TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L

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

Bản án số: 13/2020/DS-ST
Ngày : 28 - 8 - 2020
V/v tranh chấp về 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 TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phùng Thị Hoài Phương

Bà Phan Thị Sáu

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2018 về việc "*Tranh chấp về 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 221/2020/QĐST-DS ngày 24/7/2020; Thông báo số 69/TB-TA ngày 14/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh L về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử vụ án dân sự, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1972; địa chỉ: 231 Nguyễn Văn C, phường L, thành phố B, tỉnh L. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T:

Bà Hồ Thị P, sinh năm: 1975; địa chỉ: 161A Nguyễn Văn C, phường L, thành phố B, tỉnh L. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2018.

- *Bị đơn*: Bà Bùi Thị T, sinh năm: 1964; địa chỉ: 53 Lương Văn C, phường L, thành phố B, tỉnh L. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T:

Chị Nguyễn Bảo Q, sinh năm: 1993; địa chỉ: 53 Lương Văn C, phường L, thành phố B, tỉnh L. Có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2019).

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

1/. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B:

Ông Lê Trọng T; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh L. Vắng mặt.

2/. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L; địa chỉ trụ sở: Trung tâm Hành chính tỉnh L; Số 36 T, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L:

Ông Nguyễn Phú T; chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L; địa chỉ: Trung tâm Hành chính tỉnh L; Số 36 T, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh L. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L:

Ông Trần Lê D; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh L. Vắng mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2019.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/6/2018 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 01/01/2002, cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn Tùy, bà Nguyễn Thị Đền có viết giấy tay cho bà một lô đất có chiều ngang 13m x chiều dài 36m thuộc đất nông nghiệp, có tứ cận phía đông giáp bà Bùi Thị T, phía tây giáp đường đất, phía nam giáp đất bà Bùi Thị T, phía bắc giáp đất ông Tùy, bà Đền đang trồng cây dâu. Nguồn gốc diện tích đất này là do cha mẹ tôi nhận chuyển nhượng của ông Bùi Ngọc Báu theo giấy sang nhượng hoa màu ngày 20/10/1987, khi nhận chuyển nhượng thì diện tích đất này chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Liền kề diện tích đất này thì cha mẹ của bà còn một lô đất với diện tích 1.972m^2 thuộc thửa đất số 232 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường L, thành phố B, diện tích đất này thì Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông bà Nguyễn Văn Tùy vào ngày 26/7/1999. Đối với diện tích đất 1.972m^2 thuộc thửa đất số 232 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường L, thành phố B thì đến năm 2015 được tách thành các thửa đất số 1710 với diện tích 1.035m^2; thửa đất số 1711 với diện tích 236m^2; thửa đất số 1712 với diện tích 227m^2; thửa đất số 1713 với diện tích 221m^2; thửa đất số 1714 với diện tích 211m^2. Tổng

diện tích đất sau khi tách thửa là 1.940m^2, toàn bộ diện tích đất này thì ông Tùy đã cho bà và ông Nguyễn Văn Đốc, ông Nguyễn Quý Đôn vào năm 2015.

Đối với diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp thì bà đã quản lý, sử dụng từ năm 2002 cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì năm 2015 bà có xây dựng 4 phòng trọ trên đất.

Bà đã nhiều lần gặp bà T để thương lượng nhưng không thành. Bà đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh L vào năm 2017 nhưng ngày 24/01/2018 thì bà T đồng ý đo đạc lại để tách thửa trả lại đất cho bà do bị cấp nhầm nên bà đã rút đơn khởi kiện.

Ngày 26/01/2018, bà tiến hành nộp đơn xin đo đạc diện tích đất mà bà đã quản lý, sử dụng từ trước đến nay nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T, khi cán bộ đo đạc tiến hành đo đạc thực tế thì bà T lại không hợp tác, bà T cố tình không thực hiện nội dung mà bà T đã cam kết thỏa thuận vào ngày 24/01/2018 và tự ý rút hồ sơ tách thửa nên bà không làm được thủ tục tách thửa để công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bà đang quản lý, sử dụng nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B lại cấp nhầm cho bà T.

Diện tích đất bà đang quản lý, sử dụng nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B lại cấp nhầm phần diện tích đất mà bà đang quản lý, sử dụng cho bà T nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 248m^2 thuộc thửa đất số 1743 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường L, thành phố B thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho bà T đối với phần diện tích đất 248m^2 thuộc thửa đất số 1743 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường L, thành phố B.

