

Bản án số: 07/2024/DSST

Ngày: 13/3/2024

Về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Huỳnh Công Trí;

- Ông Đinh Công Danh.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ý Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Thu Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/TLST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2024/QĐSSXT-DS ngày 23/02/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1943; nơi cư trú: **kh. phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên.**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Nam T, sinh năm: 1960, bà Trương Thị Ánh H, sinh năm: 1972; đồng cư trú tại: **B L, phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên;** có mặt.

Bị đơn: vợ chồng bà Trần Thị Hồng L, sinh năm: 1975 và ông Phạm Thanh P, sinh năm: 1972; nơi cư trú: **kh. phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên;** có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Ngọc Q, Luật sư thuộc **văn phòng L1 – Đoàn Luật sư tỉnh P.**

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1938; nơi cư trú: **kh. phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên;** vắng mặt.

- UBND huyện T; vắng mặt.

- UBND thị trấn C, huyện T; vắng mặt.

Người làm chứng:

- Ông **Trần M1**, sinh năm: 1936;
- Ông **Dương H1**, sinh năm: 1946;
- Ông **Huỳnh T1**
- Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm: 1963;
- Ông **Hồ K**
- Bà **Trần Thị Ngọc Á**, sinh năm: 1965;
- Ông **Nguyễn Văn S1**, sinh năm: 1964;
- Ông **Hồ Văn T2**
- Bà **Nguyễn Thị Lâm P1**, sinh năm: 1968;

Đồng cư trú tại: **khu phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên**. Điều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2018 và bổ sung ngày 27/9/2018, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà **Nguyễn Thị S** ủy quyền cho bà **Trương Thị Ánh H** và ông **Nguyễn Nam T** trình bày:* Đất vợ chồng bà **Trần Thị Hồng L** đang xây dựng nhà ở có nguồn gốc là đất vườn của bà **Nguyễn Thị S** thuộc một phần thửa đất số 104, tờ bản đồ 02, diện tích 555m² đã được **UBND huyện T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00946 ngày 01/12/2003. Năm 2009 thực hiện dự án làm đường nối **Quốc lộ A - xã A** nhà nước thu hồi một phần, đất còn lại vẫn do bà **S** canh tác, vợ chồng bà **L** là cháu bà **S** do không có chỗ ở nên xin xây dựng nhà ở tạm phần đất này. Nhưng sau đó lợi dụng lúc bà **S** đi xa để trị bệnh vợ chồng bà **L** tự ý xây dựng nhà kiên cố và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất khi chưa có ý kiến của bà **S**. Trước đây theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn tranh chấp thửa 617 diện tích 70m² nhưng thửa đất này trước đây bà **S** chuyển nhượng cho vợ chồng bà **L** nên không tranh chấp thay đổi nội dung khởi kiện là thửa đất liền kề 566, tờ bản đồ 02, diện tích 80m². Bị đơn được cấp giấy chứng nhận QSD đất 80m² nhưng thực tế là 95m² là lấn chiếm đất của nguyên đơn 15m² tương ứng số tiền 135.000.000đ nên bị đơn phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn 135.000.000đ còn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 562785 ngày 22/10/2014 do **UBND huyện T** cấp cho bị đơn thì yêu cầu Tòa xem xét.

*Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng bà **Trần Thị Hồng L** và ông **Phạm Thanh P** trình bày:* Đất tranh chấp là của mẹ bà **L** cho vợ chồng bà thuộc một phần thửa 103D, TBĐ 02 diện tích 410m² được **UBND huyện T** cấp cho ông **Trần Văn T3** vào năm 2004. Ông **T3** chết nên bà **Nguyễn Thị M** làm thủ tục khai nhận di sản và chuyển mục đích 80m² đất vườn thửa 103 sang đất ở theo Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 09/6/2010, đồng thời bà **M** tặng cho lại cho bị đơn và bị đơn tiến hành xây dựng nhà cấp 3 ở từ năm 2010, cho đến năm 2014 **UBND huyện T** cấp giấy chứng nhận QSD đất và nhà ở gắn liền với đất số 562785, sổ vào sổ cấp GCN CH 01434 ngày 22/10/2014, nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn C cung cấp thông tin tại Công văn 137/UBND ngày 14/8/2023: Thửa đất số 566 tờ bản đồ 02 diện tích 80m² theo GCN số BQ 562785 do UBND huyện T cấp ngày 22/10/2014. Theo bản đồ đo đạc năm 1994, nằm trong một phần thửa đất số 104, tờ bản đồ số 2 diện tích 555m² loại đất Đm quy chủ trong sổ dã ngoại là bà Nguyễn Thị S và một phần trong diện thửa đất 103 tờ số 02 diện tích 1280m² loại đất Đm chủ sử dụng là ông Trần Văn T3. Theo bản đồ địa chính năm 1997, nằm trong một phần thửa đất số 181 tờ bản đồ số 02 diện tích 176,1m² loại đất Đm, quy chủ trong sổ dã ngoại là Nguyễn Thị S và một phần trong thửa đất số 178 tờ bản đồ số 02 diện tích 1705m² loại đất T, chủ sử dụng trong sổ dã ngoại Trần Văn T3. Theo bản đồ địa chính năm 2012, thửa đất số 616 tờ bản đồ 03 diện tích 93,9m² loại đất ODT, chủ sử dụng trong sổ mục kê là Phạm Thanh P. Đề nghị Tòa xem xét theo quy định của pháp luật.

UBND huyện T cung cấp ý kiến tại Công văn số 2977/UBND ngày 23/11/2023: Việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Trần Thị Hồng L đối với thửa đất số 566, tờ bản đồ 02, diện tích 80m² là đúng quy định pháp luật; tại Công văn số 212/UBND ngày 22/01/2024: Năm 1997, UBND huyện T triển khai công trình mở rộng đường từ Quốc lộ A đến Cầu L cũ, lúc đó không đền bù đất đai, chỉ đền bù vật kiến trúc và cây cối cho hộ dân bị ảnh hưởng, hiện nay hồ sơ đã thất lạc. Giấy chứng nhận QSD thửa đất 104, tờ bản đồ số 02, diện tích 555m², loại đất vườn, ký ngày 01/12/2003 không đúng quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị M vắng mặt nên không có lời trình bày tại phiên tòa.

Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị bị đơn trả lại diện tích đất chênh lệch giữa hiện trạng sử dụng đất với Giấy chứng nhận QSD đất bị đơn được cấp bằng giá trị cụ thể: $(95\text{m}^2 - 80\text{m}^2) \times 9.000.000\text{đ}/\text{m}^2 = 135.000.000\text{đ}$.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, HĐXX, người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về nội dung vụ án: đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị 1,1m² chênh lệch giữa hiện trạng sử dụng thực tế và diện tích bị đơn đăng ký sử dụng tại sổ mục kê ($95\text{m}^2 - 93,9\text{m}^2 = 1,1\text{m}^2$), thành tiền 9.900.000đ; không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn, nên xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên theo khoản 3, 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/8/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/9/2018, nguyên đơn tranh chấp một phần thửa đất số 617, tuy nhiên đến ngày 28/3/2022, tại phiên hòa giải, nguyên đơn có ý kiến thay đổi yêu cầu khởi kiện, không khởi kiện đối với thửa 617 mà tranh chấp một phần thửa 566. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, quan hệ pháp luật tranh chấp bị đơn không thay đổi nên được Tòa án chấp nhận sự thay đổi.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét bản đồ địa chính đo đạc năm 1997 và sổ đã ngoại, thửa đất số 181 tờ bản đồ số 2 có diện tích 176,1m² loại đất Đm, quy chủ trong sổ đã ngoại là **Nguyễn Thị S**, thửa đất này tiếp giáp thửa 178, diện tích 1705m², quy chủ cho ông **Trần Văn T3**. Diện tích đất thửa 181 tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 1 - An ninh. Ngoài ra thửa đất 617, các bên đều xác định nguồn gốc là của bà **Nguyễn Thị S**, bà **S** chuyển nhượng cho vợ chồng bà **L** và phù hợp với hồ sơ địa chính, nguồn gốc là một phần thửa đất số 181.

