

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 13/2022/DS-ST

Ngày: 13 - 7 - 2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất bị cấp chồng lấn; Hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Đỗ Hồng Kỳ**

Bà **Phạm Thị Cẩm Vân**

- Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Văn Nha – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hồng Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất bị cấp chồng lấn; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thị Th, sinh năm 1947;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Ch (Châu Tr), sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P1, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Bị đơn: Bà Trình Ngọc T, sinh năm 1960 (đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số 5 đường H, khu phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phan Chánh Tr, sinh năm 1961 (đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số 5 đường H, Khu phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Châu Thị L, sinh năm 1968 (có mặt);

+ Bà Châu Thị N, sinh năm 1970 (có mặt);

+ Ông Châu Th, sinh năm 1972 (có mặt);

+ Bà Châu Thị T3, sinh năm 1976 (có mặt);

+ Bà Châu Thị G1, sinh năm 1977 (có mặt);

+ Bà Châu Thị Đ1, sinh năm 1979 (có mặt);

+ Ông Châu Văn Đ, sinh năm 1985;

+ Bà Châu Thị Đ2, sinh năm 1989 (đề nghị xét xử vắng mặt);

+ Bà Châu Thị H, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P1, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Ủy ban nhân dân huyện T;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Xuân V - Chủ tịch UBND huyện T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần T3 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường.

Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1982;

+ Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1987;

+ Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1967;

+ Bà Trần Thị G (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã P1, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Châu Ch (Châu Tr) trình bày:

Ông Châu Đ3 (chết năm 1989) và bà Thị Th kết hôn sinh được 09 người con bao gồm bà Châu Thị L, sinh năm 1968; bà Châu Thị N, sinh năm 1970; ông

Châu Th1, sinh năm 1972; bà Châu Thị T3, sinh năm 1976; bà Châu Thị G1, sinh năm 1977; Bà Châu Thị Đ1, sinh năm 1979; ông Châu Văn Đ, sinh năm 1985; Bà Châu Thị Đ2, sinh năm 1989; bà Châu Thị H sinh năm 1990. Ông Đ3, bà Th không có con riêng, không có con nuôi.

Nguồn gốc thửa đất số 55, tờ bản đồ địa chính số 43, xã P2, huyện T, tỉnh Ninh Thuận là của ông Châu Đ3 (chết năm 1989) và bà Thị Th nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn B (đã chết) vào năm 1979. Thời điểm nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy viết tay hiện nay đã bị thất lạc, giá chuyển nhượng là 01 chỉ vàng. Diện tích chuyển nhượng khoảng 8.000m², có ranh rào rõ ràng bằng hàng gai xương rồng. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Danh Kh;

Phía Tây giáp đất ông Nguyễn B;

Phía Nam giáp đất ông Danh Kh;

Phía Bắc giáp phần đất của công ty A.

Do thời điểm nhận chuyển nhượng đất có hiện trạng hoang hóa, cây bụi mọc rậm rạp, sau khi mua đất của ông B, vợ chồng ông Đ3, bà Th khai phá đất mở rộng thêm ranh giới để canh tác đất trồng bắp, đậu, bí,.. ăn theo nước trời trên toàn bộ diện tích đất. Quá trình canh tác đất thì bà Th, ông Đ3 sử dụng ổn định, liên tục không có ai tranh chấp nhưng chưa đi đăng ký kê khai trong sổ mục kê tại Ủy ban nhân dân xã P2. Sau này do hạn hán không có nước canh tác nên đất bỏ hoang cho đến nay. Nhưng gia đình vẫn thường xuyên ra kiểm tra thăm đất.

Năm 2019, bà Th đi đăng ký kê khai thửa đất để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết thửa đất của bà nhận chuyển nhượng của ông B đã bị bà Trình Ngọc T lấn chiếm và đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận toàn bộ thửa đất số 55, tờ bản đồ số 43, xã P2 đối với diện tích 14.426m² đất trong đó có một phần thửa đất số 55, diện tích 5058,0m² đã được đo đạc theo trích lục ngày 01/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh huyện T là của ông Đ3, bà Th.

Năm 2015, Ủy ban nhân dân huyện T có dự án thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện công trình Hệ thống cấp nước phục vụ thi công Nhà máy điện hạt nhân Ninh Thuận I có thu hồi 306,6m² một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 43, tổng cộng số tiền bồi thường khi thu hồi đất là 32.358.000 đồng đã giao cho bà Th nhận đủ.

Nay bà Th làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Trình Ngọc T trả lại cho gia đình bà Thị Th 5058,5m² thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 43, xã P2 đã được đo đạc theo trích lục ngày 01/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh huyện T.

2. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 442335 ngày 14/4/2016 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp tên bà Trình Ngọc T đối với phần diện tích đất 5058,5m² thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 43 tại xã P2, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Chương đồng ý chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản và trích lục thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trình Ngọc T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 55 (tách ra từ thửa số 20), tờ bản đồ địa chính số 43, xã P2, huyện T, tỉnh Ninh Thuận là do ông vợ chồng bà Trình Ngọc T, ông Phan Chánh Tr nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn B (Trú tại: Thôn H, xã P1, huyện N, tỉnh Ninh Thuận). Theo thỏa thuận là mua toàn bộ thửa đất của ông Nguyễn B, nhưng do hợp đồng khoán bảo vệ rừng ngày 01/01/1997 do nhà nước giao cho ông Nguyễn B chỉ có 1,5ha nên hai bên làm giấy tờ mua bán 1,5ha theo đúng hợp đồng khoán bảo vệ rừng.

Quá trình mua bán hai bên có làm giấy tờ mua bán với nội dung “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 06/10/1999 với giá mua thực tế là 3.000.000 đồng. Vì vị trí thửa đất có ranh giới giáp núi và giáp đất của ông Nguyễn B nên trong giấy sang nhượng đất không ghi tứ cận của thửa đất. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì thửa đất số 55 có ranh giới rõ ràng bằng cây xương rồng và cây bụi, hiện nay ranh giới nay vẫn còn và không có gì thay đổi so với thời điểm nhận chuyển nhượng vào năm 1999. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T và con ông B có ra thực địa để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, vị trí tứ cận của thửa đất như sau:

Phía Đông giáp: Đường mòn (Nay là đường Văn Lâm – Sơn Hải);

Phía Tây giáp: Núi.

Phía Nam và phía Bắc: Không biết.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà T không canh tác trên đất nhưng có làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 442335 ngày 14/4/2016 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ địa chính số 43, xã P2, huyện T cho bà Trình Ngọc T.

Về việc thửa đất này có bị Nhà nước thu hồi hay không thì bà T không biết, cũng như không biết việc bà Th được nhận tiền bồi thường đất do Nhà nước thu hồi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Trình Ngọc T có ý kiến như sau:

- Bà T đồng ý trả lại phần diện tích 5.058,5m² được xác định bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 20 theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 01/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cho bà Thị Th;

- Đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 442335 ngày 14/4/2016 do UBND huyện T cấp cho bà Trình Ngọc T đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ địa chính số 43, xã P2, huyện T. Bà T yêu cầu UBND huyện T cấp lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 15.000m² đất tại xã P2, huyện T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phan Chánh Tr trình bày:

Ông đồng ý với trình bày của vợ là bà Trình Ngọc T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – các ông bà Châu Ch, Châu Thị L, Châu Thị N, Châu Th, Châu Thị T3, Châu Thị G1, Châu Thị Điều, Châu Văn Đoàn trình bày:

Các ông bà là con ông Châu Đ3 (chết năm 1989) và bà Thị Th. Các ông bà thống nhất với trình bày về nguồn gốc đất, quan hệ huyết thống và yêu cầu khởi kiện của bà Thị Th.

Ông Châu Đ3 chết không để lại di chúc, các ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết chia thừa kế đối với di sản của ông Châu Đ3.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T – Ông Nguyễn Trần T3 trình bày:

Thửa đất số 55, tờ bản đồ địa chính số 43 xã P2 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Trình Ngọc T có chồng lẫn với diện tích 306,6m² thu hồi từ hộ bà Thị Th theo Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện T khi thực hiện công trình Hệ thống cấp nước phục vụ thi công Nhà máy điện hạt nhân Ninh Thuận 1.

Ủy ban nhân dân huyện đã ban hành Thông báo số 10/TB-UBND ngày 05/02/2021 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 442335 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/4/2016 cho bà Trình Ngọc T; thời gian thông báo là 30 ngày nếu bà Trình Ngọc T không thắc mắc, khiếu nại

thì Ủy ban nhân dân huyện sẽ ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm:

- Tòa án đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa; Xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và đầy đủ đương sự. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là người thừa kế của ông Châu Đ3 (chồng của bà Thị Th) đã nhận thông báo triệu tập mở lại phiên tòa lần thứ hai nên đề nghị Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

- Diện tích nguyên đơn tranh chấp là 5.058,5m² có nguồn gốc do bà Thị Th nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn B. Tuy chưa đăng ký cấp quyền sử dụng nhưng thực tế bà Thị Th có canh tác và được Nhà nước bồi thường một phần diện tích khi một phần diện tích đất bị thu hồi làm đường Mũi Dinh – Sơn Hải. Phần diện tích 5.058,5m² đã được UBND huyện T cấp cho bà Trình Ngọc T. Bà Trình Ngọc T đồng ý trả 5.058,5m² và đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án ghi nhận và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp, đương sự

[1.1] Nguyên đơn – bà Thị Th tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn – bà Trình Ngọc T cho rằng phần diện tích đất 5.058,5m² hiện nay bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của vợ chồng bà Thị Th nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn B nên khởi kiện đòi đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[1.2] Ông Châu Đ3 – chồng của bà Thị Th đã chết nên 09 người con của vợ chồng bà Th được kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Đ3, được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Vợ chồng bà Trình Ngọc T, ông Phan Chánh Tr nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn B, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 14.426m² đất là tài sản không có phần của các con. Bà Nguyễn Minh Hà từ chối tham gia tố tụng vì cho rằng đã thỏa thuận giao toàn quyền quyết định sử dụng đất cho bà Trình Ngọc T nên bà Hà không còn quyền lợi liên quan đến đất tranh chấp.

[1.4] Các con ông Nguyễn B có yêu cầu được tham gia tố tụng cho rằng phần diện tích còn lại của vợ chồng ông Nguyễn B hiện nay bị xâm, chiếm. Tuy

nhiên, tại buổi thẩm định đất, các con của ông Nguyễn B có mặt tại nơi có đất tranh chấp, xác định phần diện tích đất của vợ chồng ông Nguyễn B chưa được cấp quyền sử dụng đất cho nguyên đơn hoặc bị đơn trong vụ án nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các con ông Nguyễn B trong vụ án này.

[1.5] Phiên tòa được mở lần thứ hai có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với phía bị đơn có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Ủy ban nhân dân huyện T có yêu cầu xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là người thừa kế của ông Châu Đ3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất bị cấp chồng lấn là 5.058,5m². Tòa án thấy rằng Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận cho bà Trình Ngọc T có một phần diện tích của vợ chồng bà Thị Th. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Trình Ngọc T và người liên quan ông Phan Chánh Tr cho rằng việc cấp giấy chứng nhận chồng lấn do lỗi của Ủy ban nhân dân huyện T nên bà T, ông Trọng đồng ý trả cho nguyên đơn 5.058,5m² được Tòa án công nhận sự thỏa thuận này. Vợ chồng bà Trình Ngọc T, ông Phan Chánh Tr có ý kiến đề nghị UBND huyện T cấp lại diện tích đất 14.426m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.058,5m², Tòa án thấy rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị chồng, lấn do lỗi của Ủy ban nhân dân huyện T. Ủy ban nhân dân huyện T đã ban hành thông báo thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trình Ngọc T tuy nhiên UBND huyện T không ban hành quyết định thu hồi. Quá trình giải quyết vụ án bà Trình Ngọc T, ông Phan Chánh Tr đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được Tòa án công nhận. Tòa án xét thấy cần kiến nghị UBND huyện T xem xét cấp lại diện tích đất đã cấp chồng lấn 5.058,5m² cho vợ chồng bà Trình Ngọc T, ông Phan Chánh Tr.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Chi phí tố tụng: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị chồng lấn do lỗi của Ủy ban nhân dân huyện T. Tuy nhiên, nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá và trích lục thửa đất được Tòa án ghi nhận. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn thuộc đối tượng được miễn án phí (Người cao tuổi). Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 34, Điều 147 khoản 1, Điều 157 khoản 1, Điều 165 khoản 1, Điều 244, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 khoản 4 của Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Điều 203 khoản 1 Luật Đất đai 2013; Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thị Th tranh chấp đòi lại quyền sử dụng 5.058,5m² đất. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng bà Trình Ngọc T, ông Phan Chánh Tr đồng ý trả cho bà Thị Th và những người thừa kế của ông Châu Đ3 5.058,5m². Vợ chồng bà Trình Ngọc T, ông Phan Chánh Tr có nghĩa vụ trả 5.058,5m², được xác định bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 20 theo trích lục bản đồ địa chính ngày 01/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận lập, cho bà Thị Th và những người thừa kế của ông Châu Đ3 gồm các bà: Châu Thị L, Châu Thị N, Châu Thị T3, Châu Thị G1, Châu Thị Điều, Châu Thị Đoàn, Châu Thị H và các ông Châu Th1, Châu Văn Đ.

2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Trình Ngọc T số bìa CA 442335, số vào sổ CH 00408 ngày 14/4/2016; Diện tích đất hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.058,5m² được xác định bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 20 theo trích lục bản đồ địa chính ngày 01/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận kèm bản án sơ thẩm.

3. Bà Thị Th chịu 6.500.000đ chi phí thẩm định, định giá và trích lục đã nộp đủ.

4. Bà Thị Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trình Ngọc T.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T xem xét cấp lại diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trình Ngọc T.

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 thoả 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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, có mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (13/7/2022); Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết công khai/.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM ;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận ;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu (HS-AV).

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hàng Lâm Viên