TÒA ÁN N3 DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ N2 VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2023/DS-ST
Ngày: 02-08-2023

Về việc: "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Phụng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Đổi.

Ông Lê Thanh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 08 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022, về việc: *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án R xét xử số: 34/2023/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 07 năm 2023, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1952; địa chỉ: số A6/10, khu phố LTh, phường LThB, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- ***Bị đơn***:

1. Ông Huỳnh Văn Tiến D**,** sinh năm 1967; địa chỉ: tổ 5, kp 2, thị trấn DMC, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Ông Huỳnh Văn Hữu T, sinh năm 1964; địa chỉ: A6/6, khu phố LTh, phường LThB, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. Bà Huỳnh Thị Kim N, sinh năm 1961; địa chỉ: A6/6, khu phố LTh, phường LThB, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thành U, sinh năm 1965. Địa chỉ: số 61, khu phố LĐ, phường LThB, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1959. Địa chỉ: số nhà 10, ấp TrV, xã ThP, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1957. Địa chỉ: số nhà 25, khu phố NT, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị R**,** sinh năm 1957 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị R:

4.1. Chị Hồ Chí Nguyệt M, sinh năm 1984. Địa chỉ: số 255A, đường TĐTh, khu phố LTh, phường LTTr, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4.2. Anh Hồ Chí Đại N2, sinh năm 1993. Địa chỉ: số 255A, đường TĐTh, khu phố LTh, phường LTTr, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

5. Uỷ ban nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Thanh P, sinh năm 1972 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Hoà Thành (theo văn bản uỷ quyền ngày 21/12/2022) (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/01/2020, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn của bà Nguyễn Kim H trình bày:

Mẹ ruột của bà Nguyễn Kim H là cụ bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1911, chết năm 2011. Cụ H1 và cụ Hồ Thị B (sinh năm 1939, chết năm 2018) có đất giáp ranh với nhau, phần đất của cụ B thuộc thửa 602 giáp ranh (tứ cận hướng Nam) với phần đất thuộc thửa 601 của cụ H1.

Phần đất của gia đình cụ H1 diện tích 1.295 m^2, thửa đất số 601, tờ bản đồ

số 06, đất toạ lạc tại ấp LTh, xã LThB. Gia đình cụ H1 bắt đầu sống tại đây từ năm 1947 đến ngày 02/03/1993 thì cụ H1 được Uỷ ban nhân dân huyện Hoà Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H sống chung với cụ H1. Năm 2011, cụ H1 mất, bà H tiếp tục quản lý nhà và đất cho đến nay. Từ khi được cấp giấy đất, gia đình cụ H1 quản lý, sử dụng đất, không chuyển nhượng đất cho người khác. Tuy nhiên, trong quá trình quản lý, thời gian nào không nhớ, Nhà nước có mở rộng mương nước ở tứ cận hướng Đông phần đất của cụ H1.

Phần đất cụ B giáp với đất cụ H1 nhưng cụ B đã bán hết cho người khác và đi nơi khác sinh sống một thời gian. Sau đó, cách đây khoảng 10 năm (khoảng năm 2013) bà H có cho cụ B ở nhờ trên đất của cụ H1, việc bà H cho cụ B ở nhờ không làm giấy tờ. Cụ B ở nhờ trên đất được 04 – 05 năm thì mất vào năm 2018, căn nhà cụ B ở khi còn sống cũng do bà H phụ cất. Sau khi cụ B mất, bà H lấy lại đất thì các con của cụ B không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp. Tranh chấp đã được Uỷ ban nhân dân xã LThB giải quyết nhưng không thành nên bà H được hướng dẫn khởi kiện tại Toà án.

Quá trình giải quyết tranh chấp, các con của cụ B xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện Hoà Thành cấp cho cụ B vào năm 2006 đối với phần đất tranh chấp. Như vậy, gia đình cụ B đã lợi dụng việc bà H cho cụ B ở nhờ trên đất, để từ đó xin cấp phó bảng đối với phần đất diện tích 179,8 m^2 của gia đình bà H.