Về kết quả đo đạc, thẩm định giá tài sản thì nguyên đơn đã nhận được, đã được biết về kết quả đo đạc, định giá, thống nhất, không thắc mắc, khiếu nại gì.

** Bị đơn bà Bùi Thị T trình bày:*

Bà được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL981184 đối với diện tích đất 431m^2 thuộc thửa đất số 1576 tờ bản đồ số G.160.II tọa lạc tại phường L, thành phố B vào ngày 25/9/2012. Đến ngày 03/12/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận thửa đất 1576 tờ bản đồ số 2 (G.160.II) được tách thành 02 thửa bao gồm: Thửa đất số 1742 có diện tích 183m^2 đất nông nghiệp, tách để hợp vào thửa đất liền kề; thửa đất số 1743 có diện tích 248m^2 đất nông nghiệp.

Bà thừa nhận trong diện tích đất mà bà được cấp thì bà xác định Ủy ban nhân dân thành phố B có cấp nhầm lẫn một phần diện tích đất mà hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà.

Ngày 24/01/2018, bà có lập văn bản thỏa thuận thể hiện nội dung: Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp có lẫn một phần diện tích đất của bà T và bà đồng ý đo đạc lại đối với phần diện tích đất mà Ủy ban nhân dân thành phố B cấp nhầm cho bà để trả lại cho bà

T và bà cũng đồng ý trả lại phần diện tích đất cho bà T mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp nhầm cho bà. Mọi chi phí liên quan đến việc đo đạc thì bà T phải tự chịu. Tuy nhiên, bà T vẫn không phối hợp để làm mà lại khởi kiện bà tại Tòa án.

Nay bà xác định phần diện tích đất mà hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng, đã xây dựng nhà trọ thì bà không tranh chấp, phần diện tích đất cấp nhầm có kích thước mặt tiền đường Lương Văn C bao nhiêu mét thì bà không biết. Tuy nhiên, chiều dài phần diện tích đất cấp nhầm có kích thước khoảng 36m - 37m. Nay bà T khởi kiện thì bà chỉ đồng ý trả lại phần diện tích đất cấp nhầm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà khoảng 200m^2, đúng với vị trí đất có ranh giới rõ ràng giữa hai gia đình bà và bà T.

Về kết quả đo đạc, thẩm định giá tài sản thì bị đơn đã nhận được, đã được biết về kết quả đo đạc, định giá, thống nhất, không thắc mắc, khiếu nại gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B do ông Trần Lê D đại diện trình bày:

Trình tự, thủ tục xác nhận biến động tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BL 981184 của bà Bùi Thị T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thực hiện căn cứ theo Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Quyết định số 2483/QĐ-UBND ngày 13/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Điều kiện tách thửa đất nêu trên được thực hiện căn cứ Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc ban hành quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh L.

Thửa đất số 1576 tờ bản đồ số G.160.II thuộc quy hoạch đất ở đô thị và trồng cây lâu năm theo Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 26/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố B "Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu 2011-2015". Đủ điều kiện tách thành 02 thửa đất (trong đó có 01 thửa tách để hợp vào thửa đất số 231 liền kề) theo khoản 1 Điều 3 Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Do có 01 thửa đất phải hợp thửa liền kề với thửa khác, do đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B phải xác nhận vào trang 4 để hộ gia đình làm căn cứ ra công chứng làm hợp đồng sang tên đồng thời với thửa đất số 231 liền kề.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T là bà Hồ Thị P đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị T là chị Nguyễn Bảo Q xác nhận bị đơn bà T không tranh chấp đất với bà T, trong phần diện tích đất mà bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có một phần diện tích đất mà từ trước đến nay bà T vẫn

đang quản lý, sử dụng, đồng ý trả lại cho bà T phần diện tích đất mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp nhầm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà khoảng 200m^2, xác định ranh giới đất được hai gia đình sử dụng ổn định từ trước đến nay, không có tranh chấp. Cả bà T và chị Q đồng ý thỏa thuận nội dung bà T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất đúng như ranh giới hiện nay, diện tích đất của bà T và bà T có ranh giới rõ ràng nên đề nghị Tòa án công nhận ranh giới đất cũng như diện tích đất mà bà T đang thực tế quản lý, sử dụng; bà T và chị Q đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất mà hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp nhầm cho bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự sơ thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất mà hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp nhầm cho bà T. Các bên đương sự được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất đúng theo ranh giới như hiện nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*:

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố B và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] *Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp*:

Trong quá trình giải quyết vụ án, do nguyên đơn bà T yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Bùi Thị T vào ngày 25/9/2012 vì bà T cho rằng trong phần diện tích đất mà bà T được cấp có một phần diện tích đất của bà đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay, bà đã xây dựng công trình trên đất. Vì vậy, theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh L.

Xuất phát từ việc nguyên đơn bà T cho rằng bà đang quản lý, sử dụng diện tích đất 248m^2 thuộc thửa đất số 1743 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường L, thành phố B, trên đất bà đã xây dựng nhà trọ nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B lại cấp toàn bộ diện tích đất mà hiện nay bà đang quản lý, sử dụng cho bà T nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 248m^2 thuộc thửa đất số 1743 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường L, thành phố B mà hiện nay bà đang quản lý, sử dụng là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà và hủy một phần giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho bà T đối với diện tích đất nêu trên. Còn bị đơn bà T thì thừa nhận Ủy ban nhân dân thành phố B có cấp nhầm một phần diện tích đất mà hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà nhưng bà xác định diện tích đất cấp nhầm chỉ khoảng 200m^2 chứ không phải 248m^2 như lời trình bày của bà T và bà cũng đồng ý phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích đất khoảng 200m^2 mà Ủy ban nhân dân thành phố B cấp nhầm để sang tên cho bà T, việc bà T xác định diện tích đất cấp nhầm là 248m^2 thì bà không đồng ý vì diện tích đất cấp nhầm chỉ khoảng 200m^2. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Căn cứ vào Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 234, Điều 255, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh L là có căn cứ và đúng pháp luật.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ thấy rằng:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/6/2018 (bút lục số 27) bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 431m^2 thuộc thửa đất số 1576 tờ bản đồ số 2 (G.160.II) tọa lạc tại phường L, thành phố B là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp thửa đất nêu trên cho bà T vào ngày 25/9/2012.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/7/2019 bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà T chỉ yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 248m^2 thuộc một phần thửa đất số 1576 (nay diện tích đất này được tách ra tại thửa đất số 1743) tờ bản đồ số 2 (G.160.II) tọa lạc tại phường L, thành phố B là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho bà T vào ngày 25/9/2012 đối với diện tích đất 248m^2 (bút lục số 144a) nên cần ghi nhận sự tự nguyện thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà T và xác định diện tích đất các bên đang tranh chấp là 248m^2.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL981184 (bút lục số 33) thì bà Bùi Thị T được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp diện tích đất 431m^2 thuộc thửa đất số 1576 tờ bản đồ số G.160.II tọa lạc tại phường L, thành phố B vào ngày 25/9/2012. Đến ngày 03/12/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với nội dung: Thửa đất số 1576 tờ bản đồ số 2 (G.160.II) được tách thành 02 thửa là thửa đất số 1742 với diện tích 183m^2 đất nông nghiệp (tách để hợp vào thửa liền kề) và thửa đất số 1743 với diện tích 248m^2 đất nông nghiệp đăng ký biến động theo hồ sơ số 35046.

Các bên đương sự đều xác định phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 1743 tờ bản đồ số 2 (G.160.II) tọa lạc tại phường L, thành phố B (bút lục số 65).

Theo lời trình bày của bà T tại đơn khiếu nại ngày 19/8/2018 (bút lục số 54) bà T xác nhận bà T có một phần đất lẫn vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho bà và diện tích đất lẫn đó thì bà T đã xây nhà và đang quản lý, sử dụng và bà T cũng đồng ý trả lại phần diện tích đất lẫn đó cho bà T. Lời trình bày này của bà T phù hợp với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh L (bút lục số 83-84) thể hiện nội dung: Trên phần diện tích đất đang tranh chấp có một căn nhà cấp 4 do bà T và ông Lê Mạnh Chiến xây dựng, nhà được vợ chồng bà T xây dựng vào năm 2016, hiện vợ chồng bà cho vợ chồng em trai là ông Nguyễn Quý Đôn ở. Ngoài căn nhà cấp 4 nói trên thì còn có vườn cà phê do bà T trồng từ năm 1992-1994 và hiện nay bà T đang quản lý vườn cà phê này. Tiếp giáp với đất mà hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng là đất của bà T. Ranh giới giữa đất của bà T và đất của bà T được xác định là hàng rào trụ gạch do bà T xây dựng từ năm 2014, ranh giới đất được hai bên sử dụng ổn định và không có tranh chấp gì. Giáp hàng rào trụ gạch là một con đường bê tông do gia đình bà T xây dựng.

Toàn bộ diện tích đất hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng là của ông Nguyễn Văn Tùy.

