TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH SÓC TRĂNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16 /2024/DS-ST
Ngày: 26 - 3 -2024
V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Ba.

Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thị Ngọt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà*:** Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 về việc "*Tranh chấp yêu cầu công nhận 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 sơ thẩm số: 162/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 274/2020/QĐST-DS ngày 04/12/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số B, ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn L: Bà Trịnh Lệ T. Địa chỉ: Số A, Nguyễn Hoàng H, ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Bà Bùi Thị V, sinh năm 1960 (có mặt).

2. Ông Cao Văn H1 (chết ngày 13/12/2023).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Văn H1:

1.Bà Bùi Thị V, sinh năm 1960.

2.Ông Cao Thanh X.

3.Ông Cao Nhựt T1.

4.Ông Cao Trường S.

5.Ông Cao Tuấn T2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị V1 (T).

2. Ông Nguyễn Văn T3 (Thanh T4).

3. Bà Sơn Thị Na R.

4. Ông Cao Tuấn T2.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

(Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H1 và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 4 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết, vụ án có nội dung:

Nguyên trước đây vào khoảng năm 1972, cha của bà L là cụ Nguyễn Văn T5 có chuyển nhượng cho ông Cao Văn H1 và bà Bùi Thị V 03 công đất vườn tầm 3m. Cụ Nguyễn Văn T5 có để lại 01 phần đất nền mộ khoảng 500m², lúc đó có 02 cái mộ (mộ của bác 8 và bác 9 của cụ T5) và khi cha bà L chết thì chôn tại phần đất này. Đến năm 1975, bà L không có chỗ ở nên bà L mới về phần đất này để cất nhà ở và canh tác trồng một số cây ăn trái trên phần đất này hơn 40 năm. Hiện nay trên phần đất này có 05 cái mộ và 02 căn nhà (nhà bà L và nhà của con bà L).

Phần đất bà L đang ở và canh tác có diện tích khoảng 460m², có tứ cận và số đo như sau:

- H: giáp phần đất của ông H1 và bà V, có số đo 32m.

- Hướng Tây: giáp phần đất của ông Út N, có số đo 32m.

- Hướng Bắc: giáp phần đất của ông T2, có số đo 16m.

- Hướng Nam: giáp phần đất của ông H1 và bà V, có số đo 11m.

Do bà L có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bà L đi đăng ký quyền sử dụng đất thì bà L mơi phát hiện phần đất bà L đang ở và canh tác đã được ông Cao Văn H1, bà Bùi Thị V đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 425 219 có diện tích 5.074m², loại đất T – CLN thuộc thửa số 486, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Cao Văn H1 vào ngày 30/9/1992.

Bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Công nhận phần đất có diện tích khoảng 460m², có tứ cận và số đo như sau:

- H: giáp phần đất của ông H1 và bà V, có số đo 32m.

- Hướng Tây: giáp phần đất của ông Út N, có số đo 32m.

- Hướng Bắc: giáp phần đất của ông T2, có số đo 16m.

- Hướng Nam: giáp phần đất của ông H1 và bà V, có số đo 11m.

Thuộc 01 phần thửa đất số 486, tờ bản đồ số 02, có diện tích 5.074m², loại đất T- CLN, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Cao Văn H1 ngày 30/9/1992 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L.

2/ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 425 219 do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Cao Văn H1 ngày 30/9/1992 tại phần đất có diện tích khoảng 460m², có tứ cận và số đo như sau:

- H: giáp phần đất của ông H1 và bà V, có số đo 32m.

- Hướng Tây: giáp phần đất của ông Út N, có số đo 32m.

- Hướng Bắc: giáp phần đất của ông T2, có số đo 16m.

- Hướng Nam: giáp phần đất của ông H1 và bà V, có số đo 11m.

