TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 06 /2018/DS-ST
Ngày: 23/4/2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Sỹ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Mai Văn Ngọc
2. Ông Đặng Văn Hoàn

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Anh Tuấn, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà*:* Bà Trần Thị Tuyết Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 241/2018/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Đức T; Địa chỉ: khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

2. Bị đơn: bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: thôn V, xã Q, thị xã C, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: anh Cao Văn H (Con trai bà Nguyễn Thị H); Địa chỉ: thôn V, xã Q, thị xã C, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

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

- Uỷ ban nhân dân thị xã C, tỉnh Quảng Bình; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đinh Thiếu S - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã C. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Uỷ ban nhân dân xã Q, thị xã C, tỉnh Quảng Bình; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn C - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Q, thị xã C, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Quảng Bình; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Vũ Hải T - Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Nguyên đơn ông Phan Đức T trình bày*: Ông Trần B, sinh năm 1911 là cậu ruột của ông Phan Đức T; ông Trần B có vợ là bà Nguyễn Thị T (sinh năm 1914, chết năm 1986), hai vợ chồng không có con chung (không có con riêng). Ông Trần B có hai người em là bà Trần Thị D (mẹ ông Phan Đức T), sinh năm 1916, chết năm 1945 và ông Trần H, sinh 1920, chết năm 1950 (ông H chưa có vợ, con). Năm 1945, mẹ ông Phan Đức T chết (lúc này ông T mới 02 tuổi) thì ông Trần B đưa ông T về nuôi cho đến lúc ông T trưởng thành, lúc ông Trần B già yếu thì ông T là người trực tiếp chăm sóc ông B cho đến lúc chết. Năm 1956 ông Trần B được Uỷ ban hành chính tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất số 455 ngày 25/5/1956 với 04 sào 01 thước ruộng đất, trong đó có 08 thước (tương ứng 264 m^2) đất ở tại khu vực "Chọ Ông H" (hiện nay thuộc thôn V, xã Q, thị xã C, tỉnh Quảng Bình) do ông bà tổ tiên Họ Trần khai phá. Ông Trần B đã làm nhà sinh sống ổn định trên diện tích đất đó từ trước năm 1945 cho đến năm 1989 (khi ông B chết). Năm 1986, khi ông Trần B già yếu thì ông Phan Đức T đưa ông B về thị xã C để điều trị bệnh cho đến khi ông B chết. Khi ông B về thị xã C điều trị bệnh thì có nhờ bà Nguyễn Thị H (là người ở bên cạnh nhà ông B) trông giữ nhà và cho bà Nguyễn Thị H được trồng hoa màu tạm thời trên đất vườn của ông B. Sau khi ông B đi về thị xã C được một thời gian thì nhà bị hư hỏng nên ông T đã tháo dỡ sắp lại trên nền đất cũ. Năm 2009, ông Phan Đức T nghe tin bà H rao bán mảnh đất của ông Trần B, sau khi tìm hiểu thì ông T mới biết là Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Q (nay là thị xã C) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) toàn bộ diện tích đất của ông B cho bà Nguyễn Thị H. Ông Phan Đức T đã làm đơn khiếu nại đến UBND xã Q nhiều lần nhưng không được giải quyết. Đến tháng 3/2012, ông làm đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch UBND huyện Q (nay là thị xã C) nhưng vẫn không được giải quyết. Mặc dù ông đang khiếu nại và đất đang có tranh chấp nhưng tháng 7/2014, UBND dân thị xã C vẫn ký quyết định cấp đổi lại GCN QSDĐ cho bà Nguyễn Thị H. Vì vậy, ông T đề nghị Toà án huỷ GCN QSDĐ của bà H, buộc bà H trả lại đất để ông T làm nơi thờ cúng ông Trần B và thờ cúng liệt sỹ Trần H (em ruột ông Trần B).

Theo ông Phan Đức T thì thửa đất của ông Trần B có chiều rộng phía Nam (từ đường đi phía Đông đến giáp đất bà H) là 13 m kéo thẳng ra phía sau; diện tích toàn bộ thửa đất là 264 m^2.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày*: Khi bà Nguyễn Thị H về nhà chồng thì đã thấy ông Trần B sinh sống trên mảnh đất sát bên cạnh nhà chồng của bà từ trước đó rất lâu. Hai gia đình ở gần nhau hàng chục năm không có mâu thuẫn gì. Sau khi ông B qua đời thì nhà ông B bị hư hỏng nên ông Phan Đức T đã tháo dỡ. Do vùng đất

này thấp hay bị ngập nước nên ông T để đất hoang mà không làm gì cả. Năm 1993 khi có chủ trương cấp GCN QSDĐ thì UBND xã đã bảo bà H kê khai luôn diện tích đất của ông B, lúc đầu bà H không kê khai vì thấy đất bỏ hoang không làm được gì. Sau đó bà H cũng đồng ý để xã đo diện tích đất của ông B vào đất của gia đình, đến ngày 18/10/1993 gia đình bà H được UBND huyện Q cấp GCN QSDĐ với diện tích 984 m^2 bao gồm cả diện tích đất của ông B. Năm 2014, sau khi tách thẻ đỏ cho con trai (anh Cao Văn H), đến ngày 7/7/2014 bà Nguyễn Thị H được UBND thị xã C cấp lại GCN QSDĐ số xê ri BT 600795, thửa 732, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: xã Q, thị xã C, tỉnh Quảng Bình, diện tích 754 m^2, trong đó 130 m^2 đất ở và 624 m^2 đất trồng cây hàng năm khác. Bây giờ đất của bà đã có GCN QSDĐ nên bà H không đồng ý trả lại cho ông T.

Theo bà Nguyễn Thị H trình bày thì thửa đất trước đây của ông Trần B có chiều rộng phía Nam (từ đường đi phía Đông đến giáp đất bà H) là 10 m chứ không phải 13 m như ý kiến của ông Phan Đức T.

** Đại diện Ủy ban nhân dân thị xã C trình bày (Tại công văn số 258/UBND ngày 16/4/2018)*: UBND thị xã C nhất trí hủy GCN QSDĐ đã cấp cho bà Nguyễn Thị H tại thửa số 732, tờ bản đồ số 09, diện tích 754 m^2 số xê ri BT 600795 cấp đổi ngày 07/7/2014, để cấp lại theo hiện trạng sử dụng đất.

** Đại diện Uỷ ban nhân dân xã Q trình bày*: Vào năm 1993, khi có chủ trương cấp đất theo luật đất đai năm 1993 thì xã cũng không biết đất của Ông Trần B đã được Uỷ ban hành chính tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất. Do thửa đất của ông B và đất của bà H sát nhau, lúc đó đất của ông B bỏ hoang nên xã đã đo và đề nghị cấp cho bà H. Sau khi có đơn khiếu nại của ông T thì xã đã tổ chức hòa giải nhưng không thành. Hiện nay ông T là người thừa kế của ông B có mong muốn lấy lại đất để làm nơi thờ cúng là chính đáng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Do thời gian đã lâu nên hiện nay địa phương không thể xác định được ranh giới cụ thể giữa thửa đất của bà Nguyễn Thị H và thửa đất của ông Trần B trước đây.

** Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C trình bày:* Trước đây thẩm quyền cấp GCN QSDĐ và lưu giữ hồ sơ đất đai thuộc về UBND cấp huyện. Hiện tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đang lưu giữ hồ sơ đất của bà Nguyễn Thị H do UBND thị xã C chuyển đến, trong hồ sơ chỉ có GCN QSDĐ (không có quyết định cấp đất) và các tài liệu liên quan đến việc bà H tặng đất cho anh Cao Văn H (con trai bà H), ngoài ra không có tài liệu gì thêm. Đề nghị Toà án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình*: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên toà và các đương sự trong vụ án án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Việc thu thập chứng cứ đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xử hủy giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H, buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Phan Đức T diện tích đất mà Ủy ban hành chính tỉnh Quảng Bình đã cấp cho ông Trần B ngày 25/5/1956.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng*:

- Ông Phan Đức T là cháu ruột của ông Trần B (ông B là Cậu ruột của ông T), được ông Trần B nuôi dưỡng từ lúc 02 tuổi cho đến lúc trưởng thành; khi ông B già yếu thì ông T là người trực tiếp chăm sóc ông B cho đến lúc ông B chết. Sau khi ông B chết thì ông T là người thừa kế duy nhất của ông B. Vì vậy ông Phan Đức T có quyền khởi kiện để đòi lại tài sản của ông Trần B.

