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

Bản án số: 35/2022/DS-ST
Ngày: 30-6-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Công Khanh

2. Bà Huỳnh Thị Hạnh Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: Đường N, Khu phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 22/6/2020).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Tấn L, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm: 1994; địa chỉ: khu H, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo hợp đồng uỷ quyền ngày 20/10/2020).

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

1. Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Ngọc T: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 49 đường Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 1, thị trấn Bến Lức, huyện B, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 30/5/2022)

2. Bà Phạm Kim T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

3. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Khu phố K, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An: Ông Trần Văn T, Chủ tịch

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16 tháng 6 năm 2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12 tháng 11 năm 2021, và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Huỳnh Thị L cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 430 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An, diện tích 3.616m^2 là do bà Huỳnh Thị L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q khoảng năm 1994, đến năm 1998 mới làm thủ tục chuyển nhượng và ngày 30/01/2002 bà L được Uỷ ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 841506 đối với thửa đất số 430. Khi lập thủ tục chuyển nhượng thì bà L lập thủ tục với ông Nguyễn Văn Q, ông Q là chồng của bà Hỳnh Thị D, bà D là chị ruột của bà Huỳnh Thị T là mẹ của ông Huỳnh Tấn L. Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì chuyển nhượng trọn thửa 430 không tiến hành đo đạc.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ngày 29/9/2003 bà L đã chuyển quyền sử dụng một phần thửa 430 diện tích 836m^2 cho ông Trần Văn C nay là thửa 250 tờ bản đồ số 19; ngày 21/12/2004 bà L chuyển quyền tiếp cho Công ty Cổ phần X (ông Nguyễn Châu K) diện tích 2.245m^2, diện tích thửa 430 còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 535m^2. Tuy nhiên trong quá trình chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần X sau khi đo đạc thì diện tích thửa 430 tăng thêm, nguyên nhân là do khi đo đạc lập bản đồ sai ranh giới thửa đất. Ngày 11/7/2005 thửa đất số 430 được cập nhật chỉnh lí diện tích đất là 1037,5m^2 bao gồm thửa 430 diện tích 535m^2 và thửa 1783 diện tích 502,5m^2 (được tách ra từ thửa 430) theo Thông báo 193/TB-TNMT của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B ngày 11/7/2005. Ngày 14/7/2005 bà L tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Châu K thửa 1783 diện tích 600m^2. Hiện tại thửa 430 của bà L diện tích còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 437,5m^2, diện tích đo đạc thực tế là 375.9m^2.

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính - 2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 6/4/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 9/4/2021 thì bà L yêu cầu ông L trả lại cho bà L quyền sử dụng đất tại

khu C diện tích 335,8 m^2, khu D diện tích 40,1 m^2 thuộc thửa đất số 430 tờ bản đồ số 5 nay là thửa 257 tờ bản đồ số 19, riêng vị trí mã số 8 diện tích 12m^2 bà L không yêu cầu. Trước đây bà L yêu cầu ông L trả đất và tháo dỡ vật kiến trúc trên đất tại khu F, B bao gồm nhà vệ sinh, nhà bếp, chuồng gà. Sau khi Toà án huyện B chuyển thẩm quyền đến Toà án tỉnh Long An thì ông Nguyễn Văn T đại diện cho bà L rút lại yêu cầu buộc ông L tháo dỡ vật kiến trúc trên đất tại khu F, B bao gồm nhà vệ sinh, nhà bếp, chuồng gà.

Hiện trạng hiện nay là đất trống, có 01 cây dừa và 03 cây tràm, khi bà L nhận chuyển nhượng đất của ông Q thì dừa và tràm đã có sẵn. Do ông L cho rằng ông L đang sử dụng đất nên bà L yêu cầu ông L trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp.

Trong đơn phản tố ngày 12 tháng 11 năm 2021 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Huỳnh Tấn L cũng như người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị H trình bày:

Mẹ ông Huỳnh Tấn L là bà Huỳnh Thị T là chủ sử dụng khu đất có chiều ngang 16,7m, chiều dài 75m, gồm thửa 429 diện tích 902 m^2 và một phần thửa 452 diện tích 274 m^2.

