TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **29**/2017/DS-ST
Ngày: 24/08/2017.
V/v "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở*"

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 **Phạm Hùng Nuôi**.
- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1/. Bà **Nguyễn Xuân Hoàng**.
  2/. Bà **Lý Thị Sẩm**.

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: Bà **Tăng Thị Thúy Hằng** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/07/2017 và 24/08/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2016/TLST-DS ngày 27/4/2016 về việc "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2017/QĐXXST-DS ngày 05/6/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 28/2017/QĐST-DS ngày 05/07/2017, giữa các đương sự:

1/. Nguyên đơn:

1.1- Ông **T**;

1.2- Bà **M**;

Cùng địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (cùng có mặt)

2/. Bị đơn: Bà **K**; Địa chỉ: ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

3.1- Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: ấp C2, xã B2, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.2- Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

** Người đại diện theo ủy quyền*: Ông **U1**, theo văn bản ủy quyền số 24/UBND-NC ngày 06/01/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng. (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp*: Ông **U2**, theo văn bản cử số 25/UBND-NC ngày 06/01/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.3- Bà **H**; Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 28/10/2015 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn T và M trình bày**: Vào năm 1984, ông T và bà M được cha, mẹ là ông N và bà H cho nền đất có kích thước ngang 5m, dài 8,5m tại đường Long Phú, xã B2, huyện A1, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường Phạm Hùng, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng), sau đó ông T và bà M đã cất căn nhà lá có chiều ngang 4m và chiều dài hết đất.

Vào tháng 8/2013, ông T và bà M cho bà K (em ruột) mượn phần đất ngang 1m và dài hai bên là 6,4m (diện tích 6,4m^2), nằm trong diện tích 32,1m^2 để cất nhà ở kiên cố, kết cấu bê tông cốt thép, vách tường và tole thiếc.

Đến ngày 20/11/2014, ông T và bà M được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944071, đất có diện tích 32,1m^2, loại đất ở, số thửa 625, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại đường Phạm Hùng, ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Nay nguyên đơn ông T và bà M yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây với bị đơn:

- Buộc bà K tháo dỡ nhà có kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, tole thiếc để giao trả lại phần đất có diện tích 6,4m^2 nằm trong thửa đất số 625, tờ bản đồ số 30 với vị trí tứ cận nêu trên cho ông/bà.

- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279297 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà H ngày 10/5/2002 do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã bao gồm một phần diện tích mà cha mẹ đã cho ông trước đó.

Tại biên bản hòa giải ngày 10/01/2017 và tại phiên tòa nguyên đơn ông T và bà M có thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 8,3m^2 (ngang 1m, dài 8,3m) theo kết quả thẩm định thực tế vào ngày 26/12/2016.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn K trình bày**: Toàn bộ diện tích phần đất mà ông T và bà M đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào năm 2014 có nguồn gốc do cha, mẹ là ông N và bà H khai phá, bồi đắp và sử dụng từ trước. Do đó, khi cha bà qua đời thì mẹ của bà tiếp tục sử dụng ổn định cho đến nay. Vào năm 1987, khi cha bà còn sống thì cha và mẹ của bà đã cho anh trai là Z cất lên một căn nhà trên thửa đất này (ngay cầu đầu xéo) để sinh sống nhưng đến năm 1991 thì anh trai Z bị bệnh tâm thần nên bà H về sữa chữa lại căn nhà cho ông Z và cho bà cất một căn nhà nhỏ trên thửa đất này để buôn bán sinh sống gần ông Z để tiện chăm sóc, nuôi dưỡng và giúp đỡ mẹ già. Khi bà về xây cất trên quán này để buôn bán, chính bà đã thuê ông T đứng ra xây cất cho bà. Trong suốt thời gian xây dựng quán và cho đến tháng 06/2015 thì ông T và bà M cũng không hề có tranh chấp gì với bà mà chỉ có tranh chấp với mẹ là bà H nhưng đến khi hòa giải tại UBND xã B thì ông T và bà M quay sang tranh chấp với bà nhưng việc tranh chấp này của ông T và bà M là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý, bởi vì:

- Khi bà cất quán trên phần đất này là do mẹ của bà là người trực tiếp đứng ra chỉ cho bà cất chứ bà hoàn toàn không có mượn đất của ông T và bà M.

