 10/9/2020) và 2.428.000đồng (ngày 01/7/2022).

Bị đơn ông M1 đồng ý tự nguyện chịu chi phí trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết 3.060.000đồng (ba triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng) đã tạm ứng.

Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét phần chi phí tố tụng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn M1 phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; Điều 34, Điều 37; khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 161; Điều 165; Điều 228; Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với ông Nguyễn Văn M1.

Buộc ông Nguyễn Văn M1 phải tháo dỡ di dời căn nhà tại các điểm 9, 34, 31, 33, 11, 12 có diện tích 33,1m² và các vật kiến trúc khác trên đất (nếu có) để trả lại cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất 40.9m² tại các điểm 1, 32, 35, 4 theo Bản vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A lập ngày 18/8/2022.

Cho ông Nguyễn Văn M1 thời gian lưu cư 06 (sáu) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

(Đính kèm bản án là Bản vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A lập ngày 18/8/2022).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn M1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CK 448550 (sổ vào sổ CS02466) do Sở T cấp ngày 07/7/2017 cho bà Nguyễn Thị M đứng tên đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 13, diện tích 304m², đất ở tại nông thôn tọa lạc xã Vĩnh Hậu, huyện An Phú, tỉnh An Giang lạc xã Vĩnh Hậu, huyện An Phú, tỉnh An Giang

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu số tiền 5.322.140đồng (năm triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn, một trăm bốn mươi đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã tạm ứng.

Ông Nguyễn Văn M1 tự nguyện chịu số tiền 3.060.000đồng (ba triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng) chi phí trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết đã tạm ứng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn M1 phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc bản án được niêm yết.

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

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- Chi cục THA huyện An Phú;
- Cục THA DS tỉnh An Giang;
- Văn phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Minh Châu