

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **20/2020/DS-ST**

Ngày 09 - 7 - 2020

V/v tranh chấp đòi lại QSD đất,
yêu cầu công nhận QSD đất và
hủy giấy CNQSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Việt.

Ông Ngô Văn Lầu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Sơn Cuol - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2019 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: 51/2020/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số: 61/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà M (đã chết ngày 16/3/2018)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà M:

- Bà M1. Địa chỉ: Ấp A1, xã B1, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- Ông M2. Địa chỉ: Ấp A2, xã B2, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bà M3. Địa chỉ: Ấp A3, xã B1, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- Ông M4. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà M3 và bà M1: Ông M4. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Theo các văn bản ủy quyền ngày 27/11/2018). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M4: Ông X, là Luật sư của Văn phòng Luật sư X1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông N. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C. Địa chỉ: ấp A4, xã B3, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Y, Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2018). (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Bà P. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P:

- Bà P1, là Luật sư cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bà P2, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.3. Bà Q. (vắng mặt)

3.4. Ông S. (vắng mặt)

3.5. Ông T. (vắng mặt)

3.6. Bà R. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông L;

4.2. Ông L1;

4.3. Ông L2;

4.4. Ông L3;

4.5. Ông L4;

4.6. Bà L5;

4.7. Ông L6;

4.8. Ông L7;

4.9. Ông L8;

4.10. Ông L9.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(Tất cả những người làm chứng đều vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/9/2017, văn bản ý kiến trả lời đề ngày 21/12/2017, biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà M (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là M1, ông M2, bà M3 và ông M4) trình bày: Bà M và bà P là chị em ruột. Bà M có phần đất diện tích 1.627m², tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C,

tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất cho bà M đứng tên vào ngày 09/10/1992, có nguồn gốc là của cha mẹ lúc còn sống đã chia cho bà M sử dụng và gia đình bà M đã canh tác, cất nhà ở từ năm 1980 đến năm 1990. Vào năm 1990, do kinh tế gia đình gặp khó khăn nên bà M phải đi làm thuê ở huyện C1, trước khi đi bà M có giao cho con là ông M2 ở trên phần đất này nhưng sau đó ông M2 chuyển sang ở trên phần đất ruộng, còn phần đất này bỏ trống nên bà M mới nhờ bà P ở cặp bên trông coi đất giùm, việc giao đất nhờ trông coi giùm không có làm giấy tờ; đến năm 1993, bà M trở về địa phương nhưng không ở trên phần đất này mà ở trên phần đất ruộng cùng với các con. Đối với giấy CNQSD đất thì vào năm 2001 bà M có cho bà P mượn để vay vốn ngân hàng với số tiền 6.000.000đồng, bà M và bà P cùng đi vay nhưng bà M là người đứng tên vay và nhận tiền vay sau đó chia ra cho mỗi người là 3.000.000đồng, việc cho mượn giấy CNQSD đất để vay tiền ngân hàng không có làm giấy tờ; đến năm 2017, bà M trả nợ ngân hàng để chuộc giấy CNQSD đất về thì mới biết là phần đất này bà M là người đứng tên trên giấy CNQSD đất, lúc này bà M mới phát hiện bà P đã đem phần đất này sang nhượng cho ông N, khi bà M đến gặp thì bà P cho rằng phần đất này là của cha cho bà P nên không liên quan gì đến bà M, từ đó mà giữa các bên phát sinh tranh chấp. Sự việc tranh chấp giữa các bên đã được tiến hành hòa giải tại địa phương nhưng không thành.