- Bà cất quán từ năm 2013 và quản lý, sử dụng liên tục cho đến nay, còn ông T và bà M đến ngày 20/11/2014 mới được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc này cho thấy bà là người đã sinh sống và làm ăn ổn định tại phần đất này

trước khi ông T và bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà và bà H hoàn toàn không hay biết việc ông T và bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không ai ký giáp ranh cho ông T và bà M lập thủ tục kê khai, đăng ký phần đất này.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Bác toàn bộ yêu cầu của ông T và bà M về việc buộc bà phải tháo dỡ nhà có kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, tole thiếc để giao trả lại phần đất có diện tích 6,4m^2 nằm trong thửa đất số 625, tờ bản đồ số 30 với vị trí tứ cận nêu trên cho ông T và bà M vì bà không có mượn đất cũng không có lấn chiếm đất.

- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944071, đất có diện tích 32,1m^2, (loại đất ở, số thửa 625, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại đường Phạm Hùng, ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng) đã cấp cho ông T và bà M.

* **Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền và nghĩa vụ liên quan H trình bày**: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà K. Bà không đồng ý với lời trình bày của ông T cho rằng bà đã tặng cho ông T phần đất có chiều ngang 5m, không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, vì bà chỉ cho ông T phần đất có chiều ngang 4m là chiều ngang của căn nhà hiện tại chứ không phải là cho tặng 5m như ông T trình bày. Còn 1m chiều ngang giáp đường Phạm Hùng là bà cho con gái tên K quản lý, sử dụng. Đối với chữ ký trong tờ ủy quyền ngày 20/12/1994 đúng là chữ ký của bà, nhưng lúc ký là ký vào tờ giấy trắng, vì chính quyền địa phương kêu ký vào tờ giấy trắng để đổi số nhà chứ không phải ký cho 5m đất chiều ngang. Khi ông T, bà M lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì bà và bà K hoàn toàn không hay biết và bà cũng chưa bao giờ làm giấy tờ gì cho ông T, bà M phần diện tích đất đang tranh chấp. Phần đất này là của bà nhưng ông T, bà M lại tự ý đi lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* **Tại văn bản ngày 06/03/2017 người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh Sóc Trăng trình bày**: Phần đất có diện tích 75,9m^2 thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 30, loại đất ở, tọa lạc tại xã B, huyện A1, (nay là huyện A) có nguồn gốc của bà H khai phá sử dụng từ năm 1955 đến nay. Năm 2001 bà H lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279297 ngày 10/5/2002.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà H là đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Vì vậy nội dung yêu cầu của ông T và bà M là không đảm bảo cơ sở pháp lý để xem xét.

* **UBND huyện A, tỉnh Sóc Trăng**: Từ khi thụ lý đến nay không hợp tác và cũng không thực hiện nghĩa vụ của đương sự để trả lời cho Toà án biết.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu hủy quyết định cá biệt (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Bị đơn giữ nguyên yêu cầu hủy quyết định cá biệt (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất). Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành đúng pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và

người tham gia tố tụng trong quá trình 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. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt, chấp nhận yêu cầu hủy quyết định cá biệt của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 Kiểm sát viên, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[I] Về tố tụng:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 28/10/2015 của nguyên đơn T và M yêu cầu bị đơn K tháo dỡ nhà ở để giao trả lại phần đất có diện tích 6,4m^2 (ngang 1m, dài 6,4m) nằm trong diện tích 32,1m^2, thửa đất số 625, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại đường Phạm Hùng, ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279297 ngày 10/5/2002 của UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà H. Đồng thời, tại Tờ phúc đáp ngày 06/11/2015 bị đơn K yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944071 (số vào sổ CH01484) ngày 20/11/2014 của UBND huyện A, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông T và bà M. Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "*Đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất"* là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, trong vụ án dân sự do các đương sự yêu cầu hủy quyết định cá biệt theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do vậy, Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, xét xử vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Sóc Trăng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đối với người đại diện theo pháp luật của UBND huyện A không thực hiện đúng nghĩa vụ của đương sự; Sau khi nhận Thông báo về việc thụ lý vụ án (nhận ngày 14/05/2016) người đại diện theo pháp luật không thực hiện nghĩa vụ trả lời bằng văn bản cho Tòa án biết ý kiến và đề nghị của mình đối với yêu cầu của các đương sự theo quy định tại Điều 199 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và cũng không tự mình hoặc ủy quyền cho người có thẩm quyền đại diện tham gia tố tụng, Tòa án triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn vắng mặt, Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Diện tích đất tranh chấp theo đơn khởi kiện ngày 28/10/2015 nguyên đơn yêu cầu diện tích 6,40m^2 (01m x 6,4m), theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2016 diện tích 8,30m^2 (01m x 8,3m). Tại phiên họp hòa giải ngày 10/01/2017 và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu diện tích 8,30m^2 là nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu ban đầu diện tích 6,40m^2 nay yêu cầu diện tích 8,30m^2. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn tuy diện tích yêu cầu thay đổi có lớn hơn

diện tích khởi kiện ban đầu nhưng vẫn nằm trong vị trí, mốc giới yêu cầu ban đầu, nên việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279297 ngày 10/05/2002 của UBND tỉnh Sóc Trăng, tuy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cấp cho hộ bà H, nhưng nguyên đơn, bị đơn và các con bà H đều thừa nhận và xác nhận diện tích đất 75,9m^2, thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 30 là đất do bà H và ông N khai phá sử dụng và cất nhà ở từ năm 1955, đất này không thuộc trường hợp do Nhà nước thực hiện chính sách đất đai cấp cho hộ và cũng không thuộc trường hợp hộ nhận chuyển nhượng của người khác, nay ông N chết thì bà H toàn quyền sử dụng và định đoạt. Do đó, không nhất thiết phải đưa thành viên hộ (các con bà H) tham gia tố tụng.

[II] Về nội dung:

[1] Các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp 8,30m^2 (01m x 8,3m) theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2016 nằm trong diện tích 32,1m^2, thuộc thửa 625, tờ bản đồ số 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944071 ngày 20/11/2014 của UBND huyện A cấp cho ông T và bà M, tọa lạc đường Phạm Hùng, ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, hiện do bà K quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở kiên cố gắn liền trên đất.

[2] Các đương sự cũng thống nhất diện tích đất 75,9m^2, thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279297 ngày 10/05/2002 của UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà H, có nguồn gốc là của ông N (chết năm 1998) và bà H khai phá, sử dụng và cất nhà ở từ năm 1955, đất này không thuộc trường hợp do Nhà nước thực hiện chính sách đất đai cấp cho hộ và cũng không thuộc trường hợp hộ nhận chuyển nhượng của người khác. Diện tích đất được cấp 75,9m^2 (ngang tiếp giáp đường Phạm Hùng 12,9m) là đúng hiện trạng sử dụng đất.

[3] Theo nguyên đơn thì vào năm 1984 được cha mẹ là ông N (chết năm 1998) và bà H cho vợ chồng nguyên đơn sử dụng và cất nhà ở phần đất ngang 05m, dài hết đất (nay theo đo đạc thực tế 5m x 8,3m), khi cho không lập giấy tờ, mãi đến ngày 20/12/1994 ông N và bà H mới làm "Tờ ủy quyền" cho đất, trong năm 1984 vợ chồng nguyên đơn cất nhà ở không kiên cố ngang 04m, dài hết đất và đến năm 2000 vợ chồng nguyên đơn cất lại nhà kiên cố ngang 04m, dài hết đất như hiện trạng hiện nay, phần đất còn lại cập bên hông nhà ngang 01m, dài hết đất (theo đo đạc thực tế ngang 1m, dài 8,3m, hiện tranh chấp) thì đến tháng 08/2013 cho bị đơn K mượn cất nhà ở, trong việc cho mượn không làm giấy tờ. Ngược lại, bị đơn K không thừa nhận là có mượn đất của ông T, mà cho rằng phần đất tranh chấp là của bà H cho; Đồng thời, bà H thừa nhận năm 1984 bà H và ông N có cho đất để vợ chồng nguyên đơn cất nhà ở, nhưng bà H chỉ xác nhận cho phần đất ngang 04m, dài hết đất như hiện trạng cất nhà, chứ không phải cho ông T phần đất có chiều ngang 5m như ông T trình bày, phần đất còn lại của bà chiều ngang từ giáp hông nhà ông T, bà M ra đến giáp đất đường công cộng ngang 03m (trong đó có 01m tranh chấp) là năm 2013 bà mới cho bị đơn K cất nhà ở để mua bán sinh sống.

[3.1] Để chứng minh cho việc cho đất ngang 05m, dài hết đất nguyên đơn cung cấp cho Tòa án "Tờ ủy quyền ngày 20/12/1994 của ông N và bà H" có Ban nhân dân ấp C xác nhận (ngày 23/12/1994) và UBND xã B2 chứng thực (ngày 24/12/1994), có nội

dung "*...nay tôi làm tờ ủy quyền cho con tôi tên T sinh năm 1958 một mãnh đất thổ cư để cất nhà bề dày 8^{m}50 ngang 5^{m} diện tích: 42^{m}5 nhà là cây tạp bán kiên cố. Tôi cho con tôi được quyền sử dụng đất nền nhà nếu ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật*", bà H thừa nhận chữ ký trong tờ ủy quyền ngày 20/12/1994 đúng là chữ ký của bà, nhưng lúc ký là ký vào tờ giấy trắng, vì chính quyền địa phương kêu ký vào tờ giấy trắng để đổi số nhà chứ không phải ký cho 5m đất chiều ngang.

[3.2] Xét thấy, "Tờ ủy quyền ngày 20/12/1994 của ông N và bà H" về tiêu đề là "Tờ ủy quyền", nhưng về bản chất và nội dung là ông N và bà H cho đất ông T "*mãnh đất thổ cư để cất nhà bề dày 8^{m}50 ngang 5^{m} diện tích: 42^{m}5*", về hình thức cũng được ông W (Phó Ban nhân dân ấp C) xác nhận và UBND xã B2 chứng thực theo quy định, theo chứng thực thì các bên (bên cho là ông N và bà H) ký tại UBND xã B2 và ký trước mặt người chứng thực. Đồng thời, theo Biên bản xác minh ngày 03/08/2017, ông W (nay Công chức Địa chính xã B) xác nhận "*...Tờ ủy quyền là do ông N đem lên cho ông ký xác nhận, sau đó đương sự tự đem lên UBND xã B2 chứng thực, khi ông N đem giấy cho ông xác nhận thì tờ ủy quyền đã ghi đầy đủ nội dung nên ông mới xác nhận. Còn về việc phía bà H cho rằng khi đó ông đem tờ ủy quyền xuống nhà bà H để cho bà H ký và lúc đưa chỉ đưa giấy trắng rồi sau đó ông tự điền nội dung vào là không đúng...*". Nhưng tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn T và M khẳng định "Tờ ủy quyền ngày 20/12/1994" do chính bà M viết theo sự hướng dẫn của người khác (ông Hoàng công an), sau khi viết bà M đem cho ông N và bà H ký tên và cũng chính bà M trực tiếp mang giấy đến khóm, phường (không có ông N) xác nhận, chứng thực. Như vậy, cho thấy việc bà H cho rằng lúc ký là ký vào tờ giấy trắng là không đúng; nội dung "Tờ ủy quyền ngày 20/12/1994" không thể hiện ý chí của bà H và ông N, mà bà M viết theo sự hướng dẫn của người khác, việc nguyên đơn trình bày mâu thuẫn với người xác nhận và nội dung chứng thực, nên "Tờ ủy quyền ngày 20/12/1994" không đảm bảo tính khách quan, trung thực, nên không có giá trị làm chứng cứ để chứng minh.

[3.3] Trên thực tế sau khi ông N và bà H cho đất thì vào năm 1984 vợ chồng nguyên đơn xây dựng nhà ở không kiên cố và cũng như năm 2000 vợ chồng nguyên đơn xây dựng lại nhà ở kiên cố như hiện nay thì chỉ xây dựng ngang 4m dài hết đất, nếu đúng như nguyên đơn trình bày là ông N và bà H cho vợ chồng nguyên đơn ngang đến 5m thì sao không xây dựng nhà ở hết đất. Đồng thời, nếu diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn chỉ cho bị đơn mượn, nhưng năm 2013 bị đơn xây dựng nhà ở kiên cố nguyên đơn biết và nguyên đơn cũng nhận biết được, nếu như xây dựng nhà ở kiên cố khi muốn lấy lại đất thì không thể đập phá hoặc tháo dỡ một phần căn nhà ở để trả lại đất, nhưng nguyên đơn không ngăn cản hoặc phản đối, mà lại đồng tình với việc bị đơn xây dựng nhà và chính nguyên đơn là thợ xây nhà cho bị đơn.

[3.4] Mặt khác, các đương sự cũng thừa nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279297 ngày 10/05/2002 của UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà H diện tích đất 75,9m^2 (ngang tiếp giáp đường Phạm Hùng 12,9m), thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 30, tọa lạc đường Phạm Hùng, ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, là đất của ông N (chết năm 1998) và bà H khai phá, sử dụng và cất nhà ở từ năm 1955 và đúng hiện trạng sử dụng đất, từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi phát sinh tranh chấp cũng không ai khiếu nại. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2016 thì thể hiện diện tích đất (chiều ngang tiếp giáp đường Phạm Hùng), bà H đang quản lý sử dụng cất nhà ở kiên cố 09m và nguyên đơn đang quản lý sử dụng cất nhà ở kiên cố 04m là phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà H được

cấp, nên bà H chỉ có quyền định đoạt trong phạm vi được cấp. Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND tỉnh Sóc Trăng cũng xác nhận diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà H là cấp chiều ngang tiếp giáp đường Phạm Hùng là 12,9m (hiện bà H và nguyên đơn đang quản lý, sử dụng cất nhà ở), không bao gồm 01m đất tranh chấp, vì phần 1m thuộc đất tranh chấp là đất công cộng, nếu có điều chỉnh biến động cấp cho nguyên đơn thì cũng cấp trong phạm vi thửa 92 mà bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không được cấp diện tích đất tranh chấp. Đồng thời, tại phiên tòa bị đơn cũng thừa nhận 01m đất tranh chấp nằm ngoài quyền sử dụng đất bà H được cấp và hiện nay thuộc đất công. Do vậy, theo nguyên đơn cho rằng vào năm 1984 ông N và bà H cho vợ chồng nguyên đơn phần đất ngang 05m, dài hết đất (theo đo đạc thực tế ngang 5m x dài 8,3m), trong đó có 01m tranh chấp là chưa đủ căn cứ để chấp nhận.

[4] Như đã phân tích, diện tích đất tranh chấp 8,30m^2 (ngang 1m, dài 8,3m) là đất công cộng, không nằm trong thửa 92 và không thuộc quyền định đoạt của bà H, nên bà H không có quyền định đoạt cho người khác, nếu như nguyên đơn chứng minh được việc ông N và bà H cho đất bao nhiêu đi nữa thì cũng được điều chỉnh và cấp đất trong phạm vi diện tích 75,9m^2 (ngang tiếp giáp đường Phạm Hùng 12,9m), thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 30, tọa lạc đường Phạm Hùng, ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Theo nguyên đơn cho rằng cho bị đơn mượn cất nhà ở, nhưng bị đơn không thừa nhận và nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc cho bị đơn mượn đất. Diện tích đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng và định đoạt của nguyên đơn, nên nguyên đơn cho rằng cho bị đơn mượn cất nhà ở là không cơ sở. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà ở trả diện tích đất tranh chấp 8,30m^2 (ngang 1m, dài 8,3m) là không có cơ sở, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn, về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279297 ngày 10/5/2002 của UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà H, với lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã cấp bao gồm phần diện tích đất mà cha mẹ cho nguyên đơn sử dụng từ năm 1984, thì thấy rằng: diện tích 75,9m^2 (ngang tiếp giáp đường Phạm Hùng 12,9m), thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 30, tọa lạc đường Phạm Hùng, ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (trong đó có diện tích cho nguyên đơn) là của bà H và ông N (chết năm 1998) khai phá sử dụng cất nhà ở từ năm 1955, tại thời điểm bà H kê khai đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy trong diện tích đăng ký đã cho nguyên đơn một phần diện tích như đã nêu trên, nhưng do nguyên đơn và bà H không tranh chấp, không cung cấp thông tin về việc đã cho nguyên đơn một phần diện tích đất như hiện trạng sử dụng, vả lại đây là đất gốc của bà H nên việc bà H kê khai đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng. Đồng thời, căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H do UBND tỉnh Sóc Trăng cung cấp (bút lục 161 đến 171) đã thể hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật như có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, có biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất, có tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất, có đo đạc thực tế và có thực hiện các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật, đúng đối tượng sử dụng đất và đúng diện tích hiện trạng sử dụng đất. Mặt khác, từ khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi nguyên đơn khởi kiện thì không có ai tranh chấp hay khiếu nại về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của bà H cũng không bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279297 ngày 10/5/2002 của UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà H là không có cơ sở.

[6] Đối với yêu cầu của bị đơn, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944071 ngày 20/11/2014 của UBND huyện A, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông T và bà M. Xét thấy, như đã phân tích và trình bày ở trên thì diện tích đất tranh chấp là đất công cộng và diện tích nguyên đơn đang sử dụng xây dựng nhà ở có nguồn gốc là của bà H cho. Tại thời điểm ông T và bà M xác lập thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện A không tuân thủ theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và theo hướng dẫn tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất (Hợp đồng theo quy định), theo kê khai của nguyên đơn có chiều ngang đến 05m (trong đó có 1m tranh chấp) là không đúng với thực trạng sử dụng đất, do không kiểm tra chặt chẽ các thủ tục nên UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn phần đất có chiều ngang đến 05m (trong đó có 01m tranh chấp) là cấp không đúng diện tích. Mặt khác, tại thời điểm UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn thì diện tích đất cấp cho nguyên đơn (tại vị trí xây dựng nhà ở, ngang 04m) nằm trong diện tích 75,9m^2, thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 30, tọa lạc đường Phạm Hùng, ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng mà UBND tỉnh Sóc Trăng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà H và phần đất tranh chấp do bị đơn đang quản lý, sử dụng là đất công. Đúng ra, trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn thì phải tiến hành các thủ tục thu hồi, hủy bỏ hoặc điều chỉnh biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H theo quy định của pháp luật về đất đai, nhưng UBND huyện A không thực hiện đúng theo quy định mà lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn, trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà H vẫn còn tồn tại và có hiệu lực pháp luật. Việc UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn là không đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định và không đúng diện tích, nên cần phải hủy để tiến hành cấp lại cho đúng trình tự, thủ tục theo quy định và đúng hiện trạng diện tích sử dụng. Do vậy, theo bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944071 ngày 20/11/2014 của UBND huyện A, tỉnh Sóc Trăng cấp cho nguyên đơn là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Như đã phân tích trên, theo yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279297 ngày 10/5/2002 của UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà H) của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận; yêu cầu hủy quyết định cá biệt (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944071 ngày 20/11/2014 của UBND huyện A, tỉnh Sóc Trăng cấp cho nguyên đơn) của bị đơn là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7.1] Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu hủy quyết định cá biệt của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7.2] Về án phí sơ thẩm nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/06/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 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.

[7.3] Chi phí thẩm định đo đạc và định giá tài sản 1.450.000đồng nguyên đơn phải chịu, nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ số tiền, nên nguyên đơn đã nộp xong chi phí thẩm định đo đạc và định giá tài sản.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 147, Điều 165, Điều 235, khoản 1 Điều 244 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/06/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 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 T và M về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn K tháo dỡ nhà ở giao trả diện tích đất tranh chấp 8,30m^2 (01m x 8,3m), thuộc thửa 625, tờ bản đồ số 30, tọa lạc đường Phạm Hùng, ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 279297 ngày 10/05/2002 của UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà H. Vị trí và tứ cận thực tế như sau:

- Hướng Đông giáp với phần đất của ông T (vách tường nhà ông T), có số đo 8,3m (lộ giới 4,4m);

- Hướng Tây giáp với phần đất công cộng (do bà K đang sử dụng), có số đo 8,30m (lộ giới 4,4m);

- Hướng Nam giáp với mương nước, có số đo 01m;

- Hướng Bắc giáp với đường Phạm Hùng, có số đo 01m;

(có só đồ đo vẽ kèm theo)

2/- Chấp nhận yêu cầu của bị đơn K về việc yêu cầu hủy quyết định cá biệt (hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944071 ngày 20/11/2014 của UBND huyện A, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông T và bà M).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944071 ngày 20/11/2014 của UBND huyện A, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông T và bà M để tiến hành cấp lại cho đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và đúng diện tích.

3/- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T và bà M phải chịu 200.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 480.000đồng theo biên lai thu số 007500

ngày 28/10/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng; Hoàn trả cho ông T và bà M số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn lại là 280.000đồng.

5/- Chi phí thẩm định đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn T và M phải chịu số tiền 1.450.000đồng, số tiền này nguyên đơn T và M đã nộp tạm ứng xong, nên nguyên đơn T và M đã nộp đủ chi phí thẩm định đo đạc và định giá tài sản.

Báo các đương sự biết, án xử sơ thẩm công khai có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án tại UBND cấp xã nơi cư trú) để xin Tòa án cấp trên xét xử lại theo trình tự phúc 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, người phải Thi hành án 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Phạm Hùng Nuôi

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *Viện kiểm sát ND tỉnh Sóc Trăng;*
- *Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;*
- *Chi cục THADS huyện A;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*