

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 54/2022/DS-ST

Ngày: 22 -12- 2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tuấn Anh

Bà Hoàng Thị Khiêm

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm KhA Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 276/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 203/2022/QĐST-DS ngày 24/10/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm: 1967; trú tại: thôn Kinh tế mới S, xã X, huyện D, tỉnh Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Cao TA – Văn phòng Luật sư Bá TA thuộc đoàn luật sư tỉnh Đ. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Hồ Đ, sinh năm: 1966 và bà Nguyễn Thị A, sinh năm: 1967; cùng trú tại: thôn Kinh tế mới S, xã X, huyện D, tỉnh Đ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Huỳnh T – Văn phòng Luật sư Nhân Tín thuộc đoàn luật sư tỉnh Đ. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Tsinh năm: 1974; trú tại: thôn Kinh tế mới S, xã X, huyện D, tỉnh Đ. Có mặt.

3.2. Bà Lâm Thị H, sinh năm: 1964; trú tại: thôn Kinh tế mới S, xã X, huyện D, tỉnh Đ. Có đơn xin vắng mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Đ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Đ Đ – chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Công H – chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên và môi trường

Địa chỉ: số 124 đường 2 tháng 4, thị trấn M, huyện D, tỉnh Đ. Văn bản uỷ quyền ngày 26/6/2020. Có đơn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C trình bày:

Vào tháng 06 năm 1990 ông Nguyễn Thanh C có khai phá vùng đất đang tranh chấp thuộc thôn Kinh Tế Mới S, xã X, huyện D, tỉnh Đ trong đó có diện tích đất tại thửa 632 của ông C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, còn diện tích đất đang tranh chấp thì ông không nhớ khai hoang được diện tích bao nhiêu. Đến năm 1997, ông đi Bảo Lộc để làm ăn, đến năm 2000 thì ông quay lại thôn S, xã X nhưng không canh tác trên đất này vì đã trồng cây lâu năm, chỉ trồng rau màu ở khu vực đất ở gần nhà tại thôn Kinh Tế Mới S, xã X, huyện D, tỉnh Đ.

Năm 2010 ông C được UBND huyện D cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB772725 ngày 07/09/2010, đối với diện tích đất 5.385m², thuộc thửa đất số 632, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã X, huyện D, tỉnh Đ. Còn đất ông C khai phá có diện tích 499m² (đo đạc thực tế là 511m²) thuộc một phần thửa 747 (thửa 72 trước đây), tờ bản đồ số 20 tại xã X, huyện D, tỉnh Đ thì ông sử dụng để trồng hoa màu cho đến nay. Sau đó, ông C bắt đầu mức đất tại khu vực diện tích đất thuộc thửa 632 và phần đất đang tranh chấp thì chính quyền địa phương ngăn cản vì ông Đ đã sử dụng.

Diện tích đất tranh chấp hiện nay UBND huyện D đã cấp cho ông Hồ Đ. Nay ông C yêu cầu vợ chồng ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị A trả lại diện tích đất 511m² (đo thực tế) thuộc một phần thửa 747 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã X,

huyện D, tỉnh Đ. Còn đôi với diện tích 245m² thuộc một phần thửa 72 tờ bản đồ số 20, diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa 747 của ông Hồ Đ mà ông C đang quản lý sử dụng thì trong trường hợp Nhà nước thu hồi ông sẽ trả lại, còn cấp quyền sử dụng đất thì ông đồng ý nhận lại diện tích 245m² thuộc một phần thửa 72 và diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa 747 tờ bản đồ số 20 của ông Hồ Đ. Đồng thời, ông Nguyễn Thanh C yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện D đã cấp cho ông Hồ Đ.

