

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 39/2019/DS-ST

Ngày: 16-10-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Trung Vẹn.

Ông Quảng Thanh Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2019/TLST-DS về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 276/2019/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Kim Thị K, sinh năm 1938 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Kim Thị K: Bà Kim Thị H, sinh năm 1964 theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2019 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Kim Thị K: Luật sư Đồng Văn H, Văn phòng luật sư Trung Tín L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Bị đơn: 1. Bà Kim Thị T, sinh năm 1962 (có mặt).

2. Ông Thạch S, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người đại diện hợp pháp của ông Thạch S: Bà Kim Thị T, sinh năm 1962 theo văn bản ủy quyền ngày 26/8/2019 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Kim Thị T:* Ông Trần Minh N, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh, có trụ sở tại: k2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C: Bà Vàng Thu H, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C (xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Kim Thị H, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3. Ông Kiên X, sinh năm 1935 (vắng mặt).

4. Ông Thạch Đa N, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Kiên X và ông Thạch Đa N:* Bà Kim Thị H, sinh năm 1964 theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2019 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

5. Ông Thạch R, sinh năm 1990 (vắng mặt).

6. Bà Thạch Thị T, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Thạch R và bà Thạch Thị T:* Kim Thị T, sinh năm 1962 theo văn bản ủy quyền ngày 02/5/2019 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

7. Bà Tăng Thị T1 (T1), sinh năm 1938 (có mặt).

8. Bà Thạch Thị Oanh N1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Thạch Thị Oanh N1:* Bà Kim Thị T, sinh năm 1962 theo văn bản ủy quyền ngày 26/8/2019 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

9. Ông Lê Văn C, sinh năm 1987 (chết ngày 30/4/2019, không có vợ con).

- *Người phiên dịch:* Ông Thạch C1– Công tác tại Ủy ban nhân dân phường 8, thành phố Trà Vinh làm phiên dịch tiếng khmer (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 10 năm 2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10 tháng 9 năm 2019 của nguyên đơn bà Kim Thị K và lời khai của bà Kim Thị H là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 940, diện tích 260m², tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh của ông cố bà là ông Kim L cho ông nội bà là ông Kim S. Ông S chia đất ra làm 02 phần cho bà Kim Thị Đ mẹ bà Tăng Thị T1 (T1) và ông Kim U cha bà Kim Thị K. Sau đó, ông U giao đất cho bà K sử dụng từ trước ngày 30/4/1975 cho đến nay. Phần đất của bà K giáp với phần đất của bà T1 nên khi đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

bà T1 đã kê khai đăng ký và cấp quyền sử dụng qua phần đất của bà K diện tích 260m². Phần đất tranh chấp bà K sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 2013 bà T tranh chấp nên phần đất tranh chấp bỏ trống không ai quản lý, sử dụng cho đến nay. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 đã tặng cho bà T diện tích đất 260m². Nên bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 940, tờ bản đồ số 8, diện tích 260m², tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Chủ tịch Ủy ban nhân huyện C cấp ngày 23/12/1995 cho bà Tăng Thị T1 và chỉnh trang tư cho bà Kim Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2006. Yêu cầu bà Kim Thị T trả lại phần đất thực đo diện tích 307.7m², thửa số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh và tài sản gắn liền với đất cho bà Kim Thị K.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Kim Thị T trình bày: Nguồn gốc thửa số 860, diện tích 8.600m², tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh là của ông Tăng E là ông ngoại của bà chuyển nhượng của bà Sơn Thị S trước năm 1975 chỉ nói miệng không có giấy tờ, không nhớ chuyển nhượng diện tích bao nhiêu, ông Tăng E đã sử dụng từ trước năm 1975 cho đến năm 1983 có kê khai đăng ký. Năm 1991 ông E cho mẹ bà là bà Tăng Thị T1 kê khai đăng ký theo quyền hưởng thừa kế. Bà T1 kê khai đăng ký tách ra làm 02 thửa, gồm: Thửa số 940, diện tích 260m² và thửa số 939, diện tích 3.530m², cùng tờ bản đồ số 8. Ngày 23/12/1995 bà T1 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 940, diện tích 260m², đến năm 2006 bà T1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà, ngày 20/01/2006 bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh trang tư). Đến năm 2009 gia đình bà K đã lấn chiếm phần đất này của bà để sử dụng. Nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà K.

