

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 06/2024/DS-ST

Ngày: 23-01-2024

V/v "Tranh chấp đất đai".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Lộc

Ông Hoàng Tương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2020/TLST-DS ngày 09/10/2020, về việc: "Tranh chấp đất đai". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2023/QĐST-DS ngày 28/12/2023 và số 04/2024/QĐST-DS ngày 11/01/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 419, tổ 1, thôn D, xã K, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Ông Hồ Nhật H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 411, tổ 1, thôn D, xã K, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: Bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào năm 1996, do không có đất làm nhà ở nên bà có liên hệ và thỏa thuận với ông Hồ Nhật P để nhận sang nhượng thửa đất ở diện tích 150m² (ngang 10m x dài 15m) tại tổ 1, thôn D, xã K, huyện T, tỉnh Bình Thuận, hai bên làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong giấy này có xác nhận của chính quyền địa phương xã K và thôn D. Diện tích đất này thuộc thửa số 1020, tờ bản đồ số 4, diện tích 600m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

ngày 12/10/1996 đứng tên ông Hồ Nhật P, hiện nay đã cấp mới đứng tên ông Hồ Nhật H (con trai ông Phương).

Vì hoàn cảnh khó khăn nên bà chưa có điều kiện tách thửa trong sổ của ông Hồ Nhật P. Nay ông Phương đã chết nên ông Hồ Nhật H là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà có liên hệ ông H đề nghị tách thửa cho bà nhưng ông H không đồng ý. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông H phải tách thửa, trả cho bà diện tích 150m² mà ông Phương đã bán cho bà. Đồng thời bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 478899 đã cấp cho ông Hồ Nhật H ngày 27/3/2014.

Quá trình giải quyết vụ án, bà N rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hồ Nhật H vì diện tích bà N khởi kiện không nằm trong giấy chứng nhận của ông H, bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 241,6m² theo Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 06/02/2023.

Bị đơn, ông Hồ Nhật H trình bày:

Hiện nay ông là chủ sử dụng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00217 do UBND huyện T cấp ngày 30/6/2015 thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 106, diện tích là 799,4m², trong đó: đất ở tại nông thôn là 300m², đất trồng cây lâu năm 499,4m², thời hạn sử dụng đến tháng 12/2024. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông thừa kế từ cha (ông Hồ Nhật P). Diện tích đất này không liên quan đến diện tích đất bà N khởi kiện. Vì phần đất cha ông bán cho bà N là phần đất ngoài sổ, hình thể thửa đất ngày trước là chữ L, còn bây giờ đất ông đang đứng tên là hình chữ nhật, có tứ cận: phía đông giáp đường nhựa, phía tây giáp đất ông Hồ Nhật T1, phía nam giáp đất bà Hồ Thị H1, phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T2. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

- Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Diện tích đất bà N sử dụng có vị trí tứ cận cố định, bà N sử dụng ổn định, lâu dài từ năm 1996 đến nay, trên đất có căn nhà cấp 4 của bà N, bà N có đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà N khởi kiện ông H nhưng thực tế ông H không tranh chấp, cũng không quản lý sử dụng thửa đất này nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Tòa án nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 150m²; tài sản tranh chấp và các đương sự đều cư trú tại tỉnh Bình Thuận. Căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp đất đai”. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn còn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (quyết định hành chính cá biệt của UBND huyện T) đã cấp cho bị đơn, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T. Tuy nhiên, vào thời điểm thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền nên nay tiếp tục giải quyết mà không cần thiết phải chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện T.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bị đơn nhiều lần nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn cũng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Tại thông báo thụ lý vụ án, Tòa án xác định UBND huyện T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì nguyên đơn có yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt của UBND huyện T. Nay nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề này nữa nên UBND huyện T không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Về phạm vi khởi kiện: Bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu ông Hồ Nhật H trả lại cho bà 150m² đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Nhật H. Sau khi có kết quả đo vẽ diện tích đất tranh chấp, bà N yêu cầu Tòa án công nhận cho bà có quyền sử dụng 241,6m² và không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn. Xét thấy, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là yêu cầu khởi kiện mà là ý kiến của nguyên đơn về việc giải quyết vụ án, do vậy khi nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung này thì Tòa án không phải đình chỉ giải quyết vụ án mà Tòa án sẽ xem xét, giải quyết vụ án trong phạm vi khởi kiện nguyên đơn yêu cầu.

[5] Diện tích đất bà N yêu cầu công nhận quyền sử dụng là 241,6m² hiện nay bà N đang sử dụng, ông H không phải là người quản lý sử dụng. Theo trả lời của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T thì qua kiểm tra bản đồ và cơ sở dữ liệu được thành lập theo dự án 920 được Sở Tài nguyên và Môi trường nghiệm thu ngày 06/11/2014, thì thửa đất này thuộc tờ bản đồ số 106 được quy chủ cho ông Hồ Nhật H và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà N trình bày, bà đã làm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cơ quan Nhà nước không giải quyết được do diện tích đất bà đề nghị cấp giấy chứng nhận quy chủ cho ông H, nên bà mới khởi kiện ông H. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp theo bà N trình bày do bà nhận chuyển nhượng của ông

Hồ Nhật P vào năm 1996 và sử dụng từ đó đến nay. Chứng cứ bà N đưa ra là Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có nội dung ông Phương chuyển nhượng cho bà N 150m² đất (dài 15 m, rộng 10 m), có xác nhận của thôn D và Hợp tác xã 2, xã K. Tại Công văn số 42/UBND ngày 15/8/2023 của UBND xã K và Công văn số 2995/UBND-TNMT ngày 13/11/2023 của UBND huyện T đều xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất như bà N trình bày. Như vậy, với những tài liệu chứng cứ nêu trên, có đầy đủ cơ sở khẳng định diện tích đất tranh chấp bà N đã sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay.

[6] Về diện tích đất bà N đang sử dụng tăng thêm so với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Hồ Nhật P (giấy chuyển nhượng là 150m², thực tế sử dụng 241,6m²): Bà N trình bày phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông Phương trước đây là đám ruộng trũng so với phần đất còn lại của ông Phương, sau khi mua, bà đã phá bờ ruộng, đổ thêm đất để san lấp mặt bằng làm nhà ở nên diện tích có biến động. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện chiều ngang thửa đất tiếp giáp đường nhựa dài 11,26m (theo giấy chuyển nhượng đất với ông Phương là 10m), phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị H1 đã có ranh giới cố định là hàng rào trụ bê tông, lưới B40, phía Nam giáp đất ông Võ Chí M mặc dù không có ranh giới cố định nhưng bà N và ông M đã thống nhất chỉ ranh giới trên thực địa. Chiều dài thửa đất đo đạc thực tế là 19,35m (giấy chuyển nhượng là 15m) có cạnh phía Đông giáp đường nhựa, phía Tây giáp vườn thanh long của bà Nguyễn Thị M1, có ranh cố định là các cọc gỗ, gần cạnh phía Tây có nhà vệ sinh của bà N. Tại Công văn số 2995/UBND-TNMT ngày 13/11/2023, UBND huyện T xác định thửa đất số 40, diện tích 241,6m² đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Xét thấy, thửa đất số 40 diện tích 241,6m² có ranh giới ổn định, không ai tranh chấp ranh, bà N đã sử dụng liên tục từ năm 1996 đến nay, trên đất có nhà ở và công trình phụ, trong quá trình sử dụng bà N có nộp thuế cho Nhà nước. Căn cứ Điều 101 Luật Đất đai, bà N có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của bà N về việc công nhận cho bà được quyền sử dụng thửa đất số 40, diện tích 241,6m² là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đất tranh chấp bà N đã nộp đủ và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên ông Hồ Nhật P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng bà N tự nguyện chịu tiền án phí thay cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 101 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 106, diện tích 241,6m², mục đích sử dụng: đất ở nông thôn và đất trồng cây hằng năm khác tại thôn D, xã K, huyện T, tỉnh Bình Thuận (theo mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T lập ngày 06/02/2023).

Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị N về việc bà N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai số 0008902 ngày 05/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận. Bà N đã nộp đủ.

3. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (23/01/2024); Đương sự vắng mặt tại phiên tòa 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 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- Cục THADS tỉnh B.Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

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

Nguyễn Văn Quán