Nay bà M không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà P; đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết: *Buộc ông N trả lại cho bà M phần đất diện tích 1.627m², tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo giấy CNQSD đất số B233964 ngày 09/10/1992 do UBND huyện C cấp cho bà M đứng tên.*

- Theo tờ tường trình đề ngày 11/11/2017, biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông N trình bày: Vào năm 2010, ông có nhận chuyển nhượng của bà P diện tích đất khoảng 3.000m² trong đó có phần đất tranh chấp hiện nay diện tích 1.627m², tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 25.000.000đồng, có làm giấy tay và có xác nhận của địa phương, nhưng không có làm thủ tục sang tên giấy CNQSD đất vì bà P đang thế chấp giấy CNQSD đất tại ngân hàng. Do ông biết là bà P là người đã sử dụng phần đất này khoảng ba mươi mấy năm không có ai tranh chấp nên ông mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng đất thì ông không biết đất thuộc thửa số mấy và diện tích đất cụ thể là bao nhiêu do không có đo đạc, nhưng trên đất có sẵn ao và cây trồng ông sử dụng cho đến nay, không có cải tạo lại. Tuy nhiên, đến đầu năm 2017, con bà M là ông M4 lại cho rằng ông lấn chiếm phần đất diện tích 1.627m², tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng của gia đình bà M, trong khi thực tế việc ông có nhận chuyển nhượng của bà P phần đất diện tích khoảng 3.000m² và canh tác từ năm 2010 cho đến nay gia đình bà M biết rất rõ và không có tranh chấp hay ngăn cản gì. Hiện nay, ông đang quản lý, sử dụng đất cùng với vợ ông là bà Q và các con là ông S, ông T và con dâu là bà R (vợ ông T).

Nay ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M.

- Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/11/2017, tờ tường trình đề ngày 11/11/2017, đơn yêu cầu (v/v rút lại một phần nội dung đơn yêu cầu độc lập) đề ngày 22/6/2020, biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P trình bày: Bà và bà M là chị em ruột. Vào khoảng năm 1980, cha bà là ông O cho bà một phần đất nông nghiệp diện tích 1.100m², tại thửa số 385 và phần đất ở, đất trồng cây lâu năm diện tích khoảng 2.000m², tại thửa số 384, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất tại thửa số 384 là phần đất các bên đang tranh chấp hiện nay. Khi làm giấy CNQSD đất vào năm 1993 bà chỉ kê khai phần đất tại thửa số 385 còn phần đất tại thửa số 384 thì bà không kê khai, đăng ký vì bà không biết 02 phần đất này là 02 thửa đất riêng biệt, nhưng bà vẫn canh tác liên tục 02 phần đất này từ đó cho đến nay, có xây một hồ chứa nước, đào ao nuôi tôm và nộp thuế sử dụng đất hàng năm. Khoảng năm 1981 - 1982, chồng trước của bà M chết, bà M không có nhà ở nên cha bà có cho bà M cất nhà ở trên phần đất tại thửa số 384 được 03 năm thì bà M chuyển đến huyện C1 ở với chồng sau, sau đó con bà M là ông M2 vào ở được 02 năm thì dỡ nhà chuyển sang ở trên phần đất ruộng cho đến nay. Đến năm 2010, bà chuyển nhượng toàn bộ hai phần đất này với tổng diện tích khoảng 3.000m² cho ông N với số tiền là 25.000.000đồng, khi đó gia đình bà M cũng sống ở gần đó và biết việc bà chuyển nhượng đất nhưng không có tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông N tiếp tục canh tác cho đến nay. Tuy nhiên, đến đầu năm 2017, con bà M là ông M4 lại cho rằng bà lấn chiếm phần đất diện tích 1.627m², tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng của gia đình bà M, trong khi thực tế phần đất này là của cha bà cho bà và bà đã canh tác từ năm 1980 cho đến năm 2010 rồi chuyển nhượng đất cho ông N canh tác từ năm 2010 cho đến nay, gia đình bà M biết rất rõ và không có tranh chấp hay ngăn cản gì. Bà M không canh tác ngày nào trên phần đất này nhưng không biết lý do gì bà M lại được cấp giấy CNQSD đất, việc này bà không hề hay biết và bà cũng không có mượn giấy CNQSD đất để vay tiền ngân hàng.

