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

Bản án số: 62/2023/DS-ST
Ngày: 07-8-2023
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thu

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Cao

Ông Nguyễn Ngọc Ẩn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Thành– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lan Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2016/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2016 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2023/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số A, Quốc lộ A, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số A, Quốc lộ A, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

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

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số A, Quốc lộ A, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số A, Quốc lộ A, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Chị Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Chị Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Chị Nguyễn Thị Kim T1. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Anh Bùi Minh T2, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Ủy ban nhân dân huyện B.

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị L1. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, Long An.

(Bà M, ông T, ông N, bà Y có mặt, bà Á, bà H, bà T1, ông T2, bà L1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M ***trình bày trong đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:***

Năm 2014, bà M nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ngọc Á thửa đất số 239, tờ bản đồ số 20, diện tích 65.8 m^2 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An, trên đất có sẵn 01 căn nhà cấp 4 (diện tích 35.3 m^2) do bà Á xây dựng (Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2179, quyển 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2014 tại Văn phòng C). Khi nhận chuyển nhượng, bà Á và bà M không làm thủ tục đo đạc, cắm mốc giới. Ngày 03/7/2014, bà M được được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên. Sau khi bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà M đã xây dựng thêm nhà tiền chế phía trước có diện tích 21 m^2.

Bên cạnh căn nhà đã xây dựng, phần đất bà M nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn bao gồm phần giáp ranh căn nhà có diện tích 9.8 m^2. Tuy nhiên từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà M không được sử dụng do ông Nguyễn Văn T (chủ sử dụng thửa đất số 269, TBĐ số 20 giáp ranh thửa 239) ngăn cản. Từ trước đến nay, ông T là người quản lý sử dụng và trồng cây trên đất.

Bà M khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải trả diện tích đất tại vị trí khu C, diện tích 8.5m^2, khu D diện tích 1,3m^2 thuộc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 20, tại xã T, huyện B, tỉnh Long An do bà đứng tên GCNQSDĐ theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 43/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 15/3/2023.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T ***trình bày:*** Ông T là chủ sử dụng thửa đất số 269 tờ bản đồ số 20 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Giáp ranh thửa 269 của ông T là thửa 239 do bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc các thửa đất số 239, 269 là do cụ Nguyễn Văn K (cha ông T) cho ông T quản lý, sử dụng từ trước năm 1975. Năm 1997, ông T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1773 cũ (thửa 269 mới). Đối với thửa 239, ông T không đăng ký để được cấp giấy. Vào khoảng năm 2007, ông T và bà Nguyễn Thị L1 thỏa thuận miệng với nội dung: Ông T chuyển nhượng cho bà L1 một phần đất đủ để xây 01 căn nhà với giá 60.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng, cất nhà ở ổn định, bà L1 cho chị Nguyễn Thị Ngọc Á (con bà L1). Chị Á liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình chị Á làm thủ tục đo đạc, ký giáp ranh ông T không chứng kiến và không ký vào các biên bản ký giáp ranh. Sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Á chuyển nhượng thửa đất trên cho bà M. Trước yêu cầu khởi kiện của bà M, ông T không đồng ý vì ranh giới giữa đất của ông T và bà M là đến sát tường nhà bà M. Từ trước đến nay, phần đất đang tranh chấp do ông T quản lý sử dụng, trồng cây trên đất.

Ngày 04/4/2017, ông T có đơn phản tố nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 891173 cấp ngày 06/6/2011 cho chị Nguyễn Thị Ngọc Á và số BS 907244 cấp ngày 03/7/2014 cho bà Nguyễn Thị M. Vào ngày 15/5/2020, ông T có đơn yêu cầu rút lại đơn phản tố nêu trên.

Ngày 09/5/2023, ông T yêu cầu hủy một phần các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 891173 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho chị Nguyễn Thị Ngọc Á, một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 907244 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị M đối với phần đất có diện tích 9.8m^2 thuộc một phần thửa đất số 239, TBĐ số 20, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Công nhận phần đất có diện tích 9.8m^2 thuộc một phần thửa đất số 239, TBĐ số 20, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T.

Đối với các cây trồng trên phần đất tranh chấp do ông T là người trồng. Ông T xác định trường hợp tòa án công nhận phần đất tranh chấp là đất của bà M thì ông T tự nguyện di dời cây trồng, không yêu cầu bồi thường.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị Ngọc Á trình bày: Chị Á là con ruột của bà Nguyễn Thị L1. Nguồn gốc đất thửa 239 do ông T bán cho bà L1 vào năm 2007. Khi giao dịch, các bên thỏa thuận chỉ bán một phần đất đủ để cất nhà. Sau khi bà L1 cất nhà trên đất, bà L1 cho chị Á phần đất nêu trên. Chị Á tiếp tục thỏa thuận với ông T để mua 01 m đất cạnh nhà với giá 10.000.0000đ. Các bên đã giao tiền nhưng chưa giao đất. Do không thỏa thuận được việc mua bán 01 m đất bên cạnh với ông T nên khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà M, chị Á chỉ thỏa thuận bán phần đất có xây dựng căn nhà.

- Chị Nguyễn Thị Kim H và chị Nguyễn Thị Kim T1 trình bày: Các chị là con ruột, sống chung nhà với ông T tại thửa đất số 269, tờ bản đồ số 20. Trước tranh chấp giữa bà M và ông T, các chị không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Kim L và anh Bùi Minh T2 trình bày: Anh chị là chủ sử dụng thửa đất số 238, TBĐ số 20, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Tại mảnh trích đo địa chính số 43-2023 thể hiện phần đất vợ chồng bà M, ông N đang quản lý có lấn sang phần đất của vợ chồng anh T2, chị L (được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV761072 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L ngày 22/6/2020) là 2m^2 (Khu E của mảnh trích đo). Tuy nhiên, do phần đất này vợ chồng ông N, bà M đã xây

dựng nhà ở nên tại thời điểm hiện tại anh T2, chị L không có tranh chấp trong vụ án. Trường hợp sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Ủy ban nhân dân huyện B có ý kiến cho rằng việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 891173 cấp ngày 06/6/2011 cho chị Nguyễn Thị Ngọc Á và số BS 907244 cấp ngày 03/7/2014 cho bà Nguyễn Thị M là đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy.

Những người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Bà là chị ruột của ông T, bà có mua của ông T một nền đất để xây nhà (không nhớ thời gian). Sau khi xây nhà, bà cho con gái là chị Á phần đất có căn nhà nêu trên. Chị Á có thỏa thuận với ông T mua thêm 2m đất cạnh căn nhà của đã xây, đã giao tiền, thực hiện thủ tục đo đạc nhưng ông T không giao đất nên giao dịch không thực hiện được. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Á bán lại cho bà M. Khi thỏa thuận mua bán với bà M, các bên chỉ thỏa thuận bán căn nhà và phần diện tích đất xây dựng căn nhà, không thỏa thuận bán 2m đất bên cạnh căn nhà.

- Bà Nguyễn Thị Tố M1 (chủ sử dụng cũ tại thửa đất 238, TBĐ số 6, giáp ranh thửa 239) trình bày: bà xác định phần đất trống bên cạnh thửa 239 của bà Nguyễn Thị M1 do ông T quản lý sử dụng từ trước đến nay (khoảng 30 năm). Bà có chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông T với bà L1; bà M1 với chị Á. Đối với thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông T với bà L1: Ông T và bà L1 thỏa thuận, ông T bán cho bà L1 1 phần diện tích đất đủ để cất nhà, không đo đạc thực tế. Sau đó bà L1 cho chị Á, chị Á làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thỏa thuận chuyển nhượng giữa chị Á với bà Nguyễn Thị M1: Bà Tố M1 là người môi giới đất. Khi xem nhà đất, bà Tố M1 cung cấp thông tin cho bà Nguyễn Thị M1 biết về việc đất không có tranh chấp và diện tích đất trước nay bà L1 quản lý sử dụng chỉ là phần đất có nhà xây dựng trên đất, không còn đất trống, sau đó các bên tiến hành thỏa thuận mua bán, bà Tố M1 không chứng kiến.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và cho rằng không có việc thỏa thuận chuyển nhượng thêm 02m đất bên cạnh nhà cho chị Á. Do có mối quan hệ họ hàng nên ông T có vay của chị Á số tiền 10.000.000đ.

- Kiểm sát viên của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách các đương sự, việc giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Thửa đất 239 tờ bản đồ số 20 có nguồn gốc từ ông T, sau đó chuyển nhượng sang bà L1, chị Á, sau đó là bà M1. Các đương sự trình bày thống nhất ông T là người sử dụng phần đất này. Ông T và chị Á, bà L1 trình bày thống nhất về việc nhận chuyển nhượng thửa đất, khi thỏa thuận ông T chỉ chuyển nhượng cho bà L1

phần đất đã xây nhà không có phần đất trống tại khu C, D. Phần đất tại khu C, D các bên vẫn chưa hoàn thành việc chuyển nhượng.

Mặc dù phần đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Á là cấp lần đầu và đúng đối tượng, đúng trình tự thủ tục, có biên bản ký ranh giới mốc giới tuy nhiên ông T không thừa nhận chữ ký trong biên bản là của ông T, chị Á cũng trình bày không xác định được có phải chữ ký ông T hay không. Chị Á và bà L1 cũng thừa nhận ông T vẫn sử dụng phần đất đang tranh chấp tại khu C, D, bà L1 và chị Á cũng không khiếu nại. Ông T trình bày ông và gia đình trực tiếp sử dụng phần đất này từ trước năm 1975, không ai tranh chấp. Lời trình bày của ông phù hợp với hiện trạng đất tại biên bản thẩm định tại chỗ, biên bản xác minh của UBND xã N và lời trình bày của những người biết sự việc tại địa phương (bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị Tố M1). Do đó có cơ sở xác định ông T là người sử dụng thực tế phần đất tại khu C, D. Yêu cầu của bà M1 không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T: ông T yêu cầu hủy một phần các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 891173 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho chị Nguyễn Thị Ngọc Á, một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 907244 do ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị M1 đối với phần đất có diện tích 9.8m^2 thuộc một phần thửa đất số 239, TBĐ số 20, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Công nhận phần đất có diện tích 9.8m^2 thuộc một phần thửa đất số 239, TBĐ số 20, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T. Căn cứ những như phân tích trên yêu cầu của bà M1 không có cơ sở chấp nhận, nên có cơ sở xác định phần 9,8m^2 tại khu C, D mảnh trích đo thuộc quyền sử dụng của ông T, yêu cầu này của ông có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, yêu cầu này của ông T là có căn cứ. Tuy nhiên pháp luật chưa có quy định đối với trường hợp yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy đề nghị đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án: Ngày 04/4/2017, ông T có đơn phản tố nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 891173 cấp ngày 06/6/2011 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á và giấy CNQSDĐ số BS 907244 cấp ngày 03/7/2014 cho bà Nguyễn Thị M1. Vào ngày 15/5/2020, ông T có đơn yêu cầu rút lại đơn phản tố nêu trên. Việc rút này của ông T là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định pháp luật, đạo đức xã hội nên đề nghị HĐXX đình chỉ 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217 đình chỉ yêu cầu phản tố của ông T đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 891173 cấp ngày 06/6/2011 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á và giấy CNQSDĐ số BS 907244 cấp ngày 03/7/2014 cho bà Nguyễn Thị M1 ông T đã rút.

Căn cứ Điều 175, Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100, 166, 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 đề xuất không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn trả lại phần đất tại phần khu C và khu D.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của ông T công nhận phần đất tại khu C, D thuộc quyền sử dụng của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 239, TBĐ số 20, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Bị đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ các khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tố tụng là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất"; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Về xét xử vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn bà Nguyễn Thị M1, bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Y. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại đều có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 227, 228 BLTTDS.

[3]. Về nội dung: Xác định phần đất đang tranh chấp là 9.8 m^2 tại vị trí khu C, diện tích 8.5m^2, khu D, diện tích 1,3m^2 thuộc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 20, tại xã T, huyện B, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 43/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 15/3/2023.

[3.1]. Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Chị Nguyễn Thị Ngọc Á được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 239, TBĐ số 20 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 891173 của Ủy ban nhân dân huyện B (cấp lần đầu). Năm 2014, chị Á chuyển nhượng cho bà M1 thửa đất nên trên nên bà M1 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 907244, số vào sổ cấp GCN: 09082 ngày 03/7/2014. Theo Công văn số 429/UBND-VP ngày 20/3/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 239 đúng trình tự thủ tục, có biên bản xác định ranh giới, mốc giới. Tuy nhiên, ông T không thừa nhận có chứng kiến việc đo vẽ và ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Các đương sự không ai chứng kiến việc ông T ký giáp ranh nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là căn cứ duy nhất để giải quyết vụ án. HĐXX căn cứ vào quá trình sử dụng đất, ranh giới và các chứng cứ do các đương sự cung cấp để xem xét.

[3.2]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Thửa đất số 239, 269 TBĐ số 20 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An là 02 thửa đất giáp ranh có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn K (cha ông T) từ trước năm 1975 sau đó cho ông T quản lý, sử dụng. Năm 1997, ông T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 269 mới (thửa 1773 cũ). Đối với thửa 239, ông T không đăng

ký để được cấp giấy. Vào khoảng năm 2007, ông T thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho bà L1 một phần diện tích đất thuộc một phần thửa 239 đủ để xây dựng 01 căn nhà. Sau khi xây nhà, bà L1 cho chị Á phần đất nêu trên, chị Á tiếp tục thỏa thuận với ông T để nhận chuyển nhượng 01 m đất bên cạnh căn nhà với giá 10.000.000đ nhưng các bên chưa hoàn tất giao dịch do ông T không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M1, chị Á nêu rõ chỉ chuyển nhượng phần đất có căn nhà hiện hữu. Lời trình bày của chị Á phù hợp với lời trình bày của ông T, bà L1, bà Tố M1. Như vậy, chị Á là chủ sử dụng đất cũ của thửa 239 cũng đã xác định phần đất bên cạnh căn nhà nay là vị trí tranh chấp Khu C, Khu D trong mảnh trích đo địa chính chưa thuộc quyền sử dụng của mình. Do đó, bà M1 trình bày khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng, chị Á xác định phần đất chuyển nhượng gồm căn nhà và 9.8m^2 đất trống bên cạnh là không có căn cứ.

Mặt khác, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định trên đất không có dấu mốc phân chia ranh giới, phần đất đang tranh chấp do ông T quản lý sử dụng và trồng cây lâu năm là mai vàng trước khi bà M1 nhận chuyển nhượng đất. Bà M1 trình bày trên đất trước đây có hàng rào nhưng không có căn cứ chứng minh. Tại Công văn số 380/UBND-ĐC ngày 19/7/2023 của Ủy ban nhân dân xã T xác định trên đất không có hàng rào.

Từ các phân tích trên, HĐXX xác định ông T và gia đình là người quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm trước năm 1975 đến nay. Bà M1 khởi kiện chỉ căn cứ vào diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông T là có cơ sở.

Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức là có cơ sở.

[4]. Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T yêu cầu tòa án giải quyết hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Á và bà M1. Ngày 15/5/2020, ông T tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Xét việc rút đơn của ông T là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của ông T.

[5]. Đối với yêu cầu của ông T về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại C*ông văn số 64/TANDTC-PC*ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu này của đương sự.

[6]. Tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 43/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 15/3/2023 thể hiện: Phần đất tại Khu E do vợ chồng bà M1, ông N đang quản lý nhưng vợ chồng ông T2, bà L1 lại đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV761072 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L ngày 22/6/2020. Do trong vụ án các đương sự không tranh chấp nên HĐXX không xét đến.

[7]. Quá trình giải quyết vụ án, chị Á trình bày có giao số tiền 10.000.000đ cho ông T để nhận chuyển nhượng thêm đất nhưng không thành, ông T cho rằng ông T có vay tiền của chị Á. Tuy nhiên trong vụ án không ai tranh chấp gì đối với số tiền

nêu trên nên HĐXX không xem xét. Trường hợp có tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện thành một vụ án khác.

[8]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 21.179.000đ (hai mươi mốt triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng). Do yêu cầu của bà M1 không được chấp nhận nên bà M1 phải chịu toàn bộ. Bà M1 đã nộp xong.

[9]. Về án phí: Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 04/6/2018 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bà M1 phải chịu 300.000đ án phí nhưng được miễn án phí do trên 60 tuổi và có đơn yêu cầu được miễn án phí. Ông T không phải chịu án phí do yêu cầu được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, 200, 228 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 98, 99, 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai;

Căn cứ các Điều 12, 14, 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc Á.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

Ông Nguyễn Văn T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất theo ghi chú tại vị trí khu C, diện tích 8.5m^2 và vị trí khu D, diện tích 1,3m^2 , loại đất ONT, thuộc một phần thửa đất số 239, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An cùng toàn bộ cây trồng trên đất. Thửa đất trên do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 907244, số vào sổ cấp GCN: 09082 ngày 03/7/2014.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất nêu trên được thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 43-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 15/03/2023, được đính kèm bản án sơ thẩm).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của mình theo quy định của Luật đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là: 21.179.000đ (hai mươi mốt triệu một trăm bảy mươi chín ngàn đồng). Bà Nguyễn Thị M phải chịu toàn bộ. Bà M đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí nhưng thuộc trường hợp được miễn án phí. Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 450.000đ theo biên lai thu số 03290 ngày 15/6/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông T số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0005073 ngày 21/4/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thị Lệ Thu