Nguồn gốc phần đất thuộc thửa 430 mà các bên đang tranh chấp là của bà Huỳnh Thị T, do bà T cùng ông Huỳnh Văn L1 và bà Huỳnh Thị D chia đất của ông ngoại ông L là cụ Huỳnh Văn T để lại, các bên chia đất làm 03 phần theo dòng đất trồng thơm chạy dài, bà T được chia 04 dòng thơm tương đương với chiều ngang 16,7m chiều dài 75m (trong đó bao gồm cả phần đất tranh chấp thuộc thửa 430 trên họa đồ địa chính hiện tại). Phần đất của bà T được chia ở giữa, bà D và ông L nhận đất ở hai bên.

Năm 1998 bà T đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 249761 ngày 10/6/1999, chiều ngang 11,5m với diện tích 902 m^2 thuộc thửa 429 tờ bản đồ số 5. Phần đất có chiều ngang 5,3m còn lại thuộc một phần thửa 452 tờ bản đồ số 5 diện tích 274 m^2 thì thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn L1, sau đó ông L chia tách đất và để cho cháu nội là Huỳnh Thị Cẩm N đứng tên để thuận tiện chuyển lại cho ông L sau này, là thửa đất số 2831 tờ bản đồ số 5 (nay là thửa 406 tờ bản đồ số 19).

Năm 2005 bà T tặng cho anh ruột ông L là ông Huỳnh Tấn T1 một phần thửa đất số 429 diện tích 302,4 m^2 được tách thành thửa 1920 tờ bản đồ số 5 nay là thửa 253 tờ bản đồ số 19. Hiện nay ông T1 đã xây dựng nhà và ở trên đất.

Năm 2013 bà T lập thủ tục tặng cho ông L diện tích đất 599,6 m^2 phần còn lại của thửa 429 nay là thửa 254 tờ bản đồ số 19, ông L đã được Uỷ ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 754766 ngày 19/8/2013. Ngày 11/12/2013 bà Huỳnh Thị Cẩm N làm thủ tục chuyển quyền thửa đất 2831 (nay là thửa 406 tờ bản đồ số 19) mà trước đây ông L đứng tên giùm bà T cho ông L đứng tên. Hiện nay ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này.

Gia đình ông L xây nhà phần đất phía trước giáp đường tỉnh 830, còn phần đất phía sau (phần đất hiện đang tranh chấp) trước đây gia đình ông lấy đất làm nhà nên nền đất thấp, ông L trồng tràm, chuối dừa, năm 1995 cha ông L chết nên ông L

có xây dựng mộ cha ông L trên phần đất này. Đến năm 2016 ông L có đổ đất và trồng cây ăn quả, chăn nuôi gà tại đây. Phần đất tranh chấp gia đình ông L trực tiếp quản lý sử dụng từ trước đến nay, trên đất ông L có trồng hàng cây tràm hơn 20 năm nay và trồng cây dừa, xoài…, có mộ của cha mẹ ông L. Toàn bộ hiện trạng sử dụng đất của ông L đến nay vẫn còn hiện hữu.

Năm 2003 bà T và ông L đồng ý chừa ra một phần đất làm lối đi từ tỉnh lộ 830 dọc theo đất của bà T, giáp ranh với đất của bà L vào nhà các anh chị em của ông L ở bên trong, phần lối đi này thuộc trong diện tích đất tranh chấp tại khu D.

Phần đất mà bà Huỳnh Thị D được chia, sau đó ông Nguyễn Văn Q chồng của bà Huỳnh Thị D chuyển nhượng cho bà L và phần đất mà bà T được chia thì từ lúc bà D được phân chia đến khi chuyển nhượng cho bà L ranh giới và việc sử dụng đất giữa các bên rõ ràng, không hề có bất cứ tranh chấp gì. Bà L lần lượt chuyển nhượng hết phần đất của bà L. Đến năm 2019 bà L cho rằng phần đất mà ông L đang sử dụng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L nên yêu cầu ông L trả đất.

Vào ngày 12/3/2020 khi tiến hành hòa giải tại Uỷ ban nhân dân xã L, ông L mới biết phần đất ông L đang sử dụng thuộc thửa 430 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, ông L không đồng ý do ông L là chủ sử dụng thực tế toàn bộ diện tích đất tranh chấp, ông L sử dụng đất ổn định hơn 30 năm, việc bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này là không đúng đối tượng.

Do đó ông L có yêu cầu phản tố yêu cầu:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 841506 ngày 30/01/2002 do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp cho bà Huỳnh Thị L đối với diện tích 437,5 m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích đo đạc thực tế 375,9 m^2 thuộc thửa đất số 430 tờ bản đồ số 5 nay là thửa 257 tờ bản đồ số 19 tại vị trí khu C, D theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính - 2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 6/4/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 9/4/2021, yêu cầu xác định quyền sử dụng đất là của ông L và ông L được kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí C, D nói trên.

Trong biên bản làm việc ngày 01 tháng 4 năm 2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc T trình bày:

Ông là chồng của bà Huỳnh Thị L. Thửa đất số 430 tờ bản đồ số 5 hiện bà L đang tranh chấp với ông Huỳnh Tấn L là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông đồng ý để bà L đứng ra khởi kiện tranh chấp, đồng ý để bà L được công nhận quyền sử dụng đất nếu yêu cầu của bà L được chấp nhận. Ông không làm đơn khởi kiện, không có yêu cầu trong vụ án này. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong văn bản ngày 27 tháng 10 năm 2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Kim T trình bày:

Bà là vợ của ông Huỳnh Tấn L, hiện bà đang sinh sống và sử dụng đất tranh chấp. Nguồn gốc thửa đất này là của mẹ chồng bà là bà Huỳnh Thị T để lại cho chồng bà, gia đình bà sử dụng ổn định. Nhà tắm, chuồng gà vợ chồng bà xây dựng trên đất của gia đình, bà cũng như ông L không có lấn chiếm đất của bất kỳ ai. Đất bà Huỳnh Thị D chuyển nhượng cho bà L, bà L đã chuyển nhượng hết cho người khác không còn, nay lại đi khởi kiện tranh chấp đất với gia đình bà.

Bà L cho rằng bà L đã đứng tên thửa đất số 430 thì phần đất tranh chấp của bà L là không đúng, phần đất này mẹ chồng bà quản lý, sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không biết nguyên nhân vì sao bà L lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Bà đề nghị Toà án giải quyết cho đúng với hiện trạng sử dụng đất. Trước yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu ông L di dời tài sản của gia đình bà để trả lại đất cho bà L thì bà không đồng ý, bà đồng ý để ông L đứng ra khởi kiện yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và ông L được công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong văn bản số 8903/UBND-VP ngày 07/12/2021, văn bản số 677/UBND-VP ngày 19/01/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân huyện B trình bày:

Việc Uỷ ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 841506 ngày 30/01/2002 tại thửa đất số 430 tờ bản đồ số 5 diện tích 3.616m^2, loại đất ĐRM tại xã L cho bà Huỳnh Thị L, do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Q là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy, chỉ thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính do nhận chuyển nhượng trọn thửa.

Uỷ ban nhân dân huyện B xác nhận việc cấp quyền sử dụng đất số AĐ 133734 tại thửa đất số 1919 tờ bản đồ số 5, diện tích 302,4m^2, loại đất ONT tại xã L ngày 07/02/2006 cho ông Huỳnh Tấn T1 do nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Huỳnh Thị T là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy. Khi tặng cho có thực hiện đo đạc do tách một phần thửa.

Việc cấp quyền sử dụng đất số BM 754766 tại thửa đất số 429 tờ bản đồ số 5, diện tích 599,6m^2, loại đất ONT tại xã L ngày 19/8/2013 cho ông Huỳnh Tấn L do nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Huỳnh Thị T là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy. Chỉ thực hiện trích lục bản đồ địa chính do nhận tặng cho trọn thửa.

Việc điều chỉnh diện tích thửa đất từ 535m^2 thành 1037,5m^2 của thửa 430 trước đây không có đo đạc thực tế, có trích lục bản đồ địa chính do Uỷ ban nhân dân xã L xác nhận ngày 27/01/2005. Dựa vào đơn xin điều chỉnh diện tích đất và đối chiếu hồ sơ chỉnh lý biến động chuyển quyền tại thửa đất số 430 tờ bản đồ số 5 từ bà Huỳnh Thị L chuyển quyền cho ông Trần Văn C năm 2003, ông Nguyễn Châu K năm 2005. Thời điểm năm 2005, việc điều chỉnh diện tích căn cứ cơ sở pháp lý được thể hiện trong Thông báo số 193/TB.TN-MT ngày 11/7/2005 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B theo Điều 42 Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Thông tư số 01/TT-

BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện một số điều Nghị định số 181/NĐ-CP

Thửa đất số 1919 tờ bản đồ số 5 của ông Huỳnh Tấn T1, thửa mới 253 tờ bản đồ số 19. Nhưng theo hồ sơ chuyển nhượng và bản đồ địa chính đã cập nhật biến động thì số thửa đúng là thửa đất số 1920 có cạnh phía Nam tiếp giáp thửa 429.

Trong văn bản số 8471/TBND-VP ngày 22/11/2021, Uỷ ban nhân dân huyện B đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Long An căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Uỷ ban nhân dân huyện thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Toà án. Uỷ ban huyện B yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án các cấp giải quyết vụ án.

Vụ án được Toà án nhân dân huyện B thụ lý ngày 31/8/2020. Ngày 29/6/2021 chuyển thẩm quyền cho Toà án tỉnh Long An. Ngày 21/10/2021 Toà án nhân dân tỉnh Long An thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của phía bị đơn, trình bày cho rằng bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 430 là đúng quy định của pháp luật, sau đó điều chỉnh diện tích cũng đúng Luật Đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện phản tố của phía bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn, trình bày cho rằng việc bà L đứng tên quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp là do cấp nhầm, chính bà L cũng không xác định được ranh giới quyền sử dụng đất của bà L, trong khi phần đất tranh chấp ông L đã sử dụng từ trước đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L đối với diện tích đất tranh chấp, tuyên quyền ông L được sử dụng và kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm cho rằng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, do đó đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L.

Đối với yêu cầu của ông Huỳnh Tấn L thấy rằng: Khi bà Huỳnh Thị L và ông Huỳnh Tấn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính do nhận chuyển quyền trọn thửa. Xét về quá trình sử dụng đất, theo lời khai của ông Nguyễn Văn Đ, ông Huỳnh Văn B, ông Huỳnh Văn C, ông Huỳnh Văn T2 đều xác định phần đất tranh chấp do phía ông L sử dụng từ trước đến nay, bà L không có sử dụng phần đất này.

Đại diện nguyên đơn cho rằng, bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng tại biên bản hòa giải tại xã L ngày 12/3/2020 thì bà L thừa nhận không thường xuyên đến canh tác tại đất này. Mặt khác, trên phần đất tranh chấp có ngôi mộ của cha ông L được xây dựng vào năm 1995, bà L nhận chuyển nhượng đất của ông Q năm 1998 nếu việc chuyển nhượng bao gồm cả phần đất tranh chấp thì bà L đã biết có ngôi mộ trên đất.

Như vậy có cơ sở xác định phần đất tranh chấp tại khu C, D thuộc quyền sử dụng đất mà bà T được chia, gia đình ông L trực tiếp sử dụng từ trước năm 1995 nhưng bị cấp nhầm sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Huỳnh Thị L khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Tấn L giao trả quyền sử dụng đất, ông L có yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án xác định phần diện tích đất tranh chấp là của ông L, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận phần diện tích đất mà bà L tranh chấp, để ông L được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toà án nhân dân tỉnh Long An thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 31, 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân huyện B, bà Phạm Kim T vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự Toà án xét xử vắng mặt các đương sự

[3] Bà Huỳnh Thị L khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Tấn L phải tháo dỡ nhà vệ sinh, nhà bếp, chuồng gà trả lại cho bà L phần đất mà bà L cho rằng ông L đã lấn chiếm với diện tích khoảng 75m^2 với chiều ngang khoảng 5m, chiều dài khoảng 15m thuộc một phần thửa đất số 430 tờ bản đồ số 5 toạ lạc tại Ấp 8 xã L, huyện B, tỉnh Long An. Sau khi Toà án tiến hành đo đạc và sau khi Toà án nhân dân huyện B chuyển hồ sơ cho Toà án nhân dân tỉnh Long An thụ lý giải quyết theo thẩm quyền thì căn cứ vào mảnh trích đo địa chính số …-2021 ngày 06/4/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B phê duyệt ngày 09/4/2021 thì bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/11/2021, yêu cầu ông L trả lại phần diện tích đất 375,9m^2 trong đó vị trí khu C diện tích 335,8m^2; vị trí khu D diện tích 40,1m^2. Do vị trí khu C và D không có vật kiến trúc trên đất nên bà L không còn yêu cầu ông L tháo dỡ vật kiến trúc giao đất cho bà L, rút lại yêu cầu ông L tháo dỡ vật kiến trúc là nhà vệ sinh, nhà bếp, chuồng gà. Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Tấn L tại vị trí khu C diện tích 335,8m^2; vị trí khu D diện tích 40,1m^2. Xét thấy việc rút đơn khởi kiện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là tự nguyện. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút.

[4] Đối với ông Huỳnh Tấn L, ông L yêu cầu Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị L đối với diện tích đất 375,9m^2 thuộc thửa đất số 430 tờ bản đồ số 5, xác định quyền sử dụng đất này là của ông L để ông L được kê khai cấp quyền sử dụng đất. Xét thấy trong vụ án hành chính mà Toà án tỉnh Long An thụ lý số 122/TLST-HC ngày 01/11/2021, ông L đã khởi kiện yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà L, sau đó ông L đã rút đơn khởi kiện, Toà án tỉnh Long An đã đình chỉ việc giải quyết vụ án theo Quyết định số 63/2021/QĐ-ST ngày 03/11/2021, ngày 12/11/2021 ông L làm đơn phản tố yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Toà án tỉnh Long An thụ lý giải quyết theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các anh chị em của ông L gồm bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn B, ông Huỳnh Tấn T1, bà Huỳnh Thị A, bà Huỳnh Thị U, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Thị Ngọc L1 có văn bản đồng ý cho ông L đứng ra tranh chấp và được toàn quyền sử dụng phần diện tích đất này nên ông L hoàn toàn có quyền khởi kiện phản tố với bà Huỳnh Thị L.

[5] Xét yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 375,9m^2 thuộc thửa đất số 430 tờ bản đồ số 5, xác định quyền sử dụng đất này là của ông L để ông L được kê khai cấp quyền sử dụng đất thấy rằng:

[5.1] Diện tích đất tranh chấp 375,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 430 tờ bản đồ số 5, nay được điều chỉnh thành một thửa riêng biệt là thửa 257, có nguồn gốc bà Huỳnh Thị L nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Q là chồng của bà Huỳnh Thị D là chị ruột của bà Huỳnh Thị T mẹ của ông Huỳnh Tấn L bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/1998 thửa 430 diện tích 3.616m^2 loại đất mía hạng đất 3 (BL 75), trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chỉ có trích lục bản đồ địa chính, không tiến hành đo đạc do nhận chuyển nhượng trọn thửa, điều này được xác nhận của Uỷ ban nhân dân huyện B tại văn bản số 8903/UBND-VP ngày 07/12/2021. Ngày 22/9/2003 bà L chuyển nhượng cho ông Trần Văn C 836m^2 (bao gồm 436m^2 đất trong hợp đồng chuyển nhượng và 400m^2 đất chuyển mục đích, thuộc một phần thửa 430). Ngày 27/8/2004 bà Huỳnh Thị L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Châu K (Công ty Cổ phần X) 2.245m^2 đất thuộc một phần thửa 430. Diện tích đất tại thửa 430 của bà L còn lại là 535m^2.

