

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 12/2019/DS-ST
Ngày: 05 - 4 - 2019
V/v tranh chấp quyền
sử dụng đất, 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 CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Văn Bé

Bà Trương Thị Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2019/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1958

Địa chỉ: ấp 9, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1940

Địa chỉ: ấp 9, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1942.

Địa chỉ: ấp 9, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An.

(Các đương sự có mặt; Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 5 năm 2017 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông có thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, diện tích 58 m², tọa lạc tại xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/4/2002, nguồn gốc thửa đất này là

của cha mẹ ông khai hoang sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay (cha ông chết năm 1969, mẹ ông chết năm 2011). Đến ngày 22/8/2013 ông được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 260157, thửa đất 91 thành thửa đất số 364, tờ bản đồ số 14, diện tích 52,1 m².

Thửa đất 364 mẹ ông đã trồng dừa từ năm 1968, sau đó ông sử dụng cho đến năm 2013, do hàng dừa che bóng mát ảnh hưởng đến việc trồng thanh long của ông và ông H nên ông mới chặt bỏ hàng dừa, hiện tại trên đất vẫn còn 06 gốc dừa.

Liên kề với thửa đất của ông là thửa 349, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.247,7 m² do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ông chặt bỏ hàng dừa, vào năm 2013 ông H có trồng 02 trụ thanh long trên phần đất tranh chấp, do phần đất ông H trồng 02 trụ thanh long có diện tích nhỏ nên ông không tranh chấp. Đến tháng 02/2017, ông H tiếp tục cắm 01 trụ điện bê tông, ông không đồng ý nhưng ông H nói đất của ông H, lúc này giữa ông và ông H mới phát sinh tranh chấp.

Theo chứng thư thẩm định giá số: Vc 18/03/75/BDS-LA ngày 30/3/2018 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam tài sản tranh chấp có giá trị như sau:

- Quyền sử dụng đất có giá trị là: $297.000 \text{ đồng/m}^2 \times 44,9 \text{ m}^2 = 13.335.300 \text{ đồng}$.

- Trụ điện bê tông cốt thép trên đất có giá trị là: 463.600 đồng/m².

Ông đồng ý theo kết quả định giá.

Nay ông yêu cầu ông H phải di dời 01 trụ điện bê tông trả lại cho ông phần đất lấn chiếm có diện tích 44,9 m² thuộc khu B, E (khu B có diện tích 43,4 m², khu E có diện tích 1,5 m²) theo bản vẽ phân khu ngày 03/7/2018 của công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú dựa trên bản trích đo đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành ký duyệt ngày 12/02/2018. Đối với khu B1 và F1 ông H có trồng 02 trụ thanh long, ông không tranh chấp nữa, ông rút yêu cầu đối với vị trí B1 và F1.

Ông H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 260157 ngày 22/8/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp cho ông đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 14, diện tích 52,1 m² đất tọa lạc tại xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, ông không đồng ý vì đất này là của ông.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông có thửa đất 349, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.247,7 m² được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 260210 ngày 22/8/2013 (thửa cũ là thửa đất số 92, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.003 m²). Thửa đất này, trước đây ông mượn đất của ông N, đến năm 1998 hay 1999 (không nhớ chính xác) ông N chuyển nhượng cho ông thửa đất này, bao gồm luôn phần đất ông S tranh chấp (hiện nay ông N đã chết).

Phần đất tranh chấp thuộc khu B, E trước đây mẹ của ông S đã trồng dừa trước năm 1975, sau khi ông N bán đất cho ông, ông và ông N có yêu cầu mẹ ông S đón dừa trả lại đất cho ông, nhưng mẹ ông S năn nỉ để cho bà hái trái vì hoàn cảnh bà khó khăn, khi nào đón dừa thì trả đất lại cho ông, ông đồng ý nhưng hai bên chỉ nói miệng không có giấy tờ gì, sau đó ông S sử dụng đến năm 2013 ông S

chặt đồn dừa. Vào tháng 02/2017, ông cắm 01 cột điện trụ bê tông, lúc này ông S nói đất của ông S nên ông không đồng ý, phần đất này ông mua của ông N, ông S chặt đồn dừa thì phải trả lại đất cho ông nhưng ông S không trả.

Ông đồng ý với kết quả định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam.

Đối với yêu cầu của ông S thì ông không đồng ý vì phần đất này là của ông. Ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 260157 ngày 22/8/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 14, diện tích 52,1 m² đất tọa lạc tại xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là vợ của ông H, bà thống nhất với lời trình bày của ông H không bổ sung gì thêm.

Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Xét thấy yêu cầu của ông S là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 106, 166, 203 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc ông H phải di dời cột điện trả lại cho ông S khu B, E và đình chỉ giải quyết đối với các khu B1, F1 do ông S rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn S khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn H, đất tọa lạc tại huyện Châu thành, tỉnh Long An. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An.

[3] Về nội dung vụ án:

Qua lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

3.1. Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 364, tờ bản đồ số 14, diện tích 52,1 m², đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An trước đây là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, diện tích 58 m² là của cha mẹ ông S khai hoang sử dụng từ năm 1968, sau đó để lại cho ông S sử dụng là có căn cứ vì phía ông H, bà T cũng thừa nhận là mẹ ông S sử dụng phần đất này trồng dừa từ trước năm 1975. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu các cơ quan lưu trữ hồ sơ nguồn gốc đất đối với thửa 364, 349 nhưng không thu thập được do hồ sơ lưu trữ bị hư hỏng, mỗi một.

3.2 Quá trình sử dụng đất, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 364, tờ bản đồ số 14, diện tích 52,1 m² mẹ ông S đã trồng dừa từ năm 1968, sau đó ông S sử dụng cho đến năm 2013 thì ông S chặt bỏ hàng dừa, hiện tại trên đất vẫn còn 06 gốc dừa, ông S đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H, bà T cũng thừa nhận mẹ của ông S đã trồng dừa trước năm 1975 nhưng cho rằng phần đất này của ông N, sau khi ông N bán đất cho ông, ông cho mẹ ông S trồng dừa để hái trái vì hoàn cảnh bà khó khăn, khi nào đốn dừa thì phải trả đất lại cho ông.

Xét thấy:

Thửa đất 364, mẹ ông S sử dụng trồng dừa trước năm 1975, sau đó ông S tiếp tục sử dụng cho đến nay. Ông S đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/4/2002. Đến ngày 22/8/2013 ông S được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 260157, thửa đất 91 thành thửa đất số 364, tờ bản đồ số 14, diện tích 52,1 m².

Ông H cho rằng phần đất này của ông cho mẹ ông S sử dụng trồng dừa, khi nào đốn dừa phải trả đất lại cho ông nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông H không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Từ trước đến nay ông H không có sử dụng thửa đất này và cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu của ông H đối với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 260157 ngày 22/8/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 14, diện tích 52,1 m² đất tọa lạc tại xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An là không có căn cứ nên không chấp nhận.

3.3. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S:

- Tại công văn số 66/CV-TNMT ngày 24/8/2018 của Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Châu Thành xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 364, tờ bản đồ số 14, diện tích 52,1 m² tọa lạc tại xã H và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S là đúng trình tự, thủ tục và đối tượng được cấp giấy theo quy định của pháp luật về đất đai. Diện tích khi cấp đổi có chênh lệch là do sai số giữa hai lần đo.

- Đối với việc ông H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 14, diện tích 52,1 m² đất tọa lạc tại xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu của ông S buộc ông H phải di dời 01 trụ điện bê tông trả lại cho ông S phần đất có diện tích 44,9 m² thuộc khu B, E (khu B có diện tích 43,4 m², khu E có diện tích 1,5 m²) theo bản vẽ phân khu ngày 03/7/2018 của công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú dựa trên bản trích đo đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành ký duyệt ngày 12/02/2018 là có căn cứ theo quy định tại Điều 106, 166, 203 Luật đất đai 2013 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông S.

3.4. Đối với khu B1 và F1 ông H có trồng 02 trụ thanh long, ông S không tranh chấp nữa, ông rút yêu cầu đối với vị trí B1 và F1 nên cần đình chỉ giải quyết đối với vị trí B1 và F1.

[4] Tại phiên tòa, các đương sự không yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp, không nộp thêm chứng cứ, tài liệu gì khác.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 9.000.000 đồng, do yêu cầu của ông S được chấp nhận nên ông H phải chịu chi phí này (ông S đã tạm nộp chi phí này).

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên ông H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên miễn án phí cho ông H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 157, 165, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 106, 166, 203 Luật đất đai 2013.

- Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với ông Nguyễn Văn H về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải di dời 01 trụ điện bê tông trả lại cho ông Nguyễn Văn S phần đất có diện tích 44,9 m² thuộc thửa đất 364, tờ bản đồ số 14, diện tích 52,1 m² tọa lạc tại xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, thuộc khu B, E (khu B có diện tích 43,4 m², khu E có diện tích 1,5 m²) theo bản vẽ phân khu ngày 03/7/2018 của công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú dựa trên bản trích đo đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành ký duyệt ngày 12/02/2018.

Ông Nguyễn Văn S được quyền sử dụng phần đất có diện tích 44,9 m² thuộc khu B, E.

Ông Nguyễn Văn S có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đình chỉ giải quyết đối với các khu B1, F1 (khu B1 có diện tích 2,9 m², khu F1 có diện tích 6,5 m²) theo bản vẽ phân khu ngày 03/7/2018 của công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú dựa trên bản trích đo đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành ký duyệt ngày 12/02/2018 do ông Nguyễn Văn S rút yêu cầu.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 260157 ngày 22/8/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 14, diện tích 52,1 m² đất tọa lạc tại xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Long An

4. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 9.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn S đã tạm nộp chi phí này, do đó ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền 9.000.000 đồng.

5. Về án phí:

Miễn cho ông Nguyễn Văn H án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007660 ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

7. Trong trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Long An;
- VKS huyện Châu Thành;
- THA huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Long An;
- VKS huyện Châu Thành;
- THA huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