Bị đơn vợ chồng ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị A trình bày:

Ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị A được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 584721 ngày 04/04/2013, đối với diện tích đất 7.468m² thuộc các thửa đất số 746, 747, 748 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã X, huyện D, tỉnh Đ. Nguồn gốc đất do ông bà nhận chuyển nhượng diện tích 2.526m² từ bà Lâm Thị H vào năm 2007, thời điểm nhận chuyển nhượng thì diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng chỉ được xác lập bằng giấy viết tay. Ông Đ và bà A được biết nguồn gốc diện tích đất bà H khai phá rồi chuyển nhượng cho ông bà, khi nhận chuyển nhượng có ông Phan Ngọc Sơn là Trưởng thôn ký chứng kiến và ông, bà sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không tranh chấp với ai.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ và bà A không đồng ý, vì tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất không có ai sử dụng, hiện trạng đất bỏ hoang. Sau khi nhận chuyển nhượng ông, bà đã làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất 245m² tại một phần thửa 72, diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa 747 của ông Đ bà A mà ông C đang sử dụng, trước đây khi ông C mướn đất, ông và ông C đã thống nhất hoán đổi với nhau, theo đó ông Đ sử dụng phần đất dôi ra của ông C (đo đạc thực tế là 150m² thuộc một phần thửa 632) để thành một ranh giới thẳng giữa 02 hộ, còn ông C sử dụng diện tích đất của ông Đ, bà A dôi ra thuộc một phần thửa 72 và 747 (95 m² + 245m² = 340m²), việc thỏa thuận này chỉ bằng lời nói mà không xác lập thành văn bản, các bên đã thống nhất với nhau do đó ông bà vẫn giữ nguyên thỏa thuận này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lâm Thị H trình bày: Vào năm 2007 bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị A diện tích 2.526m² tại xã X, huyện D, Đ, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng giữa các bên được xác lập bằng giấy viết tay và có ông Phan Ngọc Sơn là trưởng thôn chứng kiến. Nguồn gốc đất do vợ chồng bà khai phá năm 1987, sau đó có trồng cây chuối trên diện tích đất này. Năm 1989,

chồng bà mất nên để đất trống, đến năm 2007 khi chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà A thì không có ai đang sử dụng diện tích đất mà bà chuyển nhượng.

Ủy ban nhân dân huyện D có đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Công Hiếu trình bày: UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 584721 ngày 04/04/2013, đối với diện tích đất 7.468m² thuộc các thửa đất số 746, 747, 748 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã X, huyện D, tỉnh Đ cho ông Hồ Đ là đúng trình tự, thủ tục quy định, cấp lần đầu bằng Quyết định cấp đất. Đối với việc các bên tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, UBND huyện D không có ý kiến gì. Về nguồn gốc sử dụng đất thì các bên đương sự tự khai phá thì UBND không có ý kiến gì. Đối với việc nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND huyện D không đồng ý vì việc UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự thủ tục quy định. Do đó, UBND huyện D đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật

Bà Nguyễn Thị Tào trình bày: Bà thống nhất với phần trình bày của ông Nguyễn Thanh C và không bổ sung gì thêm.

Tòa án đã tiến hành việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị sử dụng hoá đơn đo vẽ ngày 28/9/2022 để ghi nhận nội dung đã thoả thuận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2022 và biên bản hoà giải ngày 15/9/2022 giữa các bên về phần diện tích đất tranh chấp tại 01 phần thửa 747 tờ bản đồ số 20, thôn S, huyện D.

Bị đơn ông Hồ Đ và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về các nội dung đã thoả thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng và nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C theo nội dung thoả thuận ngày 07/9/2022 và biên bản hoà giải ngày 15/9/2022, tuyên huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 584721 do UBND huyện D cấp cho ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A ngày 04/4/2013 và công nhận phần diện tích còn lại sau khi xác định phần diện tích đất thoả thuận ngày 07/9/2022 thuộc một phần thửa 747, tờ bản đồ 20 toạ lạc tại thôn S, huyện D cho ông Nguyễn Thanh C được quyền quản lý, sử dụng và các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D, ông Nguyễn Thanh C, bà Lâm Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo thủ tục chung.