Nay bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M; đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận phần đất diện tích 1.627m², tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P; Hủy giấy CNQSD đất số B233964 ngày 09/10/1992 do UBND huyện C cấp cho bà M đứng tên đối với phần đất này. Tại đơn yêu cầu (v/v rút lại một phần nội dung đơn yêu cầu độc lập) đề ngày 22/6/2020, bà P xin rút lại một phần nội dung đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/11/2017 về việc công nhận phần đất diện tích 1.627m², tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P. Theo đó, hiện nay bà P chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy CNQSD đất số B233964 ngày 09/10/1992 do UBND huyện C cấp cho bà M đứng tên đối với phần đất diện tích 1.627m², tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Theo Công văn số 59/UBND-VP ngày 26/01/2018 và Công văn số 231/UBND-VP ngày 26/3/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Việc UBND huyện C cấp giấy CNQSD đất ngày 09/10/1992 cho bà M đứng tên tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B,

huyện C, tỉnh Sóc Trăng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 1987 và được thực hiện theo chủ trương cấp giấy CNQSD đất đai trả cho người dân vào thời điểm đó, nên không có tiền hành đo đạc thực tế mà cấp dựa trên nền bản đồ không chính quy (tỷ lệ 1/5.000). Việc UBND huyện C cấp giấy CNQSD đất cho bà M là căn cứ vào đơn xin cấp giấy CNQSD đất của bà M, đã được Hội đồng xét cấp giấy CNQSD đất của UBND xã B xét đủ điều kiện, không tranh chấp, đúng hiện trạng, căn cứ vào sổ mục kê ruộng đất và hồ sơ địa chính, đã được Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện) trình UBND huyện C ký cấp giấy CNQSD đất cho bà M đứng tên. Do đó, để xác định việc cấp giấy CNQSD đất cho bà M có đúng chủ thể sử dụng đất và tại thời điểm được cấp giấy CNQSD đất bà M có trực tiếp quản lý, sử dụng đất hay không thì đề nghị Tòa án liên hệ với UBND xã B để làm rõ. Tại thời điểm cấp giấy CNQSD đất cho bà M thì UBND huyện C không nhận được đơn phản ánh hay khiếu nại nào của tổ chức hay cá nhân.

Nay UBND huyện C không có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của bà P về việc hủy giấy CNQSD đất cấp cho bà M đứng tên tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà M là ông M2 và ông M4 vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện của bà M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P vẫn giữ nguyên nội dung đơn yêu cầu độc lập đã được rút lại một phần theo đơn yêu cầu đề ngày 22/6/2020; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M4 trình bày tranh luận cho rằng: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Quý cho bà M năm 1980 và đến năm 1992 bà M được cấp giấy CNQSD đất, năm 2001 bà M và bà P đã thỏa thuận là bà M cho bà P mượn giấy CNQSD đất của bà M thế chấp vay tiền tại ngân hàng, bà M được cấp giấy CNQSD đất thể hiện là Nhà nước thừa nhận đất là của bà M dù bà M có sử dụng hay không sử dụng, việc cấp giấy CNQSD đất cho bà M là đúng quy định. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P; giải quyết buộc ông N trả lại phần đất tranh chấp tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P trình bày tranh luận cho rằng: Lời trình bày của ông M4 tại phiên tòa là có mâu thuẫn với nội dung đơn khởi kiện của bà M, theo đơn khởi kiện thì bà M cho rằng cho bà P mượn giấy CNQSD đất vay tiền ngân hàng vào năm 1997 nhưng tại phiên tòa thì ông M4 cho rằng bà M cho bà P mượn giấy CNQSD đất vay tiền ngân hàng vào năm 2001, nhưng bà P không thừa nhận việc mượn giấy CNQSD đất của bà M còn phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ thể hiện bà P có mượn giấy CNQSD đất của bà M. UBND huyện C cấp giấy CNQSD đất cho bà M vào năm 1992 trong khi bà M không phải là người đang trực tiếp sử dụng đất là không phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Luật Đất đai năm 1987. Ngoài ra, trong quá trình giải

quyết vụ án bà P có cung cấp nhiều người làm chứng biết rõ quá trình sử dụng phần đất tranh chấp, những người làm chứng đều xác định là từ trước đến nay bà M không có sử dụng phần đất tranh chấp mà chỉ có bà P sử dụng. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P; giải quyết hủy giấy CNQSD đất số B233964 ngày 09/10/1992 do UBND huyện C cấp cho bà M đứng tên đối với phần đất tranh chấp tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc buộc ông N trả lại phần đất tranh chấp tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà P về việc hủy giấy CNQSD đất số B233964 ngày 09/10/1992 do UBND huyện C cấp cho bà M đứng tên đối với phần đất tranh chấp này; đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà P về việc công nhận phần đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, theo phát biểu và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về tố tụng:

