

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **62/2018/DS-ST**

Ngày 13 - 11 - 2018

V/v Tranh chấp Đòi lại quyền
sử dụng đất và 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**

- 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. Ông Trương Văn Lai.

2. Ông Ngô Văn Lầu.

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

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

Ngày 13 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2017, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2018/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 83/2018/QĐST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà A; Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông D; Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 08/6/2018). (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông B; Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

* *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông M; Địa chỉ: ấp X3, xã Y3, huyện Z2, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 02/8/2017). (có mặt)

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

3.1. Ông C; Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.2. Ông D; Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.3. Ông E; Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.4. Bà F; Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

3.5. Bà G; Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.6. Bà H; Địa chỉ: ấp X2, xã Y2, huyện Z1, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.7. Bà L; Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

** Người đại diện theo ủy quyền của ông E, bà F, bà G, bà H và bà L: Ông D; Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng (theo các văn bản ủy quyền cùng ngày 08/6/2018). (có mặt)*

3.8. Ủy ban nhân dân huyện Z; Địa chỉ: ấp X1, xã Y1, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

** Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Z: Ông N - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Z (theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2017). (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)*

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Z: Ông P - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Z (theo văn bản số 1279/UBND-NC ngày 31/7/2017). (có mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/- Theo đơn khởi kiện ngày 08/3/2017 của nguyên đơn A, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông D trình bày: Vợ chồng nguyên đơn A và ông C có diện tích đất 975m² thuộc thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng được UBND huyện Z cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C ngày 05/5/1997.

Nguồn gốc đất trước đây là của địa chủ bỏ hoang, nên ông C và nguyên đơn A khai phá sử dụng và cất nhà ở từ năm 1981, sử dụng liên tục đến năm 2005 do hoàn cảnh khó khăn và để tiện việc làm ăn nên vợ chồng nguyên đơn dọn nhà đến sống chung với con gái là H tại xã Y4, huyện Z2 và đất bỏ trống 02 năm.

Đến năm 2007 nguyên đơn cho con trai là E cất nhà ở và đến năm 2009 cả gia đình nguyên đơn dọn về ở chung với ông E cho đến nay, khi dọn về thì nguyên đơn phát hiện bị đơn B đã chiếm gần hết đất của gia đình nguyên đơn để trồng khoai và táo, chỉ còn chừa lại căn nhà. Lúc bấy giờ có xảy ra tranh chấp nhưng nghĩ tình bị đơn B là anh ruột ông C và ông C cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn B không thể chiếm đất được, nên ông C và nguyên đơn không có khởi kiện để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Mãi đến năm 2016 có đoàn cán bộ ở cấp trên, cùng địa chính xã Y đến đo đạc để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn đứng ra ngăn cản và cho rằng gia đình nguyên đơn chiếm đất, nên không đo đạc được, bị đơn còn buộc gia đình nguyên đơn di dời đi nơi khác để trả lại đất nên phát sinh tranh chấp cho đến nay. Sự việc tranh chấp được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Nay nguyên đơn A yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông B phải giải tỏa hết cây trồng để trả lại đất cho ông C và bà A phần đất có diện tích 975m², thuộc thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn B về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 ngày 05/5/1997 của UBND huyện Z cấp cho hộ C.

2/- Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 20/3/2017 và tại biên bản lấy khai ngày 11/8/2017 bị đơn B trình bày: Diện tích đất 975m², thuộc thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng, trước ngày 30/4/1975 là đất của cậu bà con của ông là ông W (địa chủ). Sau giải phóng (ngày 30/4/1975) ông Trà bỏ đi nên ông xin trồng cây trên đất và sử dụng đất, được ông Trà đồng ý và nói đất ông Trà đã bỏ rồi ông muốn trồng cây hay sử dụng làm gì cũng được, việc ông Trà cho ông sử dụng đất tranh chấp không có làm giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến.