[5.2] Ngày 28/01/2005 bà L làm đơn xin điều chỉnh diện tích đất thửa 430, trên cơ sở Thông báo số 193/TB.TN-MT ngày 11/7/2005 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, dựa vào biên bản xác minh sai sót trong quá trình thực hiện công tác đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất ngày 4/3/2005, Uỷ ban nhân dân huyện B đã chỉnh lý thửa 430 diện tích 535m^2 thành 2 thửa: thửa số 430 tờ bản đồ số 5 diện tích 535m^2, loại đất ĐRM và thửa 1783 tờ bản đồ số 5 diện tích 502,5m^2 loại đất ĐRM (thửa 1783 là phần diện tích đo đạc tăng thêm được tách ra từ thửa 430 do chuyển quyền nên phải phân chia ra thêm thửa mới).

[5.3] Ngày 14/7/2005 bà L tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Châu K (Công ty Cổ phần X) 600m^2 đất thuộc một phần thửa 430 chính là chuyển nhượng toàn bộ thửa 1783 tờ bản đồ số 5 mà bà L vừa chỉnh lý. Như vậy toàn bộ diện tích đất thửa 430 của bà L là 3616m^2 + 502,5m^2 (chỉnh lý) = 4.118,5m^2, bà L đã chuyển nhượng tổng cộng là 836m^2 + 2.245m^2 + 600m^2 = 3.681m^2 như vậy, bà L còn thiếu

437m^2, trong khi diện tích đất tranh chấp là 375,9m^2, nếu cộng cả phần diện tích đất tranh chấp vào thì diện tích đất của bà L vẫn chưa đủ.

[5.4] Theo văn bản số 1293/CN.VPĐKĐĐ ngày 01/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B thì những lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C, ông Nguyễn Châu K có tiến hành đo đạc thực tế, tuy nhiên cơ quan chức năng chỉ cung cấp cho Toà án trích lục bản đồ địa chính kèm theo hồ sơ chuyển quyền, điều này cho thấy rằng khi thực hiện việc chuyển quyền, việc điều chỉnh diện tích đất của bà L, các bên không trưng cầu cơ quan chuyên môn thực hiện việc đo vẽ ký giáp ranh nên không xác định được diện tích đất còn lại cụ thể.

[5.5] Xét về quá trình sử dụng đất: Bà Huỳnh Thị L cho rằng chính bà L sử dụng diện tích đất tranh chấp, nhưng qua các lần chuyển nhượng đất, bà L không xác định được ranh giới phần diện tích đất tranh chấp là của bà L. Bà L cũng không xác định được chính xác quyền sử dụng đất của bà L giáp với đất của ông L. Khi làm đơn khởi kiện bà L chỉ tranh chấp 75m^2 phần ông L làm nhà vệ sinh, chuồng gà, tuy nhiên sau khi tiến hành đo đạc bà L xác định phần diện tích đất trống trên đó có một số cây trồng và một phần hiện trạng là đường đi là đất của bà L, điều này chứng tỏ rằng bà L không sử dụng đất. Chỉ sau khi được điều chỉnh quyền sử dụng đất, nhận thấy diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ bà L mới thực hiện việc khiếu nại và làm đơn khởi kiện.

[5.6] Bà Huỳnh Thị T là em ruột của bà Huỳnh Thị D được chia thửa đất số 429 giáp với phần diện tích đất tranh chấp, bà T được cấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 249761 ngày 10/6/1999, ngày 05/7/2013 bà T lập hợp đồng tặng cho ông L thửa đất số 429, trong thửa đất số 429 không bao gồm phần diện tích đất tranh chấp. Khi cấp quyền sử dụng đất Uỷ ban nhân dân huyện B đã không tiến hành đo đạc, chỉ thực hiện trích lục bản đồ địa chính do nhận tặng cho trọn thửa. Điều này được xác nhận của Uỷ ban nhân dân huyện B tại văn bản số 8903/UBND-VP ngày 07/12/2021. Tuy nhiên thực tế ông L đã sử dụng phần diện tích đất thửa 257. Những người làm chứng bao gồm ông Huỳnh Văn B là con của ông Huỳnh Văn L1 xác nhận ông L chia đất cho bà T theo hình thức dòng thơm trong đó bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp, do không tiến hành đo đạc khi cấp quyền sử dụng đất nên phần diện tích đất tranh chấp được ông Q chồng của bà D đăng ký và sau đó chuyển quyền lại cho bà L. Theo trình bày của ông Nguyễn Văn Đ là con của ông Q và bà D thì ông Q không chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp thửa 257 cho bà L, mà phần đất này bà T được chia sau đó tặng cho ông L. Ông Huỳnh Văn C cũng xác nhận ông L sử dụng phần diện tích đất tranh chấp từ trước đến nay, bà L hoàn toàn không có sử dụng.