[1] Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/9/2017 (BL 12) bà M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N trả lại cho bà M phần đất tranh chấp tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/11/2017 (BL 37) bà P yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P và hủy giấy CNQSD đất do UBND huyện C cho bà M đối với phần đất tranh chấp. Tòa án thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo đúng quy định tại khoản 9 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và bà P có yêu cầu Tòa án giải quyết hủy quyết định cá biệt (giấy CNQSD đất do UBND huyện C cấp) theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính

năm 2015 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[3] Tại đơn yêu cầu (v/v rút lại một phần nội dung đơn yêu cầu độc lập) đề ngày 22/6/2020 (BL 515), bà P xin rút lại một phần nội dung đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/11/2017 về việc công nhận phần đất tranh chấp tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu độc lập của bà P là tự nguyện theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút này.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, những người tham gia tố tụng UBND huyện C (do ông Y là người đại diện hợp pháp), người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P là bà P2 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; bà M3, bà M1 vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bà Q, ông S, ông T, bà R, ông L, ông L1, ông L2, ông L3, ông L4, bà L5, ông L6, ông L7, ông L8, ông L9 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[5] Các đương sự thống nhất số đo, diện tích đo đạc thực tế, tài sản trên đất và giá trị phần đất tranh chấp theo Biên bản (V/v xem xét, thẩm định tại chỗ) ngày 08/01/2019, Sơ đồ vị trí ngày 20/02/2019, Biên bản (Về việc định giá tài sản tranh chấp) ngày 17/12/2018 và Biên bản định giá tài sản ngày 08/01/2019 (BL 211-219), cụ thể phần đất tranh chấp có diện tích là 1.089,9m², thuộc thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; có tứ cận hướng Đông giáp đất ông N số đo 26,65m, hướng Tây giáp kinh thủy lợi số đo 27,8m, hướng Nam giáp lối đi chung với đất ông Tùng số đo 40,42m, hướng Bắc giáp đất ông N số đo 39,46m; có đơn giá đất ONT là 100.000đồng/m² và đất CLN là 35.000đồng/m²; có các tài sản trên đất gồm 01 cây, 01 cây, dừa loại A 04 cây, dừa loại C 02 cây, tràm loại C 01 cây, vú sữa loại B 01 cây, xoài loại A 01 cây, xoài loại B 01 cây, trứng cá loại B 01 cây (tổng giá trị cây trồng là 4.348.000đồng) và 01 hồ nước xây bằng gạch 10 có giá trị là 4.4413.000đồng tại thời điểm định giá ngày 17/12/2018. Các đương sự cũng thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc là tài sản của cha mẹ bà M và bà P là ông O và bà O1 khai phá và sử dụng từ trước năm 1975, đã được UBND huyện C cấp giấy CNQSD đất số B233964 ngày 09/10/1992 cho bà M đứng tên diện tích 1.627m², tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; bà P đã quản lý, sử dụng liên tục phần đất tranh chấp từ năm 1990, các cây trồng và hồ nước trên đất đều do bà P trồng và xây dựng, đến năm 2010 bà P đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông N và ông N đã quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay; không có ai tranh chấp hay phản đối gì về việc bà P và ông N quản lý, sử dụng đất cũng như việc chuyển nhượng đất giữa hai bên; kể từ sau thời điểm đi làm thuê ở huyện C1 năm 1990 cho đến nay bà M đã không còn ở trên phần đất tranh chấp mà