- Ông Phan Đức T khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Uỷ ban nhân dân thị xã C đã cấp cho bà Nguyễn Thị H và buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại đất (của ông Trần B) cho ông T. Nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

[2]. *Về yêu cầu khởi kiện:*

Hội đồng xét xử thấy: Ông Trần B được Uỷ ban hành chính tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất số 455 ngày 25/5/1956 với 04 sào 01 thước ruộng đất, trong đó có 08 thước đất ở (01 thước Trung bộ tương đương 33,3m^2) tại khu vực "*Chọ Ông H*" (nay thuộc thôn V, xã Q, thị xã C, tỉnh Quảng Bình). Ông B đã làm nhà sinh sống ổn định trên diện tích đất ở khu vực "*Chọ Ông H*" từ trước năm 1945 cho đến năm 1989 (khi ông B chết). Sau khi ông B chết thì ông T có nhờ bà Nguyễn Thị H trông giữ nương, vườn để về sống với con ở thị xã C. Năm 1993, khi thực hiện chủ trương cấp đất cho dân, do UBND xã Q không biết được đất của ông Trần B đã được Uỷ ban hành chính tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất và thấy đất không có người sử dụng nên đã lập hồ sơ đề nghị UBND huyện Q (nay là thị xã C) cấp toàn bộ diện tích đất của ông Trần B cho bà Nguyễn Thị H.

Ngày 18/10/1993, gia đình bà Nguyễn Thị H được UBND huyện Q cấp GCN QSDĐ mang tên ông Cao Đình N (chồng bà H), thửa đất số 1055, tờ bản đồ số 8, diện tích 984 m^2 tại xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là thị xã C, tỉnh Quảng Bình). Ngày 03/4/2007, hộ ông Cao Đình N bà Nguyễn Thị H được UBND huyện Q cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 851182 thay thế GCN QSDĐ được cấp năm 1993; thửa đất số 732, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.042 m^2 (diện tích thay đổi là do thay đổi phương tiện đo đạc). Năm 2006 ông Cao Đình N chết, đến năm 2014 bà H thực hiện việc tặng cho một phần diện tích trong thửa đất cho con trai là anh Cao Văn H (phần đất bà H cho anh H không liên quan đến đất của ông Trần B trước đây); ngày 07/7/2014 bà Nguyễn Thị H được UBND thị xã C cấp lại GCN QSDĐ cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

là bà Nguyễn Thị H, số xê ri BT 600795, thửa đất số 732, tờ bản đồ số 9, diện tích 754 m^2.

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa thì cho đến nay (thời điểm xét xử sơ thẩm) chưa có cơ quan, tổ chức nào thu hồi 08 thước đất ở mà Uỷ ban hành chính tỉnh Quảng Bình đã cấp cho ông Trần B theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất số 455 ngày 25/5/1956, tại khu vực "Chọ ông H" (nay thuộc thôn V, xã Q, thị xã C, tỉnh Quảng Bình). Ông Phan Đức T là người thừa kế duy nhất của ông Trần B, vì vậy sau khi ông B qua đời thì ông T được quyền tiếp tục sử dụng đất ở của ông B. Năm 1993, khi thực hiện chủ trương cấp đất theo Luật đất đai mới, trên cơ sở đề nghị của UBND xã Q thì UBND huyện Q (nay là thị xã C) đã thiếu kiểm tra, xem xét nên đã đưa toàn bộ diện tích đất của ông B vào chung một thửa để cấp cho bà Nguyễn Thị H là thực hiện không đúng quy định tại Điều 12 của Luật đất đai năm 1987 và các Điều 21, 26 Luật đất đai năm 1993. Do có những sai sót trong quá trình cấp đất nên UBND thị xã C cũng đã đề nghị Tòa án hủy GCN QSDĐ đã cấp cho bà Nguyễn Thị H để cấp lại theo hiện trạng sử dụng đất. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đức T và ý kiến đề nghị của UBND thị xã C để hủy GCN QSDĐ đã cấp cho bà Nguyễn Thị H; buộc bà H trả lại diện tích đất của ông B cho ông T.

Tòa án đã tiến hành thẩm định, xem xét tại chỗ đối với thửa đất đang tranh chấp thấy rằng: Thửa đất có tranh chấp hiện tại bà H đang sử dụng có tổng diện tích 728,4m^2; phía Tây của thửa đất (giáp đất anh H) bà H đã làm nhà ở; phần đất còn lại (bao gồm cả đất của ông Trần B trước đây) bà H trồng hoa màu; đất bằng phẳng, không có bất cứ công trình gì xây dựng trên đất; không có dấu tích gì thể hiện ranh giới thửa đất trước đây của ông B và đất của bà H; chính quyền địa phương cũng không xác định được ranh giới giữa đất ông B và đất bà H vì thời gian đã quá lâu. Theo cán bộ địa chính của xã Q cho biết thì trước đây ở phía Đông và phía Nam thửa đất của bà H (và đất của ông B) chỉ có một lối đi nhỏ (khoảng 1m), hiện nay xã đã mở rộng đường 3 m, vì vậy ít nhiều đã ảnh hưởng đến diện tích sử dụng của các hộ. Trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất số 455 ngày 25/5/1956 cấp cho ông Trần B cũng không xác định rõ tứ cận (Đông, Tây, Nam, Bắc) có số đo bao nhiêu nên không thể xác định được ranh giới cũ trước đây.

Theo ông Phan Đức T thì thửa đất của ông Trần B có chiều rộng phía Nam (từ đường đi phía Đông đến giáp đất bà H) là 13 m kéo thẳng ra phía sau. Hội đồng thẩm định đã tiến hành đo đạc, xác định sơ đồ thửa đất của ông B theo ý kiến của ông T như sau: Phía Đông giáp đường đi có kích thước 19,37 m; phía Nam giáp đường đi có kích thước 13 m; phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H có kích thước 24,90 m; phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị T có kích thước 8,6 m + 3,54 m +4,88 m, diện tích toàn bộ là 278,4 m^2.

Còn theo bà Nguyễn Thị H trình bày thì thửa đất trước đây của ông B có chiều rộng phía Nam (từ đường đi phía Đông đến giáp đất bà H) là 10 m kéo thẳng ra phía sau. Hội đồng thẩm định đã tiến hành đo đạc, xác định sơ đồ thửa đất của ông B theo

ý kiến của bà H như sau: Phía Đông giáp đường đi có kích thước 19,37 m; phía Nam giáp đường đi có kích thước 10 m; phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H có kích thước 24,37 m; phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị T có kích thước 8,6 m + 3,54 m +1,84 m, diện tích toàn bộ là 204,9 m^2.

Xét thấy, do điều kiện khách quan nên Tòa án không xác định được ranh giới thửa đất trước đây của ông B và bà H. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất mà Uỷ ban hành chính tỉnh Quảng Bình cấp thì ông Trần B có 8 thước đất làm nhà ở (08 thước x 33,3 m^2 = 266,4 m^2). Tuy nhiên, do trước đây phía Đông và phía Nam đất của ông Trần B chỉ có một lối đi nhỏ (khoảng 1 m), nay đã mở rộng đường 3 m (phần mở rộng thêm là 2m). Như vậy, nếu căn cứ vào ý kiến của bà H (chiều rộng phía Nam 10 m) thì phần đường mở rộng liên quan đến thửa đất của B là: 19,37 m (đường phía Đông) + 10 m (đường phía Nam) x 2m (phần đường mở rộng thêm) = 58,74 m^2, và tổng diện tích sẽ là: 204,9 m^2 (diện tích sử dụng hiện tại) + 58,74 m^2 (phần đường mở rộng thêm) = 263.64 m^2. Diện tích này tương đối phù hợp với diện tích mà Uỷ ban hành chính tỉnh Quảng Bình đã cấp cho ông Trần B trước đây.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị H, xác định thửa đất của ông Trần B trước đây có chiều rộng phía Nam là 10 m để buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Phan Đức T là phù hợp.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo đúng quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 155 và khoản 1 Điều 166, Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 Luật đất đai năm 1987; Điều 21 và 26 Luật đất đai năm 1993; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đức T:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 07/7/2014, số xê ri BT600795, thửa đất số 732, tờ bản đồ số 9, diện tích 754 m^2, địa chỉ: xã Q, thị xã C, tỉnh Quảng Bình.

- Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Phan Đức T diện tích đất của ông Trần B được Uỷ ban hành chính tỉnh Quảng Bình cấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu ruộng đất số 455 ngày 25/5/1956, diện tích hiện trạng còn lại như sau: Phía Đông giáp đường đi có kích thước 19,37 m; phía Nam giáp đường đi có kích thước 10 m; phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H có kích thước 24,37 m; phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị T có kích thước 8,6 m + 3,54 m +1,84 m; diện tích toàn bộ là 204,9 m^2 .

Ông Phan Đức T và bà Nguyễn Thị H có quyền đề nghị cấp có thẩm quyền cấp lại GCN QSDĐ theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Phan Đức T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Phan Đức T 300.000 đồng mà ông đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm tại biên lai số:0004963, ngày 04/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án của Tòa án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Trần Hữu Sỹ

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự trong vụ án;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Lưu: Toà Dân sự, hồ sơ vụ án.