[5.7] Xét về hình thể phần diện tích đất tranh chấp: Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Long An, đối chiếu với trích đo bản đồ địa chính số …-2021 ngày 06/4/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H thì phần đất tranh chấp thửa 257 gắn liền với thửa đất 429, vị trí phía sau nhà của ông L, ông L đã xây dựng nhà tắm, xây nhà vệ sinh, chuồng gà về phía này, trồng cây và phía cuối đất là ngôi mộ của cha mẹ ông L, trên đất có một phần lối đi vào nhà của bà Huỳnh Thị Ngọc L1 là em ruột của ông L là chủ sử dụng thửa

đất số 2945 số thửa mới là 258, cũng do bà T tặng cho bà L1. Như vậy bao quanh thửa đất số 257 là đất của bà T, giáp với thửa 257 về hướng Bắc là thửa 250 mà bà L đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn C. Thửa 253 là của ông Huỳnh Tấn T1 là em ruột của ông Huỳnh Tấn L, như vậy thửa 257 có vị trí giữa các thửa 253, 250 và 258 là của phía gia đình của ông L.

[5.8] Từ những nhận định trên có căn cứ xác định thửa đất số 257 là của ông Huỳnh Tấn L nên ông Huỳnh Tấn L yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 375,9m^2 thuộc thửa đất số 430 tờ bản đồ số 5, xác định quyền sử dụng đất này là của ông L để ông L được kê khai cấp quyền sử dụng đất là có căn cứ. Cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị L phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu của ông L được chấp nhận và chịu toàn bộ chi phí tố tụng, ông Huỳnh Tấn L không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 147, 227, 228, 244, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 31, 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Đình chỉ yêu cầu của bà Huỳnh Thị L yêu cầu ông Huỳnh Tấn L tháo dỡ vật kiến trúc gồm nhà vệ sinh, nhà bếp, chuồng gà trả lại quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị L.

Đình chỉ yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị L đối với ông Huỳnh Tấn L

Căn cứ vào mảnh trích đo địa chính số …-2021 ngày 06/4/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B phê duyệt ngày 09/4/2021 thì phần diện tích đất tranh chấp được xác định là 375,9m^2 trong đó vị trí khu C diện tích 335,8m^2; vị trí khu D diện tích 40,1m^2 thuộc một phần thửa số 430 tờ bản đồ số 5, số thửa mới là 257 tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Tấn L

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 841506 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/01/2002 cho bà Huỳnh Thị L đối với 375,9m^2 đất thuộc một phần thửa 430 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Ông Huỳnh Tấn L được tiếp tục sử dụng và được kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 257 tờ bản đồ số 19 diện tích 375,9m^2 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Theo mảnh trích đo địa chính số …-2021 ngày 06/4/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B phê duyệt ngày 09/4/2021 thì phần diện tích đất ông L được kê khai, đăng ký tại khu C diện tích 335,8m^2; khu D diện tích 40,1m^2, tổng diện tích là 375,9m^2 có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông giáp thửa 262, phần còn lại thửa 257

Tây giáp thửa 253, 254

Nam giáp thửa 406

Bắc giáp thửa 250

Ông Huỳnh Tấn L có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị L phải chịu 25.400.000đồng chi phí đo đạc, định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền này bà L đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

5. Về án phí: Bà Huỳnh Thị L phải chịu 300.000đồng án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai số 0002318 ngày 31/8/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B.

Ông Huỳnh Tấn L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông L 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000328 ngày 13/4/2022 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An

6. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trong 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga