

Bản án số: 132/2024/DS-ST

Ngày: 24-12-2024.

“V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC 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 Trần Nam Trung;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lý Thị Đào;
2. Ông Nguyễn Văn Ba.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024, về: *“Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.*

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 212/2024/QĐXXST-DS, ngày 18/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 215/2024/QĐST-DS, ngày 09/12/2024, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn:

1-1. Bà Sơn Thị L, sinh năm 1950. Dân tộc: Khmer (vắng mặt).

1-2. Ông Huỳnh D, sinh năm 1952. Dân tộc: Khmer (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn L và D: Ông Nguyễn Chấn H, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số B đường T khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền ngày 20/11/2020 (có mặt).

2- Bị đơn:

2-1. Bà Sơn Thị S, sinh năm 1942. Dân tộc: Khmer (có mặt).

2-2. Ông Đồ L1 (tên thường gọi Đồ L2), sinh năm 1983. Dân tộc: Khmer (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3-1. Bà Lâm Thị Bích T, sinh năm 1983; Dân tộc: Khmer. Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3-2. Ông Huỳnh Bá D1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số A ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có yêu cầu vắng mặt).

3-3. Ông Huỳnh Tú T1, sinh năm 1979; Dân tộc: Khmer. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3-4. Bà Huỳnh Thị Mỹ L3, sinh năm 1981; Dân tộc: Khmer. Địa chỉ: Số A ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3-5. Huỳnh Thị Xuân L4, sinh năm 1985; Dân tộc: Khmer. Địa chỉ: Số A ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3-6. Bà Huỳnh Thị Hoa R, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số A ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có yêu cầu vắng mặt).

3-7. Bà Huỳnh Thị Đi V, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số A ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có yêu cầu vắng mặt).

3-8 Bà Sơn Thị C, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số B ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có yêu cầu vắng mặt).

3-9 Ông Sơn T2, sinh năm 1940. Địa chỉ: Số G ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có yêu cầu vắng mặt).

3-10. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng: Ông Lý Ngọc Thanh L5 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có đơn yêu cầu vắng mặt).

4- Người phiên dịch tiếng Khmer: Ông Thạch H1 - Công tác tại Trường B2, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 16/3/2021 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15/8/2022 của các nguyên đơn bà Sơn Thị L và ông Huỳnh D, thì vụ án có nội dung như sau:*

Ông D và bà L có thửa đất số: 1147 (số thửa mới 1964), tờ bản đồ số 6, diện tích: 3.863,8m², loại đất: Mầu, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: B 677042, vào sổ cấp giấy: 00040, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 19/01/1995. Tên đăng ký quyền sử dụng đất: Hộ bà Sơn Thị L.

Nguồn gốc sử dụng đất: Ông bà nhận phần khoán của Tập Đ vào trước năm 1995. Đến năm 1997 nguyên đơn L cho chị ruột là bị đơn S mượn phần đất có diện tích theo đo thực tế là 2.531,5m² để làm ruộng, do bà S có hoàn cảnh kinh tế khó khăn. Đến tháng 5/2020 ông bà có gặp bà S và con trai tên Đồ L1 đề

đòi lại đất nhưng bà S và ông L1 không trả và cho rằng phần đất này bà S được cha mẹ cho tặng, từ đó dẫn đến tranh chấp.

Ông D và bà L có yêu cầu Tổ hòa giải và Ủy ban nhân dân xã P hòa giải để yêu cầu bà S và ông L1 trả lại phần đất mà ông bà đã cho mượn, nhưng không có kết quả.

Vì vậy, nguyên đơn Sơn Thị L và Huỳnh D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Sơn Thị S và ông Đỗ L1 trả lại cho bà L, ông D diện tích theo đo thực tế là 2.531,5m² thuộc một phần trong thửa 1147 (số mới 1964), tờ bản đồ số 6, loại đất: Màu, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B677042, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Sơn Thị L ngày 19/01/1995.

** Theo đơn phản tố đề ngày 12/5/2023, bị đơn Sơn Thị S trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Nguồn gốc đất: Phần đất đang tranh chấp là của cha ruột bà tên S (S) cho bà canh tác khoảng năm 1990, thời điểm đó ông S1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong giai đoạn sử dụng đất từ năm 1990 đến 2017 bà đã cố đất cho nhiều người. Kể từ khi bà nhận đất canh tác ổn định đến nay đã trên 30 năm không ai tranh chấp, bà L và ông D đều thừa nhận đất này là của bà S. Vì vậy, bà L và ông D không thừa kiện khi bà S cầm cố đất cho người khác, trong đó có cả con bà L là T1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là không đúng đối tượng sử dụng đất, vì đất tranh chấp do bà S sử dụng từ năm 1990 đến năm 2016 thông qua việc cầm cố cho nhiều người. Từ năm 2016 đến nay con trai bà S là ông L1 trực tiếp canh tác. Bà S không mượn đất của bà L. Vì vậy, bà S không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà L và ông D.

Vì vậy, bị đơn S làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 677042 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Sơn Thị L ngày 19/01/1995, phần đất có diện tích theo đo thực tế là 2.531,5m², thuộc thửa đất số 1147 (số thửa mới 1964), tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Sơn Thị S được quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp có diện tích 2.531,5m², thuộc thửa đất số 1147 (số thửa mới 1964), tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

** Bị đơn Đỗ L trình bày:*

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông ngoại tên Sơn S1 cho mẹ là bị đơn Sơn Thị S vào năm 1990, bà S làm ruộng đến khoảng năm 1997 thì cầm cố phần đất này cho nhiều người như: Bà Thạch Thị N, bà Lâm Thị P, bà Lâm Thị K, ông Huỳnh Tú T1 là con ruột của bà L, cư ngụ cùng địa phương. Đến năm 2016 thì ông đứng ra chuộc lại phần đất này từ ông T1 và canh tác cho đến nay. Hiện nay những người đã nhận cố đất của bà S vẫn xác nhận là phần

đất tranh chấp này là của bà S. Gia đình ông L1 không mượn đất của bà L. Vì vậy, không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà L và ông D.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Bích T trình bày:*

Tôi là vợ bị đơn Đồ L, tôi đồng ý với phần trình bày và yêu cầu của chồng là bị đơn L1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sơn Thị C trình bày tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 25/10/2024 như sau:*

Cha tên Sơn S1 chết năm 2004, mẹ tên Lâm Thị C1 chết khoảng 50 năm rồi, không nhớ ngày tháng năm mẹ chết, cha mẹ có 04 người con gồm: Sơn Thị S, Sơn Thị C, Sơn T2 và Sơn Thị L. Đất gốc là của cha, sau này cha cho người chị tên S hay em tên L thì bà C không biết. Bà C cũng không biết ai canh tác trên đất vì bà C không ở gần đất tranh chấp và bà C không có ý kiến gì đối với vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sơn T2 trình bày tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 25/10/2024 như sau:*

Cha tên Sơn S1 chết năm 2004, mẹ tên Lâm Thị C1 chết khoảng 50 năm rồi, không nhớ ngày tháng năm mẹ chết, cha mẹ có 04 người con gồm: Sơn Thị S, Sơn Thị C, Sơn T2 và Sơn Thị L. Đất gốc là của cha, sau này cha cho người chị tên S hay em tên L thì ông T2 không biết. Ông T2 cũng không biết ai canh tác trên đất vì ông T2 không ở gần đất tranh chấp và ông T2 không có ý kiến gì đối với vụ án này.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Huỳnh Bá D1, ông Huỳnh Tú T1, bà Huỳnh Thị Mỹ L3, bà Huỳnh Thị Xuân L4, bà Huỳnh Thị Hoa R và bà Huỳnh Thị Đi V trình bày tại các Văn bản trình bày ý kiến phản hồi của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không nghi ngày tháng và có chứng thực của Văn phòng C2 đề các ngày 31/5/2024 và 03/6/2024, có nội dung như sau: Đất là của là của cha mẹ chúng tôi tên Sơn Thị L và Huỳnh D . Vì vậy, cha mẹ có toàn quyền quyết định.*

Kết quả đo đạc thực tế và định giá tài sản như sau:

- Diện tích đất tranh chấp theo đo thực tế của Công ty TNHH H3 ngày 10/8/2022 có diện tích là 2.531,5m².

