

Bản án số: 38/2017/DS-ST.

Ngày 28/9/2017.

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 HUYỆN THANH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Công Lý.

Ông Nguyễn Thành Đông.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Ni.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TT tham gia phiên tòa: Ông Dương Trung Kiên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng, tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 59/2016/TLST-DS ngày 20/6/2016; 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: 72/2017/QĐXXST-DS ngày 23/8/2017, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Tăng T Q, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: ấp XT1, HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn V U, sinh năm 1984 (có mặt – văn bản ủy quyền ngày 30/5/2016);

Địa chỉ: ấp B, P L, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Bà Tăng T T, sinh năm 1986 (có mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời là đại diện ủy quyền của bị đơn: Bà Thạch Thị M D, sinh năm 1963 (có mặt – văn bản ủy quyền ngày 21/9/2016);

Cùng địa chỉ: ấp XT1, HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Ông Tăng N T (N T) (vắng mặt);
2. Ông Tăng Q T (C T) (vắng mặt);
3. Ông Tăng C G (vắng mặt);
4. Ông Tăng V C (vắng mặt);
5. Ông Tăng D (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp XT1, HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng

7. Ủy ban nhân dân huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần V U (vắng mặt - văn bản ủy quyền số 18/GUQ-UBND ngày 10/8/2017).

Địa chỉ: ấp A, P L, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

8. Bà Tăng T Th (có mặt).
9. Bà Tăng Thị K L (có mặt).
10. Bà Tăng Thị K La (có mặt).
11. Bà Tăng T Tu (vắng mặt – có đơn).

Cùng địa chỉ: ấp XT1, HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trầm Lài K (vắng mặt);
2. Ông Thạch L (vắng mặt);
3. Ông Thạch N (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp XT2, xã CH, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông Lâm Văn H (vắng mặt);
5. Ông Trầm U (X) (vắng mặt);
6. Ông Nguyễn Văn P (vắng mặt);
7. Bà Dương Thị M H (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp XT1, HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

Người phiên dịch: Ông Thạch N, Ban trị sự chùa X Ma, PL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NỘI D V U Á N

Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2016, quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn, nguyên đơn Tăng T Q trình bày như sau:

Vào năm 1984, bà X được tập đoàn giao khoán phần đất trên 10 công tầm

cây và bà đã chia cho các con gồm: Ông Tăng L (cha bà T) nhận diện tích 04 công tầm cây, bà Tăng T Th nhận 02 công tầm cây và bà Tăng T Q nhận 4,8 công tầm cây là khoảng 6.280m². Bà Q nhận đất canh tác cho đến nay và không có ai tranh chấp, quá trình sử dụng đến khoảng năm 1993 – 1994 khi Nhà Nước có chủ trương đăng ký quyền sử dụng đất thì gia đình thống nhất cho ông Tăng L đăng ký và đứng tên Giấy chứng nhận thửa 1086A và 1086, tờ bản đồ số 9, tọa lạc XT2, HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng. Sau đó khi điều kiện bà Q nhiều lần yêu cầu ông L làm thủ tục chuyển quyền thì phát hiện do điều kiện khó khăn ông L đã thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng, bà Q không làm thủ tục tách quyền sử dụng đất được. Đến khi ông L chết, bà Q chi tiền thanh toán nợ và nhận Giấy chứng nhận về nhưng vợ và các con ông L không đồng ý làm thủ tục chuyển quyền cho bà Q, sau thì các con ông L thỏa thuận đồng ý cho bà Tăng T T nhận thừa kế phần đất trên và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 02 thửa là 1579 và 1086, tờ bản đồ số 9. Bà Q yêu cầu Ủy ban nhân dân xã CH giải quyết yêu cầu tách quyền sử dụng đất và tại biên bản hòa giải ngày 11/06/2012, bà T đồng ý tách trả phần đất có diện tích 6.280m² đất nhưng bà T không thực hiện theo thỏa thuận. Ngoài diện tích đất được bà X chia cho thì 6.705m² tranh chấp có phần đất ông L chuyển nhượng cho bà Q là khoảng 02 công, phần đất chuyển nhượng ban đầu là cổ và khi bà Q ra tiền chuộc phần đất ông L cổ cho ông X, ông L đồng ý chuyển nhượng toàn bộ phần đất cổ đã cho ông X và bà Q trước đây, khi ông L chết do điều kiện các cháu khó khăn nên bà Q đồng ý giao 03 công đất để Tăng T T chuyển nhượng cho bà Dương Thị M H và phần còn lại 1.672m² do bà Q là người quản lý hiện đang tranh chấp tại thửa 1579, 1086. Theo đơn khởi kiện, bà Q yêu cầu Tòa án công nhận ổn định phần đất có diện tích 6.280m² của thửa 1579, thửa 1086, tờ bản đồ số 9 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng của đất yêu cầu ổn định. Tuy nhiên khi xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất yêu cầu có diện tích 6.705m² đất, gồm 550m² thửa 1579 và 6.255m² thửa 1086, tờ bản đồ số 9 nên bà Q yêu cầu được ổn định phần diện tích 6.705m² đất tại thửa 1086 và thửa 1579, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại Ấp XT2, xã CH, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng; đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1086, diện tích 6.255m² và thửa 1579, diện tích 550m², tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại Ấp XT2, xã CH, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn Tăng T T trình bày như sau:
Vào khoảng năm 1984, bà Sơn Thị X có chia cho cha và mẹ của tôi là Tăng L và Thạch Thị M D phần đất khoảng 20.000m² thửa 1579 và 1086, đến khi có chủ trương ông L đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Đất được ông L quản lý, sử dụng và trong quá trình sử dụng có cổ cho ông X

03 công đất, số đất còn lại khi gia đình chuyển về HL sinh sống đã cho cô ruột là Tăng T Q thuê nên không đồng ý yêu cầu của bà Q về việc được ổn định toàn bộ phần đất tranh chấp theo yêu cầu là 6.705m². Tuy nhiên, khi cha tôi cố đất cho ông X đến hạn không có khả năng chuộc và cô Q là người đứng ra chuộc đất với giá 55 gia lúa nên tôi đồng ý giao cho cô Q phần đất 10 tầm (tương ứng 900m² đất) thanh toán tiền chuộc đất, số còn lại yêu cầu buộc cô Q giao trả lại.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị M D trình bày như sau: Phần đất thừa 1579 và 1086 là đất gốc của bà Sơn Thị X cho vợ, chồng tôi và chồng tôi (Tăng L) làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất năm 1994. Đối với bà Q đã được mẹ chồng chia cho nhiều phần đất khác, cả đất nền nhà, còn chúng tôi do điều kiện các con lớn phải đi học nên gia đình chuyển đến thị trấn sinh sống và phải mua bán, việc làm ruộng không có lời nên cho bà Q thuê sử dụng. Vì vậy, đối với yêu cầu của bà Q, chúng tôi không đồng ý nhưng trước đây ông L có cố 03 công đất cho ông X, đến hạn không có tiền chuộc, tôi đã nói bà Q chuộc đất hết 55 gia và đồng ý giao đất cho Q sử dụng, giờ diện tích đất này gia đình đã nhận lại chuyển nhượng cho bà H nên tôi đồng ý với T giao bà Q phần đất 10 tầm là 900m² để trừ chuộc đất, số còn lại yêu cầu buộc Q giao trả.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng T Th trình bày: Phần đất Q đang tranh chấp có nguồn gốc là của cha, mẹ và Q đã được chia cũng như sử dụng từ thời điểm được chia đến nay là trên 30 năm. Các anh, chị em đều được cha, mẹ chia cho phần và tôi nhận đất từ khi lập gia đình vào khoảng năm 1984 - 1986, đất có vị trí giáp với đất tranh chấp và quanh khu vực nền mộ của cha, mẹ; phần đất anh Tăng L được chia khi sử dụng đã cố cho ông Trầm X (Út X) 03 công đất, một phần bán cho người khác hiện đất bà H đang sử dụng. Sau khi cố, không có tiền chuộc đất nên mẹ có động viên tôi chuộc đất nhưng tôi không có điều kiện, Tăng T Q đứng ra chuộc và anh L thỏa thuận chuyển nhượng đất cho Q lấy thêm một khoản tiền. Đến khi anh L chết, Q chi tiền cho vợ và các con anh L lo đám tang, cho lại 03 công đất để chuyển nhượng cho bà H lấy tiền cất nhà. Đất tranh chấp là của Q, cha và mẹ đã chia xong, tôi không yêu cầu trong phần này.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị K L trình bày: Phần đất Q đang sử dụng và có tranh chấp là đất gốc là của cha, mẹ và Q đã được chia, sử dụng từ thời điểm được chia đến nay. Các anh, chị em cũng được cha, mẹ chia cho phần và tôi nhận một phần ở vị trí khác nên trong đất tranh chấp tôi không yêu cầu; phần anh Tăng L được chia đất nhưng anh

L cố cho ông Trầm X (Út X) và không có tiền chuộc, Q đứng ra chuộc và khi Tăng L chết, Tăng T T có xin Q 03 công đất và đất này được T chuyển nhượng cho bà H lấy tiền xây nhà.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị K La trình bày: Đất tranh chấp hiện Q đang sử dụng, nguồn gốc là của cha, mẹ và Q đã được cha, mẹ chia cho. Các anh, chị em cũng được cha, mẹ chia cho phần và tôi nhận 05 công đất, phần Tăng L số đất được chia đều đã chuyển nhượng, giữa Q và T bắt đầu tranh chấp như thế nào tôi không rõ nhưng biết khi Tăng L chết, Q đứng ra lo chi phí tổ chức đám tang và cho lại các con Tăng L 03 công đất đã chuộc từ ông X trước đó để chuyển nhượng cho bà H lấy tiền xây nhà. Đất tranh chấp là của cha và mẹ tôi chia cho Q, tôi đã nhận đất xong và không yêu cầu trong phần này.

Các đương sự còn lại vắng mặt, quá trình giải quyết không có văn bản trình bày ý kiến.

Quan điểm kiểm sát của đại diện Viện kiểm sát như sau:

- Về tố tụng: Các thủ tục được thực hiện từ giai đoạn thụ lý đã tiến hành đúng theo trình tự pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký tuân thủ đúng trình tự tố tụng tại phiên tòa, đảm bảo các đương sự được thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định. Tuy nhiên, thẩm phán có vi phạm trong giai đoạn chuẩn bị xét xử là để án quá hạn luật định.

- Về nội D: Phần đất thửa 1579 và 1086 là đất gốc của bà Sơn Thị X, ông Tăng L đang ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Khi xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp có diện tích 6.705m² đất, gồm 550m² thửa 1579 và 6.255m² thửa 1086, tờ bản đồ số 9 và bà Q yêu cầu được công nhận sử dụng ổn định toàn bộ đất tranh chấp theo diện tích thực đo và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp. Xét đất tranh chấp có 02 phần: Phần được chia và sử dụng ổn định từ năm 1984 có diện tích 5.133m²; phần đất nhận chuyển nhượng của ông Tăng L có diện tích 1.672m² được bà Q sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng tương ứng thời gian gia đình ông L chuyển đến sinh sống tại HL từ khoảng năm 1996 và đồng thời trên đất có một số cây Bạch đàn do nguyên đơn trồng nhưng không gặp phải sự ngăn cản hoặc tranh chấp của phía bị đơn trong thời gian dài, việc tranh chấp phát sinh hiện nay do nguyên đơn yêu cầu làm thủ tục tách quyền sử dụng đất và bị đơn cam đoan nhưng không thực hiện, nguyên đơn tiến hành khởi kiện. Do đó, có đủ cơ sở xác định khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về công nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm Ủy ban cấp giấy cho ông L là cấp đại trà, không kiểm tra đo đạc thực tế nên không xác minh được thực tế sử dụng đất. Đến khi bà T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất trên cơ sở nhận thừa kế, Ủy ban nhân dân huyện TT chưa xem xét đúng thủ tục đã tiến hành cấp Giấy chứng nhận là vi phạm nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất công nhận cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng N T (N T), ông Tăng Q T (C T), ông Tăng C G, ông Tăng V C, ông Tăng D và Ủy ban nhân dân huyện TT, tỉnh Sóc Trăng; người làm chứng ông Trầm Lài K, ông Thạch L, ông Thạch N, ông Lâm Văn H, ông Trầm U (X), ông Nguyễn Văn P vắng mặt không lý do. Đây là phiên tòa lần 2, các đương sự và người làm chứng được triệu tập hợp lệ 02 lần nên Căn cứ Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội D vụ án: Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp là 6.255m² của thửa 1086 và 550m² của thửa 1579, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại Ấp XT2, xã CH, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng. Về trị giá tài sản, nguyên đơn yêu cầu xác định theo đơn giá Nhà nước quy định và Tòa án đã thực hiện việc thông báo cho các đương sự được biết về trị giá tài sản tranh chấp, không ai đưa ra đơn giá khác và không có yêu cầu định giá lại nên xác định đất tranh chấp có giá 30.000 đồng/m², cây Tràm loại A giá 35.000 đồng/cây và loại B giá là 25.000 đồng/cây.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên nội D nhưng có điều chỉnh số liệu theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định.

[2.1] Bị đơn T và người có quyền, nghĩa vụ liên quan Thạch Thị M D phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Đất tranh chấp của thửa 1086 và thửa 1579, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại Ấp XT2, xã CH, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng là của ông Tăng L; việc bà Q quản lý, sử dụng đất là được ông L cho thuê và bị đơn là người được thừa kế sau khi ông L chết, đồng thời đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét phản đối của các bị đơn thì thấy: Các thửa đất số 1579, 1086 đã được Ủy ban nhân dân huyện TT cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số BG 756927 và số BG 7566869 ngày 23/12/2011 cho người sử dụng bà Tăng T T. Ngoài việc bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình giải quyết bị đơn không cung cấp chứng cứ và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập, xác minh chứng cứ sau khi Tòa án thông báo cho đương sự biết về việc phải cung cấp bổ sung chứng cứ; đồng thời qua xác minh người làm chứng không chứng minh được ông L có quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp 5.133m² nên trình bày của bị đơn và bà D về việc ông L là người sử dụng đất tranh chấp 5.133m² không có căn cứ chứng minh, vấn đề cho thuê toàn bộ diện tích đất thửa 1579 và 1086 theo trình bày của bị đơn không phù hợp hiện trạng sử dụng đất và hơn nữa phía bị đơn không đưa ra căn cứ thể hiện việc cho thuê đất. Do đó, phản đối của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan D không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Sơn Thị X (S) và nguyên đơn được bà X cho tặng diện tích đất từ khoảng năm 1984, có quá trình sử dụng đất từ khi được cho tặng đến nay. Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án tiến hành xác minh người làm chứng và kết quả: Ông Trầm X khai (bút lục 148) ... *“Tôi có cố của ông L 03 công, giai đoạn cố là khi tập đoàn giải tán ... bà Q là người trả tiền chuộc đất và đất giao cho bà Q làm đến khi ông L chết, bà Q có cho con ông L một phần để chuyển nhượng, còn đất bên cạnh trước đó do bà Q canh tác và số đất này đã được bà X chia cho các con”*; người làm chứng Lâm Văn H khai (bút lục 145) *“...khu đất bà Sơn Thị X tọa lạc ấp XT2, xã CH đã được chia cho các con mỗi người khoảng 4-5 công”* và lời khai của bà Dương Thị M H (bút lục 147) ... *“Tôi có làm 02 phần tại XT2, xã CH là đất gốc của bà X, phần đầu 05 công do ông L bán cho ông Bành P và ông P đổi cho tôi, còn lại 03 công do Tăng T Q cho Tăng T T chuyển nhượng cho tôi”*. Qua lời khai của ông X, ông H, bà H cùng với hiện trạng đất và thực tế sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông L có sử dụng 03 phần đất của thửa 1579 và 1086 gồm phần đất nền nhà và 02 phần đất hiện do bà H đang quản lý, sử dụng. Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đất có tranh chấp đối chiếu lời trình bày của bà Q thì phần đất 550m² của thửa 1579 và 1.122m² của 1086 là khu đất nền nhà ông L trước đây; phần còn lại có diện tích 5.133m² thửa 1086, tờ bản đồ số 9 thì theo lời khai của người làm chứng về quá trình nguyên đơn sử dụng đất và trình bày của bà Th xác định được đây là phần đất nguyên đơn được bà X cho tặng.

Đối với phần đất có diện tích 550m² của thửa 1579 và 1.122m², thửa 1086 được bà Q, bà T và bà D xác định là khu đất nền nhà của ông L nên căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là sự thật không phải chứng minh. Theo nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của ông Tăng L, quá trình giải

quyết và tại Tòa, nguyên đơn không cung cấp các chứng cứ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, ngược lại lời trình bày của nguyên đơn có nhiều mâu thuẫn như “*Trước đó ông L đã có 02 công đất nền nhà và khi chuộc đất từ ông X, ông L thỏa thuận chuyển nhượng cho bà toàn bộ đất chuộc từ ông X và 02 công nền nhà*” là không phù hợp lời khai của ông X “*khi ông canh tác diện tích đất có khu đất nền nhà vẫn được gia đình ông L sử dụng*”. Mặt khác, lời trình bày của nguyên đơn tại Tòa xác định thời điểm ông L có đất cho ông X thì ông L vẫn sử dụng khu đất nền nhà, vậy thì ông L có đất cho bà Q thời gian nào? không có chứng cứ chứng minh và quá trình giải quyết, bà Q chưa lần nào đặt vấn đề có nhận có đất của ông L. Người làm chứng không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông L và nguyên đơn, cùng với sự mâu thuẫn trong trình bày của nguyên đơn và việc nguyên đơn không cung cấp được tài liệu nhận chuyển nhượng đất cũng như trình bày của bà L, bà La và bà Th chỉ xoay quanh diện tích đất nguyên đơn được bà X cho tặng, phần đất ông L có cho ông X. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ xác định nguyên đơn được ông Tăng L chuyển nhượng phần đất có diện tích 550m², tại thửa 1579 và 1.122m² của thửa 1086.

Tuy nhiên, tại Tòa phía bị đơn trình bày đồng ý giao một phần khu đất nền nhà có diện tích 900m² của thửa 1579 và 1086 cho bà Q trừ số lúa chuộc đất là 55 gia, nguyên đơn không xác định được chi phí chuộc đất đã thanh toán cho ông X nhưng đồng ý nhận mức 55 gia lúa mà các bị đơn trình bày. Căn cứ yêu cầu đòi trừ nghĩa vụ của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy đơn giá đất là 30.000 đồng/1m² thì 900m² có trị giá là 27.000.000 đồng, so mức giá lúa hiện nay phần thanh toán của phía bị đơn không gây thiệt hại cho nguyên đơn nên cần thiết chấp nhận và công nhận cho nguyên đơn được sử dụng ổn định phần đất 900m² nêu trên. Diện tích đất còn lại 772m², phía bị đơn yêu cầu nhận bằng đất là không thực tế bởi khi xem xét hiện trạng đất, việc giao trả bằng hiện vật là đất lúa có diện tích 772m² tại thửa 1086 sẽ khó khăn trong quá sản xuất và thu hoạch, đồng thời phía bị đơn xác định không trực tiếp sử dụng đất nên Hội đồng xét xử cần giao cho bà Q được sử dụng diện tích đất trên và buộc bà Q thanh toán bằng trị giá tương ứng là đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên. Từ những phân tích nêu trên đã đủ căn cứ công nhận cho nguyên đơn Tăng T Q được sử dụng ổn định diện tích đất tranh chấp là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Luật đất đai.

[2.3] Về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 756927 (thửa 1579) và BG 756869 (1086) của Ủy ban nhân dân huyện TT cấp ngày 23/12/2011 cho người sử dụng đất bà Tăng T T đối với phần diện tích đất có tranh chấp thì thấy: Ông Tăng L đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 1086A (1579) và thửa 1086 là

có sự đồng ý của người sử dụng đất, mặc dù Công văn số 843/2016/VP ngày 18/10/2016 của Ủy ban nhân huyện TT xác nhận cấp quyền sử dụng đất cho ông Tăng L căn cứ vào sổ mục kê, không kiểm tra thực tế nhưng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ảnh hưởng quyền lợi của người sử dụng đất. Về thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất của Tăng T T, xác định tình trạng tranh chấp đất sử dụng ổn định (bút lục 124, 132) là không đúng thực tế gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất là Tăng T Q và diện tích đất tranh chấp đủ căn cứ công nhận cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử nhận thấy cần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đối với phần đất có diện tích 6.255m² của thửa 1086 và 550m² của thửa 1579, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại Ấp XT2, xã CH, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

[3] Về các vấn đề khác: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của nguyên đơn với chi phí là 7.092.064 đồng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên buộc nguyên đơn và bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tương ứng nghĩa vụ phải thực hiện theo quy định tại Điều 157; Điều 163 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn và nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và hướng dẫn tại điểm a, b khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/7/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26; Điều 35; Điều 157 và Điều 163 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 50 Luật đất đai 2003;

Điều 17; Điều 166; Điều 167; Điều 203 Luật đất đai;

Điều 579; Điều 580 Bộ luật dân sự;

Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tăng T Q:

1. Giao bà Tăng T Q được sử dụng phần đất có diện tích 6.255m² tại thửa 1086 và 550m² tại thửa 1579, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại Ấp XT2, xã CH,

huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

Trong đó:

- $1.122m^2$ đất thửa 1086 có số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Tăng T Th và phần còn lại của thửa 1086 (phần tranh chấp) phần có số đo 33m (có bờ);

Hướng Tây giáp đất bà Dương Thị M H có số đo 31m (có bờ);

Hướng Nam giáp đất bà Tăng T Th có số đo 34m (có bờ);

Hướng Bắc giáp thửa 1579 (phần tranh chấp) có số đo 35,73m;

- $5.133m^2$ đất thửa 1086 có số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Tăng D có số đo 9m + 4m + 10m + 32m (có bờ);

Hướng Tây giáp đất bà Tăng T Th và một phần thửa 1086 (phần tranh chấp) có số đo 53,5m (có bờ);

Hướng Nam giáp đất bà Dương Thị M H sử dụng có số đo 30m + gấp khúc 40,5m và giáp đất bà Tăng T Th có số đo 32,8m + 9m + 6m + 6,5m + 9m + 11m (có bờ);

Hướng Bắc giáp đất bà Tăng T Th và nền mộ có số đo 50m + 17,5m (có bờ);

- $550m^2$ đất thửa 1579 có số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Tăng T Th có số đo 3,5m + 12m (có bờ);

Hướng Tây giáp đất bà Dương Thị M H có số đo 3,5m + 12m (có bờ);

Hướng Nam giáp thửa 1086 (phần tranh chấp) có số đo 35,73m;

Hướng Bắc giáp lộ đạl có số đo 36,50m (có bờ);

Có sơ đồ kèm theo

2. Buộc bà Tăng T Q có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tăng T T trị giá tài sản là phần đất lúa có diện tích $772m^2$ thửa 1086, bằng tiền là 23.160.000 đồng (hai mươi ba triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng).

Sau khi án có hiệu lực và bà Tăng T T có đơn yêu cầu thi hành án, bà Tăng T Q không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu thêm phần lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 756927/ CH0236, số BG 7566869/ CH00235 của Ủy ban nhân dân huyện TT cấp ngày 23/12/2011 cho bà Tăng T T đối với phần đất có diện tích $6.255m^2$ tại thửa 1086 và $550m^2$ tại thửa

1579, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại Ấp XT2, xã CH, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (đất có số đo như trên).

Các vấn đề khác:

- *Về án phí*: Bà Tăng T T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

Bà Tăng T Q phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.158.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 007723 ngày 16/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị. Bà Q còn phải nộp là 958.000 đồng (chín trăm năm mươi tám nghìn đồng)

- *Về chi phí tố tụng khác*: Bà Tăng T T phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.275.364 đồng (sáu triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn, ba trăm sáu mươi bốn đồng). Buộc bà Tăng T T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Tăng T Q số tiền là 6.275.364 đồng.

Bà Tăng T Q phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 816.700 đồng (tám trăm mười sáu nghìn bảy trăm đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp, bà Q đã nộp xong tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 2.671.882 đồng theo phiếu thu của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị (nhận tại Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị).

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thì thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết tại UBND nơi người vắng mặt cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã Ký)

Trần Thị Thanh Mai