Bị đơn ông Thạch S đã ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Kim Thị T nên không có lời trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại Công văn số: 1287/UBND-NC ngày 28 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân huyện C, cho rằng: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 940, tờ bản đồ số 8, diện tích 260m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho hộ bà T1 là đúng quy định của luật đất đai năm 1993.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía nguyên đơn ông Kiên X, ông Thạch Đa N và bà Kim Thị H có lời trình bày và yêu cầu như nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía bị đơn bà Tăng Thị T1, ông Thạch R, bà Thạch Thị T và bà Thạch Thị Oanh N1 có lời trình bày và yêu cầu như bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh của ông Kim L cho ông Kim S. Ông S chia đất ra làm 02 phần cho bà Kim Thị Đ mẹ bà T1 và ông U cha bà K. Sau đó, ông U giao đất cho bà K sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 2013 thì xảy ra tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có đi xác minh một số người dân lớn tuổi đang sinh sống tại địa phương thì họ đều xác nhận nguồn gốc đất của ông U cho bà K sử dụng từ năm 1975 và gia đình bà K có trồng cây trên đất. Mặc dù, ông Tăng E có kê khai đăng ký và bà T1 được cấp quyền sử dụng đất nhưng gia đình bà T1 không có sử dụng đất, do đó việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T1 là không đúng đối tượng theo quy định tại Điều 2 của Luật đất đai năm 1993 nên bà T1 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà K.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, trình bày: năm 1983, 1991 ông Tăng E có kê khai đăng ký đất, đến năm 1995 hộ bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Mặc dù, gia đình bà K có sử dụng đất nhưng không có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Tại Công văn số: 1287/UBND-NC ngày 28 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân huyện C, khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 940, tờ bản đồ số 8, diện tích 260m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho hộ bà T1 là đúng quy định nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà K.

Vị đại diện Viện kiểm sát cho rằng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán về việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này, đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

về phiên tòa sơ thẩm, cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên cho rằng bà K khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 260m² (thực đo 307.7m²), thuộc thửa số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà T đứng tên quyền sử dụng đất và công nhận diện tích đất tranh chấp cho bà K là có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, mặc dù quá trình sử dụng đất bà K không có kê khai đăng ký, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng xét về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất phía gia đình bà K chứng minh được nguồn gốc đất của ông bà phân chia và gia đình bà sử dụng đất từ trước năm 1975 cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh nhân chứng những người lớn tuổi và tổ chức họp dân nơi có đất gần với đất tranh chấp, họ đều cho biết nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Kim U là cha của bà K để lại cho bà K sử dụng từ giải phóng đến khi tranh chấp, việc kê khai không chính xác nên bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như lời khai của ông Thạch T2, ông T2 xác nhận có đất liền kề với đất của bà T1 và bà K, năm nào ông không nhớ nhưng khi đo đạc lại theo giấy đất thì ông phát hiện giấy đất của bà T1 cấp nhầm cho ông, còn đất của bà K thì cấp cho bà T1, sau đó ông mới đưa giấy đất của ông cho bà T1 đi làm giấy lại đứng tên bà T1, còn giấy đất của bà T1 cấp nhầm đất của bà K thì bà T1 không trả lại cho bà K mà bà đi sang tên lại cho con là bà T, do đó có cơ sở xác định đất tranh chấp này là thuộc về của bà K. Mặc dù thửa đất số 940 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà T1 và chính trang tư cho bà T nhưng bà T1 và bà T không có quản lý sử dụng mà phía gia đình bà K sử dụng. Ủy ban nhân dân huyện C có Công văn số: 1287/UBND-NC ngày 28/7/2015 xác nhận, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T1 đối với thửa đất số 940 cơ quan chuyên môn không có tiến hành khảo sát, đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà dựa trên cơ sở bản đồ địa chính được đo vẽ năm 1992 và ý kiến xét cấp của Hội đồng đăng ký đất xã (theo Luật đất đai năm 1993) và cũng không có hồ sơ thể hiện việc niêm yết, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 là đúng quy định. Ủy ban nhân dân huyện C, cho rằng việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 là đúng quy định là không có căn cứ, vì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chuyên môn không có tiến hành khảo sát, đo đạc thực tế mà chỉ dựa trên cơ sở bản đồ địa chính được đo vẽ năm 1992 và ý kiến xét cấp của Hội đồng đăng ký đất xã và không có hồ sơ thể hiện việc niêm yết cho người khác biết là không đúng quy định. Tại phiên tòa hôm nay, bà T cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Tăng E mua

của bà Sơn Thị S 8,6 công đất trong đó có phần đất tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiền hành xác minh lấy lời khai bà Sơn Thị S, thì bà S cho rằng trước đây bà có chuyển nhượng đất cho ông Tăng E 8 công 6 đất ruộng, còn phần đất tranh chấp là đất giống bà không có chuyển nhượng nên việc trình bày của T là không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận diện tích 307.7m², thuộc thửa đất số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà K. Buộc hộ bà T có nghĩa vụ giao cho bà K phần diện tích đất 307.7m². Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tăng Thị T1 với bà Kim Thị T ngày 10/01/2006 đối với thửa đất số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 260m², thuộc thửa đất số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Chủ tịch Ủy ban nhân huyện C cấp ngày 23/12/1995 cho bà Tăng Thị T1 và chỉnh trang tư cho bà Kim Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2006.

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, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Bà Vàng Thu H là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt, theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Vàng Thu H. Ông Lê Văn C (chết ngày 30/4/2019) là con ruột của bà Kim Thị H nhưng không có vợ con. Bản thân ông C không có quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, không phải là thành viên hộ gia đình của bà T1 và cá nhân của bà T được chỉnh trang tư đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2006 nên ông C không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hiện nay, ông C đã chết nên không đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng vào tham gia trong vụ án (bút lục số 408, 409).

[2] Theo Công văn số: 650/CCTT-CNHCT ngày 18/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì thửa đất số 940, theo tài liệu đo đạc năm 1983 thuộc một phần thửa đất số 680, diện tích 8.600m², loại đất 1L, do Tăng Y kê khai đăng ký trên sổ mục kê ruộng đất và Tăng E kê khai đăng ký trên sổ đăng ký ruộng

đất. Theo tài liệu đo đạc năm 2006 thuộc một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ số 18, diện tích 467.9m², loại đất CLN, do Kim Thị T2 kê khai đăng ký trên bản đồ địa chính. Tại biên bản xác minh ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đối với ông Thạch Thanh Sê R là Trưởng Ban nhân dân ấp T, xã H, cho biết hiện tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh không có hộ dân tên Tăng Y và Kim Thị T2 và tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều xác định không biết Tăng Y và Kim Thị T2 là ai nên không đưa Tăng Y và Kim Thị Thanh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (bút lục số 254, 413, 414, 415).

[3] Về quan hệ tranh chấp, các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được thụ lý theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Về nội dung vụ án:

[4] Đối với diện tích đất tranh chấp: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện C và Công văn số: 76/CNHCT ngày 18/5/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện C thì diện tích đất tranh chấp thực đo là 307.7m², thửa số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh tăng 47.7m² so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân tăng diện tích là do tài liệu đo đạc năm 1991 tính sai diện tích và giảm ranh (bút lục số 238). Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích 307.7m². Phần đất còn lại các đương sự không tranh chấp. Tại biên bản thỏa thuận ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự không yêu cầu Tòa án thẩm định tại chỗ và định giá lại diện tích đất đang tranh chấp, thống nhất theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2018 và biên bản định giá ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện C (bút lục số 403).

[5] Phần đất tranh chấp diện tích 260m², thửa số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H25108 ngày 23/12/1995 cho hộ bà Tăng Thị T1 và chính trang tư cho bà Kim Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2006. Nhưng do có sự thay đổi về địa giới hành chính nên phần đất tranh chấp diện tích 260m² (thực đo 307.7m²), thửa số 940, tờ bản đồ số 8, hiện nay tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