Cụ B không biết viết chữ và không biết đánh vần, nhưng trong hồ sơ cấp lại giấy đất của cụ B, cụ B tự ký tên và ghi họ tên Hồ Thị B, nên bà H đã đề nghị Toà án giám định chữ viết "Hồ Thị B" và chữ ký tên Hồ Thị B trong các tài liệu gồm: (1) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/2006 (đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10); (2) Đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/2006; (3) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/2006 (đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 10). Kết quả giám định thể hiện: chữ viết "Hồ Thị B" và chữ ký tại tên Hồ Thị B không phải là chữ ký của cụ B.

Ngoài ra, trong thủ tục cấp lại phó bảng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ B, tại "*Bên bản kiểm tra thực địa thửa đất về việc tăng giảm diện tích sử dụng ngày 29/12/2005*" thể hiện phần tứ cận hướng Bắc có bà Nguyễn Thị Kim H ký tên, bà H cho rằng có người ký giả chữ ký của bà H vì bà H tên là Nguyễn Kim H chứ không phải là Nguyễn Thị Kim H. Mặt khác, thời gian này mẹ ruột của bà H là cụ H1 vẫn còn sống và minh mẫn, nên người ký tứ cận hợp pháp phải là cụ H1 chứ không phải bà H. Tuy nhiên, bà H không đề nghị Toà án giám định chữ ký và

chữ viết tại tên Nguyễn Thị Kim H có phải là của bà H hay không.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ H1 được cấp diện tích 1.295 m^2, thuộc thửa đất số 601, tờ bản đồ số 06. Nhưng theo kết quả đo đạc hiện trạng thì phần đất gia đình bà H chỉ có diện tích 1.068 m^2, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 10 (theo hệ thống bản đồ mới), tức giảm 227 m^2. Như vậy, phần diện tích gia đình bà H bị thiếu là do cụ B lấn chiếm.

Nay, Bà Nguyễn Thị H khởi kiện các con của cụ B gồm ông Huỳnh Văn Tiến D, ông Huỳnh Văn Hữu T và bà Huỳnh Thị Kim N yêu cầu họ trả lại phần đất có diện tích 179,8 m^2, toạ lạc tại số A6/10, khu phố LTh, phường LThB, thị xã Hoà Thành, tỉnh tây Ninh và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00877/07 ngày 27/3/2006 do Uỷ ban nhân dân huyện Hoà Thành cấp cho cụ B đứng tên. Ngoài ra, bà H không còn yêu cầu nào khác.

Các chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá lại tài sản tranh chấp, bà H đã nộp cho Toà án tổng cộng là 7.000.000 đồng, bà H tự nguyện chịu các chi phí này. Đối với chi phí giám định chữ viết và chữ ký theo yêu cầu của bà H, bà H tự nộp cho cơ quan giám định, bà H tự nguyện chịu chi phí này.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà, bị đơn ông Huỳnh Văn Tiến D trình bày:

Gia đình bà H và gia đình ông D là hàng xóm với nhau và có đất giáp ranh với nhau. Phần đất của gia đình ông D do mẹ ruột ông D là cụ Hồ Thị B đứng tên, có tứ cận hướng Bắc là 01 cái hầm giáp với đất của cụ H1 là mẹ ruột của bà H. Phần đất của gia đình ông D có từ trước giải phóng, đến năm 1993, cụ B được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.138 m^2, chiều ngang đất dài khoảng 36,5 mét. Khi làm giấy thì không có đo đất ngoài thực tế.

Thời gian nào không nhớ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất nên cụ B mới nhờ người khác làm lại giấy đất. Đến năm 2006, được cấp lại giấy đất và được cấp thành 02 giấy đất, 01 giấy có chiều ngang 21 mét và 01 giấy có chiều ngang 15,5 mét, tổng cộng diện tích của 02 giấy là 939 m^2, giảm so với giấy đất củ là 199 m^2. Trên phần đất chiều ngang 21 mét có 01 căn nhà của gia đình ông. Do ông D không phải là người trực tiếp đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cụ B nên ông D không biết chính xác các chữ ký tại tên Hồ Thị B và dòng chữ Hồ Thị B trong các tài liệu bà H đề nghị giám định trong hồ sơ cấp lại giấy đất có phải là do cụ B ký tên hay không. Cụ B biết đọc chữ nhưng biết viết rất ít nên thường cụ B sẽ ký tên chữ "B" hoặc lăn tay và viết chữ "+". Ông D chỉ biết là cụ B

đi làm giấy với một người quen còn cụ thể thì ông D không rõ. Cho nên đối với kết luận giám định chữ viết và chữ ký không phải của cụ B thì ông D không có ý kiến gì về kết luận giám định. Tuy nhiên, ông D cho rằng chữ viết và chữ ký trong hồ sơ cấp lại giấy đất thì không bắt buộc cụ B phải tự ký mà có thể nhờ người khác ký dùm hoặc chữ ký, chữ viết sẽ thay đổi theo thời gian, cho nên nếu giám định thì giám định dấu vân tay mới chính xác.

Còn thực tế, gia đình cụ B có đất, có giấy đất bị mất, có hồ sơ gốc nên trên cơ sở đó cụ B mới được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, khi làm thủ tục thì cụ B đã làm đầy đủ hồ sơ theo cơ quan nhà nước hướng dẫn, có đăng báo công khai, có đo đạc xác định lại diện tích, xác định tranh đầy đủ và hợp lệ thì mới được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng, gia đình ông đã bán 08 mét ngang của phần đất 15,5 mét ngang, sau đó đến năm 2011 thì bán hết phần đất 21 mét ngang. Khi bán phần đất 21 mét ngang, đã dời căn nhà trên đất qua vị trí cái hầm là phần đất 7,5 mét ngang còn lại của giấy đất 15,5 mét ngang để cho cụ B và ông T ở. Khi cụ B mất thì một mình ông T ở. Do khu đất gia đình ông D ở trũng thấp nên từ khi ba ruột ông D còn sống, người dân ở đó đến xin móc đất để đắp nền nên dần dần nó thành cái hầm và do là cái hầm nên gia đình ông mới không bán được.

Phần đất bà H đang tranh chấp với gia đình ông D là phần đất 7,5 mét ngang còn lại của gia đình ông, có diện tích 179,8 m^2, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10, do Uỷ ban nhân dân thị xã Hoà Thành cấp cho cụ Hồ Thị B ngày 27/3/2006. Bà H cho rằng phần đất này là của cụ H1, do bà H cho cụ B ở nhờ là hoàn toàn không đúng. Do đó, ông D không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ngoài ra, ông D không còn trình bày gì thêm.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà, bị đơn ông Huỳnh Văn Hữu T trình bày:

Ông T là con ruột của cụ Hồ Thị B, cụ B có 04 người con gồm ông Huỳnh Văn Tiến D, ông T, ông Huỳnh Văn Ngọc N3 và bà Huỳnh Thị Kim N. Ông N3 chết do bị bệnh năm 2015 và không có vợ con. Ông T sống chung với cụ B, gia đình cụ B có nhà và đất, quá trình sử dụng có bán bớt đất, còn lại phần đất đang tranh chấp với bà H không bán được vì nó là một cái hầm. Năm 2012, gia đình ông bán toàn bộ phần đất ngang 21 mét nên dời căn nhà trên đất sang cất trên vị trí cái hầm để ông T, cụ B và ông N3 ở, sau đó thì ông N3 chết, rồi cụ B chết nên hiện tại ông T sống một mình.

Sau khi cụ B chết, bà H sang gặp ông T nói phần đất ông đang ở là của gia đình bà H cho cụ B ở nhờ, giờ cụ B chết thì phải trả lại, gia đình ông T không chịu và có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ B nhưng bà H vẫn không đồng ý nên tiếp tục khởi kiện các anh chị em ông T tại Toà án.

Ông T thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông D. Ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Trong quá trình giải quyết, bị đơn bà Huỳnh Thị Kim N trình bày: Bà N thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông D và ông T. Bà N không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành U, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn C thống nhất trình bày:

Ông U, bà N1 và ông C là con ruột của cụ H1, em ruột của bà H. Ông U, bà N1 và ông C thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H và thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà H.

Trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R trình bày:

Bà R là con ruột của cụ H1, là em ruột của bà H. Bà R thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà H. Cụ B có phần đất giáp ranh đất với gia đình bà nhưng đã bán hết cho người khác. Thời gian nào không nhớ, cụ B mới gặp bà H để xin cho ở nhờ trên cái hầm, cất cái chòi trên mép hầm để ở, ở được vài năm thì cụ B chết. Sau khi cụ B chết, bà H mới định dỡ cái chòi của cụ B để đổ đất tại vị trí cái hầm thì phát sinh tranh chấp với các con của cụ B. Sau đó, ông D nói là cụ B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H mới khởi kiện yêu cầu toà án giải quyết. Bà R không biết lý do vì sao đất của cụ H1 nhưng cụ B lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phần đất của cụ H1 được cấp giấy đất diện tích 1.295 m^2, giờ đo đạc lại thiếu đất và tính luôn cả phần cái hầm đang tranh chấp với các con cụ B thì vẫn thiếu.

Bà R thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H và không có ý kiến gì thêm.

Trong quá trình giải quyết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị R là chị Hồ Chí Nguyệt M và anh Hồ Chí Đại N2 thống nhất trình bày:

Chị M và anh N2 là con ruột của bà R. Bà R mất vào ngày 02/6/2023, chồng của bà R là ông Hồ Chí T1 đã chết năm 2020. Bà R chỉ có 02 người con là chị M

và anh N2, ngoài ra không có con nuôi hay con riêng. Bà R được toà án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do bà R chết, nên chị M và anh N2 được Toà án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà R thì chị M và anh N2 đồng ý. Chị M và anh N2 thống nhất với toàn bộ lời trình của bà R và đề nghị toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên liên quan là Uỷ ban nhân dân thị xã Hòa Thành trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00877/07 cấp ngày 27/3/2006 cho bà Hồ Thị B là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lại do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00910/D8 ngày 02/3/1993 cấp cho hộ ông (bà) Hồ Thị B tại thừa đất số 602, tờ bản đồ số 06, tại ấp LTh, xã LThB bị thất lạc.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00877/07 cấp ngày 27/3/2006 cho bà Hồ Thị B đã thực hiện đúng trình tự thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do giấy chứng nhận bị mất, có thực hiện niêm yết thông báo công khai, đăng báo về việc mất giấy theo quy định.

Cụ Nguyễn Thị H1 có đăng ký trong sổ mục kê tại thừa đất số 601, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ CT – 299) xã (phường) LThB. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ H1 vào năm 1993 không tiến hành đo đạc, kiểm tra từng thửa đất ngoài thực địa mà căn cứ vào số liệu trên bản đồ không ảnh theo Chỉ thị 299 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thời điểm cấp giấy mới thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính (Bản đồ không ảnh theo Chỉ thị 299). Diện tích phần đất của cụ H1 qua đo đạc thực tế bị giảm 227m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ H1 là do mở mương nước.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng về trình tự, nội dung, thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục phiên tòa dân sự. Trong quá trình tham gia tố tụng đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 99, 100, 101, 203 Luật Đất đai; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Huỳnh Văn Tiến D, ông Huỳnh Văn Hữu T và bà Huỳnh Thị Kim N về việc yêu cầu trả

lại phần đất có diện tích 179,8 m^2, toạ lạc tại số A6/10, khu phố LTh, phường LThB, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/3/2006 do Uỷ ban nhân dân huyện Hoà Thành (nay là thị xã Hoà Thành) cấp cho bà B đứng tên.

Bà H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

*** Về thủ tục tố tụng:**

Bà Nguyễn Kim H có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định cá biệt của Uỷ ban nhân dân huyện Hoà Thành (nay là thị xã Hoà Thành) nên theo quy định tại khoản 2 Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim N có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành U, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn C và Uỷ ban nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R là chị Hồ Chí Nguyệt M và anh Hồ Chí Đại N2 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ là phù hợp với quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự

*** Về nội dung vụ án:**

[1]. Bà Nguyễn Kim H khởi kiện yêu cầu các con của cụ Hồ Thị B gồm ông Huỳnh Văn Tiến D, ông Huỳnh Văn Hữu T và bà Huỳnh Thị Kim N trả lại phần đất diện tích 179,8 m^2 và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00877/07 ngày 27/3/2006 do Uỷ ban nhân dân huyện Hoà Thành (nay là thị xã Hoà Thành) cấp cho cụ Hồ Thị B. Ông D, ông T và bà N không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp, đây là tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 166 Bộ luật Dân sự.

[2]. Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà, các đương sự thống nhất thừa nhận cụ H1 và cụ B có đất giáp ranh với nhau, phần đất của cụ B có tứ cận

hướng Bắc giáp với tứ cận hướng Nam đất của cụ H1, cả cụ H1 và cụ B đều được Uỷ ban nhân dân huyện Hoà Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất của mình vào năm 1993, đây là các tính tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà, bà H cho rằng phần đất đang tranh chấp của cụ H1, còn phần đất của cụ B giáp đất của cụ H1, cụ B đã bán hết cho người khác. Sau khi bán hết đất, bà H cho cụ B ở nhờ trên đất tại vị trí cái hầm, hiện tại cụ B đã chết, nhưng bà H không cung cấp được chứng cứ để chứng M cho lời trình bày của mình. Các con của cụ B không thừa nhận việc cụ B ở nhờ trên đất của cụ H1 và không thừa nhận việc gia đình họ đã bán hết đất. Sau khi bán đất, gia đình cụ B còn lại cái hầm và vì là cái hầm nên không bán được, nên gia đình cụ B mới dời nhà sang vị trí cái hầm. Các con của cụ B có xuất trình chứng cứ là bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp, cụ B đã được Uỷ ban nhân dân huyện Hoà Thành (nay là thị xã Hoà Thành) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/3/2006.

[4]. Xét quá trình quản lý, sử dụng phần đất của gia đình bà H, thấy rằng:

[4.1]. Phần đất của gia đình bà H có diện tích 1.295 m^2, thuộc thửa số 601, tờ bản đồ số 06, do Uỷ ban nhân dân huyện Hoà Thành (nay là thị xã Hoà Thành) cấp cho cụ Nguyễn Thị H1 ngày 02/3/1993. Theo sơ đồ đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất của cụ H1 có tứ cận hướng Đông giáp với mương, thửa 703 và 702 và 01 phần tứ cận hướng Nam giáp thửa 602 của cụ B. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ H1 năm 1993 hiện đang lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh Hoà Thành, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện việc đo đạc đất.

[4.2]. Theo Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 835/SĐ – TĐCL ngày 30/10/2020 thể hiện phần đất của cụ H1 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.295 m^2, thuộc thửa 601, tờ bản đồ số 06, khi chuyển sang hệ thống bản đồ mới thì có diện tích đo đạc thực tế là 1.068 m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 10, có tứ cận hướng Đông giáp với mương nước. Về mặt hình thể, sơ đồ đất của cụ H1 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo hệ thống bản đồ cũ và sơ đồ đất trong bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính có sự tương đồng. Có sự thay đổi ở tứ cận hướng Đông của thửa đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ 01 phần giáp mương nước, còn theo hiện trạng thì toàn bộ tứ cận hướng Đông giáp mương nước. Điều này phù hợp với lời trình bày của bà H là từ trước đến nay đất gia đình bà không chuyển nhượng đất cho ai, nhưng về hiện trạng đất thì tứ cận

hướng Đông phần đất của gia đình bà Nhà nước có mở đường mương nước, cho nên phần hiện trạng hướng Đông có sự thay đổi. Phù hợp với văn bản trả lời của Uỷ ban nhân dân thị xã Hoà Thành tại Văn bản số: 400/UBND ngày 29/3/2023 là: "*Diện tích qua đo đạc thực tế giảm 227 m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ H1 được cấp là do mở mương nước*".

[4.3]. Như vậy, có căn cứ khẳng định, diện tích đất của cụ H1 thực tế giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do mở rộng mương nước.

[5]. Xét quá trình quản lý và sử dụng phần đất của cụ B, thấy rằng:

[5.1]. Phần đất của cụ B có diện tích 1.138 m^2, thửa đất 602, tờ bản đồ số 06, được Uỷ ban nhân dân thị xã Hoà Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/3/1993. Năm 2004, cụ B làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất nên đã làm thủ tục xin cấp giấy lại. Theo hồ sơ cấp giấy lại cho cụ B hiện đang được lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh Hoà Thành, thể hiện: Phần đất của cụ B khi cấp giấy lại theo hệ thống bản đồ mới và tách thành 02 thửa đất, ngày 27/3/2006, cụ B được cấp lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất diện tích 356 m^2, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 và 01 giấy đất diện tích 583 m^2, thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ số 10, tổng cộng có diện tích 939 m^2, giảm 199m^2, trong đó, thửa 23 giáp với tứ cận hướng Nam phần đất của cụ H1. Thủ tục cấp giấy lại của cụ B có thể hiện việc đo đạc, đăng báo và thông báo công khai, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

[5.2]. Ngày 23/3/2007, cụ B đã chuyển nhượng 01 phần diện tích 176,2 m^2 (ngang 08 mét x dài hết đất) của thửa đất số 23, tờ bản đồ số 10 cho bà Trần Thị Thu T2 và ông Bện Hữu Đ và tách thành thửa 170; phần đất thuộc thửa 23 của cụ B còn lại diện tích 179,8 m^2 (356 m^2 – 176,2 m^2 = 179,8 m^2). Lúc này, cụ B còn quản lý, sử dụng toàn bộ thửa 28 ở phía ngoài và 01 phần của thửa 23, nằm phía trong phần đất chuyển nhượng cho bà T2, ông Đ, muốn vào đất của bà T2, ông Đ phải đi qua thửa đất số 28 của cụ B và muốn vào phần còn lại của thửa 23 của cụ B thì phải đi vào thửa 170 của bà T2, ông Đ nên giữa bà T2, ông Đ, cụ B và các con của cụ B cũng làm giấy thoả thuận đường đi, hai bên thống nhất chừa ra 03 mét làm đường đi chung vào đất của cụ B và đất bà T2, ông Đ (bút lục 139 và 141).

[5.3]. Ngày 25/6/2012, cụ B và các con của cụ B đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 28, tờ bản đồ số 10, diện tích 583 m^2 cho anh Nguyễn Võ Minh T3 và chị Nguyễn Thị Kim N4, do phải chừa 02 mét ngang để làm đường công cộng để

vào thửa 170 của bà T2, ông Đ và thửa 23 của cụ B nên phần diện tích của thửa 28 của cụ B chuyển nhượng cho anh T, chị N4 giảm còn lại 519,4 m^2.

[5.4]. Như vậy, có căn cứ khẳng định, cụ B sau khi chuyển nhượng vẫn còn 01 phần đất diện tích 179,8 m^2, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ 10, nằm giáp ranh với thửa 170, tờ bản đồ số 10 của bà T2, ông Đ. Do đó, lời trình bày của các con của cụ B về quá trình quản lý, sự dụng đất của gia đình cụ B là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Xét chứng cứ là Kết quả giám định chữ viết và chữ ký của cụ B tại Kết luận giám định số: 3451/KL – KTHS ngày 13/7/2022 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: chữ viết "Hồ Thị B" và chữ ký tại tên Hồ Thị B trong các tài liệu giám định không phải là chữ ký của cụ B, thấy rằng: Theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B với bà T2, ông Đ và cụ B với anh T, chị N4 thì cụ B chỉ lăn tay và ký chữ (+) và các hợp đồng chuyển nhượng này được công chứng và chứng thực tại cơ quan nhà nước thẩm quyền, chứng tỏ cụ B là người không rành chữ như bà H và ông D trình bày. Theo hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ B tự ký tên và ghi họ tên của mình, các con của cụ B không biết chính xác có phải cụ B tự viết và tự ký hay không. Khi có yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của cụ B trong hồ sơ cấp lại giấy đất, đã sử dụng mẫu so sánh dùng để giám định là tờ khai chứng minh nhân dân của cụ B ngày 07/8/1978 và ngày 26/10/2004. Hiện cụ B đã chết, nên không đủ cơ sở xác định chữ ký và chữ viết trong tờ khai chứng minh nhân dân của cụ B ngày 07/8/1978 và ngày 26/10/2004 là của cụ B. Việc dùng chữ ký vào chữ viết không xác định có phải là cụ B hay không để làm mẫu so sánh đem đi giám định là không phù hợp.

[7]. Xét lời trình bày của bà H cho rằng bà H không ký tên vào Biên bản kiểm tra thực địa thửa đất ngày 29/12/2005 (bút lục 109), tại vị trí hướng Bắc trong hồ sơ cấp lại giấy đất của cụ B, thấy rằng: Bên bản kiểm tra thực địa thửa đất về việc tăng giảm diện tích sử dụng thể hiện phần đất của cụ B về hiện trạng có trụ làm ranh và có nhà trên đất, hướng Đông giáp mương nước, phía Tây đất của ông Nguyễn Văn M1, phía Nam giáp đất của bà Nguyễn Thị Dạ T4 và hướng Bắc giáp với thửa đất số 10, của bà H1 nhưng do bà Nguyễn Thị Kim H ký tên. Bà H cho rằng mình không ký tên nhưng bà H không đề nghị Toà án giám định chữ ký và chữ viết của mình tại văn bản này. Mặt khác, thời điểm cụ B được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì gia đình cụ B đang thực tế quản lý đất, có nhà trên đất, thủ tục cấp lại giấy đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật và không có tranh chấp. Thời điểm năm 2012, cụ B tiếp tục chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 28 cho anh T3, chị N4 thì các chủ sử dụng đất liền kề là ông Nguyễn Văn M1 và

bà Nguyễn Thị Dạ T4 tiếp tục ký tứ cận để cụ B chuyển nhượng đất của mình. Như vậy, dù bà H có không thừa nhận bà có ký tứ cận cho cụ B để cụ B được cấp lại giấy đất thì cũng không ảnh hưởng đến hồ sơ cấp lại giấy đất của cụ B.

[8]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu các con của cụ B gồm ông D, ông T và bà N trả lại cho bà H phần đất do cụ B lấn chiếm là 179,8 m^2 và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00877/07 ngày 27/3/2006 do bà Hồ Thị B đứng tên, thấy rằng: Bà H cho rằng sau khi cụ B bán hết đất nên khoảng năm 2013 bà H cho cụ B ở nhờ và cụ B đã lợi dụng việc ở nhờ đã xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời trình bày của bà H, không phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ B hiện đang lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh Hoà Thành thể hiện cụ B đã làm thủ tục cấp lại giấy đất từ năm 2004 và đến năm 2006 thì được cấp lại giấy, cụ B không chuyển nhượng hết đất cho người khác mà sau khi chuyển nhượng còn lại 01 phần của thửa 23, tờ bản đồ số 10, có diện tích 179,8 m^2, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00877/07 cụ B được Uỷ ban nhân dân huyện Hoà Thành (nay là thị xã Hoà Thành) cấp ngày 27/3/2006. Có căn cứ khẳng định phần đất các bên tranh chấp thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của cụ B, cụ B chết nên thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của các con cụ B. Do đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

[9]. Do yêu cầu khởi kiện của bà H không được Toà án chấp nhận nên bà H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng bà H đã nộp là 7.000.000 đồng, ghi nhận bà H đã nộp xong chi phí tố tụng. Bà R phải chịu 600.000 đồng chi phí tố tụng, ghi nhận bà R đã nộp xong. Đối với chi phí giám định bà H, bà R tự liên hệ với cơ quan giám định để chi trả xong, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10]. Do đó, quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim H đối với ông Huỳnh Văn Tiến D, ông Huỳnh Văn Hữu T và bà Huỳnh Thị Kim N về "Tranh

chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Kim H được miễn án phí.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 7.000.000 đồng, bà R phải chịu 600.000 đồng, ghi nhận bà H và bà R đã nộp xong chi phí tố tụng. Ghi nhận bà H, bà R đã tự nộp xong chi phí giám định cho cơ quan giám định.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TANDCC tại HCM ;
- VKSNDCC tại HCM;
- VKSND. TTN;
- Cục THADS. TTN;
- Sở Tư pháp Tây Ninh;
- Phòng KTNV. TAT;
- Những người TGTT;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSST.

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

Nguyễn Thị Kim Phụng