Ông Nguyễn Văn Tùy được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.972m^2 thuộc thửa đất số 232 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường L, thành phố B vào ngày 26/7/1999 (bút lục số 87-88).

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì thửa đất nêu trên được tách thành 05 thửa đất sau:

Thửa đất số 1710 với diện tích 1.035m^2 thuộc tờ bản đồ số G.160.II do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Văn Tùy vào ngày 15/4/2015 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 079635. Diện tích đất này ông Tùy đã tặng cho bà Nguyễn Thị T và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) thành phố B xác nhận điều chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 25/5/2015 (bút lục số 95-96).

Thửa đất số 1711 với diện tích 236m^2 thuộc tờ bản đồ số G.160.II do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Văn Tùy vào ngày 15/4/2015 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 079607. Diện tích đất này ông Tùy đã tặng cho bà Nguyễn Thị T và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) thành phố B xác nhận điều chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 25/5/2015 (bút lục số 91-92).

Thửa đất số 1712 với diện tích 227m^2 thuộc tờ bản đồ số G.160.II do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Văn Tùy vào ngày 15/4/2015 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 079608. Diện tích đất này ông Tùy đã tặng cho ông Nguyễn Quý Đôn và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử

dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) thành phố B xác nhận điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Quý Đôn vào ngày 25/5/2015 (bút lục số 93-94).

Thửa đất số 1713 với diện tích 221m^2 thuộc tờ bản đồ số G.160.II do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Văn Tùy vào ngày 15/4/2015 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 079609. Diện tích đất này ông Tùy đã tặng cho ông Nguyễn Văn Đốc và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Văn Đốc vào ngày 12/6/2015 (bút lục số 89-90).

Thửa đất số 1714 với diện tích 211m^2 thuộc tờ bản đồ số G.160.II do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Văn Tùy vào ngày 15/4/2015 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 079610. Diện tích đất này ông Tùy đã tặng cho bà Nguyễn Thị T và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) thành phố B xác nhận điều chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 25/5/2015 (bút lục số 89a-89b).

Tổng diện tích đất mà ông Nguyễn Văn Tùy được cấp sau khi tách thửa là 1.940m^2. Như vậy, diện tích đất ông Tùy được cấp sau khi tách thửa bị giảm 32m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu mà ông Tùy được cấp (1.972m^2).

Đối chiếu với kết quả đo đạc ngày 26/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (bút lục số 107) thì thấy rằng: Tổng diện tích đất đo đạc thực tế tại các thửa đất số 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1743 là 1.850m^2. Như vậy, nếu đối chiếu với diện tích đất tại các thửa đất số 1710, 1711, 1712, 1713, 1714 đã được cấp thì diện tích đất thực tế sử dụng bị ít hơn diện tích đất đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 90m^2, trong khi đó đã đo đạc cả phần diện tích đất của thửa đất số 1743 mà hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp cho bà T.

Đối chiếu với kết quả đo đạc ngày 03/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (bút lục số 209) thì thấy rằng: Tổng diện tích đất đo đạc thực tế tại các thửa đất số 1714, 1743 là 519m^2. Như vậy, nếu đối chiếu với diện tích đất tại thửa đất số 1714 và thửa đất số 1743 đã được cấp là (221 + 248 =469)m^2 thì diện tích đất thực tế sử dụng bị nhiều hơn diện tích đất đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50m^2, bản thân bà T cũng không xác định được vị trí cụ thể của diện tích đất tranh chấp.

Nên cả hai kết quả đo đạc nêu trên đều không thể làm căn cứ để giải quyết vụ án này.

Theo bản tự khai của bà T ngày 27/6/2019 (bút lục số 140) bà T xác định diện tích đất mà bà T đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 1743 có vị trí từ 17-20 đổ lên đường Lương Văn C, bà T đã làm nhà trọ trên diện tích đất này và bà T không có tranh chấp và bà T sẵn sàng hợp tác ký mọi giấy tờ để tách thửa đất số 1743 cho bà T và bà T cũng xác định thửa đất của bà T bị cấp nhầm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà là thửa đất số 1743 với diện tích

248m^2 (bút lục số 173). Phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL981184 thể hiện thửa đất số 1743 với diện tích 248m^2 tại các vị trí (17-18-19-20-17) (bút lục số 152) và cũng phù hợp với bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính thửa đất ngày 30/11/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì thửa đất số 1743 có diện tích 248m^2 tại các vị trí (1-2-3-4-5-1) (bút lục số 153).