[6] Bà Kim Thị K khởi kiện yêu cầu bà Kim Thị T trả diện tích đất 260m² (thực đo 307.7m²), thửa số 940, tờ bản đồ số 8 và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà là có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, mặc dù bà K không có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa số 940 nhưng bà K đã cung cấp chứng cứ để chứng minh quá trình sử dụng đất và nguồn gốc đất là của ông Kim S chia cho cha bà là ông Kim U và ông U đã cho bà sử dụng từ năm 1975 cho đến nay. Năm 2014 bà T có tranh chấp quyền sử dụng đất với bà K, tại biên bản định giá ngày 12/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện C thể hiện trên phần đất tranh chấp gia đình bà K có trồng 01 cây dừa trên 30 năm, bụi tre, chuối. Sau đó bà T đồn bỏ, sự việc này được phía gia đình bà T thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 14/12/2016 của Ủy ban nhân dân xã H, biên bản đối chất ngày 22/11/2018 và biên bản lấy lời khai của bà T, bà T1 ngày 19/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện C (bút lục số 11, 12, 13, 80, 81, 82, 83, 84, 355, 356). Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T thay đổi lời khai cho rằng nguồn gốc đất là của ông Tăng E chuyển nhượng của bà Sơn Thị S diện tích 8.600m² và cây trên đất do gia đình bà T trồng. Tại phiên tòa hôm nay, bà T cho rằng sau khi chuyển nhượng đất của bà S ông Tăng E lấy đất ruộng đắp lên thành đất giồng, nhưng ngoài lời khai miệng ra bà T không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho lời khai của mình. Tại biên bản xác minh bà Sơn Thị S ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, thì bà S xác nhận bà có chuyển nhượng 08 công đất ruộng cho bà T1, phần đất giồng giáp ranh với đất của bà là của ông Kim U cha của bà K, bà không có chuyển nhượng cho bà T1. Nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà K với bà T là của ông Kim U sử dụng từ trước năm 1975 sau đó cho lại bà K sử dụng cho đến nay (bút lục số 410, 411, 412). Quá trình xác minh, thu thập chứng cứ, những người lớn tuổi trong ấp T, xã H đều xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp của ông Kim U là cha của bà K cho bà K quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 cho đến khi phát sinh tranh chấp với bà T. Đồng thời, bà T1 có sử dụng phần đất của bà nhưng Ủy ban nhân dân cấp quyền sử dụng đất cho ông Thạch T2 nên ông T2 đã làm thủ tục tách thửa trả quyền sử dụng đất lại cho bà T1 (bút lục số 87, 88, 89, 90, 91, 331). Tại cuộc họp dân ngày 20/8/2015 do Tòa án nhân dân huyện C kết hợp với Ủy ban nhân dân xã H tổ chức có gần 20 người dân lớn tuổi sống tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh tham dự, cuộc họp tiếp xúc đã xác định thửa đất số 940 từ trước giải phóng cho đến nay hộ bà T không có quản lý, sử dụng mà do hộ bà K quản lý, sử dụng (bút lục số 352, 353, 354). Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đều thừa nhận trước đây khi Ủy ban nhân dân xã H giải quyết tranh chấp đất giữa bà T1 với bà K, thì bà T và bà T1 yêu cầu giữ nguyên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã cấp quyền sử dụng cho bà T1 thì bà T và bà T1 đồng ý trả cho bà K 5.000.000 đồng nhưng bà K yêu cầu 7.000.000 đồng nên hòa giải không thành. Như vậy, có căn cứ để khẳng định diện tích đất tranh chấp thực đo 307.7m², thửa số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của bà K, nên buộc bà T1, bà T và ông S phải giao trả diện tích đất 307.7m² cho bà K.

[7] Đối với việc bà K yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 260m², thửa số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Chủ tịch Ủy ban nhân huyện C cấp ngày 23/12/1995 cho hộ bà Tăng Thị T1 và chỉnh trang tư cho bà Kim Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2006. Xét thấy, tại Công văn số: 1739/UBND-NC ngày 19/6/2018, Công văn số: 1287/UBND-NC ngày 28/7/2015 và Công văn số: 3332/UBND-NC ngày 20/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C, cho rằng việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 25108 ngày 23/12/1995 cho hộ bà Tăng Thị T1 đối với diện tích 260m², thửa số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh là đúng quy định của pháp luật. Nhưng cơ quan chuyên môn không tiến hành khảo sát, đo đạc thực tế để cấp quyền sử dụng vì trên thực tế hộ bà K đã sử dụng phần đất tranh chấp từ trước năm 1975, việc cấp quyền sử dụng chỉ dựa trên cơ sở biên bản ghi chi tiết quá trình xét duyệt của Hội đồng và bản đồ địa chính năm 1992, không có hồ sơ niêm yết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xác định ranh giới (bút lục 251, 263, 268). Mặt khác, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 940 cho hộ bà T1 là do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C cấp, không phải do Ủy ban nhân dân huyện C cấp là không đúng về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình theo quy định tại khoản 2 Điều 24 của Luật đất đai năm 1993. Nên việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cho hộ bà T1 đối với thửa đất số 940 là không đúng trình tự, thủ tục, đối tượng sử dụng đất và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà K yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà T1 vào ngày 23/12/1995 đối với thửa số 940, tờ bản đồ số 8, diện tích 260m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh là có căn cứ để chấp nhận.