Thuộc 01 phần thửa đất số 486, tờ bản đồ số 02, có diện tích 5.074m², loại đất T- CLN, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng để bà L được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/10/2023 cũng như tại phiên tòa bà Bùi Thị V trình bày: Phần thửa đất số 486, tờ bản đồ số 02, có diện tích 5.074m², loại đất T- CLN, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do bà chuyển nhượng của cha, mẹ bà L trước năm 1975, khi chuyển nhượng thì trên phần đất có 02 ngôi mộ, sau này gia đình bà L chôn thêm như hiện nay. Hàng rào bằng lưới B40 do bà xây dựng, gia đình bà L về xây dựng nhà ở vào khoản năm 1995 lúc đó bà cũng không có ngăn cản gì. Bà đồng ý với kết quả đo đạc thực tế hiện nay diện tích bà L đang ở là 412,5 m^2 và đồng ý cho bà L sử dụng phần đất 412,5 m^2.

Tại các bản tự khai cùng ngày 07/7/2023 của các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị V1 (T), ông Nguyễn Văn T3 và bà Sơn Thị Na R thì các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con và dâu của bà Nguyễn Nguyễn Thị L. Các ông, bà thống nhất theo trình bày và yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị L.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phân tích yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, theo phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị V1, Nguyễn Văn T3, Sơn Thị Na R, các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Văn H1 gồm: Cao Thanh X, Cao Nhựt T1, Cao Trường S và Cao T6 Thanh vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

[2] Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu công nhận diện tích 412,5 m^2 thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 02 và hủy một phần giấy chứng nhận diện tích 412,5 m^2 thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 02, theo kết quả đo đạc thực tế. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, việc thay đổi không vượt phạm vi khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp diện tích 412,5 m^2 là một phần thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 02 (thửa mới số 52) tọa lạc ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Cao Văn H1 đứng tên có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 486 có số đo: 28,85 m + 0,87 m.

- Hướng Tây giáp đất ông Thạch N1 và thửa 486 có số đo: 16,26 m + 0,76m + 14,77 m.

- Hướng Nam giáp thửa 486 có số đo: 10,24 m + 5,66 m.

- Hướng Bắc giáp lối đi của ông Thạch N1 có số đo: 15,87 m.

Trên phần đất tranh chấp có căn nhà của nguyên đơn ngang 4 m, dài 8,6m, diện tích 34,4 m^2, có kết cấu cột bê tông đúc sẵn, tường 10, mái tole, nền lót gạch men, cửa gỗ. Nhà vệ sinh ngang 1,6 m, dài 2,2 m diện tích 3,52 m^2, có 04 mộ đá, 01 mộ đất. Trên đất có các cây trồng: Cây cao loại A: 16 cây, loại B: 16 cây, loại C: 11 cây; Dừa loại A: 05 cây, loại B: 02 cây; Chuối loại B: 09 cây; Đu đủ loại B: 02 cây; Mít loại B: 02 cây; Bưởi loại B: 02 cây và mãng cầu ta loại B: 02 cây. Các cây trồng do gia đình nguyên đơn trồng.

[4.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích 412,5 m^2 là một phần thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 02, thửa 486 có diện tích 5.074 m^2, loại T-LNK Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Cao Văn H1 Số B 425219 ngày 30/9/1992. Phần đất thửa 486 vào khoảng năm 1972 là của ông Nguyễn Văn T5 (cha của bà Nguyễn Thị

L) chuyển nhượng cho ông Cao Văn H1 và bà Bùi Thị V khoản 03 công đất vườn, khi chuyển nhượng có chừa lại một phần do có mồ mả trên đó, khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ, không có đo đạc thực tế.

