

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 29/2019/DS-ST

Ngày 26-6-2019

V/v tranh chấp 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 HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoài Hận

- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Hữu Đoàn

Bà Trần Lệ Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Như Ý là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Lê Quốc Nin – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2019/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 84/2019/QĐST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Bé H, sinh năm 1957

Địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Thanh H, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị N, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Ủy ban nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Thanh H trình bày:*

Cha mẹ bà Bé H tạo lập được một phần đất tọa lạc tại ấp 7, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, ngày 27/7/2000 mẹ bà Bé H là bà Trịnh Thị B làm giấy chia phần đất cho các con là bà Nguyễn Bé H 02 công tầm 03 mét, Nguyễn Văn N 05 công tầm 03 mét, Nguyễn Bé T 03 công tầm 03 mét; Nguyễn Văn S 5,5 công tầm 03 mét, số đất còn lại thì bà B quản lý sử dụng. Đến tháng 3 năm 2009 ông S tự ý lấn chiếm 02 công đất của bà Bé H, sự việc được gia đình bà Bé H và mẹ ruột bà Bé H phát hiện, nên bà Bé H yêu cầu chính quyền ấp 7, xã Khánh Hòa giải quyết, khi hòa giải ông S thừa nhận vào năm 1995 đã làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà B cho ông S, phần đất ông S chiếm của bà Bé H và phần đất vườn diện tích chiều ngang khoảng 18 mét chiều dài 40 mét mà gia đình cho bà Bé H. Do đó, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên có cả diện tích 02 công đất tầm 03 mét của bà Bé H tương ứng diện tích 2.592m² thuộc thửa đất số 0544 và phần đất vườn thuộc thửa đất số 0545, thuộc tờ bản đồ số 12. Khi hòa giải ở ấp 7, xã Khánh Hòa thì ông S đồng ý phân chia đất của mẹ bà Bé H. Sau đó, bà Bé H liên hệ cắm trụ đá ranh đất và các anh chị em canh tác. Đến năm 2018 ông S lại tiếp tục chiếm đất của bà Bé H không cho bà Bé H canh tác. Do đó bà Bé H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S trả lại cho bà Bé H diện tích đất theo như đo đạc thực tế với diện tích 3.028,5m² tọa lạc tại ấp 7, xã Khánh Hòa có vị trí tiếp giáp như sau:

Hướng đông giáp phần đất của ông Nguyễn Văn S.

Hướng tây giáp kênh Kim Đài.

Hướng nam giáp đất ông Nguyễn Quốc Trung.

Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn S.

Đối với phần đất đang cất nhà ở và đất vườn không có tranh chấp, nhưng ông S đã tự ý kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó bà Bé H yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn S đứng tên tại thửa số 0544 diện tích 3.028,5m² và một phần thửa đất số 0545 diện tích theo đo đạc thực tế 535,5m² tại tờ bản đồ số 12 theo bản đồ 299 do Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp ngày 30/11/1995.

** Tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ ông cho, khi cho không có giấy tờ và ông đã được Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995. Phần đất tranh chấp ông đã quản lý từ rất lâu, nhưng ông không nhớ rõ thời gian, chứ ông không có lần chiếm đất của Bé H vì phần đất tranh chấp là của ông nên ông lấy lại canh tác để nuôi con vì gia đình đông con. Đối với phần đất đang cất nhà ở và đất vườn thì bà Bé H cứ ở, khi nào đi thì đi nhưng ông không đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông chỉ thống nhất cho bà Bé H 01 nền nhà chiều ngang 12m, dài 25m, tổng diện tích 300m² và ông đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bé H, còn các chi phí làm giấy tờ thì bà Bé H phải tự chịu. Nay bà Bé H yêu cầu ông trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 3.208,5m² tọa lạc tại ấp 7, xã Khánh Hòa, huyện U Minh và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì ông không đồng ý.

** Tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn S, bà không trình bày bổ sung gì thêm.

** Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện U Minh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia hòa giải, xét xử nhưng Ủy ban nhân dân huyện U Minh vắng mặt và không có văn bản trình bày đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S theo yêu cầu của bà Bé H.*

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau trình bày quan điểm:* Từ khi thụ lý đến ngày đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đối với nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bé H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 3.208,5m² và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn S đứng tên tại thửa số 0544, 0545 với tổng diện tích 3.744m² tại tờ bản đồ số 12 theo bản đồ 299 do Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp ngày 30/11/1995.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Bà Nguyễn Bé H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn S trả phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 3.208,5m² và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp cho ông Nguyễn Văn S với tổng diện tích 3.744m². Xét đây là quan hệ tranh chấp dân sự về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện U Minh theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa Ủy ban nhân dân huyện U Minh có đơn xin vắng mặt. Do đó, Tòa án căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện U Minh.

[2]. Về nội dung:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Trịnh Thị B cho lại các người con gồm bà Nguyễn Bé H 02 công tằm 03 mét, Nguyễn Văn N 05 công tằm 03 mét, Nguyễn Bé T 03 công tằm 03 mét; Nguyễn Văn S 5,5 công tằm 03 mét, số đất còn lại thì bà B quản lý sử dụng theo như tờ di chúc lập ngày 27/7/2000. Tuy nhiên, vào năm 1995 ông S làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tự ý đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên cả phần đất mà bà B cho bà Bé H và phần đất vườn, đất cất nhà ở của bà Bé H. Tại phiên tòa ông S thừa nhận việc tranh chấp giữa ông với bà Bé H đã được tổ hòa giải ấp 7, xã Khánh Hòa, huyện U Minh hòa giải vào ngày 21/3/2009, khi đó ông S thống nhất theo di chúc của bà B để lại cho ông bao nhiêu thì ông hưởng bấy nhiêu. Đồng thời giữa bà Bé H với ông S đã cắm trụ đá ranh đất vào năm 2009 và bà Bé H đã sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2000 đến nay. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bé H về việc yêu cầu ông S trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế với diện tích 3.208,5m² tại ấp 7, xã Khánh Hòa, huyện U Minh.

Xét thấy về quy trình cấp đất của Ủy ban nhân dân huyện U Minh cho ông S là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S đã tự ý khai gian để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất vườn và đất bà Bé H đang cất nhà ở với diện tích theo đo đạc thực tế 535,5m² thì bà Bé H và ông S không xảy ra tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét. Tuy nhiên, phần diện tích đất trên ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Bé H yêu cầu hủy để cấp lại cho bà chung với phần đất ruộng đang tranh chấp là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận. Mặt khác, tuy thời hiệu yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết vì bà Bé H đã biết được ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2009, nhưng ông S không yêu cầu Tòa án xem xét thời hiệu, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ các nhận định trên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Tuy nhiên, diện tích yêu cầu hủy là 3.744m² nằm trong tổng diện tích 11.200m² theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất được cấp cho ông S, nên không cần thiết phải hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Bởi vì, việc cấp và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện U Minh theo quy định tại Điều 106 Bộ luật đất đai năm 2013. Do đó, xét thấy chỉ cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện U Minh điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S đối với phần diện tích đang tranh chấp là phù hợp.

Đối với ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Bé T đã được nhận đất và được Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên ông Nhon, ông Bé Tư không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết liên quan đến di chúc của bà B. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Riêng bà Trịnh Thị B hiện đã cao tuổi và không còn minh mẫn nên Tòa án không làm việc được. Do đó không đưa bà B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về chi phí đo đạc: Xét thấy yêu cầu của bà Bé H được chấp nhận nên buộc ông S có nghĩa vụ trả lại cho bà Bé H số tiền chi phí đo đạc là 2.038.000 đồng.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Án phí dân sự có giá ngạch ông S, bà Nùng phải chịu 3.208.500 đồng (giá đất nông nghiệp các đương sự thỏa thuận 20.000 đồng/m² x 3.208,56m² = 64.170.000 đồng x 5% = 3.208.500 đồng). Bà Bé H không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 100, 106, 188, 203 Bộ luật đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bé H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị N trả lại phần đất tranh chấp và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn S.

Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị N trả phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 3.208,5 m² tại ấp 7, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Vị trí đất theo như sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh, tỉnh Cà Mau lập ngày 23/3/2019.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện U Minh điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S do Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp ngày 30/11/1995, tại một phần thửa đất số 544, 505, tờ bản đồ 12 (bản đồ 299) nay

là thửa 29,32,33, tờ bản đồ số 18 (bản đồ năm 2005) theo quyết định số 273/QĐ/UB ngày 11/4/1995 có ảnh hưởng đến phần đất tranh chấp với bà Nguyễn Bé H với tổng diện tích 3.744 m², để bà Bé H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí đo đạc: Buộc ông S, bà Nùng trả lại cho bà Bé H chi phí đo đạc với số tiền 2.038.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Án phí dân sự có giá ngạch ông S, bà Nùng phải chịu 3.208.500 đồng.

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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng Ủy ban nhân dân huyện U Minh có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh, tỉnh Cà Mau;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

Nguyễn Hoài Hận