Ông sử dụng đất ổn định từ sau ngày 30/4/1975 cho đến năm 1981 thì cho ông C mượn một phần diện tích đất (ngang 5m x dài 13m) tại thửa 598 để cất nhà ở. Đến năm 1982 địa phương giải quyết trang trải cho ông C thửa 362 (cũng là đất gốc của ông) để sử dụng, nên ông C dọn nhà từ thửa 598 sang thửa 362 và trả cái nền nhà tại thửa 598 cho ông sử dụng. Ông C ở trên thửa 362 đến năm 2005 thì dỡ nhà đi nơi khác sinh sống. Đến năm 2008 ông E (con ông C) về xin lại phần đất diện tích ngang 5m x dài 13m tại thửa 598 trước đây để cất nhà ở tạm, ông không đồng ý vì lúc đó đất ông đang làm rẫy, nhưng sau đó ông E nhờ ông NLC1 (là anh em ruột của ông C và ông) qua hỏi mượn thì ông mới đồng ý, việc mượn đất giữa các bên không có làm giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến. Đến khoảng năm 2009-2010 thì vợ chồng ông C và nguyên đơn A về ở chung với vợ chồng ông E cho đến nay.

Quá trình cho ông E mượn đất gia đình ông không có đòi và cũng không có tranh chấp. Mãi đến ngày 05/01/2017 khi UBND xã Y mời ông lên giải quyết tranh chấp đất đai thì ông mới biết ông C đã đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đối với thửa 598, tờ bản đồ số 05, diện tích đất 975m² tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng, mà gia đình ông quản lý, sử dụng từ trước cho đến nay.

Nay bị đơn B yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 ngày 05/5/1997 của UBND huyện Z cấp cho hộ C, đối với diện tích đất 975m², thuộc thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

3/- Tại văn bản số 1936/UBND-NC ngày 08/11/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Z (do ông N là người đại diện hợp pháp) trình bày:

Việc UBND huyện Z cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 (số vào sổ 0180) ngày 05/5/1997 cho ông C đối với thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141542 (số vào sổ 0181) ngày 05/5/1997 cho ông B thì không thể hiện thửa 598, là thời điểm cấp đại trà, hồ sơ, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh quản lý. Vì vậy, việc Tòa án yêu cầu UBND huyện Z có ý kiến đối với việc ông B yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C đối với thửa 598, UBND huyện Z không có ý kiến đối với trường hợp này, nguyên nhân tại thời điểm cấp giấy cho ông C và ông B là thời điểm cấp đại trà, hồ sơ, thủ tục đơn giản.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của nguyên đơn có thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A về việc yêu cầu bị đơn B giao trả đất tranh chấp; người đại diện của bị đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn B về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 ngày 05/5/1997 của UBND huyện Z cấp cho hộ C, tại thửa 598, tờ bản đồ số 05. Các đương sự không tự 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, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn B.

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 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện Z, 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 08/3/2017 và tại biên bản lấy khai ngày 11/8/2017 (BL 01, 128) nguyên đơn A yêu cầu Tòa án buộc bị đơn B giao trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 975m², thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, bị đơn B có đơn yêu cầu phản tố ngày 20/3/2017 yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 ngày 05/5/1997 của UBND huyện Z cấp cho hộ C, tại thửa 598. Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là chưa chính xác, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp

“*Tranh chấp Đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng 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.

[2] Trong vụ án dân sự do có đương sự yêu cầu hủy quyết định cá biệt (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa 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.