Về xác định diện tích đất giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng bà **L** cấp trùng với thửa đất 104 của bà **Nguyễn Thị S**. Các đương sự đều xác định quá trình sử dụng đất, thửa đất 104 của bà **S** bị thu hồi một phần để làm đường, mở rộng **đường Q-An Ninh**, nhưng không cung cấp được Quyết định thu hồi đất; Tại công văn 212/UBND ngày 22/01/2024 của **UBND huyện T** xác định hồ sơ đã thất lạc nên không cung cấp được. Tại phiên tòa, nguyên đơn đề xuất tính diện tích tranh chấp bằng diện tích thực tế vợ chồng bà **L** đang sử dụng trừ đi diện tích nhận tặng cho từ bà **M** mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận QSD đất (80m²).

Xét bản đồ đo đạc năm 1997, bà **S** được quy chủ thửa đất số 181, diện tích thửa 181 là 175m², tuy nhiên đến bản đồ đo đạc năm 2012, sau khi làm đường nhựa **Quốc lộ A - A**, bà **S** chỉ còn đứng tên sử dụng thửa đất số 153, 154. Thửa đất 181 không còn thể hiện tại bản đồ đo đạc năm 2012 là phù hợp lời khai của các đương sự về việc có thu hồi một phần đất của bà **S** để mở rộng đường giao thông. Đối với các tài liệu về thu hồi, bồi thường do thu hồi đất nguyên đơn nộp, qua thẩm tra tại tòa, nguyên đơn xác định các diện tích thu hồi này không liên quan đến đất tranh chấp là thu hồi thửa đất phía Tây con đường, do đó HĐXX không xem xét.

Trong khi đó hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bị đơn thể hiện việc tặng cho diện tích đất từ cha mẹ bị đơn là vợ chồng ông **T3**, bà **M**, diện tích 80m², một phần diện tích bị đơn sử dụng thuộc đất HLGT. Xác định được thực tế một phần

nguồn gốc đất bị đơn đang sử dụng có nguồn gốc của nguyên đơn, một phần diện tích hiện nay là đất QHGT. Xét mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 19-2023, diện tích đất nguyên đơn tranh chấp là 95m², tại giấy chứng nhận QSD đất số BQ 562875 do UBND huyện T cấp cho bị đơn, thửa đất 566, tờ bản đồ 02 có diện tích 80m², toàn bộ là đất ODT, trong khi bị đơn đăng ký kê khai tại sổ mục kê (kèm theo bản đồ địa chính năm 2012) thửa đất số 616 tờ bản đồ 03 diện tích 93,9m² loại đất ODT, như vậy có căn cứ xác định diện tích đất chênh lệch là của nguyên đơn, cụ thể 95m² – 93,9m² = 1,1m². Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện nhận giá trị bằng tiền do bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố, do đó có căn cứ buộc bị đơn trả giá trị bằng tiền tương ứng 1,1m² x 9.000.000đ = 9.900.000đ.

Từ các phân tích trên cần chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 1,1m² bằng giá trị là 9.900.000đ; không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bị đơn.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 166, 221 BLDS năm 2015, Điều 147, 207, 208 của BLTTDS; Điều 26, Điều 100, Điều 202 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị S theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2018 và đơn bổ sung ngày 27/9/2018:

Buộc vợ chồng bà Trần Thị Hồng L, ông Phạm Thanh P phải trả cho bà Nguyễn Thị S 9.900.000đ (*chín triệu chín trăm ngàn đồng*) về giá trị quyền sử dụng đất 1,1m².

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S đòi hủy giấy chứng nhận QSD đất số CH01434 do UBND huyện T cấp ngày 22/10/2014 cho bị đơn; vì không có căn cứ pháp luật.

[2] Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Mỗi bên phải chịu 3.750.000đ nên vợ chồng bà Trần Thị Hồng L, ông Phạm Thanh P phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị S 3.750.000đ.

[3] Về án phí:

Bà Nguyễn Thị S là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vợ chồng bà Trần Thị Hồng L và ông Phạm Thanh P phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- P. GDKT;
- Lưu.

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

Mai Tấn Hoàng