

Bản án số: 08/2020/DS-ST

Ngày: 10-3-2020

V/v “T/c QSD đất + y/c hủy GCNQSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BA TRI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Đặng Thị Ngọc Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Văn Hải
2. Ông Trần Văn Chu

- Thư ký phiên tòa: bà Giả Huệ Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ba Tri – Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Tri tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ba Tri xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2019/TLST-DS ngày 14/01/2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất + Y/c hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2020/QĐST - DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Trần Việt H, sinh năm 1966; địa chỉ ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Phùng Văn T, sinh năm 1954; địa chỉ ấp X, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2.2 Bà Nguyễn Thị T (N), sinh năm 1954; địa chỉ ấp X, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (vắng có đơn)

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

3.1. Bà Hồ Thị Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn C – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Trần Văn M – Phó giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B (vắng có đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/12/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trần Việt H trình bày:

Thửa đất 248, tờ 30 (nay là thửa 423, tờ 24), diện tích 56m² có nguồn gốc của ông mua của Ủy ban nhân dân (UBND) xã M vào năm 2006. Ngày 13/4/2009, ông được UBND huyện B ban hành quyết định số 985/QĐ-UBND giao cho sử dụng thửa đất trên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 05/11/2009. Khi giao đất, đất tranh chấp có hiện trạng là đất trống, bằng phẳng, có sự chứng kiến của cán bộ huyện, xã và được lập thành văn bản. Sau khi nhận đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông bỏ trống. Đến năm 2015, do phát hiện ông T, bà T lấn chiếm đất làm nơi chôn rơm, cất chuồng bò từ năm 2014 nên hai bên phát sinh tranh chấp. Ngày 22/02/2017, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông T và bà T trả lại thửa đất trên thành tiền là 250.000.000 đồng và không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng do Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre cấp đổi cho ông vào ngày 22/02/2017 tại thửa đất trên.

Ông đồng ý bản vẽ ngày 30/8/2019 và kết quả định giá ngày 19/7/2019 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Theo đơn yêu cầu ngày 24/5/2019 và trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Phùng Văn T trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Phùng Thị U (cô ruột) và ông Trà Văn N cho cháu nội là ông Trà Đăng B. Khoảng năm 1980, ông B nói miệng cho lại ông phần đất trên. Sau đó, ông tu bổ, san lấp, cải tạo từ đất ao, địa thành hiện trạng bằng phẳng và trực tiếp sử dụng cho đến nay. Khoảng năm 1984, nhà nước trưng dụng đất trên làm chợ. Do đây là chủ trương của nhà nước nên ông đồng ý và di dời nhà. Tuy nhiên sau đó nhà nước không cấp đất tái định cư cho ông và cũng không giao đất trên cho ông bằng hình thức bán đấu giá mà lại giao cho ông H. Đến năm 2015, do hai bên phát sinh tranh chấp nên ông phát hiện ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Tuy nhiên do có nhu cầu sử dụng đất nên ông đồng ý trả lại giá trị đất tranh chấp thành tiền là 128.800.000 đồng. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre cấp cho ông H vào ngày 22/02/2017 tại thửa đất tranh chấp, hiện ông không yêu cầu giải quyết.

Ông đồng ý bản vẽ ngày 30/8/2019 và kết quả định giá ngày 19/7/2019 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị T (N) thống nhất với trình bày của ông T.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Đ thống nhất với trình

bày của ông H.

Tại Công văn số 280/STNMT-VPĐK ngày 11/02/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Việt H thửa đất 423, tờ 24 tại xã Mỹ Hoà (Ba Tri – Bến Tre) có số phát hành CH 883764, số vào sổ cấp GCN CS04926 dựa trên cơ sở:

- Về quy định: căn cứ Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Về quy trình: thực hiện theo Thủ tục số 19 thuộc Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 20/5/2015 của UBND tỉnh Bến Tre về việc công bố 38 thủ tục hành chính ban hành mới, 44 thủ tục hành chính bị bãi bỏ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Về giấy tờ hợp pháp:

- + Giấy chứng nhận được UBND huyện B cấp ngày 05/11/2009 cho ông H có số phát hành AP 911946, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H02910, thửa đất 248, tờ 30 tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- + Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho ông H có số phát hành CH 883764 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre cấp ngày 22/02/2017 phải đảm bảo theo quy định tại khoản 7, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Nếu yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận đã cấp phải thực hiện đúng theo quy định tại khoản 6, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Từ những cơ sở trên, việc ông T yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho ông H đối với thửa đất nêu trên là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Tại phiên tòa:

- Ông H giữ nguyên trình bày, yêu cầu ông T và bà T trả lại thửa đất trên thành tiền là 245.000.000 đồng.

- Ông T giữ nguyên trình bày, đồng ý trả lại giá trị đất tranh chấp thành tiền là 100.000.000 đồng. Đối với yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre cấp cho ông H vào ngày 22/02/2017 tại thửa đất tranh chấp hiện ông rút lại yêu cầu, không yêu cầu xem xét giải quyết.

- Bà Đ thống nhất với trình bày của ông H.

- Người đại diện theo uỷ quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre và bà Nguyễn Thị T vắng mặt có đơn.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

- Về thủ tục: trong thời gian chuẩn bị xét xử, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 của

Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Hội đồng xét xử và và Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định trong BLTTDS.