[3] Theo đơn khởi kiện ngày 08/3/2017 đồng nguyên đơn là ông C và bà A, tại thời điểm khởi kiện cho rằng ông C bị hạn chế năng lực hành vi dân sự nên ông D là người giám hộ cho ông C (theo Trích lục đăng ký giám hộ số 02/TLGH ngày 18/8/2016) ký thay đơn khởi kiện, nhưng ông C chưa được Tòa án ra Quyết định tuyên bố là người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định tại Điều 23 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngày 11/4/2018, UBND huyện Z ban hành Quyết định số 609/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Trích lục đăng ký giám hộ trên do cấp trái quy định pháp luật, ngày 13/6/2018 ông D có ý kiến là rút lại việc ký thay cho ông C tại đơn khởi kiện ngày 08/3/2017 và yêu cầu không xác định ông C là nguyên đơn, mà chỉ xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (BL 134, 135). Do đó, Tòa án xác định bà A là nguyên đơn và ông C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định tại khoản 2 và 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Z, tỉnh Sóc Trăng vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử, đương sự khác vắng mặt có người đại diện. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[5] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn A yêu cầu Tòa án giải quyết diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 975m², nhưng tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 717,4m², mà cụ thể yêu cầu bị đơn giao trả diện tích lấn chiếm đang quản lý, sử dụng là 171,2m². Như vậy, nguyên đơn có thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và việc thay đổi 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, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[III] Về nội dung:

[1] Các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 717,4m² (phần đất từ lộ bê tông xuống giáp Kênh S diện tích 171,2m² + phần đất từ lộ bê tông trở lên diện tích 546,2m²), thuộc thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 ngày 05/5/1997 của UBND huyện Z cấp cho hộ C. Tài sản và cây trồng trên đất tranh chấp, giá trị đất tranh chấp theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định

phục vụ cho việc định giá tài sản, Sơ đồ hiện trạng thửa đất và Biên bản về việc định giá tài sản cùng ngày 30/7/2018 (BL 271 - 282).

[2] Theo nguyên đơn thì tại thời điểm năm 1981 là đất hoang, nên vợ chồng nguyên đơn tự khai phá sử dụng và sử dụng liên tục đến năm 2005, lúc bấy giờ do hoàn cảnh khó khăn, để thuận tiện việc làm ăn nên vợ chồng nguyên đơn dọn nhà ra xã Y4, huyện Z2 ở với con gái là H và đất bỏ trống 02 năm, đến năm 2007 cho con trai là E cất nhà ở và đến năm 2009 cả gia đình nguyên đơn dọn về ở chung với ông E cho đến nay, khi dọn về thì nguyên đơn phát hiện bị đơn B đã chiếm gần hết đất, nhưng nghĩ tình bị đơn B là anh ruột ông C và ông C cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn B không thể chiếm đất được, nên ông C và nguyên đơn không có khởi kiện. Mãi đến năm 2016 có đoàn cán bộ đến đo đạc để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn B đứng ra ngăn cản và cho rằng gia đình nguyên đơn chiếm đất, buộc gia đình nguyên đơn di dời đi nơi khác để trả lại đất nên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

[3] Ngược lại, theo bị đơn thì sau giải phóng (sau ngày 30/4/1975) bị đơn xin ông W và được ông W cho trồng cây và sử dụng đất, việc ông W cho bị đơn sử dụng đất tranh chấp không có làm giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến. Bị đơn sử dụng đất ổn định từ sau ngày 30/4/1975 cho đến năm 1981 thì cho ông C mượn đất diện tích ngang 5m x dài 13m để cất nhà ở và năm 1982 chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp cấp cho ông C diện tích thửa 362 (cũng là đất gốc của bị đơn) nên ông C cất nhà sang thửa 362 để ở và trả cái nền nhà tại thửa 598 cho bị đơn. Ông C ở trên thửa 362 đến năm 2005 thì dỡ nhà đi nơi khác sinh sống. Đến năm 2008 con ông C là ông E về xin lại phần đất diện tích ngang 5m x dài 13m tại thửa 598 trước đây để cất nhà ở tạm thì bị đơn không đồng ý vì lúc đó đất bị đơn đang làm rẫy, nhưng sau đó ông E nhờ ông NLC1 (là anh em ruột của ông C và bị đơn) qua hỏi mượn thì bị đơn mới đồng ý. Sau này, vào khoảng năm 2009-2010 thì vợ chồng ông C dọn về ở chung với vợ chồng ông E cho đến nay. Việc cho mượn đất giữa các bên không có làm giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến.

