

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

Bản án số: 36/2024/DS-ST

Ngày: 29 - 5 - 2024

V/v: *Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, 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 SÓC TRĂNG

- Với 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 Mai Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2023/TLST-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Lâm Ngọc T**, sinh năm 1972 (có mặt).

2. Bà **Võ Thị Ú**. Sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà **Võ Thị Ú**:* Ông **Lâm Ngọc T**. Địa chỉ: **Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **Lâm Ngọc T**:* Ông **Triệu Du L** là Luật sư trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh S (có mặt). Địa chỉ: **A đường H, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**.

- Bị đơn: Ông **Lâm Đa R** (vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Lâm Thị S**. Địa chỉ: **Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
 2. Bà Lâm Thị S (có mặt).
 3. Bà Trà Thị D (có mặt).
- Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 5 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Lâm Ngọc T trình bày:

Nguyên đơn có thửa đất diện tích 268,4 m², thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 36, tọa lạc ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BR 135908, số vào sổ CH 01290 ngày 13/3/2014 cho các nguyên đơn đứng tên, nguồn gốc phân đất là của cha nguyên đơn tên Lâm T1 cho lại vợ chồng nguyên đơn.

Vào năm 2016 do hoàn cảnh khó khăn gia đình nguyên đơn đi làm ăn xa khi trở về thì ông Lâm Đa R đã chiếm một phần đất và cất nhà tạm ngang 06 m, dài khoảng 18 m diện tích khoảng 108m². Khi phát hiện sự việc các nguyên đơn yêu cầu ông R dỡ nhà trả lại đất, nhưng ông R không dỡ nhà và lại tiếp tục xây nhà tường như hiện nay.

Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Ông Lâm Đa R dỡ nhà trả lại cho các nguyên đơn diện tích 108m² thuộc một phần thửa số 41, tờ bản đồ số 36, tọa lạc ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BR 135908, số vào sổ CH 01290 ngày 13/3/2014 cho các nguyên đơn đứng tên.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/3/2024 và hòa giải ngày 09/4/2024 các nguyên đơn yêu cầu ông Lâm Đa R trả giá trị đất theo như kết quả định giá ngày 05/7/2022 của Hội đồng định giá huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/4/2023 bị đơn Lâm Đa R trình bày: Nguồn gốc phân đất đang tranh chấp trước đây là của ông bà ngoại bị đơn là ông Lâm S1 (chết năm 1976) và bà Thạch Thị K (chết năm 2002). Ông bà ngoại bị đơn sử dụng trước năm 1975 sau đó để lại cho mẹ bị đơn sử dụng là bà Lâm Thị S từ năm 1976 cho đến nay. Vào năm 1975 ông ngoại của bị đơn có cho cha ông T là ông Lâm T1 một nền nhà để ở (chính là nhà ông T hiện nay) sau đó ông Lâm T1 chết thì ông T ở cho đến nay. Việc gia đình ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014 thì bị đơn không biết. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông T.

Tại các Biên bản lấy lời khai ngày 25/4/2023, ngày 15/01/2024 cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lâm Thị S trình bày: Phần đất tranh chấp trước đây là của cha, mẹ bà là ông Lâm S1 và bà Thạch Thị K, sử dụng đến năm 1976 thì cho bà sử dụng đến nay, gia đình ông T là người ở nhờ trên đất của bà, trước đây