- Về nội dung: nhận thấy đất tranh chấp có diện tích 56m² thuộc thửa 248, tờ 30, nay là thửa 423, tờ 24 tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông bà ông Trà Đăng B nhưng đã được Nhà nước trưng dụng làm chợ từ khoảng năm 1984 và cũng do Nhà nước quản lý từ khoảng năm 1984 đến năm 2006. Từ năm 2007, UBND huyện B đã giao thửa 248 có thu tiền sử dụng cho ông H, ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 05/11/2009 và được cấp lại theo thông tin địa chính mới vào 22/02/2017. Quy trình các lần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đều được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định và không có ai khiếu nại. Hiện ông T, bà N đồng ý trả giá trị đất bằng tiền cho ông H. Từ đó có căn cứ xác định thửa 248 ông H nhận quyền sử dụng hợp pháp từ UBND huyện B nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, do vậy ông yêu cầu ông T, bà T trả lại đất là có căn cứ theo các điều 197, 199, 221 Bộ luật dân sự. Do ông T, bà T có nhu cầu sử dụng đất tranh chấp, ông H đồng ý cho ông T, bà T trả giá trị đất bằng tiền là 245.000.000 đồng thấp hơn so với giá đất đã được định giá (giá trị đất tranh chấp là 252.000.000 đồng) là có lợi cho ông T, bà T nên ghi nhận. Ông T rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông H tại thửa 423, tờ 24 nên cần đình chỉ theo Điều 244 BLTTDS. Căn cứ Điều 244 BLTTDS; các điều 197, 199, 221 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H. Buộc bị đơn ông T, bà T trả cho ông H giá trị đất bằng tiền là 245.000.000 đồng. Ông T, bà T được quyền sử dụng và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 56m² thuộc thửa 423, tờ 24 tọa lạc xã Mỹ Hòa (Ba Tri – Bến Tre);

+ Đình chỉ đối với yêu cầu của ông T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông H tại thửa 423, tờ 24.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra công khai các chứng cứ tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre là ông Trần Văn M vắng mặt nhưng có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó việc đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định tại các điều 227, 228 BLTTDS.

Về nội dung: xét yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu ông T và bà T trả thửa đất 248, tờ 30 (nay là thửa 423, tờ 24) bằng tiền là 245.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: căn cứ vào lời khai của các bên và kết quả xác minh có cơ sở xác định đất tranh chấp trước đây có nguồn gốc của ông bà nội ông Trà Đăng B là ông Trà Văn N và bà Phùng Thị U. Đến năm 1984, đất trên được nhà nước trưng thu làm chợ và quản lý đến năm 2008. Ngày 13/4/2009, UBND huyện B ban hành quyết định số 985/QĐ-UBND giao cho ông H sử dụng thửa đất trên (có thu tiền sử dụng đất) và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông H vào ngày 05/11/2009. Sau đó, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thông tin địa chính mới, giấy chứng nhận mới theo quy định vào ngày 22/02/2017. Việc ông T, bà T chiếm sử dụng đất tranh chấp từ năm 2014 đến nay là tự ý, không hợp pháp, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích chính đáng của ông H.

[2] Về thẩm quyền, hình thức, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H tại thời điểm cấp lần đầu vào năm 2009 và cấp lại vào năm 2017 là đúng quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H là hợp pháp, đúng quy định, hiện ông T, bà T cũng đồng ý trả lại đất tranh chấp bằng tiền nên xét yêu cầu khởi kiện của ông H là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định tại các điều 197, 199, 221 Bộ luật dân sự được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về nhu cầu sử dụng và giá trị đất tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy ông T và bà T có nhu cầu sử dụng đất, ông H cũng đồng ý cho ông T, bà T trả lại đất bằng tiền nên cần được xem xét. Tuy nhiên, xét giá trị đất tranh chấp do ông T trình bày (100.000.000 đồng) là không hợp lý do không có căn cứ. Trong khi đó, căn cứ vào kết quả định giá, giá đất tranh chấp là 4.500.000đ/m², thành tiền là 252.000.000 đồng, Do đó, xét thấy giá trị đất tranh chấp ông H yêu cầu (245.000.000 đồng) đã có lợi cho ông T, bà T bởi thấp hơn so với giá đất đã được định giá và hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Riêng yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 883764 do Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre cấp ngày 22/02/2017 cho ông H đối với thửa 423, tờ 24 của ông T, tại phiên toà ông T rút yêu cầu. Xét việc ông T rút yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 244 BLTTDS nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét quan điểm, đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: 2.725.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên ông T và bà T phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165 BLTTDS. Và do ông H đã nộp tạm ứng xong nên ông T và bà T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông H.

[8] Về án phí DS – ST không có giá ngạch: do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên ông T và bà T phải liên đới chịu. Tuy nhiên do ông T, bà T thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn theo Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, các điều 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 197, 199, 221 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Việt H. Buộc ông Phùng Văn T và bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông Trần Việt H thửa đất 248, tờ 30 (nay là thửa đất 423, tờ 24), diện tích 56m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo) nhưng được tính bằng tiền là 245.000.000đ (hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền, ông Phùng Văn T và bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa đất 248, tờ 30 (nay là thửa đất 423, tờ 24), diện tích 56m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre từ ông Trần Việt H chuyển sang (có bản vẽ kèm theo).

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Phùng Văn T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số phát hành CH 883764 do Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre cấp cho ông Trần Việt H vào ngày 22/02/2017 đối với thửa đất 423, tờ 24, diện tích 56m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre

3. Chi phí tố tụng: ông Phùng Văn T và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Trần Việt H số tiền 2.725.000đ (hai triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

4. Về án phí DSST:

Ông Phùng Văn T và bà Nguyễn Thị T được miễn nộp số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do thuộc đối tượng người cao tuổi.

Trả lại cho ông Trần Việt H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.080.000đ (ba triệu không trăm tám mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0022168 ngày 09/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Ba Tri;
- THADS huyện Ba Tri;
- UBND xã M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đặng Thị Ngọc Duyên