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

Bản án số: 02/2024/DS-ST
Ngày: 06 - 3 - 2024
V/v *Tranh chấp QSD đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết .
Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Thuân
Ông Phạm Hữu Dụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2023/TLST – DS, ngày 01 tháng 11 năm 2024, 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: 03/2024/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T; địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Võ Ngọc C; địa chỉ: D L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Phan Thanh H1; địa chỉ: Thôn N, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Minh T1 – Phó Chủ tịch UBND huyện K (vắng mặt);

Địa chỉ: C G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

3.2. Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn P – Công chức địa chính, xây dựng xã E (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

3.3. Ông Thái Văn T2; địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thái Văn T2: Ông Võ Ngọc C; địa chỉ: D L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà *Trần Thị T* và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Năm 1986 gia đình tôi có nhận sang nhượng 01 diện tích đất vườn của ông Nguyễn Đình C1 kế bên đất của bà đến năm 1996 thì được UBND huyện K, tỉnh Đăk Lăk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chồng tôi là ông Thái B. Sau khi ông B chết năm 2019 gia đình tôi làm thủ tục thừa kế và được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C3; Thửa số: 148; Tờ bản đồ số: 22, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/01/2019, vào cấp số: 02566, với diện tích 2690m^2, trong đó đất ở 400 m^2, đất trồng cà phê 2290 m^2. Đất toạ lạc tại: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đăk Lăk.

Từ khi nhận chuyển nhượng thì gia đình chúng tôi làm nhà sinh sống ổn định, không tranh chấp với ai, xung quanh thì có ranh giới rõ ràng bằng hàng rào xây gạch, hàng rào lưới B40 và cây lâu năm.

Năm 2022 khi tôi làm thủ tục tách thửa đất đối với diện tích này thì phát hiện diện đất của tôi đã bị cấp chồng một phần cho thửa đất của bà Nguyễn Thị H, cụ thể là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BR 023138, thửa số: 147, Tờ bản đồ số: 22, do UBND huyện K, tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 20/05/2014, vào số cấp số: CH/00152 Diện tích: 1440m^2 đất trồng cây lâu năm. Đất toạ lạc tại: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đăk Lăk. Phần bị cấp chồng lấn mà trong đơn khởi kiện tôi yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có cận như sau:

+ Phía Đông giáp đất tôi (T), cạnh dài khoảng 40m;

+ Phía Tây giáp đất bà H, cạnh dài khoảng 40m

+ Phía Nam giáp đất gia đình tôi, cạnh ngang khoảng 12m,

+ Phía Bắc giáp đường đi, cạnh ngang khoảng 12 m.

Trên diện tích đất này gia đình chúng tôi đã làm nhà ở ổn định từ năm 1986 và đến năm 2006 xây dựng nhà mới và sử dụng cho đến nay. Diện tích đất này từ trước đến nay gia đình tôi vẫn sử dụng đúng ranh giới của mình và không có bất kỳ tranh chấp gì với ai, chỉ có duy nhất việc cấp các giấy chứng nhận nêu trên là không chính xác với thực tế. Biết được việc này nên bà H cho rằng đất này là của gia đình bà. Sau nhiều lần gia đình tôi và gia đình bà Nguyễn Thị H thương lượng, hòa giải bằng nhưng không có sự thống nhất chung vì bà H cho rằng đất này là của gia đình bà H. Việc này gây ảnh đến quyền và lợi ích hợp pháp của đình tôi. Nên tôi đã nộp đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết.

Căn cứ vào kết quả đo đạc của Công ty TNHH D – Chi nhánh Đ ngày 24/7/2023 thì phần đất của bà T bị cấp nhầm có diện tích là 764,8 m².

Nay tôi xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của mình, cụ thể:

1/ Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho tôi (Trần Thị T) đối với diện tích 764,8m² đất có đặc điểm:

+ Đông giáp đất bà T, cạnh dài khoảng 41,96m;

+ Tây giáp đất bà H, cạnh dài khoảng 46,81m;

+ Nam giáp đất bà T, cạnh ngang khoảng 25,19m;

+ Bắc giáp đường đi, cạnh ngang khoảng 10,17m

2/ Yêu cầu tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BR 023138 Thửa số: 147; Tờ bản đồ số: 22, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/05/2014, vào sổ cấp số: CH/00152 Diện tích: 1440m^2 đất trồng cây lâu năm. Đất toạ lạc tại: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đăk Lăk. Người đứng tên sở hữu là bà: Nguyễn Thị H (Phần huỷ bỏ này là phần đã cấp chồng lấn sang diện tích đất mà tôi yêu cầu công nhận nêu trên).

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà** Nguyễn Thị H **là ông** Phan Thanh H1 **trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 145 và thửa đất số 147, tờ bản đồ số 22 do gia đình bà Nguyễn Thị H khai hoang từ năm 1980 mà có. Khoảng năm 1996 thì hai thửa đất nói trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu P1 chồng bà H đứng tên. Năm 2014 ông Châu P1 chết. Ngày 23/4/2014 các đồng thừa kế của ông Châu P1 lập băn bản phân chia di sản thừa kế đối với di sản của ông Châu P1 trong đó có thửa số 145 và thửa 147. Theo đó các đồng thừa kế của ông Châu P1 thống nhất nhường phần di sản của mình cho bà Nguyễn Thị H. Ngày 20/05/2014 các thửa đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H. Cụ thể

1/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số BR 023137, thửa số 145, tờ bản đồ số 22, diện tích 630m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

2/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất BR 023138, thửa số 147 tờ bản đồ số 22, diện tích 1440m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Do hai thửa đất trên trước đây thường xuyên bị ngập nước nên canh tác khó khăn, gia đình bà H lại thường xuyên phải vắng nhà do đi làm rẫy ở địa phương khác. Lợi dụng việc đó nên gia đình bà T là hộ có đất liền kề đã lấp đất để chống ngập nên đã lấn chiếm vào phần đất của gia đình bà H. Khi gia đình bà H phát hiện thì gia đình bà T đã xây dựng nhà ở trên phần đất của bà H. Gia đình bà H đã nhiều lần qua nhà bà T để nói chuyện nhưng không có kết quả. Mặt khác, thời điểm đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng, lại thiểu am hiểu pháp luật nên không biết kêu ai giải quyết.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Hủy giấy chứng nhận của bà H thì bà H không đồng ý vì: Thực tế phần đất nói trên tuy gia đình bà T sử dụng nhưng nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông** Thái Văn T2 **trình bày:**

Trước đây gia đình mẹ tôi là Trần Thị T có một lô đất vườn, đến năm 2005 tôi lấy vợ. Năm 2006 thì mẹ tôi có cho tôi làm nhà để ở, quá trình sinh sống không ai tranh chấp. Cho đến nay mẹ tôi muốn tách sổ sang tên cho tôi thì mới phát hiện diện tích đất tôi xây nhà nằm ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H, nên gia đình tôi mới nhờ chính quyền xã giải quyết chỉnh sửa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất mà gia đình tôi đang canh tác và sử dụng nhưng bên gia đình bà Nguyễn Thị H không đồng ý nên gia đình tôi mới nhờ Tòa án xem xét giải quyết cho gia đình tôi chỉnh sửa lại cho đúng với phần đất mà gia đình tôi đang sử dụng. Cụ thể: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 023138 thuộc thửa đất số 147; tờ bản đồ số 22. Địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện K cấp ngày 20/5/2014 cho bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Trần Thị T cho đúng với phần đất mà bà T đang sử dụng từ trước đến nay.

*** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** UBND xã E**, ông** Trần Văn P **Trình bày:**

Đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 22 của bà Trần Thị T: Năm 2007, ông Thái B chết các đồng thừa kế của ông Thái B tặng cho di sản của ông B cho bà T, đồng thời bà T có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đối với thửa đất nêu trên từ ông Thái B sang cho bà T. Sau đó thửa đất số 148, tờ bản đồ số 22 được cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ số CP 119489 cho bà Trần Thị T. Ngày 26/01/2021 bà Trần Thị T tặng cho thửa đất nói trên cho ông Thái Văn T2. Ngày 01/02/2021 thửa đất nói trên được thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Thái Văn T2; Ngày 29/6/2021 thửa đất được thay đổi cơ sở pháp lý từ ông Thái Văn T2, sang cho bà Trần Thị T. Sau khi tiếp nhận hồ sơ của bà T, UBND xã E căn cứ đơn yêu cầu của bà T, trên cơ sở hồ sơ số liệu đã cấp cho ông B trước đó. UBND xã E đã chuyển toàn bộ đơn yêu cầu và tài liệu đến UBND huyện K để thực hiện việc chuyển tên từ ông Thái B sang tên bà Trần Thị T. Việc thay đổi cơ sở pháp lý nêu trên UBND xã E dựa trên cơ sở hồ sơ số liệu đã cấp cho ông Thái B trước đó chứ không kiểm tra thực địa đối với thửa đất nói trên.

Tương tự như trên đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 22, diện tích 630m2 và thửa đất số 147 tờ bản đồ số 22, diện tích 1.440m² do UBND huyện K cấp cho hộ ông Châu P1. Năm 2013, ông Châu P1 chết không để lại di chúc. Ngày 23/4/2014, các đồng thừa kế của ông Châu P1 lập văn bản phân chia di sản thừa kế đối với di sản của ông Châu P1 trong đó có thửa số 145 và thửa 147. Theo đó các đồng thừa kế của ông Châu P1 thống nhất nhường phần di sản của mình cho bà Nguyễn Thị H. Ngày 20/05/2014 các thửa đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H. Cụ thể: Thửa số 145, tờ bản đồ số 22, diện tích 630m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 023137; thửa số 147 tờ bản đồ số 22, diện tích 1.440 m²,, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR

023138. Sau khi tiếp nhận hồ sơ của bà H, UBND xã E căn cứ đơn yêu cầu của bà H, trên cơ sở hồ sơ số liệu đã cấp cho ông P1 trước đó. UBND xã E đã chuyển toàn bộ đơn yêu cầu và tài liệu đến UBND huyện để thực hiện việc chuyển tên từ ông Châu P1 sang tên bà Nguyễn Thị H chứ UBND xã E không kiểm tra thực địa đối với thửa đất nói trên.

Sau khi nhận đơn khiếu nại của bà Trần Thị T, UBND xã E đã kiểm tra trên thực địa nhận thấy việc UBND xã E tham mưu cho UBND huyện K trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu P1 nay là bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất 147, tờ bản đồ số 22 chồng lên đất của ông Thái B nay là bà Trần Thị T. Theo đó thửa đất của bà Trần Thị T đang sử dụng thực tế có diện tích 3335,1m^2 nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện diện tích 2.690m^2. Trong khi đó thửa đất 147, tờ bản đồ số 22 của bà H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích 1440m^2 nhưng trên thực địa bà H chỉ có diện tích 640m^2 UBND xã E chỉ căn cứ vào việc kê khai của các hộ dân và trích lục bản đồ do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ đo đạc từ năm 1993 phê duyệt năm 1998 mà không đo đạc trên thực địa đối với các thửa đất nói trên là thiếu sót của UBND xã E.

Xét thấy, các thửa đất nói trên đã được hộ Thái Bình nay là bà Trần Thị T và hộ ông Châu P1 nay là bà Nguyễn Thị H sử dụng ổn định từ trước năm 1995 đến nay, ranh giới giữa hai thửa đất đã được xây dựng hàng rào kiên cố.

Do vậy UBND xã E đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T là phù hợp.

*** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan** UBND huyện K **trình bày:**

Ngày 20/12/1995, UBND huyện K nhận được tờ trình về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Phòng Nông nghiệp địa chính huyện K, đề nghị UBND huyện K phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 tổ chức và 3409 cá nhân đang sử dụng đất tại địa bàn xã E; Sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ về việc đề nghị phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Phòng Nông nghiệp địa chính huyện K chuyển đến. Ngày 23/12/1995 UBND huyện K ban hành Quyết định số 254/QĐ-UB, theo đó UBND huyện K quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 tổ chức và 3409 cá nhân, cùng ngày hộ Thái Bình, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 001657 đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.690m^2; và hộ Châu Phúc được cấp thửa số 145, tờ bản đồ số 22, diện tích 630m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 083494 và thửa số 147 tờ bản đồ số 22, diện tích 1.440m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 083495. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 3490 cá nhân đang sử dụng đất tại địa bàn xã E nói chung, hộ ông Thái B và hộ ông Châu P1 nói riêng theo quyết định số 254/QĐ-UB ngày 23/112/1995 của UBND huyện K là cấp theo diện tập trung, dựa trên cơ sở trích lục bản đồ do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ đo đạc năm 1994 và và theo đề nghị của UBND xã E và Phòng địa chính huyện K

+ Đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.690m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 001657 của hộ ông Thái B. Năm 2007, ông Thái B chết, các đồng thừa kế của ông Thái B thống nhất tặng cho Q sử dụng đất nói trên cho bà Trần Thị T. Ngày 17/01/2019, thửa đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119489. Ngày 26/01/2021 bà Trần Thị T tặng cho thửa đất nói trên cho ông Thái Văn T2 ; Ngày 01/02/2021 thửa đất nói trên được thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Thái Văn T2; Ngày 29/6/2021 thửa đất được thay đổi cơ sở pháp lý từ ông Thái Văn T2 sang cho bà Trần Thị T.

+ Đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 22, diện tích 630m^2 và thửa đất số 147 tờ bản đồ số 22, diện tích 1.440m^2 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Châu P1. Năm 2013, ông Châu P1 chết không để lại di chúc. Ngày 23/4/2014, các đồng thừa kế của ông Châu P1 lập băn bản phân chia di sản thừa kế đối với di sản của ông Châu P1 trong đó có thửa số 145 và thửa 147. Theo đó các đồng thừa kế của ông Châu P1 thống nhất nhường phần di sản của mình cho bà Nguyễn Thị H. Ngày 20/05/2014 các thửa đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H. Cụ thể: Thửa số 145, tờ bản đồ số 22, diện tích 630m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 023137; thửa số 147 tờ bản đồ số 22, diện tích 1.440m2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 023138.

Việc UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 22, cho hộ ông Thái B, từ hộ ông Thái B sang bà Trần Thị T và từ bà T sang ông Thái Văn T2 rồi từ ông Thái Văn T2 sang lại cho bà T và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu P1, từ hộ ông Châu P1 sang cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 145 và thửa 147, tờ bản đồ số 22, UBND huyện K dựa trên sơ đồ giải thửa do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Đ đo đạc năm 1994 và hồ sơ do UBND xã E chuyển đến mà không đo đạc trên thực địa nên không phát hiện việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Châu P1 nay là bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất 147, tờ bản đồ số 22 chồng lên đất của ông Thái B nay là bà Trần Thị T. Theo đó thửa đất của bà Trần Thị T đang sử dụng thực tế có diện tích 3335,1m^2 nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện diện tích 2.690m^2. Trong khi đó thửa đất 147, tờ bản đồ số 22 của bà H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích 1.440m^2 nhưng trên thực địa bà H chỉ có diện tích 640m^2. **.** Đây là sai sót trong quá trình kiểm tra, phê duyệt và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nói trên của UBNB huyện K.

Xét thấy, các thửa đất nói trên đã được hộ ông Thái B nay là bà Trần Thị T và hộ ông Châu P1 nay là bà Nguyễn Thị H sử dụng ổn định từ trước năm 1995 đến nay, ranh giới giữa hai thửa đất đã được xây dựng hàng rào kiên cố.

Do vậy UBND huyện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

*** Người làm chứng ông** Nguyễn Đình C1 **trình bày:**

Nguyên gia đình tôi có một thửa đất có diện tích khoảng gần 1000m², có vị trí Đông giáp đất ông Thái B (bà T); cạnh dài khoảng 40m, Tây giáp đất ông H2 (Nay là đất bà H), cạnh dài khoảng 40m; Nam giáp đất ông C2, cạnh dài khoảng

20m, Bắc giáp đường đi, cạnh dài khoảng 16m. Nguồn gốc thửa đất nói trên do bố mẹ tôi là ông Nguyễn H3 và Trương Thị M mua lại của một hộ dân vào khoảng năm 1976 (lúc mua đất tôi còn nhỏ nên không biết người bán đất cho gia đình tôi tên gì). Sau khi mua đất gia đình tôi đã dựng nhà lên trên phần đất đó để sinh sống. Quá trình sinh sống trên thửa đất nói trên giữa gia đình tôi không có tranh chấp với bất kỳ ai, ranh giới giữa đất gia đình tôi và các gia đình liền kề có trồng một số cây keo để làm ranh giới chứ chưa có hàng rào. Tôi khẳng định tại thời điểm gia đình tôi sử dụng thì đất gia đình tôi chiều sâu thửa đất sâu tương đương với đất ông B. (Nếu gộp hai thửa đất với nhau thì thửa đất sẽ có hình thang, vì đất gia đình tôi phía Nam rộng hơn phía Bắc), còn đất của ông H2 thời điểm đó chiều sâu không dài bằng đất gia đình tôi và đất ông B. Đến khoảng năm 1988 thì gia đình tôi chuyển đến xã E, huyện K sinh sống. Đến khoảng năm 1990 thì gia đình tôi sang nhượng thửa đất nói trên cho hộ liền kề là ông Thái B và gia đình tôi đã giao đất cho gia đình ông B sử dụng từ đó đến nay nên không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì trông phần đất nói trên nữa. Tôi khẳng định hình dạng thửa đất mà hiện nay bà T vợ ông B đang sử dụng là trùng khớp với hình dạng ban đầu khi gia đình tôi sử dụng trước đây.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T:

1/ Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 764,8m^2 tại thửa đất số 147 tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là của bà Trần Thị T;

2/ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 023138 thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp ngày 20/5/2014 cho bà Nguyễn Thị H (phần hủy bỏ này là phần đã cấp chồng lấn sang diện tích đất mà bà T yêu cầu công nhận nêu trên).

3/ Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ấn phí DSST các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến trình bày của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 764,8m^2 tại thửa đất số 147 tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là của bà Trần Thị T và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 023138 thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp ngày 20/5/2014 cho bà Nguyễn Thị H, nên xác định quan hệ tranh chấp

trong vụ án là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

[1.2] Về Thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do nguyên đơn có yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự có mặt, vắng mặt của của đương sự: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã E và UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt.

[2].Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xét thấy:

[2.1].Về nguồn gốc đất tranh chấp: Tại biên bản xác minh ngày 26/7/2023 tại UBND xã E, huyện K thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 22 mà hiện nay bà Trần Thị T đang sử dụng vốn là do hai thửa gộp lại, trong đó một thửa là gia đình bà T được nhà nước cấp và một thửa do gia đình bà T sang nhượng từ gia đình ông Nguyễn Đình C1. Đến năm 1996 thì hai thửa đất trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 148, tờ bản đồ số 22 như hiện nay. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà T sử dụng ổn định đến nay. Năm 2006, gia đình bà T cho anh Thái Văn T2 (Con bà T) một phần diện tích đất trong thửa đất số 148, cùng năm đó anh T2 xây dựng căn nhà xây cấp 4 và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Quá trình anh T2 xây dựng nhà thì anh T2 không bị ai có ý kiến hay khiếu nại gì.

[2.2].Về nguồn gốc thửa đất số 145 và thửa số 147, tờ bản đồ số 22 mà hiện nay bà Nguyễn Thị H đang sử dụng là do gia đình bà H khai hoang. Năm 1996 thì thửa đất nói trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu P1 chồng bà H. Sau khi ông Châu P1 chết, gia đình bà H làm thủ tục chuyển tên từ ông Châu P1 sang tên bà Nguyễn Thị H.

Từ trước đến nay gia đình bà T và gia đình bà H sử dụng đất ổn định theo theo ranh giới như hiện tại. Trước kia hàng rào chưa được xây dựng kiên cố như hiện nay mà chỉ là hàng cây gỗ. Đến năm 2006 khi ông T2 (con bà T) xây nhà thì ông T2 đã xây dựng hàng rào kiên cố như hiện tại, gia đình bà H biết việc ông T2 xây nhà và hàng rào nhưng không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại gì.

[2.3].Theo kết quả lồng ghép hiện trạng lên giấy chhứng nhận đo đạc thực hiện ngày 24/7/2023 của Công ty TNHH D – Chi nhánh Đ thể hiện như sau: Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 119489 cấp ngày 17/01/2019 cho bà Trần Thị T có diện tích 2.690m²; đo thực tế là 3.335,1m².

Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 023138 cấp ngày 20/5/2014 cho bà Nguyễn Thị H có diện tích 1.440m² (đo thực tế có diện tích là 640,2m²).

Phần đất bị chồng lấn có diện tích là 764,8m² có vị trí như sau:

Đông giáp đất bà T cạnh dài 41,96 m; Tây giáp đất bà H cạnh dài 46,81m; Nam giáp đất bà T cạnh dài 25,19m; Bắc giáp đường đi, cạnh dài 10,17m.

Xét thấy, đối với thửa đất số 147 thực tế bà H chỉ sử dụng diện tích 640,2m^2, còn phần diện tích 764,8m^2 từ trước đến nay do gia đình bà T sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng. Như vậy, căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và kết quả đo đạc hiện trạng thực tế thì cần công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 764,8m^2 tại thửa đất số 147 tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là của bà Trần Thị T. Đồng thời hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 023138 được UBND huyện K cấp ngày 20/5/2014 cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk,.

[2.4].Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T về yêu cầu Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 764,8m^2 tại thửa đất số 147 tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là của bà Trần Thị T và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 023138 thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp ngày 20/5/2014 cho bà Nguyễn Thị H.

[3] Về chi phí tố tụng: Vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải chịu 11.400.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Bà Trần Thị T được nhận lại số tiền 11.400.000 đồng sau khi thu được từ bà Nguyễn Thị H

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn bà Trần Thị T được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên theo quy định tại Điều 12 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 được miễn tiền án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Điều luật áp dụng: Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227, Điều 266; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 106 luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 12 của 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.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T

[2.1] Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 764,8m^2 tại thửa đất số 147 tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là của bà Trần Thị T, có tứ cận như sau:

Đông giáp đất bà T, cạnh dài 22,08m +19,88m;

Tây giáp đất bà H, cạnh dài 2,6m + 14,43m + 29,78m;

Nam giáp đất bà T, cạnh dài 25,19m;
Bắc giáp đường đi, cạnh dài 10,17m.

[2.2]. Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 023138 thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp ngày 20/5/2014 cho bà Nguyễn Thị H.

[2.3]. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo đúng hiện trạng sử dụng đất và theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 11.400.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Bà Trần Thị T được nhận lại số tiền 11.400.000 đồng sau khi thu được từ bà Nguyễn Thị H.

[4] Về án phí DSST: Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

"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 6,7,9 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:
- TAND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký)

Đinh Thị Tuyết