là cho cha ông **T** tên **Lâm T1** ở vào năm 1975 khi cho ở không có làm giấy tờ gì. Vào năm 2015 bà cho ông **R** cất nhà, đến năm 2019 ông **R** sửa nhà thì xảy ra tranh chấp với ông **T**, việc ông **T** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không biết. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **T**.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn chứng minh được nguồn gốc phần đất tranh chấp, trước năm 1975 là cha của nguyên đơn là ông **Lâm T1** sử dụng đến năm 1992 cho nguyên đơn sử dụng và nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014 là hợp pháp đúng trình tự thủ tục theo quy định như tại Văn bản số 133 ngày 09/4/2024 (bút lục 155) của **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T** thừa ủy quyền của **Ủy ban nhân dân huyện T** đã khẳng định vấn đề này. Khi nguyên đơn đăng ký cấp quyền sử dụng đất có bà **Lâm Thị S** ký giáp ranh. Việc bà **Lâm Thị S** cho rằng đất này là của cha, mẹ bà là ông **Lâm S1** và bà **Thạch Thị K** nhưng không có gì để chứng minh, bà **S** cho rằng bà sử dụng từ năm 1976 đến nay nhưng không đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả giá trị đất cho nguyên đơn theo như kết quả định giá và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích để cho bị đơn sử dụng.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành 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. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm trả giá trị cho nguyên đơn theo kết quả định giá là 53.550.000 đồng, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích bị đơn đã xây nhà ở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Trong vụ án này, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 và 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn **Võ Thị Ú**, bị đơn **Lâm Đa R** nhưng có người đại diện tham gia, Ủy ban nhân dân huyện **T** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện là yêu cầu buộc ông **Lâm Đa R** trả giá trị đất cho nguyên đơn theo kết quả đã định giá. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Tại phiên tòa các đương sự đề thống nhất phần đất tranh chấp hiện nay ông **Lâm Đa R** đã xây dựng nhà ở thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ số 36 tọa lạc ấp **C**, xã **T**, huyện **T**, tỉnh **Sóc Trăng**, quyền sử dụng đất do ông **Lâm Ngọc T** và bà **Võ Thị Ú** đứng tên có diện tích 107,1 m² có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đường bê tông có số đo: 6,98 m;
- Hướng Tây giáp thửa 57 có số đo: 5,21 m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 41 có số đo: 16,52 m + 1,57 m;
- Hướng Bắc giáp thửa 118 có số đo: 14 m + 1,86 m + 1,54 m.

Theo kết quả định giá phần đất 107,1m² có giá là 53.550.000 đồng, nhà của ông **Lâm Đa R** có giá 307.198.000 đồng. Nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[3.2] Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp theo nguyên đơn trình bày trước đây là của ông **Lâm S1** và bà **Thạch Thị K** (là ông bà nội của nguyên đơn) cho cha nguyên đơn là ông **Lâm T1** sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1992 ông **Lâm T1** cho nguyên đơn sử dụng đến nay và nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/3/2014.

[3.3] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Lâm Thị S** cho rằng phần đất này có nguồn gốc là của ông **Lâm S1** và bà **Thạch Thị K** cho bà **Lâm Thị S** vào năm 1976 và bà **S** sử dụng đến nay, vào năm 2015 bà **S** cho bị đơn **Ri** cất nhà ở, còn phần đất gia đình ông **T** đang ở hiện nay là do bà **S** cho cha ông **T** là ông **Lâm T1** ở vào năm 1975. Xét thấy, lời trình bày của bà **S** là không có căn cứ: Vì tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/01/2024 (bút lục 140) bà **S** cho rằng cha, mẹ bà cho đất bà sử dụng từ năm 1976, nhưng năm 1975 bà lại cho ông **Lâm T1** là cha của ông **T** sử dụng là không phù hợp, khi cho không có làm giấy tờ và trên thực tế thì bà **S** cũng chưa sử dụng phần đất này ngày nào cụ thể tại Biên bản xác minh ngày 03/4/2024 (bút lục 134) ông **Nguyễn Tấn D1** xác định bà **Lâm Thị S** và ông **Lâm Đa R** chưa từng sử dụng phần đất này. Ngoài ra, bà **S** cho rằng bà sử dụng từ năm 1976 đến nay nhưng không có đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có giấy tờ gì để chứng minh là bà **S** có sử dụng phần đất này. Trong khi đó gia đình nguyên đơn đã sử dụng ổn định phần đất này từ trước năm 2000 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/3/2014 cho đến nay gia đình bị đơn cũng không có ý kiến gì.

[3.4] Do đó, có đủ căn cứ để xác định ông **Lâm Đa R** xây dựng nhà ở thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ số 36 tọa lạc ấp **C**, xã **T**, huyện **T**, tỉnh **Sóc**

Trăng, có diện tích 107,1m² là quyền sử dụng đất của các nguyên đơn, nên cần buộc bị đơn giao trả lại cho các nguyên đơn.

[3.5] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả giá trị đất theo kết quả định giá ngày 05/7/2022 của Hội đồng định giá **huyện T** và không yêu cầu định giá thị trường. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn xét thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BR 135908, số vào sổ CH 01290 ngày 13/3/2014 là đúng luật định. Tại Văn bản số 133 ngày 09/4/2024 (bút lục 155) của **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T** thừa ủy quyền của **Ủy ban nhân dân huyện T** xác định việc cấp giấy là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả giá trị đất còn phần đất để cho bị đơn sử dụng và đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với diện tích để cho bị đơn sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BR 135908, số vào sổ CH 01290 ngày 13/3/2014 do **Ủy ban nhân dân huyện T**, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông **Lâm Ngọc T** và bà **Võ Thị Ú** với diện tích là 107,1m².

[5] Từ những căn cứ đã đánh giá, phân tích như trên. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Đối với bà **Trà Thị D** là vợ của bị đơn **R** cùng sử dụng phần đất trên với bị đơn nên cần buộc bà **D** có trách nhiệm liên đới với ông **R** trả giá trị đất cho các nguyên đơn.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng cộng là 3.294.979 đồng, do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu. Các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên bị đơn có nghĩa vụ nộp để giao trả cho các nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

[8] Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 158, khoản 1,2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 3 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015

Áp dụng: Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 26 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn **Lâm Ngọc T** và **Võ Thị Ú**.

1. Buộc bị đơn **Lâm Đa R** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trà Thị D** có trách nhiệm liên đới trả cho các nguyên đơn giá trị đất là 53.550.000 đồng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Giao cho bị đơn được quyền quản lý sử dụng diện tích 107,1m² thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ số 36 tọa lạc **ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**, quyền sử dụng đất do ông **Lâm Ngọc T** và bà **Võ Thị Ú** đứng tên có tứ cận:

- **H** giáp đường bê tông có số đo: 6,98 m;
- Hướng Tây giáp thửa 57 có số đo: 5,21 m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 41 có số đo: 16,52 m + 1,57 m;
- Hướng Bắc giáp thửa 118 có số đo: 14 m + 1,86 m + 1,54 m.

3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng số số BR 135908, số vào sổ CH 01290 ngày 13/3/2014 do **Ủy ban nhân dân huyện T**, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông **Lâm Ngọc T** và bà **Võ Thị Ú** của bị đơn **Lâm Đa R**. Với diện tích 107,1 m² có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đường bê tông có số đo: 6,98 m;
- Hướng Tây giáp thửa 57 có số đo: 5,21 m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 41 có số đo: 16,52 m + 1,57 m;
- Hướng Bắc giáp thửa 118 có số đo: 14 m + 1,86 m + 1,54 m.

(có sơ đồ kèm theo)

4. Về chi phí thẩm định, định giá:

4.1. Bị đơn **Lâm Đa R** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trà Thị D** có trách nhiệm liên đới nộp là 3.294.979 đồng.

4.2. Các nguyên đơn không phải chịu, các nguyên đơn được nhận lại 3.294.979 đồng do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trà Thị D** giao nộp.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Các nguyên đơn không phải chịu, các nguyên đơn được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001986 ngày 07/02/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

5.2. Bị đơn **Lâm Đa R** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trà Thị D** có trách nhiệm liên đới nộp 2.677.500 đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- **Cục THADS tỉnh S;**
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Nguyễn Hoàng T2