[1.2] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: ông Nguyễn Thanh C khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà A trả lại diện tích 511m² thuộc một phần thửa 747, tờ bản đồ số 20 tại thôn S, huyện D và huỷ 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 584721 do UBND huyện D cấp ngày 04/4/2013 cho ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A. Còn ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Thanh C nên các bên phát sinh tranh chấp.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C với bị đơn ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T bà Lâm Thị H và UBND huyện D, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự thoả thuận với nhau về giải quyết phần diện tích đất tranh chấp 511m² tại một phần thửa 747, tờ bản đồ 20 toạ lạc tại thôn S, huyện D đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 584721 do UBND huyện D cấp ngày 04/4/2013 cho ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A. Theo đó các bên thoả thuận phần diện tích đất tranh chấp ông Nguyễn Thanh C được trọn quyền quản lý, sử dụng 337m² thuộc

một phần thửa 747, còn ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A được trọn quyền sử dụng 174m² thuộc một phần thửa 747, phần diện tích đất thoả thuận này các bên đã giao nhận cắm mốc và đã thực hiện xong ngày 22/9/2022. (kèm theo hoạ đồ đo vẽ ngày 28/9/2022).

[2.2] Xét yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì thấy:

Do các bên đã thoả thuận được với nhau về diện tích đất tranh chấp tại một phần thửa số 747, tờ bản đồ số 20 toạ lạc tại thôn S, huyện D đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 584721 do UBND huyện D cấp cho ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A ngày 04/4/2013. Như vậy, phần diện tích đất được xét cấp so với hiện trạng các bên sử dụng không đúng và giữa nguyên đơn với bị đơn đã thoả thuận được với nhau về phần diện tích đất tranh chấp nên cần huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 747, tờ bản đồ số 20 toạ lạc tại thôn S, huyện D đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 584724 do UBND huyện D cấp cho ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A ngày 04/4/2013 và công nhận phần diện tích đất thực tế ông Nguyễn Thanh C sử dụng là 337m² thuộc một phần thửa 747; phần diện tích đất tranh chấp còn lại 174m² thuộc một phần thửa 747 ông Đ, bà A được trọn quyền quản lý, sử dụng.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh phần diện tích đất được công nhận theo hiện trạng diện tích đo đạc ngày 28/9/2022 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[2.3] Từ những phân tích trên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, thẩm định giá, thẩm định tại chỗ. Hai bên thoả thuận các bên tự chịu phần đã tạm đóng và đã được quyết toán xong nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định

Ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí không có giá ngạch đối với tranh chấp quyền sử dụng đất là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các Điều 138, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bị đơn ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A.

1.1 Buộc ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh C 337m² thuộc một phần thửa đất số 747, tờ bản đồ số 20 tại thôn S, huyện D các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trả lại diện tích đất ngày 22/9/2022.

1.2 Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 584721 do UBND huyện D cấp ngày 04/4/2013 cho ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A đối với diện tích đất 337m² thuộc một phần thửa đất số 747, tờ bản đồ số 20 tại thôn S, huyện D.

1.3 Công nhận diện tích đất 337m² thuộc một phần thửa đất số 747, tờ bản đồ số 20 tại thôn S, huyện D cho ông Nguyễn Thanh C được trọn quyền quản lý, sử dụng.

(Có hoạ đồ đo đạc hiện trạng theo thoả thuận ngày 28/9/2022 kèm theo)

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh phần diện tích đất được công nhận theo hiện trạng diện tích đo đạc ngày 28/9/2022 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về án phí:

Buộc ông Hồ Đ, bà Nguyễn Thị A phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh C số tiền 2.175.000đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2015/0003617 ngày 19/7/2017 và biên lai thu số AA/2016/0011386 ngày 30/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

3. 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 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. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo kể từ ngày nhận được bản sao 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.

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Tuấn Anh Hoàng Thị Khiêm

Nguyễn Thành Tâm

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đ;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự (08);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tâm