- Giá trị bằng tiền theo Biên bản định giá tài sản ngày 10/8/2022, giá trị thành tiền diện tích đất tranh chấp là 113.917.500 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn L và D không rút lại đơn khởi kiện; bị đơn S không rút lại đơn phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

** Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa như sau:*

+ Về thủ tục tố tụng:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự có mặt đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Khi thụ lý và đưa vụ án ra xét xử, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ các quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bổ sung và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

+ *Về nội dung vụ án:*

- Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn L và D, về việc buộc các bị đơn S và L1 trả lại phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.531m², vì các nguyên đơn không chứng minh được diện tích đất đang tranh chấp là của các nguyên đơn trong khi các bị đơn không thừa nhận.

- Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn S, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận diện tích đất đang tranh chấp là 2.531,5m², thuộc thửa đất số 1147 (số thửa mới 1964), tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 677042 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 19/01/1995 cho hộ bà Sơn Thị L là của bị đơn Sơn Thị S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Sơn Thị C, ông Sơn T2, ông Huỳnh Bá D1, bà Huỳnh Thị Mỹ L3, bà Huỳnh Thị Xuân L4, bà Huỳnh Thị Hoa R và bà Huỳnh Thị Đi V có đơn yêu cầu vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 01 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định xét xử vụ án vắng mặt những người có tên nêu trên.

- Khi thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ các quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án. Vì vậy, tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử bổ sung và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

[2] *Về nội dung vụ án:*

[2-1] Nguyên đơn L và D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Sơn Thị S và ông Đồ L1 trả lại cho bà L, ông D diện tích theo đo thực tế là 2.531,5m² thuộc một phần trong thửa 1147 (số mới 1964), tờ bản đồ số 6, loại đất: Mầu, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B677042, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Sơn Thị L ngày 19/01/1995.

[2-2] Bị đơn Sơn Thị S phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 677042 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Sơn Thị L ngày 19/01/1995, phần đất có diện tích theo đo thực tế là 2.531,5m², thuộc thửa đất số 1147 (số thửa mới 1964), tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Sơn Thị S được quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp có diện tích 2.531,5m², thuộc thửa đất số 1147 (số thửa mới 1964), tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện đòi đất của nguyên đơn L và D, thì thấy rằng:*

[3.1] *Về nguồn gốc đất:*

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn cho rằng: Phần đất đang tranh chấp do gia đình nguyên đơn nhận khoán của Tập đoàn trước năm 1995. Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã ban hành Thông báo yêu cầu người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn L và D cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh diện tích đất đang tranh chấp do bà L và ông D nhận khoán từ Tập đoàn trước năm 1995 nhưng nguyên đơn L và D, cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn L và D không cung cấp được, trong khi bị đơn S không thừa nhận.

- Hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của nguyên đơn L thể hiện: Tại “Đơn đăng ký quyền sử dụng đất” ngày 07/01/1992” của bà Sơn Thị L tại mục “nguồn gốc chiếm dụng ruộng đất” là: Cha mẹ cho.

- Bà Sơn Thị C và ông Sơn T2 là anh em ruột của nguyên đơn L và bị đơn S đều xác nhận: Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cha tên Sơn S1 và mẹ tên Lâm Thị C1.

Như vậy, có căn cứ để xác định: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Sơn S1 và cụ Lâm Thị C1 là cha mẹ của nguyên đơn L và bị đơn S.

[3.2] *Về quá trình sử dụng đất:*

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn L và D trình bày: Phần đất đang tranh chấp gia đình nguyên đơn L và D sử dụng từ năm 1990 đến năm 1997 thì cho bị đơn S mượn. Bị đơn S thì cho rằng: Bà được cha ruột tên Sơn S1 cho tặng từ năm 1990 sau khi giải thể Tập đoàn và gia đình bà canh tác từ đó đến nay.

Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xác minh, ghi ý kiến các người làm chứng, cụ thể như sau:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng (bút lục số 96), bà Thạch Thị N trình bày có nội dung: ... *Chị không có bà con hay mâu thuẫn với ai trong vụ án này. Khoảng năm 1990 bà S có cầm cố phần đất đang tranh chấp cho cha của chị tên Thạch K1 với giá 06 chỉ vàng, sau đó ông K1 cho chị trực tiếp sử dụng khi chị sử dụng không ai ngăn cản hay tranh chấp. Một thời gian sau thì cha chị cho gia đình bà S chuộc lại đất và chị không còn sử dụng nữa. Ông K1 đã sinh sống ở nước ngoài hơn 10 năm rồi.*

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng (bút lục số 98), bà Đồ Thị L6 trình bày có nội dung: ... *Bà là con ruột bị đơn S. Năm 1990 ông ngoại tên Sơn S1 có cho mẹ là bị đơn S phần đất đang tranh chấp, cũng trong năm 1990 bà S có cầm cố phần đất đang tranh chấp cho ông Thạch K1 với giá 06 chỉ vàng. Đến năm 1997 chị L6 chuộc lại đất để canh tác. Đến năm 2001, chị L6 cầm cố lại cho bà Lâm Thị T3 (tên gọi khác là P1) với giá là 08 chỉ vàng 24Kra. Đến năm 2003 bà T3 cầm cố lại phần đất nêu trên cho bà Lâm Thị K với giá là 16 chỉ vàng 24Kra. Đến năm 2012, con trai bà L tên Huỳnh Tú T1 chuộc lại phần đất từ bà K để sử dụng. Đến khoảng 03 năm sau thì T1 cho Đồ L1 là con bà S chuộc lại đất để canh tác cho đến nay.*

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng (bút lục số 100), bà Lâm Thị K trình bày có nội dung: ... *Bà không có bà con và mâu thuẫn với ai trong vụ án này. Vào năm 2003 chị Đồ Thị L6 là con của bà S có cầm cố phần đất này cho bà với giá 16 chỉ vàng 24Kra, bà sử dụng ổn định liên tục mà không có ai ngăn cản, tranh chấp, khoảng năm 2012, con bà Sơn Thị L tên B gặp bà xin chuộc lại đất vì nói là đất này của bà S là bà con của B nên B chuộc lại, khi nào gia đình bà S có vàng thì chuộc lại. Bà có nói với bà L6 là B xin chuộc đất, sau này bà L6 và gia đình ai có vàng thì chuộc lại đất.*

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng (bút lục số 108) và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huỳnh Tú T1 là con nguyên đơn L trình bày: ... *Trước đây ông có nhận cầm cố phần đất đang tranh chấp từ bà K2 sau đó ông cho ông L1 là con bà S cầm cố lại phần đất nêu trên với giá 16 chỉ vàng 24Kra.*

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng (bút lục số 111) ông Dương S2 là trưởng ban N4 trình bày có nội dung: ... *Từ trước đến nay bà L không sử dụng phần đất tranh chấp.*

Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xác minh, ghi ý kiến các người làm chứng, cụ thể như sau:

Tại Biên bản xác minh ngày 25/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (bút lục số 365), bà Thạch Thị Sô P2 trình bày: ... *Phần đất tranh chấp ngay phía sau nhà tôi, khi vào Tập đoàn và trả lại đất gốc thì tôi thấy bà L làm một phần, bà S làm một phần. Phần của bà L thì bà L đã bán hết, phần của bà S thì vẫn còn, hiện nay con bà S là Đồ L1 đang làm.*

Năm 1992 bà L có bán cho bà Châu Thị H2 01 công rưỡi, bà H2 làm đến năm 2007 thì bán lại cho tôi và phần đất liền kề phía sau nhà tôi.

Phần đất đang tranh chấp tôi thấy gia đình bà S canh tác từ trước đến nay, tôi không thấy bà L canh tác ngày nào, vì nhà tôi liền kề với phần đất đang tranh chấp nên tôi biết.

Tại Biên bản xác minh ngày 25/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (bút lục số 366), bà Trần Thị L7 trình bày: ... Tôi là con của ông Trần T4 tên thường gọi Ba Ó. Trước đây khi vào tập đoàn Nhà nước lấy đất của ông Sơn S1 là cha của bà L và bà S cấp cho gia đình tôi. Đến khi có chủ trương trả lại đất gốc thì gia đình tôi trả lại đất cho gia đình ông S1, còn gia đình ông S1 ai canh tác thì tôi không biết.

Với xác nhận của những người hiểu biết sự việc nêu trên, có đủ cơ sở để xác định: Gia đình bị đơn S là người sử dụng trên phần đất tranh chấp từ năm 1990 đến nay.

[3.3] Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 07/4/2023 Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng đã ban hành công văn số 113/CV-TA, yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cung cấp các thông tin sau đây:

1. Ủy ban nhân dân huyện M cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Sơn Thị L phần đất thửa số 1147, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, nay thửa đất này có thay đổi số thửa không, nếu có thì thửa đất hiện là số mấy vì các nguyên đơn cho rằng số mới là 1964?

2. Kích thước phần đất thửa số 1147, có số đo cụ thể của từng cạnh, từng phía là bao nhiêu? Đồng thời cung cấp cho Tòa án hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ này.

3. GCNQSDĐ cấp cho hộ bà L, vậy những người trong hộ được cấp quyền sử dụng là gồm những ai, họ tên đầy đủ là gì và sinh năm mấy?

4. Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà L có đúng pháp luật không: về trình tự, thủ tục, hồ sơ, đối tượng được cấp?

5. Khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ bà L, thì cơ quan có thẩm quyền có đo đạc thực tế, xác định ranh, cắm cột mốc cho thửa đất này không? có ai tranh chấp đất không? thời điểm cấp GCNQSDĐ thì ai là người đang trực tiếp sử dụng đất và hộ bà L có trực tiếp sử dụng đất không?

6. Hộ bà L được cấp GCNQSDĐ theo trường hợp nào (ví dụ: tặng cho, thừa kế,...)?

7. Trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, đề ngày 7/1/1992 đứng tên Sơn Thị L đối với thửa 1147, ghi nhận nguồn gốc chiếm dụng ruộng đất: Cha mẹ cho.

Như vậy, cha mẹ của bà L họ tên gì, có hợp đồng hoặc chứng cứ nào khác thể hiện là bà L được cha mẹ cho hay không (vì khi cấp GCNQSDĐ trong

trường hợp cha mẹ cho thì phải chứng minh, đây là thủ tục khi xem xét việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà L)?

8. Theo đo đạc ngày 10/8/2022, thì phần đất tranh chấp có diện tích tổng cộng là 2531,5m². Trong khi GCNQSDĐ cấp cho hộ bà L là 11.614m², nên đo đạc thực tế dư 9082,5m² so với quyền sử dụng được cấp.

- Vì sao diện tích đất có sự chênh lệch như vậy?

- Ủy ban nhân dân huyện M có ý kiến gì về diện tích chênh lệch này?

9. Theo nguyên đơn trình bày thì nguồn gốc sử dụng đất là do các nguyên đơn nhận phần khoán của Tập đoàn vào trước năm 1995. Như vậy, phần đất này từ trước đến nay có vào Tập đoàn nào không (nếu có, thì nêu tên Tập đoàn, địa chỉ và thời gian vào)? Phần đất này có phải do bà Sơn Thị L, ông Huỳnh D N1 phần khoán từ Tập đoàn không (nếu có thì nêu thời gian nhận, diện tích, số thửa, người được nhận)?

10. GCNQSDĐ cấp cho hộ bà Sơn Thị L có phải là trường hợp cấp giấy lần đầu không?

Ngày 16/5/2023 Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng ban hành Công văn số 516/UBND-NC, cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung như sau:

1. Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy CNQSD đất số B677042, ngày 19/01/1995 cho hộ bà Sơn Thị L phần đất tại thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 25/8/2020 thửa đất số 1147 đã chuyển quyền 01 phần thửa đất với diện tích 7750,2m² (thửa 1958), diện tích còn lại 3863,8m² (số thửa 1964). Để hiểu rõ hơn về số thửa 1964 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M để được cung cấp thông tin.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1147, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng tại thời điểm cấp giấy năm 1995 là cấp đại trà dựa trên bản đồ giải thửa được thành lập từ việc đối soát, điều vẽ không ảnh và đơn đăng ký quyền sử dụng của bà Sơn Thị L ngày 07/01/1992, do đó không có thể hiện số đo cụ thể từng cạnh.

3. Theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B677042, ngày 19/01/1995 cho hộ bà Sơn Thị L thì cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không yêu cầu người xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp các giấy tờ liên quan đến Hộ nên không có cơ sở cung cấp thành viên trong hộ bà Sơn Thị L.

4. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1147, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho hộ bà Sơn Thị L là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy.

5. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1147, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng tại thời điểm cấp giấy năm 1995 là cấp đại trà dựa trên bản đồ giải thửa được thành lập từ việc đối soát, điều vẽ không ảnh và đơn đăng ký quyền sử dụng của bà Sơn Thị L ngày

07/01/1992, do đó không có đo đạc thực tế, xác minh ranh giới, mốc giới, về nguồn gốc thửa đất do Hội đồng đăng ký đất đai xã xác định.

6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Sơn Thị L là trường hợp cấp giấy lần đầu.

7. Trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Sơn Thị L ngày 07/01/1992 đối với thửa đất 1147, ghi nhận nguồn gốc chiếm dụng ruộng đất: cha mẹ cho là thuộc phần tự khai của người xin đăng ký quyền sử dụng đất.

8. Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy CNQSD đất số B677042, ngày 19/01/1995 cho hộ bà Sơn Thị L phần đất tại thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 25/8/2020 thửa đất số 1147 đã chuyển quyền 01 phần thửa đất với diện tích 7750,2m² (thửa 1958) diện tích còn lại 3863,8m² (số thửa 1964). UBND huyện M không có ý kiến về diện tích chênh lệch.

9. Ủy ban nhân dân huyện M không có ý kiến đối với nguồn gốc sử dụng đất nhận khoán của Tập đoàn vào trước năm 1995 do chủ sử dụng đất trình bày.

10. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Sơn Thị L là trường hợp cấp giấy lần đầu.

Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 19/01/1995 cho hộ bà Sơn Thị L ... là cấp đại trà dựa trên bản đồ giải thửa được thành lập từ việc đối soát, điều vẽ không ảnh và đơn đăng ký quyền sử dụng của bà Sơn Thị L ngày 07/01/1992, do đó không có đo đạc thực tế, xác minh ranh giới, mốc giới... Diện tích đất đang tranh chấp được cấp giấy cho nguyên đơn L nhưng trên thực tế gia đình nguyên đơn L không sử dụng mà do gia đình bị đơn S sử dụng trước khi nguyên đơn L được cấp giấy và sử dụng ổn định liên tục nhiều năm nay, được thể hiện qua việc cầm cố cho nhiều người như: Bà Thạch Thị N, bà Đồ Thị L6, bà Lâm Thị K và ông Huỳnh Tú T1. Từ năm 2016 đến nay do ông Đồ L1 là con bà S trực tiếp canh tác sử dụng.

Nguyên đơn L và D không chứng minh được, có việc nguyên đơn L cho gia đình bị đơn S mượn đất tranh chấp vào năm 1997, trong khi bị đơn S và bị đơn L1 không thừa nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi đất của nguyên đơn L và D.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn S về việc: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cấp cho hộ nguyên đơn L, thì thấy rằng:

Do thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ nguyên đơn L không đúng thực tế sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn S, về việc: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ bà Sơn Thị L ngày 19/01/1995, đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích theo đo thực tế là 2.531,5m².

[5] Xét yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp là của bị đơn S, thì thấy rằng:

Bị đơn S đã chứng minh được phần đất đang tranh chấp là của bị đơn S như những căn cứ và phân tích nêu trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu

cầu phản tố của bị đơn S, về việc: Công nhận diện tích đất đang tranh chấp nêu trên là của bị đơn S, để bị đơn S liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai tại địa phương, để làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận như những căn cứ và phân tích được viện dẫn nêu trên.

[6] *Án phí sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn L và D không được chấp nhận. Vì vậy, nguyên đơn L và D phải chịu tiền án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn L và D được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm do thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[7] *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tổng cộng là: 9.060.000đ*. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn L và D không được chấp nhận. Vì vậy, nguyên đơn L và D phải chịu toàn bộ theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn L và D đã nộp đủ và đã sử dụng hết cho việc xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 và 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a và c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 272; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

- Áp dụng Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Áp dụng 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Sơn Thị L và Huỳnh D, về việc:

Buộc bà Sơn Thị S và ông Đồ L1 phải trả lại cho bà Sơn Thị L và ông Huỳnh D diện tích theo đo thực tế là 2.531,5m² thuộc một phần trong thửa 1147 (số mới 1964), tờ bản đồ số 6, loại đất: Màu, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B677042, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Sơn Thị L ngày 19/01/1995.

2- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Sơn Thị S.

2-1 Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B677042, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Sơn Thị L ngày 19/01/1995 đối với diện tích đất đang tranh chấp theo đo thực tế là 2.531,5m² thuộc một phần trong thửa 1147 (số mới 1964), tờ bản đồ số 6, loại đất: Màu, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có số đo tứ cận như sau:

- H: Giáp thửa đất số 1958 (ông Huỳnh Bá D1, bà Sơn Thị Đa N2 sử dụng) có số đo 103,36m.

- Hướng Tây: Giáp thửa đất số 1149 và 1150 (ông Trương Tấn T5 sử dụng) có số đo 106,07m.

- Hướng Nam: Giáp thửa đất số 1151 và 1145 (ông Cao Đình M và ông Châu Văn N3 sử dụng) có số đo 15,32m + 8,81m.

- Hướng B1: Giáp thửa đất số 1148 (bà Thạch Thị Sô P2 sử dụng) có số đo 24,3m.

2-2 Công nhận diện tích đất đang tranh chấp theo đo thực tế là 2.531,5m² thuộc một phần trong thửa 1147 (số mới 1964), tờ bản đồ số 6, loại đất: Màu, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B677042, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Sơn Thị L ngày 19/01/1995 thuộc quyền sử dụng của bà Sơn Thị S, phần đất có số đo tứ cận như sau:

- H: Giáp thửa đất số 1958 (ông Huỳnh Bá D1, bà Sơn Thị Đa N2 sử dụng) có số đo 103,36m.

- Hướng Tây: Giáp thửa đất số 1149 và 1150 (ông Trương Tấn T5 sử dụng) có số đo 106,07m.

- Hướng Nam: Giáp thửa đất số 1151 và 1145 (ông Cao Đình M và ông Châu Văn N3 sử dụng) có số đo 15,32m + 8,81m.

- Hướng B1: Giáp thửa đất số 1148 (bà Thạch Thị Sô P2 sử dụng) có số đo 24,3m.

(có sơ đồ kèm theo)

3- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn Sơn Thị L và Huỳnh D được miễn do thuộc đối tượng là người cao tuổi.

4- *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*: Nguyên đơn L và D phải chịu 9.060.000đ (*chín triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng*). Nguyên đơn L và D đã nộp đủ và đã sử dụng hết cho việc xem xét, thẩm định, định giá tài sản.

5- Quyền kháng cáo: Đối với các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ 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, 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, 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Tú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Nam Trung