[4.2] Đối với phần đất tranh chấp diện tích 412,5 m^2, gia đình bà L đã cất nhà ở từ năm 1975 cho đến nay gần 50 năm và căn nhà hiện nay được xây dựng theo Chương trình nhà ở 167 của Chính phủ (khoảng 20 năm). Khi bà L về xây nhà ở thì ông H1, bà V cũng không có ý kiến gì, gia đình bà L đã trồng một số cây ăn trái và chôn cất người thân trên đất, bị đơn đã xây dựng hàng rào bằng lưới B40 ngăn cách giữa phần đất bị đơn và nguyên đơn và tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/10/2023 bà Bùi Thị V đồng ý cho bà L sử dụng phần đất 412,5m^2. Nhưng tại phiên tòa bà V thay đổi ý kiến là không đồng ý cho bà L sử dụng đất do bà L khởi kiện nên bà không đồng ý, lời trình bày này của bà V là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, yêu cầu công nhận cho nguyên đơn phần đất đang sử dụng có diện tích 412,5 m^2 là có căn cứ.

[4.4] Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số B 425219 ngày 30/9/1992 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Cao Văn H1, thấy rằng: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số B 425219 thuộc thửa 486 có diện tích 5.074 m^2, loại T-LNK là cấp toàn bộ thửa đất trong khi trên đất có một phần nguyên đơn đã xây cất nhà ở và có mộ của người thân nguyên đơn trên đất, nhưng lại cấp cho bị đơn mà chưa có ý kiến của nguyên đơn, việc cấp giấy chỉ căn cứ vào đơn cấp giấy không có đo đạc thực tế. Tại Công văn số 626/UBND-VP ngày 08/9/2023 (bút lục số 110) của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng, thể hiện: Việc cấp gấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 425219 ngày 30/9/1992 cho ông Cao Văn H1 là đúng trình tự thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận; việc cấp giấy chứng nhận thuộc trường hợp cấp theo bản đồ không ảnh cà căn cứ vào kết quả kê khai đăng ký được Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã xét duyệt là đủ điều kiện cấp, tại thời điểm cấp không có đo đạc thực tế. Do đo, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Từ những chứng cứ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị L.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng cộng chi phí thẩm định, định giá tổng cộng là 19.190.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý chịu 50% là 9.595.000 đồng, bị đơn chịu 50% là 9.595.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, nên bị đơn có nghĩa vụ nộp 9.595.000 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định, nhưng bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên nguyên đơn được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn,giãm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố Tụng dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Áp dụng: Điều 158, 160 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị L.

1. Công nhận cho nguyên đơn Nguyễn Thị L được quyền quản lý sử dụng diện tích 412,5 m^2 là một phần thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 02 (thửa mới số 52) tọa lạc ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Cao Văn H1 đứng tên có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 486 có số đo: 28,85 m + 0,87 m.

- Hướng Tây giáp đất ông Thạch N1 và thửa 486 có số đo: 16,26 m + 0,76m + 14,77 m.

- Hướng Nam giáp thửa 486 có số đo: 10,24 m + 5,66 m.

- Hướng Bắc giáp lối đi của ông Thạch N1 có số đo: 15,87 m.

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Cao Văn H1 số B 425219 ngày 30/9/1992. Có diện tích là 412,5 m^2 là một phần thuộc thửa 486, tờ bản đồ số 02 (thửa mới số 52) tọa lạc ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 486 có số đo: 28,85 m + 0,87 m.

- Hướng Tây giáp đất ông Thạch N1 và thửa 486 có số đo: 16,26 m + 0,76m + 14,77 m.

- Hướng Nam giáp thửa 486 có số đo: 10,24 m + 5,66 m.

- Hướng Bắc giáp lối đi của ông Thạch N1 có số đo: 15,87 m.

3. Về chi phí thẩm định, định giá:

3.1 Bị đơn Bùi Thị V phải chịu 9.595.000 đồng.

3.1. Nguyên đơn Nguyễn Thị L phải chịu 9.595.000 đồng, nguyên đơn được nhận lại 9.595.000 đồng do bị đơn Bùi Thị V giao nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Bùi Thị V được miễn không phải nộp.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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, người phải thi hành án 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Nguyễn Hoàng Thành