Tại phiên tòa hôm nay, cả bà T và chị Q đều xác định ranh giới đất giữa diện tích đất của bà T và bà T là ổn định từ trước đến nay, vị trí đất của bà T và bà T đều có tứ cận, ranh giới đất rõ ràng và được phân định là hàng rào do bà T tự rào, liền kề với diện tích đất của bà T còn có một con đường do bà T tự xây dựng rồi mới đến đất của bà T. Con đường chính là ranh giới đất và là cơ sở để phân định diện tích đất của bà T và bà T.

Như vậy, có căn cứ xác định toàn bộ diện tích đất 248m^2 thuộc thửa đất số 1743 mà bà T được cấp giấy chứng nhận thì hiện nay bà T đang là người quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất này nên cần công nhận bà T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất này.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL981184 cho bà Bùi Thị T đối với diện tích đất 431m^2 thuộc thửa đất số 1576 tờ bản đồ số G.160.II tọa lạc tại phường L, thành phố B vào ngày 25/9/2012 trong đó có cả phần diện tích đất 248m^2 mà bà T đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay là không đúng quy định của pháp luật, cấp không đúng đối tượng sử dụng đất. Bởi lẽ, để cấp đúng đối tượng quản lý, sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân thành phố B phải tiến hành xác minh người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ dựa trên việc đăng ký kê khai của người sử dụng đất mà không xem xét hiện trạng sử dụng thực tế sẽ dẫn đến việc cấp quyền sử dụng đất không đúng đối tượng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất, do đó, cần hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho bà T đối với phần diện tích đất 248m^2 mà hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa hôm nay, bà T và chị Q tự nguyện thỏa thuận với nhau và công nhận diện tích đất mà bà T đang quản lý, sử dụng có ranh giới rõ ràng nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B lại cấp nhầm cho bà T và đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL981184 đối với diện tích đất 248m^2 thuộc một phần thửa đất số 1576 tờ bản đồ số G.160.II tọa lạc tại phường L, thành phố B nay là toàn bộ thửa đất số 1743 tờ bản đồ số G.160.II tọa lạc tại phường L, thành phố B để bà T tiến hành đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T để xử theo hướng đã nhận định là có căn cứ và đúng pháp luật.

Về chi phí tố tụng khác**:**

- Tổng chi phí tố tụng khác (bao gồm chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản) là 23.989.000 đồng. Xét thấy, việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, bị đơn bà T không tranh chấp về diện tích đất mà bà T đang quản lý, sử dụng, còn bản thân bà T lại không xác định được vị trí đất tranh chấp nên bà T phải chịu toàn bộ chi phí này. Bà T đã nộp đủ và được quyết toán xong.

Về án phí: Căn cứ Điều 144; 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà T số tiền 5.000.000 đồng mà bà T đã tạm nộp theo biên lai thu số 0010134 ngày 20/8/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh L.

Bị đơn bà T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 234, Điều 255, Khoản 2 Điều 357, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 37; Khoản 1 Điều 153, Khoản 1 Điều 154, Khoản 1 Điều 165, Khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc kiện: "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn bà Bùi Thị T.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL981184 đối với diện tích đất 248m^2 thuộc một phần thửa đất số 1576 tờ bản đồ số G.160.II tọa lạc tại phường L, thành phố B nay là toàn bộ thửa đất số 1743 tờ bản đồ số G.160.II tọa lạc tại phường L, thành phố B mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị T. Các đương sự được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất đúng ranh giới, hiện trạng theo họa đồ mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã thiết lập vào ngày 30/11/2015.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL981184 do Ủy ban nhân dân thành phố B

cấp cho bà Bùi Thị T đối với diện tích đất 248m^2 thuộc một phần thửa đất số 1576 tờ bản đồ số G.160.II tọa lạc tại phường L, thành phố B vào ngày 25/9/2012.

Hủy việc đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B vào ngày 03/12/2015 đối với thửa đất số 1743 với diện tích 248m^2 đất nông nghiệp đăng ký biến động theo hồ sơ số 35046.

Xác định diện tích đất 248m^2 thuộc thửa số 1743 tờ bản đồ số 2 (G.160.II) tọa lạc tại phường L, thành phố B thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T (có bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính thửa đất ngày 30/11/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B kèm theo).

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước ở địa phương để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng khác**:**

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 23.989.000 đồng. Bà T đã nộp đủ và được quyết toán xong.

3. Về án phí:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà T số tiền 5.000.000 đồng mà bà T đã tạm nộp theo biên lai thu số 0010134 ngày 20/8/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh L.

Bị đơn bà Bùi Thị T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

(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, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự (9);
- CTHADS tỉnh L;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân