TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẦU KÈ** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2024/DS-ST
Ngày: 12-4-2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu mở lối đi; 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 HUYỆN CẦU KÈ - TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Chí Điền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Thạch Ân;

Ông Nguyễn Văn Xem.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đức Trọn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022, về tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu mở lối đi; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2024/QĐXXST-DS, ngày 20 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Thạch Thị D, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bà D ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Văn V, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C Long, tỉnh Trà Vinh theo tờ ủy quyền ngày 31/10/2022 (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Sơn Thị H, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bà H ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trương Văn C, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp S, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh theo giấy ủy quyền ngày 06/10/2023 (có mặt).

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

1. Ông Thạch H, sinh năm 1974 (có mặt);

Ông H ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Văn V, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh theo tờ ủy quyền ngày 31/10/2022.

2. Chị Thạch Thị Thu N, sinh năm 1999 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Chị Na ủy quyền tham gia tố tụng cho Bà D theo giấy ủy quyền ngày 11/01/2023.

3. Ông Thạch S, sinh năm 1980 (có mặt);

Ông Sươne ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trương Văn C, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp S, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh theo giấy ủy quyền ngày 06/10/2023.

4. Chị Thạch Thị X, sinh năm 2006 (vắng mặt).

Chị Xuân ủy quyền tham gia tố tụng cho bà H theo tờ ủy quyền tham gia tố tụng ngày 08/11/2022.

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (vắng có đơn).

Địa chỉ: 478A Mậu Thân, khóm 3, phường 6, thành phố T, tỉnh T.

6. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng có đơn).

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người làm chứng:* Ông Thạch Th, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Người phiên dịch:* Ông Thạch Qươne (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 19 tháng 7 năm 2022 (BL 01), đơn khởi kiện bổ sung ngày 14 tháng 7 năm 2023 và trong quá trình xét xử ông Lê Văn V là người đại diện theo ủy quyền của bà Thạch Thị D là nguyên đơn trình bày:*

Bà D có thửa đất số 1183, tờ bản đồ 77, diện tích là 504,8m^2 đất tọa lạc Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc là do bà được cha bà tên Thạch B (đã chết ngày 13/3/2017) cho bà vào khoảng năm 2010 đến ngày 01/7/2022 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 1183. Lịch sử biến động của thửa đất 1183 như sau:

- Theo tài liệu đo đạc năm 1992: Thửa đất 1159, tờ bản đồ số 3, diện tích 610m^2, loại đất Hg được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp cho hộ Thạch B (cha của Bà D) vào ngày 18/6/1996;

- Theo tài liệu đo đạc năm 1983:

+ Một phần thửa đất số 685, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.750m^2, loại đất 2L do Thạch S đứng tên trên sổ mục kê ruộng đất;

+ Một phần thửa đất số 686, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.600m^2, loại đất 2L do Thạch P đứng tên trên sổ mục kê ruộng đất;

+ Một phần thửa đất số 677, tờ bản đồ số 3, diện tích 11.450m^2, loại đất 2L do Thạch Thị X đứng tên trên sổ mục kê ruộng đất.

Thửa đất 1183 của Bà D giáp ranh với thửa đất số 1182, tờ bản đồ số 77, diện tích là 2.360m^2 của bà H. Quá trình sử dụng đất thì bà H lấn sang thửa đất 1183 của Bà D diện tích là 182m^2 (diện tích thực đo là 108,2m^2 có ký hiệu là B). Phần đất tranh chấp do gia đình bà H đang quản lý, sử dụng trên đất tranh chấp có một số cây trồng như cam, dừa và tràm do gia đình bà H trồng. Gia đình Bà D từ trước đến nay không có sử dụng phần đất tranh chấp này đến khi Bà D được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 2022 thì bà mới biết phần đất đang tranh chấp với gia đình bà H là thuộc thửa 1183 của bà.

Nay Bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc hộ bà H bao gồm: Bà H, ông Sươne và chị Xuân phải di dời tất cả các tài sản trên đất của bà H đi nơi khác để trả lại cho Bà D phần đất ký hiệu B, diện tích là 108,2m^2 nằm một phần trong thửa 1183. Bà D đồng ý trả lại cho bà H phần đất ký hiệu A diện tích 10,3m^2 vì phần đất này thuộc thửa 1182 của bà H.

Đối với yêu cầu phản tố về việc yêu cầu mở lối đi của bà H là mở cho bà H một lối đi ngang 4 mét dài ra hết đường bê tông ngay phần đất ký hiệu B (theo sơ đồ khảo sát ngày 14/9/2023 có ký hiệu là B1 diện tích là 46,80m^2) này để tạo điều kiện cho bà H đi vào vườn canh tác và vận chuyển trái cây ra lộ, bởi vì đó là con đường duy nhất và bà H đồng ý trả giá trị đất theo giá Hội đồng đã định cho Bà D. Bà D thừa nhận thửa đất 1182 của bà H muốn đi ra lộ thì chỉ có lối đi duy nhất là đi ngang qua phần đất ký hiệu B của Bà D ngoài ra không còn lối đi nào khác. Tuy nhiên, Bà D chỉ đồng ý mở cho bà H lối đi ngang 1,5 mét dài ra tới đường bê tông (theo sơ đồ khảo sát ngày 14/9/2023 có ký hiệu là B2 diện tích là 16,50m^2) chứ không đồng ý mở lối đi cho bà H ngang 4 mét và vị trí như bà H yêu cầu. Đồng thời Bà D yêu cầu hộ bà H phải trả lại giá trị phần mở lối đi này cho Bà D. Bà D yêu cầu được tiếp tục sử dụng ống bọng bằng nhựa PVC đường kính 15cm, dài 13 mét (nằm dưới sát mép đường bê tông của phần đất ký hiệu B) để dẫn nước vào phần còn lại của thửa 1183 của Bà D. Tuy nhiên, bà H đã rút lại phần yêu cầu mở lối đi này nên Bà D không có ý kiến gì.

Đối với việc bà H yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 108,2m^2 nằm trong tổng diện tích 504,8m^2 của thửa 1183, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho Bà D vào năm 2022; Đồng thời yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 108,2m^2 nằm trong tổng diện tích 610m^2 của thửa 1159, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện Cầu Kè cấp cho ông Thạch B (Pông) vào năm 1996. Đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp có ký hiệu B diện tích là 108,2m^2 cho bà H được sử dụng thì Bà D không đồng ý. Bởi vì việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T và UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 1183 cho bà vào năm 2022 và cha bà vào năm 1996 đối với thửa đất 1159 là đúng quy định pháp luật nên việc bà H yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất là không có căn cứ.

- Bà Sơn Thị H là bị đơn và ông Trương Văn C là người đại diện theo ủy quyền của bà H có yêu cầu phản tố trình bày:

Bà H có thửa đất 1182 tờ bản đồ số 77 diện tích là 2.360,0 m^2 tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc thửa đất 1182 này là của ông Thạch S và bà Thạch Thị Pchết để lại cho ông Thạch Th đến năm 2015 thì ông Th bán lại cho bà nguyên thửa (tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì do hộ ông Thạch Ch ký tên bán cho bà H vào ngày 29/11/2021, ông Th là anh của ông Ch, do thời điểm đó hộ ông Ch đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất nhưng thật chất ông Th là người sử dụng đất). Đến ngày 05/01/2022 bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 1182. Lịch sử biến động của thửa đất 1182 như sau:

- Theo tài liệu đo đạc năm 1992: Thửa đất số 1157, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.130m^2, loại đất LUC được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 15/10/2021 cho hộ ông Thạch Ch;

- Theo tài liệu đo đạc năm 1983: Một phần của thửa đất số 685, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.750m^2, loại đất 2L do Thạch S (cha ông Thạch Th) đứng tên trên sổ mục kê ruộng đất.

Thửa đất số 1182 của bà giáp ranh liền kề với thửa đất 1183 tờ bản đồ số 77 diện tích 504,8m^2 của Bà D. Quá trình sử dụng thì bà không có lấn ranh qua thửa 1183 như Bà D khởi kiện mà bà sử dụng đúng diện tích đất đã mua. Hiện nay phần đất tranh chấp có ký hiệu là B diện tích là 108,2m^2 do gia đình bà H quản lý, sử dụng, đồng thời có trồng một số cây trồng như cam, dừa và tràm. Ngoài ra còn có ống bọng bằng nhựa PVC đường kính 15cm, dài 13 mét (nằm dưới sát mép đường bê tông của phần đất ký hiệu B) do gia đình Bà D đặt để dẫn nước vào phần còn lại của thửa 1183 của Bà D. Phần đất tranh chấp này từ trước đến nay gia đình Bà D chưa từng sử dụng mà do trước đây ông Th sử dụng sau đó bán lại cho bà H sử dụng cho đến nay.

Trước đây bà H có làm đơn khởi kiện yêu cầu phản tố là yêu cầu Bà D mở cho bà H một lối đi ngang 4 mét dài ra hết đường bê tông ngay phần đất ký hiệu B (theo sơ đồ khảo sát ngày 14/9/2023 có ký hiệu là B1 diện tích là 46,80m^2) này để tạo điều kiện cho bà H đi vào vườn canh tác và vận chuyển trái cây ra lộ, bởi vì đó là con đường duy nhất và bà H đồng ý trả giá trị đất theo giá Hội đồng đã định cho Bà D. Tuy nhiên bà H rút lại phần yêu cầu mở lối đi này mà không yêu cầu mở lối đi nữa và chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả cung cấp thông tin cho việc yêu cầu mở lối đi.

Nay bà H yêu cầu: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn; Hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 108,2m^2 nằm trong tổng diện tích 504,8m^2 của thửa 1183, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho Bà D vào năm 2022; Hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 108,2m^2 nằm trong tổng diện tích 610m^2 của thửa 1159, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh do UBND huyện C cấp cho ông Thạch B vào năm 1996.

Đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp có ký hiệu B diện tích là 108,2m^2 cho bà H được sử dụng. Nếu Tòa án công nhận phần đất ký hiệu B diện tích là 108,2m^2 này cho bà H thì bà H đồng ý cho gia đình Bà D tiếp tục sử dụng ống bọng bằng nhựa PVC đường kính 15cm, dài 13 mét (nằm dưới sát mép đường bê tông của phần đất ký hiệu B) vì nó không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà H nhưng yêu cầu gia đình Bà D phải giữ nguyên hiện trạng ống bọng như hiện nay.

- Ông Thạch H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn và ông Lê Văn V là người đại diện theo ủy quyền của Ông H cùng trình bày:

Ông Thạch H thống nhất theo yêu cầu của Bà D, không bổ sung gì thêm.

- Ông Thạch S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn và ông Trương Văn C là người đại diện theo ủy quyền của ông Suone cùng trình bày:

Ông Thạch S thống nhất theo yêu cầu của bà H, không bổ sung gì thêm.

- Bà Thạch Thị D là người đại diện theo ủy quyền của chị Thạch Thị Thu N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn trình bày:

Chị Thạch Thị Thu N thống nhất theo yêu cầu của Bà D, không bổ sung gì thêm.

- Bà Sơn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của chị Thạch Thị X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn trình bày:

Chị Thạch Thị X thống nhất theo yêu cầu của bà H, không bổ sung gì thêm.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đại diện là ông Trần Văn H - Chức vụ: Giám đốc ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Văn Mười H - Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt và có lời khai như sau:

Ngày 13/6/2022, bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện C có tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của Bà D (do nhận thừa kế từ hộ ông Thạch B), đối với thửa đất số 1159, tờ bản đồ số 3, diện tích 610m², mục đích sử dụng: đất hoang, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh, thành phần hồ sơ gồm: Văn bản phân chia di sản thừa kế số 701, quyển số 01-SCT/HĐ,GD được UBND xã P chứng thực ngày 07/6/2022; Bản gốc giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành H 884323, số vào số cấp GCN: 168 được UBND huyện C cấp ngày 18/6/1996 cho hộ ông Thạch B; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (mẫu 09 ĐK[1]).

Hồ sơ được bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện C chuyển đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện khảo sát đo đạc và trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 77, diện tích 504,8m (diện tích giảm 105,2m² do chênh lệch giữa 02 tài liệu đo đạc và tài liệu đo đạc năm 1992 tính sai điện tích; Kèm bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15/6/2022; Biên bản ngày 06/6/2022 xác minh loại đất hoang hiện trạng là loại đất trồng lúa và trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận QSD đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà D (thông qua Văn phòng đăng ký đất đai thẩm tra, in Giấy chứng nhận) thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 77, diện tích 504,8m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước. Đến ngày 01/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà D.

Căn cứ vào các quy định pháp luật, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà D đối với thửa đất 1183 như trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân huyện C đại diện là ông Trần Phong B - Chức vụ: Chủ tịch là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt và có lời khai như sau:

Thửa đất 1183 vào năm 1983 chưa thực hiện các giao dịch về chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế…Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Thạch B đối với thửa đất số 1159, tờ bản đồ số 3, diện tích 610m², loại đất Hg vào ngày 18/6/1996 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định về đất đai tại thời điểm cấp giấy.

- Ông Thạch Th là người làm chứng có lời khai:

Ông Thạch Ch là em ruột của ông, vào năm 2015 ông có chuyển nhượng đất cho bà H nhưng không nhớ chính xác là thửa đất nào cũng không nhớ chính xác là diện tích bao nhiêu do lúc đó không có đi đo mà chỉ bán mão hết cho bà H phần đất cập bờ kinh, hiện nay phần đất ông bán cho bà H có một phần diện tích bà H đang tranh chấp ranh với Bà D. Lúc mua bán không có làm hợp đồng mà chỉ viết giấy tay, giấy tay này hiện nay bà H giữ. Giá chuyển nhượng ông không nhớ chính xác nhưng nhớ là hơn một cây vàng 24kara, bà H đã giao đủ cho ông và ông cũng đã giao đất cho bà H sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Hiện trạng đất lúc ông chuyển nhượng cho bà H là đất ruộng, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà H làm ruộng thêm khoảng 02 năm thì bà H lên liếp trồng cây và chăn nuôi như hiện nay. Lúc đó hai bên không có đi đo và cậm ranh nhưng ông có chỉ ranh cho bà H biết như hiện nay bà H sử dụng đất. Đến năm 2021 thì ông Thạch Ch ký tên hợp đồng chuyển nhượng cho bà H thửa đất mà vào năm 2015 ông đã chuyển nhượng cho bà H vì thật chất lúc đó đất ông Th chuyển nhượng cho bà H là do ông Thạch Ch đứng tên nhưng người sử dụng đất là ông Thạch Th.

Ông khẳng định lúc ông chuyển nhượng đất cho bà H thì ranh đất đúng như hiện nay bà H sử dụng vì lúc đó không có ai tranh chấp ranh cả, lúc đó phần đất ruộng của Bà D (nằm trong thửa 1183) thì Bà D cũng canh tác đúng ranh như hiện nay. Trước khi ông chuyển nhượng đất cho bà H thì gia đình ông có cho Bà D đặt một cái ống bọng đi ngang phần đất của ông chuyển nhượng cho bà H để dẫn nước vào thửa 1183 của Bà D cho bà H biết và bà H cũng đồng ý cho Bà D sử dụng cho đến nay.

Tại phiên tòa các bên vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình và không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm ai và cũng không yêu cầu thẩm định giá lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng: Đối với các đương sự và người đại diện từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thông qua việc kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà D, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà H. Ghi nhận sự tự nguyện giữa Bà D với bà H là Bà D có nghĩa vụ trả lại cho bà H phần đất ký hiệu A (thửa A) diện tích 10,3m^2 và tất cả các tài sản có trên phần đất ký hiệu A thuộc thửa 1182, tờ bản đồ 77 trong tổng diện tích là 2.360m^2 của bà H, đất tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Công nhận cho bà H được quyền sử dụng phần đất ký hiệu B (thửa B) diện tích 108,2m^2 và tất cả các tài sản trên đất chiết từ thửa 1183, tờ bản đồ 77 trong tổng diện tích là 504,8m^2 của bà Thạch Thị D đất tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Buộc bà H có nghĩa vụ thanh toán lại cho Bà D giá trị quyền sử dụng đất phần đất ký hiệu B diện tích 108,2m^2 theo giá hội đồng đã định. Ghi nhận sự tự nguyện giữa bà H với Bà D là gia đình Bà D được tiếp tục sử dụng ống bọng bằng nhựa PVC đường kính 15cm, dài 13 mét (nằm dưới sát mép đường bê tông của phần đất ký hiệu B). Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bà H đối với Bà D về việc bà H yêu cầu mở lối đi. Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất của bà H.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị giải quyết về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm: Chị Thạch Thị Thu N, chị Thạch Thị X, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T và UBND huyện C nhưng đã ủy quyền tham gia tố tụng cho đương sự còn lại trong vụ án và có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, đơn yêu cầu phản tố của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và tất cả các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định quan hệ pháp luật của vụ án này là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu mở lối đi; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Các bị đơn trong vụ án có hộ khẩu thường trú tại xã Phong Phú, huyện Cầu

Kè, tỉnh Trà Vinh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Hội đồng xét xử xét thấy:

Các đương sự tranh chấp với nhau phần đất ký hiệu A diện tích 10,3m^2 và phần đất ký hiệu B diện tích 108,2m^2. Qua kết quả khảo sát từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Kè kết luận phần đất ký hiệu A diện tích 10,3m^2 là thuộc thửa đất 1182, tờ bản đồ số 77 trong tổng diện tích là 2.360,0 m^2 của bà H; Phần đất ký hiệu B diện tích 108,2m^2 là thuộc thửa 1183, tờ bản đồ số 77 trong diện tích là 504,8m^2 của Bà D. Vì vậy Bà D đồng ý trả lại phần đất ký hiệu A diện tích 10,3m^2 cho bà H, đồng thời yêu cầu hộ bà H di dời tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại cho Bà D phần đất ký hiệu B diện tích 108,2m^2. Ban đầu bà H thừa nhận phần đất ký hiệu B diện tích 108,2m^2 là của Bà D tuy nhiên bà H không đồng ý trả lại cho Bà D mà yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này cho bà H hoặc mở cho bà H lối đi để đi ra lộ. Sau cùng bà H yêu cầu hủy một phần các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ ông Thạch B (Pông, cha Bà D) và Bà D để yêu cầu Tòa án công nhận phần đất ký hiệu B diện tích 108,2m^2 cho bà H.

Về nguồn gốc đất: Đối với thửa đất 1183 Bà D được cha bà là ông Thạch B (đã chết ngày 13/3/2017) cho bà vào khoảng năm 2010 đến ngày 01/7/2022 bà được cấp giấy. Đối với thửa đất 1182 bà H nhận chuyển nhượng của ông Thạch Th vào năm 2015 (hợp đồng chuyển nhượng do hộ ông Thạch Ch là em của ông Thạch Th ký với bà H vào 29/11/2021, nhưng thực chất việc chuyển nhượng là giữa ông Th với bà H) đến ngày 05/01/2022 thì bà H được cấp giấy. Bà H cho rằng theo tài liệu đo đạc năm 1983 thì phần đất ký hiệu B diện tích 108,2m^2 chiết một phần của thửa đất 685, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.750m^2, loại đất 2L do ông Thạch S (cha của ông Thạch Th) đứng tên trên sổ mục kê ruộng đất (thửa 1182 của bà H theo tài liệu đo đạc năm 1983 cũng chiết một phần của thửa 685). Vì vậy, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất sau đó cho cha Bà D là ông Thạch B (Pông) đối với thửa đất 1159 vào ngày 18/6/1996 và thửa đất 1183 cho Bà D vào ngày 01/7/2022 là không đúng đối tượng vì theo tài liệu đo đạc năm 1983 phần đất này nằm trong một phần thửa 685 của ông Thạch Sum.

Vấn đề này thấy rằng yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của bà H là không có căn cứ. Bởi vì thửa đất 1183 vào năm 1983 chưa thực hiện các giao dịch về chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế…việc ông Thạch S đứng tên trên sổ mục kê ruộng đất của thửa 685 chưa phải là cơ sở vững chắc để khẳng định phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông mà chỉ có Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Nhà nước xác nhận cho người có quyền mới có giá trị pháp lý. Bởi vì theo khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định về *Giải thích từ ngữ* thì "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất"*.

Hơn nữa, UBND huyện C khẳng định việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Thạch B đối với thửa đất số 1159, tờ bản đồ số 3, diện tích 610m^2, loại đất Hg vào ngày 18/6/1996 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định về đất đai tại thời điểm cấp giấy. Từ khi ông Thạch B được kê khai đăng ký đất vào năm 1992 và đến năm 1996 ông được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 1159 đến nay thì không có ai khiếu nại việc cấp giấy này. Đồng thời Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T khẳng định việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà D đối với thửa đất 1183 như trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó thấy rằng theo Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ghi ngày 29/11/2021 của bà H kèm theo Trích lục bản đồ địa chính (BL 193, 196) thì theo tài liệu đo đạc năm 1992 thửa đất 1157, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.130m^2 của hộ ông Thạch Ch (ông Th) sau khi biến động thì diện tích giảm 770m^2 do chênh lệch giữa hai tài liệu đo đạc và tài liệu đo đạc năm 1992 tính sai diện tích. Hơn nữa theo giấy chứng nhận QSD đất thửa đất 1157 (BL 198) thì sơ đồ thửa đất của thửa đất 1157 không bao gồm phần đất tranh chấp ký hiệu B. Vì vậy theo tài liệu đo đạc năm 2006 thì thửa 1182 của bà H diện tích còn lại là 2.360m^2, phần diện tích này cũng không bao gồm phần đất ký hiệu B đang tranh chấp. Như vậy hộ ông Thạch Ch (ông Th) đã sử dụng thực tế nhiều hơn phần diện tích được cấp giấy đối với thửa 1157 là sử dụng luôn phần đất ký hiệu B thuộc thửa 1159 của ông Thạch B (là cha của Bà D) sau này là thửa 1183 của Bà D và sau đó chuyển nhượng luôn cho bà H phần đất ký hiệu B này nên gia đình bà H sử dụng như hiện nay.

Từ các phân tích như trên khẳng định rằng phần diện tích đất tranh chấp ký hiệu B, diện tích 108,2m^2 là thuộc thửa 1183, tờ bản đồ số 77 trong tổng diện tích là 504,8m^2 của Bà D.

Tuy nhiên, phần đất tranh chấp ký hiệu B, diện tích 108,2m^2 của Bà D hiện nay do gia đình bà H sử dụng, từ trước đến nay gia đình Bà D chưa từng sử dụng phần đất này. Quá trình sử dụng liên tục, công khai thì gia đình bà H đã trồng một số cây lâu năm như dừa, mít, bưởi…mà không ai ngăn cản đến năm 2022 thì mới phát sinh tranh chấp. Hiện nay thửa đất 1182 của bà H muốn đi ra lộ thì chỉ có lối đi duy nhất là đi ngang phần đất ký hiệu B này (BL 146). Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần công nhận phần đất ký hiệu B diện tích 108,2m^2 và tất cả các tài sản trên đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà H, buộc bà H có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho Bà D theo giá Hội đồng định giá đã định. Hơn nữa việc công nhận cho bà H sử dụng phần đất ký hiệu B cũng không ảnh hưởng đến việc sử dụng phần đất còn lại thửa 1183 của gia đình Bà D.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 01/3/2023 và ngày 25/8/2023 thì phần đất tranh chấp có giá là 180.000đ/m^2.

Tại phần đất tranh chấp ký hiệu B có một ống bọng bằng nhựa PVC đường kính 15cm, dài 13 mét (nằm dưới sát mép đường bê tông của phần đất ký hiệu B) của Bà D hiện gia đình Bà D đang sử dụng để dẫn nước vào phần còn lại của thửa

1183 để trồng lúa. Hội đồng đã khảo sát ngoài vị trí để đặt ống bọng này ra thì không còn vị trí nào khác để đặt ống bọng được nữa (BL 137-140). Ngoài ra bà H thừa nhận ống bọng này đặt sát mép đường bê tông nên không ảnh hưởng đến việc bà H sử dụng phần đất ký hiệu B nên bà H đồng ý cho gia đình Bà D tiếp tục sử dụng ống bọng này. Vì vậy, cần ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này là cho gia đình Bà D tiếp tục sử dụng ống bọng để dẫn nước vào phần còn lại thửa 1183 của Bà D.

Đối với yêu cầu mở lối đi của bà H: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay bà H và người đại diện rút lại phần yêu cầu mở lối đi và việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mở lối đi của bà H đối với Bà D là đúng theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ vào các điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Cần buộc bà H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong đó có yêu cầu mở lối đi của bà H do bà H rút lại yêu cầu mở lối đi và phần Tòa án chấp nhận yêu cầu của Bà D để hoàn trả lại cho Bà D theo quy định.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào 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. Cần buộc Bà D và bà H phải chịu án phí theo quy định đối với phần Tòa án không chấp nhận yêu cầu.

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39; 147; 157; 165; 227; 228; khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 166, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 166, 179, 202, 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào 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.

Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị D.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Sơn Thị H.

Ghi nhận sự tự nguyện giữa bà Thạch Thị D với bà Sơn Thị H là Bà D có nghĩa vụ trả lại cho bà H phần đất ký hiệu A (thửa A) diện tích 10,3m^2 và tất cả các tài sản có trên phần đất ký hiệu A thuộc thửa 1182, tờ bản đồ 77 trong tổng diện tích là 2.360m^2 của bà H, đất tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Phần đất ký hiệu A giáp với phần đất ký hiệu B có số đo lần lượt là 6,2m, 5,8m và 11,5m.

Có sơ đồ kèm theo.

Công nhận cho bà Sơn Thị H được quyền sử dụng phần đất ký hiệu B (thửa B) diện tích 108,2m^2 và tất cả các tài sản trên đất chiết từ thửa 1183, tờ bản đồ 77 trong tổng diện tích là 504,8m^2 của bà Thạch Thị D đất tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Diện tích đất 108,2m^2 trong sơ đồ ký hiệu là B có tứ cận như sau:

- Đoạn giáp thửa C có chiều dài 13,0m;

- Đoạn giáp thửa G (đường bê tông) có chiều dài 7,1m;

- Đoạn giáp thửa D có chiều dài 12,6m và 0,6m;

- Đoạn giáp thửa A có chiều dài lần lượt là 5,8m và 6,2m.

Có sơ đồ kèm theo.

Buộc bà Sơn Thị H có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Thạch Thị D giá trị quyền sử dụng đất phần đất ký hiệu B diện tích 108,2m^2 bằng số tiền là 19.476.000 *(mười chín triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn)* đồng (108,2m^2 x 180.000đ/m^2).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Bà Sơn Thị H được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 108,2m^2 như trên theo quyết định của Bản án này sau khi thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị D bằng số tiền là 19.476.000 *(mười chín triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn)* đồng như trên và hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có). Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T điều chỉnh biến động lại thửa đất 1183, tờ bản đồ 77, tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho bà Thạch Thị D vào ngày 01/7/2022 sau khi trừ diện tích 108,2m^2 giao cho bà Sơn Thị H sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện giữa bà Sơn Thị H và bà Thạch Thị D là gia đình bà Thạch Thị D được tiếp tục sử dụng ống bọng bằng nhựa PVC đường kính 15cm, dài 13 mét (nằm dưới sát mép đường bê tông của phần đất ký hiệu B).

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bà Sơn Thị H đối với bà Thạch Thị D về việc bà H yêu cầu mở lối đi.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Sơn Thị H về việc yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 108,2m^2 nằm trong

tổng diện tích 504,8m^2 của thửa 1183, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho Bà D vào năm 2022; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 108,2m^2 nằm trong tổng diện tích 610m^2 của thửa 1159, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Thạch B vào năm 1996.

Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi bản án chưa có hiệu lực pháp luật đề nghị các đương sự không được tự ý thay đổi hiện trạng đất tranh chấp.

Về chi phí thẩm định giá và cung cấp thông tin: Tòa án thành lập Hội đồng thẩm định giá hai lần theo yêu cầu của các đương sự và đã chi tiền như sau: Lần thứ nhất đi thẩm định giá ngày 01/3/2023 đã chi cho Hội đồng và lấy kết quả số tiền là 8.290.901 đồng (theo yêu cầu của Bà D); Lần thứ hai đi thẩm định giá ngày 25/8/2023 đã chi cho Hội đồng và lấy kết quả số tiền là 9.820.352 đồng (theo yêu cầu của bà H); Ngày 11/12/2023 lấy kết quả cung cấp thông tin số tiền là 112.000 đồng; Ngày 19/3/2024 lấy kết quả cung cấp thông tin số tiền là 16.000 đồng. Như vậy tổng cộng số tiền đã chi là 18.239.253 đồng. Bà Thạch Thị D đã nộp tạm ứng số tiền là 8.418.901 đồng và đã chi xong. Bà Sơn Thị H đã nộp tạm ứng số tiền là 9.820.352 đồng và đã chi xong. Buộc bà Sơn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Thạch Thị D số tiền là 8.418.901 đồng.

Về án phí:

Buộc bà Thạch Thị D phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, số tiền này được trừ vào số tiền Bà D đã nộp tạm ứng là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009193 ngày 28/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh. Bà Thạch Thị D đã nộp đủ án phí.

Buộc bà Sơn Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, số tiền này được trừ vào số tiền bà H đã nộp tạm ứng là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0017522 ngày 20/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh. Hoàn trả lại cho bà Sơn Thị H số tiền tạm ứng án phí còn dư là 300.000 đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 thỏa thuận thi hành án; quyền, nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải 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 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:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Kè;
- Chi cục THADS huyện Cầu Kè;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Chí Điền