[8] Như nhận định ở phần [7] thì việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T1 đối với thửa đất số 940 là không đúng trình tự, thủ tục, đối tượng sử dụng đất và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà T1 và bà T đều thừa nhận việc bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T đối với thửa đất số 940 vào ngày 10/01/2006 là nhằm hợp thức hóa hồ sơ cho bà T đứng tên quyền sử dụng đất, chứ thực chất bà T1 tặng quyền sử dụng đất cho bà T, hai bên không có giao nhận tiền và đất. Như vậy, việc bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T đối với thửa đất số 940 vào ngày 10/01/2006 là không hợp pháp nên việc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C chỉnh trang tư cho bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2006 là không đúng.

[9] Từ các nhận định và phân tích trên, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị K; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có cơ sở, nên chấp nhận; Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không có cơ sở, nên không chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Kim Thị T là người dân tộc Khmer ở xã H thuộc xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn án phí nên trường hợp này được áp dụng tại điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để miễn án phí cho bà Kim Thị T.

[11] Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Kim Thị T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26 và khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 91, Điều 97, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 247, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 2, Điều 24 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 5, Điều 100, Điều 105 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị K.
 2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tăng Thị T1 với bà Kim Thị T ngày 10/01/2006 đối với thửa đất số 940, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
 3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 260m², thửa số 940, tờ bản đồ số 8, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Chủ tịch Ủy ban nhân huyện C cấp ngày 23/12/1995 cho hộ bà Tăng Thị T1 và chỉnh trang tư cho bà Kim Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2006.
 4. Công nhận diện tích đất thực đo 307.7m², thửa số 940, tờ bản đồ số 8, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của bà Kim Thị K.
 5. Buộc bà Tăng Thị T1, bà Kim Thị T, ông Thạch S có nghĩa vụ giao trả diện tích đất thực đo 307.7m², thửa số 940, tờ bản đồ số 8, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh và tài sản gắn liền với đất cho bà Kim Thị K được quyền sử dụng. Vị trí tứ cận đất như sau:
 - Hướng Đông giáp thửa số 939, có số đo 33.40m.
 - Hướng Tây giáp đường bê tông, có số đo 33.40m.
 - Hướng Nam giáp thửa số 936, có số đo 9.35m.
 - Hướng Bắc giáp thửa số 941, có số đo 9.10m.
- (Kèm theo sơ đồ khu đất tranh chấp theo Công văn số: 76/CNHCT ngày 18/5/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh – Chi nhánh huyện Châu Thành để thi hành).
6. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.
 7. Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án chưa có hiệu lực pháp luật, các đương sự không được thay đổi hiện trạng đất hoặc xây cất, trồng thêm trong diện tích đất

đang tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Kim Thị T.

9. Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc bà Kim Thị T phải chịu 1.906.879 đồng (*Một triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn, tám trăm bảy mươi chín đồng*) tiền chi phí thẩm định và định giá. Bà Kim Thị K đã nộp tạm ứng số tiền chi phí thẩm định và định giá 1.906.879 đồng (*Một triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn, tám trăm bảy mươi chín đồng*) nên bà Kim Thị K được nhận lại số tiền 1.906.879 đồng (*Một triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn, tám trăm bảy mươi chín đồng*). Sau khi, bà Kim Thị T nộp số tiền 1.906.879 đồng (*Một triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn, tám trăm bảy mươi chín đồng*), Cơ quan Thi hành án dân sự nhận rồi giao lại cho bà Kim Thị K.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 02 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, 7, 7a, 7b và Điều 9 của 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.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; TDS.

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

Huỳnh Văn Hoàng Vân