[4] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại diện tích đất tranh chấp, nguyên đơn trình bày quá trình sử dụng đất và cung cấp cho Tòa án “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 141541 ngày 05/5/1997 của UBND huyện Z cấp cho hộ C*”, đưa người làm chứng là NLC2, NLC3 và NLC4. Đồng thời, để chứng minh cho phần đất tranh chấp là của mình và yêu cầu phản tố là có căn cứ, bị đơn đưa người làm chứng là NLC5, NLC6, NLC7 và NLC1.

[5] Theo tài liệu, chứng cứ và các bên thừa nhận thì trên thực tế quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 717,4m², thuộc thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc trước đây là của địa chủ (địa chủ Trà), vợ chồng nguyên đơn sử dụng đất từ năm 1981 cho đến năm 2005 về sinh sống tại phường 7, thành phố Sóc Trăng, năm 2007 ông E (con nguyên đơn) cất nhà ở và đến năm 2009 cả gia đình nguyên đơn về ở chung với ông E cho đến khi phát sinh tranh chấp và cho đến nay.

[6] Xét thấy, theo các bên thừa nhận, người làm chứng xác nhận và trên thực tế nguyên đơn và gia đình nguyên đơn sử dụng diện tích thửa 598 liên tục từ năm 1981 đến năm 2005 và từ năm 2007 đến nay; trong quá trình sử dụng đất ông C và bị đơn B kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm, ông C đã được UBND huyện Z công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 (số vào sổ 0180) ngày 05/5/1997 đối với các thửa 362 và 598 (thửa đất tranh chấp); bị đơn B cũng đã được UBND huyện Z công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141542 (số vào sổ 0181) ngày 05/5/1997 đối với các thửa 322, 338 và 369. Đồng thời, theo bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng nguyên đơn mượn sử dụng, nhưng không được nguyên đơn thừa nhận và bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh có việc cho mượn đất.

[7] Đối với những người làm chứng do bị đơn cung cấp như NLC5, NLC6, NLC7 và NLC1 chỉ xác nhận về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất như nêu trên, lý do gia đình ông C sử dụng đất tranh chấp là do ông B cho nhưng cụ thể thế nào họ không biết và cũng không ai biết việc ông B cho ông C mượn đất tranh chấp sử dụng, trong đó đó ông NLC7 xác nhận *“trước đây giữa ông C và ông B có tranh chấp, ông C nói ông B cho đất chiều ngang mười mấy mét, còn ông B nói cho ông C ít hơn...”* (BL 192), ông NLC1 xác nhận *“Phần đất tranh chấp hiện nay ông không rõ, trước đây ông B có cho ông C một phần đất có chiều ngang 5 - 6m, dài hết đất. Ông C sử dụng được một thời gian thì lên thành phố Sóc Trăng làm ăn bỏ đất nên ông B lấy lại. Sau đó vài năm ông C trở về ông B không cho sử dụng đất, ông C mới gặp ông nhờ ông nói chuyện với ông B, xin ông B cho ông C sử dụng đất, ông gặp và nói chuyện ông B thì ông B đồng ý, nên ông C cất nhà và sử dụng đất đến nay...”* (BL 197). Tuy nhiên, lời khai của những người làm chứng NLC5, NLC6, NLC7 và NLC1 tại các Biên bản xác minh (BL 191, 192, 194 và 197) và tại các Giấy xác nhận (BL 198, 199, 201 và 203) trình bày mâu thuẫn và không thống nhất, cũng như trình bày mâu thuẫn với lời khai của bị đơn. Do đó, lời khai của những người làm chứng NLC5, NLC6, NLC7 và NLC1 không đảm bảo tính khách quan, trung thực, không có giá trị pháp lý và không đủ điều kiện xác định là chứng cứ để chứng minh theo quy định tại Điều 93, khoản 5 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[8] Mặt khác, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C và bị đơn B là cấp đại trà, hồ sơ, thủ tục đơn giản, chỉ cần người sử dụng đất có đơn kê khai, đăng ký và đất không tranh chấp thì được công nhận và cấp giấy chứng nhận, nếu thật sự thửa 598 là của bị đơn B thì bị đơn B phải kê khai, đăng ký để được công nhận và cấp giấy chứng nhận, nhưng bị đơn không kê khai, đăng ký mà chỉ kê khai, đăng ký các thửa 322, 338 và 369, trong khi đó thửa 598 hiện đang tranh chấp nằm liền kề thửa 322. Trên thực tế ông C và bị đơn B kê khai, đăng ký cùng thời điểm, tại thời điểm kê khai, đăng ký diện tích thửa 598 do gia đình nguyên đơn A và ông C quản lý, sử dụng, đất không tranh chấp nên ông C kê khai, đăng ký và được UBND huyện Z công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 (số vào sổ 0180) ngày 05/5/1997 là đúng theo quy định tại

khoản 1 Điều 2, khoản 5 Điều 13, Điều 36 Luật Đất đai năm 1993. Do vậy, toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 717,4m² (phần đất từ lộ bê tông xuống giáp Kênh S diện tích 171,2m² + phần đất từ lộ bê tông trở lên diện tích 546,2m²), thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ C (C), nên được pháp luật bảo hộ.

[9] Theo bị đơn phản tố cho rằng toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 717,4m², thửa 598 cho gia đình nguyên đơn mượn sử dụng, nhưng không có căn cứ để chứng minh; trong khi đó diện tích đất 717,4m², thửa 598 thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 (số vào sổ 0180) ngày 05/5/1997 và giấy chứng nhận này từ khi được cấp đến nay không bị khiếu nại và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ nên vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý, giấy chứng nhận đối với thửa 598 cấp cho hộ ông C là đúng diện tích và đối tượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Do vậy, theo phản tố của bị đơn cho rằng diện tích đất 717,4m², thửa 598 cho gia đình nguyên đơn mượn sử dụng và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 (số vào sổ 0180) ngày 05/5/1997 của UBND huyện Z cấp cho hộ C, đối với thửa 598 là không có căn cứ.

[10] Xét thấy, trong diện tích đất 717,4m², thửa 598 nêu trên, thì phần đất từ lộ bê tông trở lên diện tích 546,2m², trên đất có tài sản căn nhà ở của E và L (gồm nhà sau ngang 4,7m x dài 11m; nhà giữa ngang 4,7m x dài 10,2m; mái che ngang 4,7m x dài 05m), cây trồng gồm thanh long loại B 03 trụ, mít loại B 01 cây, măng cầu ta loại B 01 cây, so đũa loại B 01 cây, chuối loại A 03 cây, chuối loại B 05 cây, dừa loại A 02 cây, dừa loại B 04 cây và còng loại B 01 cây, hiện tại do gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng; còn phần đất từ lộ bê tông xuống giáp Kênh S diện tích 171,2m², trên đất có cây trồng gồm dừa 02 cây (loại A 01 cây, loại B 01 cây) và khoai từ loại B 09m², hiện tại do bị đơn B quản lý, sử dụng; tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn và người đại diện của bị đơn (có hỏi bị đơn) đều thừa nhận toàn bộ cây trồng trên đất gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng do nguyên đơn trồng và toàn bộ cây trồng trên đất bị đơn quản lý, sử dụng do bị đơn trồng. Do đó, nguyên đơn chỉ có quyền yêu cầu bị đơn giao trả diện tích đất mà hiện tại bị đơn đang quản lý, sử dụng, chứ không thể yêu cầu bị đơn giao trả chính diện tích đất gia đình nguyên đơn đang quản lý, sử dụng, nhưng nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 717,4m² (trong đó có phần đất gia đình nguyên đơn đang quản lý, sử dụng diện tích 546,2m²) là không đúng. Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn thay đổi yêu cầu và yêu cầu bị đơn giao trả diện tích đất mà bị đơn đang quản lý, sử dụng 171,2m² là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[11] Từ những phân tích và nhận định như đã nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 717,4m², thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 (số vào sổ 0180) ngày 05/5/1997 của UBND huyện Z cấp cho hộ C và không có việc bị đơn cho nguyên đơn mượn thửa 598 để sử dụng. Do

vậy, theo khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc bị đơn giao trả diện tích đất tranh chấp 171,2m² là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận; theo phản tố của bị đơn yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 (số vào sổ 0180) ngày 05/5/1997 của UBND huyện Z cấp cho hộ C, đối với thửa 598 là không căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn giao trả đất tranh chấp và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Đối với cây trồng trên đất buộc bị đơn giao trả gồm dừa loại A 01 cây, dừa loại B 01 cây và khoai từ loại B 09m², các loại cây trồng này đều do bị đơn trồng và khi bị đơn trồng thì phía nguyên đơn cũng không ngăn cản, nay nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn di dời, chặt phá cây trồng trên đất để trả lại đất, nếu di dời, chặt phá sẽ gây thiệt hại cho bị đơn, để tránh gây thiệt hại không cần thiết nên giao cho nguyên đơn được quyền sở hữu, sử dụng cây trồng trên đất gồm dừa loại A 01 cây, dừa loại B 01 cây, khoai từ loại B 09m² và nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại giá trị cây trồng cho bị đơn tương ứng số tiền 881.500đồng theo Biên bản về việc định giá tài sản ngày 30/7/2018 là có tình, có lý và đúng pháp luật.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn B phải chịu là 300.000đồng tiền án phí không có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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. Hoàn trả cho nguyên đơn A và ông D số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.096.875đồng. Đối với số tiền nguyên đơn A trả giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn B do nguyên đơn A nhận cây trồng trên đất của bị đơn B, số tiền này không phải tiền thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ việc tranh chấp do khởi kiện hoặc yêu cầu và cũng không phải do khắc phục hậu quả hay bồi thường thiệt hại từ hợp đồng và không thuộc trường hợp quy định tại Điều 26 và Điều 27 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, nên nguyên đơn A không phải chịu án phí đối với số tiền này.

[15] Chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản tổng cộng là 12.670.000đồng: Bị đơn B phải chịu là 12.670.000đồng, nguyên đơn A đã nộp tạm ứng đủ số tiền chi phí trên, nên bị đơn B nộp số tiền 12.670.000đồng giao trả lại cho nguyên đơn A.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 244 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 166, khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A về việc yêu cầu bị đơn B giao trả diện tích đất tranh chấp 171,2m², tại thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

2/- Buộc bị đơn B giao trả cho nguyên đơn A diện tích đất tranh chấp 171,2m², tại thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí và tứ cận đất như sau:

- Đông: giáp đất B, có số đo 16,9m;
- Tây: giáp đất GR1 (nhận chuyển nhượng của T), có số đo 16,9m;
- Nam: giáp đường bê tông, có số đo 9,98m;
- Bắc: giáp Kênh S, có số đo 10,32m.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

3/- Giao toàn bộ cây trồng trên đất gồm dừa loại A 01 cây, dừa loại B 01 cây và khoai từ loại B 09m² cho nguyên đơn A được quyền sở hữu, sử dụng và nguyên đơn A có nghĩa vụ trả lại giá trị cây trồng cho bị đơn B số tiền 881.500đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn B có đơn yêu cầu thi hành án thì nguyên đơn A phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đủ số tiền nêu trên cho bị đơn B theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu nguyên đơn A không thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 (10%/năm), tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn B về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 141541 ngày 05/5/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Z, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ C tại thửa 598, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

5/- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn B phải chịu là 300.000đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn A và ông D số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.096.875đồng theo Biên lai thu số 0005444 ngày 09/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

6/- Chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản tổng cộng là 12.670.000đồng: Bị đơn B phải chịu là 12.670.000đồng, nguyên đơn A đã nộp tạm ứng đủ số tiền chi phí trên, nên bị đơn B nộp số tiền 12.670.000đồng giao trả lại cho nguyên đơn A.

7/- 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 hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng, thì tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết) 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện Z;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Hùng Nuôi