chuyển sang ở trên phần đất ruộng cũng tọa lạc tại ấp A, vào năm 2017 khi trả nợ ngân hàng để chuộc giấy CNQSD đất về thì bà M mới biết là phần đất tranh chấp bà M là người đứng tên trên giấy CNQSD đất, từ đó bà M tranh chấp đòi ông N trả lại đất. Những tình tiết, sự kiện nêu trên các bên đương sự trong vụ án không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[6] *Xét yêu cầu khởi kiện của bà M về việc đòi ông N trả lại phần đất tranh chấp:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng ông O, bà O1, từ khoảng năm 1980 ông O đã giao phần đất này cho bà P canh tác, sử dụng để nuôi tôm và trồng trọt, còn bà M chỉ được ông O cho mượn 01 cái nền để cất 01 cái chòi ở tạm trên đất. Vấn đề này được xác nhận bởi tất cả những người làm chứng sinh sống gần phần đất tranh chấp và có quan hệ thân tộc với cả bà M và bà P tại Biên bản họp dân (BL 30), các Biên bản xác minh ngày 14/01/2020 và ngày 26/02/2020 (BL 451-458) như ông L trình bày: *Đất có nguồn gốc của ông O, năm 1980 ông O chỉ cho bà M 01 cái nền để cất 01 cái chòi ở trên đất, bà M ở được một thời gian từ 01 đến 02 năm thì dọn đi qua phần đất khác cũng tọa lạc tại ấp A ở cho đến nay, còn phần đất còn lại ông O cho bà P sử dụng để nuôi tôm, trồng cây trên đất từ năm 1980 cho đến nay;* ông L1 trình bày: *Từ khi ông cưới vợ năm 1988 cho đến nay thì ông chỉ thấy bà P sử dụng thửa đất số 384;* ông L2 trình bày: *Đất có nguồn gốc của ông O, lúc còn sống ông O sống chung với ông và bà P, do thấy bà M buôn bán khó khăn nên ông và ông O mới cho bà M cất 01 cái chòi ở tạm trên đất khoảng 5-6m² để thuận tiện cho việc buôn bán, khoảng năm 1982-1983 xáng mức làm mất cái chòi của bà M, phần đất còn lại ông O và ông đã giao cho bà P sử dụng để đào ao nuôi tôm, trồng cây trên đất từ năm 1980 cho đến nay không có ai tranh chấp gì, khoảng năm 2016-2017 do giữa bà M và bà P tranh chấp với nhau phần đất ruộng khác cũng tọa lạc tại ấp A nên bà M mới vào tranh chấp với bà P tại thửa đất số 384;* ông L3 trình bày: *Đất có nguồn gốc của ông O, khoảng năm 1981-1983 ông thấy bà M có cất 01 cái chòi ở trên đất, bà M ở được một thời gian bị xáng mức thì dọn đi rồi sau này trở về ở với các con bà M tại phần đất khác cũng tọa lạc tại ấp A cho đến nay, sau đó ông thấy bà P sử dụng đất liên tục để đào ao nuôi tôm, trồng cây trên đất từ đó cho đến nay không thấy có ai tranh chấp gì;* ông L4 trình bày: *Đất có nguồn gốc của ông O, từ khoảng năm 1980 ông O đã cho bà M sử dụng đất để đào ao nuôi tôm, trồng cây trên đất cho đến nay không có ai tranh chấp gì, còn bà M thì ông O chỉ cho cất 01 cái chòi ở tạm trên đất sau này đã dọn đi không còn ở trên đất nữa;* bà L5 trình bày: *Đất có nguồn gốc của ông O, vào lúc nào bà không nhớ ông O có cho bà M mượn 01 cái nền để cất nhà ở trên đất, bà M không có canh tác mà chỉ ở đậu trên đất vì bà M có phần đất ruộng khác cũng tọa lạc tại ấp A, bà M ở được một thời gian thì dỡ nhà đi theo chồng sống trên ghe buôn bán rồi sau này trở về phần đất ruộng đó cất nhà ở, còn phần đất còn lại lúc đầu ông O giao cho ông L2, sau đó ông O và ông L2 mới giao (cho đứt) đất lại cho bà P quản lý, sử dụng cho đến nay không thấy có ai tranh chấp gì;* ông L6 trình bày: *Đất có nguồn gốc của ông O, cách đây khoảng 20 năm bà P có đào ao nuôi tôm trên đất, còn bà M có cất nhà ở trên đất một thời gian thì dỡ nhà qua ở trên phần đất ruộng khác của bà M cũng tọa lạc tại ấp A để đào ao nuôi tôm và*

cất nhà ở trên đó, bà M và bà P mỗi người nuôi tôm trên một phần đất khác nhau, trong đó phần đất tranh chấp là do bà P sử dụng, ông không thấy bà M sử dụng; ông L7 trình bày: Ông về sống ở ấp A từ năm 1980 và làm Trưởng Ban nhân dân ấp từ năm 1983 cho đến năm 2017, theo ông đất có nguồn gốc của ông O, kể từ thời điểm ông về sống ở ấp A vào năm 1980 thì ông không thấy bà M ở trên đất hay có sử dụng đất mà chỉ thấy có nhà của bà P ở trên đất, bà M ở trên phần đất ruộng khác của bà M cũng tọa lạc tại ấp A, trong suốt thời gian ông làm Trưởng Ban nhân dân ấp thì gia đình bà M cũng không có tranh chấp, khiếu nại gì về việc bà P sử dụng đất, khi bà P chuyển nhượng đất cho ông N thì bà M và các con đều biết nhưng không có ai tranh chấp hay ngăn cản gì; ông L9 trình bày: Trước đây ông từng có thời gian làm Trưởng Ban nhân dân ấp A, ông thống nhất với lời trình bày trên của ông L7; ông L8 trình bày: Đất có nguồn gốc của ông O, ông O có cho bà P cất 01 căn nhà bằng gỗ dầm trên đất trước, sau đó cho bà M cất 01 căn nhà tạm bằng lá trên đất sau, một thời gian sau thì ông thấy bà M dỡ nhà đi không còn ở trên đất nữa. Những người làm chứng này không có mâu thuẫn với các bên đương sự nên lời trình bày của họ là khách quan và phù hợp với lời trình bày của bà M, ông M4 và ông M2 về việc gia đình bà M chỉ ở trên phần đất tranh chấp được một khoảng thời gian, sau đó bà M đi huyện C1 làm thuê năm 1990 đến năm 1993 mới trở về và cũng không ở trên phần đất này mà ở trên phần đất ruộng khác của bà M cũng tọa lạc tại ấp A. Bà M cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh việc gia đình bà M từng canh tác trên phần đất tranh chấp, do không sử dụng nên mới giao đất cho bà P trông coi giùm và có cho bà P mượn giấy CNQSD đất để vay vốn của ngân hàng; những vấn đề này cũng không được bà P thừa nhận. Trong khi đó, việc bà P sử dụng đất, trong quá trình sử dụng có đào ao nuôi tôm, trồng nhiều cây ăn trái, xây dựng hồ nước trên đất và chuyển nhượng đất cho ông N, giao đất cho gia đình ông N sử dụng từ khoảng năm 2010, gia đình bà M mặc dù sinh sống ở gần khu vực phần đất tranh chấp tại ấp A nhưng không hề có tranh chấp hay ngăn cản gì, chỉ đến năm 2017 khi chuộc giấy CNQSD đất ra từ ngân hàng bà M mới biết phần đất tranh chấp nằm trong giấy CNQSD đất của bà M (cùng với các thửa đất số 468, 401, 653 có tổng diện tích 20.010m²) nên tranh chấp đòi ông N trả lại đất. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định phần đất tranh chấp từ trước đến nay đều do phía bà P quản lý, sử dụng và bà M chỉ là người ở tạm trên đất, từ năm 1980 cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp năm 2017 bà M đã không coi phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình nên bản thân bà M cũng không quản lý, sử dụng đất và không biết được việc UBND huyện C đã cấp giấy CNQSD đất đối với phần đất tranh chấp cho mình. Từ đó, yêu cầu khởi kiện của bà M về việc đòi ông N trả lại phần đất tranh chấp là không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu độc lập của bà P về việc hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho bà M đối với phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông O giao lại cho bà P và đã được bà P, ông N sử dụng từ năm 1980 cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp năm 2017, quá trình sử dụng đất bà P đã tiến hành đào ao nuôi tôm, trồng nhiều cây ăn trái, xây dựng hồ nước trên đất không có ai tranh chấp, còn bà M chỉ được ông O cho mượn 01 cái nền để cất 01 cái chòi ở tạm trên đất trong một khoảng thời gian ngắn. UBND huyện C xác nhận: Việc cấp giấy CNQSD đất

cho bà M đứng tên tại thửa đất số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng được thực hiện theo phương thức cấp “đại trà”, không có tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ vào đơn xin cấp giấy CNQSD đất của bà M, đã được Hội đồng xét cấp giấy CNQSD đất của UBND xã B xét đủ điều kiện và được Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện) trình UBND huyện C ký cấp giấy CNQSD đất cho bà M đứng tên, còn việc cấp giấy CNQSD đất có đúng chủ thể sử dụng đất hay không và tại thời điểm cấp giấy CNQSD đất bà M có phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất hay không thì UBND huyện C không nắm rõ, nên đề nghị Tòa án tiến hành xác minh, làm rõ; đồng thời, UBND huyện C không có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của bà P về việc yêu cầu hủy giấy CNQSD đất cấp cho bà M, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Như đã phân tích ở trên, phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của bà M và bà M cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng đất, từ trước đến nay đất đều do bà P trực tiếp quản lý, sử dụng; hơn nữa, tại phiên tòa chính ông M4 và ông M2 cũng thừa nhận vào thời điểm từ năm 1990 đến năm 1993 bà M đi huyện C1 làm thuê không có mặt ở địa phương; cho nên việc UBND huyện C cấp giấy CNQSD đất số B233964 ngày 09/10/1992 cho bà M đối với phần đất tranh chấp là không phù hợp, không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Từ đó, yêu cầu độc lập của bà P về việc hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho bà M đối với phần đất tranh chấp là có căn cứ để chấp nhận.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc đòi lại QSD đất; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà P về việc hủy giấy CNQSD đất; đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu độc lập của bà P về việc công nhận QSD đất.

[9] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M4 tại phiên tòa là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà P tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành thẩm định, định giá tài sản theo yêu cầu của đương sự và chi phí cho việc này tổng cộng là 6.256.109 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà M không được chấp nhận nên bà M phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà M không được chấp nhận nên bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án bà M là người cao tuổi nên bà M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là M1, ông M2, bà M3 và ông M4) về việc buộc bị đơn ông N trả lại phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.089,9m², thuộc thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông N số đo 26,65m;
- Hướng Tây giáp kinh thủy lợi số đo 27,8m;
- Hướng Nam giáp lối đi chung với đất ông K số đo 40,42m;
- Hướng Bắc giáp đất ông N số đo 39,46m;

(Kèm theo bản án là Sơ đồ vị trí ngày 20/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B233964 ngày 09/10/1992 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà M đối với phần đất diện tích 1.627m² (đo đạc thực tế 1.089,9m²), tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P về việc yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp tại thửa số 384, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P.

4. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn bà M (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là M1, ông M2, bà M3 và ông M4) phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản với tổng số tiền là 6.256.109đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 6.256.109đồng. Như vậy, nguyên đơn bà M (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là M1, ông M2, bà M3 và ông M4) đã nộp đủ chi phí này.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà M (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là M1, ông M2, bà M3 và ông M4) được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đồng (*Ba*

trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0008796 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Riêng đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án.

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 thoả 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (15);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng (01);
- Chi cục THADS huyện C (01);
- Phòng KTNV-THA (01);
- Lưu HSVA, Văn phòng (02).

Nguyễn Hoàng Thành