

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **49/2023/DS-ST**
Ngày: 18 - 7 - 2023
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
và yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ”

**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: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Nguyễn Triệu Tỷ.

2. Bà: Phạm Ngọc Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam - 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 các ngày 12 và 18 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2022 về “*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: 70/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 298/1, ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng. (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ph, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 298/1, ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền lập ngày 16/5/2022) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964. (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B: bà Trần Kim Ng, sinh năm 1964. Cùng địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền 23/6/2023) (có mặt).

2. Bà Trần Kim Ng, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Hoàng P - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K. Địa chỉ: ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.(theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2022) (vắng mặt).

2. Ngân hàng TMCP B. Địa chỉ: Tòa nhà T, 210 T, Tr, H, Hà Nội. Người đại diện hợp pháp là ông Lê Ru L và ông Nguyễn Chí H. Địa chỉ: 418A, Quốc lộ 1, ấp T, thị trấn C, huyện Ch, tỉnh Hậu Giang (theo văn bản ủy quyền số 331/2023/UQ-LienVietPostBank-HG ngày 26/4/2023). Ông L có mặt, ông H vắng mặt không lý do.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Văn T. Địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Ngô Văn B1. Địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Ông Ngô Văn T1. Địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1967. Địa chỉ: số 25/38, ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

5. Ông Nguyễn Văn Nh (Nguyễn Văn T2), sinh năm 1960. Địa chỉ: số 242/1, ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/6./2022 của ông Nguyễn Văn Th (Th), các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn điều trình bày:

Gia đình ông Nguyễn Văn Th có sử dụng thửa đất số 494, tờ bản đồ số 13, diện tích 4.548,5m², tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của ông có ranh đất rõ ràng, ông sử dụng từ trước cho đến nay, không có ai tranh chấp. Thửa đất có tứ cận và số đo cụ thể như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 492, có số đo 48,7m; hướng Tây giáp lộ, có số đo 48,55m; hướng Nam giáp đất ông Nh, có số đo 101,09m; hướng Bắc giáp thửa 493 (của ông B, bà Ng) có số đo 101,09m². Khi ông Th yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K lập thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện thửa đất 494 nêu trên của ông Th có một phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Kim Ng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 416 065 tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.949,9m, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân

dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Kim Ng, ngày 05/3/2015).

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và bà Ng thì ông Nguyễn Văn Th không có ký tên giáp ranh đất vào hồ sơ của ông B và bà Ng nên ông không hay biết việc cấp một phần đất của ông cho ông B và bà Ng. Phần đất cấp cho ông B và bà Ng thuộc quyền sử dụng của ông Th có chiều ngang 3,89m (cạnh giáp đường đi) và 2,26m (cạnh giáp với phần đất của ông B và bà Ng), chiều dài khoảng 101,1m, diện tích khoảng 312m², cụ thể như sau: hướng Đông giáp thửa đất số 493 (ông B, bà Ng) có số đo 2,26 m; hướng Tây giáp lộ, có số đo 3.89m; hướng Nam giáp thửa đất số 494 (của ông Th), có số đo 101,09m; hướng Bắc giáp thửa đất số 493 (ông B, bà Ng) có số đo 101,09m.

Ông Th đã yêu cầu Tổ hòa giải ấp H, Hội đồng hòa giải đất đai xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng hòa giải nhưng không thành vì ông B và bà Ng cho rằng phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông B, bà Ng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Vì vậy, ông Nguyễn Văn Th có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

1. Công nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích khoảng 312m², có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 493 (ông B, bà Ng), có số đo 2,26m; hướng Tây giáp lộ, có số đo 3.89m; hướng Nam giáp thửa đất số 494 (của ông Th đang sử dụng), có số đo 101,09 m; hướng Bắc giáp thửa đất số 493 (ông B, bà Ng đang sử dụng) có số đo 101,09 m. Thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn Th tại thửa đất số 494, tờ bản đồ số 13, diện tích 4.548,5m², tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 493, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.949,9m², tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 416065 cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Kim Ng, ngày 05/3/2015, tại phần đất đang tranh chấp có diện tích khoảng 312m², có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 493 (ông B, bà Ng), có số đo 2,26 m; hướng Tây giáp lộ, có số đo 3.89m; hướng Nam giáp thửa đất số 494 (của ông Th), có số đo 101,09m; hướng Bắc giáp thửa đất số 493 (ông B, bà Ng) có số đo 101,09m để ông Nguyễn Văn Th lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

Theo đơn trình bày ngày 11/7/2022 của bị đơn Nguyễn Văn B, Trần Thị Ng, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Kim Ng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn B trình bày: Vào năm 1985 vợ chồng bà được cha mẹ cho phần đất có diện tích 10.949,9m² tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng. Gia đình bà đã sử dụng ổn định phần đất trên từ thời điểm đó đến nay và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 508531, thửa đất 493, tờ bản đồ số 13 ngày 10/10/2016 cho ông Nguyễn Văn B đứng tên. Khi nhà Nước thực hiện đo đạc để làm giấy thì cũng có các tứ cận giáp ranh ký

tên như ông Ngô Văn B1, Ngô Văn T1, ông Tấn, ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn T2. Lý do ông Nguyễn Văn Th không ký giáp ranh là do em ruột ông là ông Nguyễn Văn T2 đã ký luôn phần giáp ranh với ông Th vì ông Tới cho rằng ông biết rõ nguồn gốc đất là của cha của ông và ông Nguyễn Văn Th cho, nên ông ký luôn phần giáp ranh đất của ông Nguyễn Văn Th. Sau khi được cấp giấy thì vợ chồng bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng và hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông, bà vẫn còn thế chấp cho Ngân hàng B Hậu Giang. Trong quá trình sử dụng thì năm 2020 ông Nguyễn Văn Th lấn ranh đất của ông, bà và tự ý cắm trụ ranh, làm hàng rào trên đất của ông, bà nhưng không thông qua ý kiến của ông, bà. Ông Th còn thừa ông, bà ra chính quyền địa phương nói vợ chồng ông, bà ngăn cản không cho ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tiến hành hòa giải ngày 08/12/2020 thì ông Th có thừa nhận có rào qua đất ông, bà 05 tấc đất nên yêu cầu hai bên tự thỏa thuận vì thấy chỗ tình làng nghĩa xóm nên ông, bà đồng ý giữ nguyên rào vì ông Th đã lỡ làm chứ không công nhận quyền sử dụng cho ông Th. Hiện nay, ông Th lại khởi kiện yêu cầu ông, bà trả phần đất có chiều ngang phía trước 3,89m, phía sau 2,26m và chiều dài 101,1m, diện tích 313m² ông, bà không đồng ý, yêu cầu Tòa án căn cứ vào diện tích đất của ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông, bà yên ổn canh tác trên phần đất của mình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B. có người đại diện hợp pháp là ông Lê Ru L trình bày: Trước đây Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Kim Ng, việc nhận thế chấp là đúng quy định của pháp luật nên việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ ảnh hưởng đến tài sản bảo đảm của Ngân hàng. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Tại Công văn số 582/UBND-VP ngày 05/12/2022 của Ủy ban nhân dân huyện K (BL 240, 241) trình bày: Thửa đất 493, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.949,9m², tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo dữ liệu đo đạc chính quy năm 2010 ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Kim Ng là người kê khai đăng ký cấp mới lần đầu và được vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là giấy chứng nhận) số CH00513, số giấy chứng nhận BT416065, quá trình thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận cơ quan chuyên môn phát hiện nguồn gốc đất, thời điểm kê khai đăng ký theo hồ sơ dự án thiết lập không phù hợp nên không cấp phát giấy chứng nhận cho ông B, bà Ng mà bấm lỗ thu hồi giấy chứng nhận nên giấy chứng nhận số BT416065 hiện nay, cơ quan chuyên môn lưu trữ là hồ sơ không đủ điều kiện cấp giấy. Đó đó, việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận số CĐ 508531 ngày 10/10/2016 tại thửa đất 493, tờ bản đồ số 13 diện tích 10.949,9m², tọa lạc tại ấp Hòa Lộc, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp; Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B thửa 493, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.949,9m² là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định và không có tranh chấp (cơ quan chuyên môn chỉ có chức năng kiểm tra hồ sơ, điều kiện cấp giấy không có chức năng xác định chữ ký). Đối với thửa đất 494, tờ bản đồ số 13 ông Nguyễn Văn Th chưa được cấp giấy chứng nhận (trước

đây phần đất này thuộc ấp Đ, huyện Ph, tỉnh Hậu Giang quản lý, năm 1993 bàn giao địa bàn hành chính về ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng) nên cơ quan chuyên môn không có hồ sơ trước đây.

Tại bản công văn số 625/UBND-VP ngày 30/12/2022 của Ủy ban nhân dân huyện K (BL 227) trình bày: Việc cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B, bà Trần Kim Ng thuộc thửa đất 493, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.949,9m², loại đất CLN, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng. Khi cấp giấy thửa đất này trích lục theo sơ đồ chính quy nên không có xác minh đo đạc thực tế. Phần đất ông Nguyễn Văn Th trực tiếp canh tác 316,7m² nhưng được cấp cho ông Nguyễn Văn B đề nghị Tòa thẩm tra xác minh, thẩm định thực tế ranh tại thời điểm cấp giấy so với hiện nay có thay đổi không. Đồng thời, thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định thì các hộ liền kề phải chứng kiến ký để xác định ranh, người không phải chủ sử dụng đất giáp ranh không được ký thay, trường hợp ký thay phải có ủy quyền. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Th về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Trần Kim Ng thuộc thửa đất 493, tờ bản đồ số 13 đề nghị Tòa án tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản xem xét thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã xác định phần đất tranh chấp giữa hai thửa 493 và 494 thuộc tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng của ông Nguyễn Văn Th với ông Nguyễn Văn B và bà Trần Kim Ng có diện tích 316,7m², tứ cận và số đo cụ thể:

- Hướng Đông giáp thửa 493 ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thực tế bà Trang đang sử dụng) có số đo: 2,46m;
- Hướng Tây giáp đường đất có số đo: 3,95m;
- Hướng Nam giáp thửa 494 (phần ông Th sử dụng không tranh chấp), có số đo: 99,46m;
- Hướng Bắc giáp thửa 493 (phần đất ông B, bà Ng sử dụng không có tranh chấp) có số đo: 2,22m + 18,37m + 23,37m + 49,2m + 6,38m;

Trên phần đất trên ông Nguyễn Văn Th có làm hàng rào kẽm lưới B40 dài 18,37m và trồng các loại cây ăn quả như: Dừa 46 cây (loại A: 18 cây; B: 28 cây); Mít: 09 cây loại A; Chuối 04 cây (loại A: 02 cây; B: 02 cây); Cau 10 cây loại C; Tràm 01 cây loại C; Mù u 01 cây loại C và Lá dừa nước 11 tàu.

Tại phiên tòa sơ thẩm: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu công nhận phần đất theo kết quả đo đạc thực tế và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp cho ông Trần Văn B đối với thửa đất 493, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng để ông đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến của mình và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa trình bày và nêu quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án sau khi trình bày và đánh giá chứng cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận phần đất có diện tích 316,7m² cho nguyên đơn và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn liên quan đến phần đất tranh chấp Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp cho ông Nguyễn Văn B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tranh chấp được xác định là quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được quy định tại khoản 9 Điều 26 và khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

[1.2] Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người làm chứng Trần Văn T, Ngô Văn B1, Ngô Văn T1 vắng mặt lần 2 không lý do. Sau khi nghe ý kiến đương sự có mặt và kiểm sát viên, Hội đồng xét xử hội ý tại chỗ và căn cứ vào Khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn B, bà Trần Kim Ng có diện tích theo đo đạc thực tế là 316,7m², tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng, phần đất có số đo tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa 493 ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thực tế bà Trang đang sử dụng) có số đo: 2,46m;

- Hướng Tây giáp đường đất có số đo: 3,95m;

- Hướng Nam giáp thửa 494 (phần ông Th sử dụng không tranh chấp), có số đo: 99,46m;

- Hướng Bắc giáp thửa 493 (phần đất ông B, bà Ng sử dụng không có tranh chấp) có số đo: 2,22m + 18,37m + 23,37m + 49,2m + 6,38m;

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

Trên phần đất tranh chấp ông Nguyễn Văn Th có làm hàng rào lưới B40 dài 18,37m và trồng các loại cây ăn quả như: dừa 46 cây (loại A: 18 cây; B: 28 cây); Mít: 09 cây loại A; chuối 04 cây (loại A: 02 cây; B: 02 cây); cau 10 cây loại C; tràm 01 cây loại C; mù u 01 cây loại C và dừa nước 11 tàu.

[2.2] Ông Nguyễn Văn Th khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 316,7m² nêu trên thuộc một phần của thửa đất 494, tờ bản đồ số 13 là thuộc quyền sử dụng của ông và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp cho ông Nguyễn Văn B đối với phần đất nêu trên để ông đăng ký quyền sử dụng đất, vì ông Th cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp nêu trên là của gia đình ông đã có ranh gấp rõ ràng và ông đã canh tác từ năm 1976 đến nay, khi Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B ông không hay biết. Khi ông làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì phát hiện Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B thửa đất 493, tờ bản đồ số 13 giáp ranh đất của ông đã bao trùm một phần đất của ông đang quản lý. Phía bị đơn cho rằng phần đất trên có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn B2, bà Nguyễn Thị H là cha, mẹ ruột của ông Nguyễn Văn B tặng cho vào năm 1985 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/10/2016 nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy, theo kết quả xem xét thẩm định thì phần đất đang tranh chấp có diện tích 316,7m² hiện nay ông Nguyễn Văn Th là người trực tiếp quản lý sử dụng, trên phần đất ông Th có trồng nhiều loại cây ăn quả và có làm một hàng rào B40 để xác định ranh giữa hai thửa đất, phía bị đơn cũng thừa nhận phần đất trên gia đình ông Nguyễn Văn Th đã sử dụng đã hơn mười mấy năm và thừa nhận các cây trồng trên đất và hàng rào là do ông Th làm. Tại phiên hòa giải ngày 08/12/2020 (BL34) ở ấp H, xã X ông Nguyễn Văn B cũng xác định ông Th có làm hàng rào trên phần đất tranh chấp và cũng đồng ý giữ nguyên ranh. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Ng cũng xác định cây trồng cây trên đất là do ông Th trồng và sử dụng thì ông Th đã sử dụng phần bờ đang tranh chấp, vợ chồng bà không sử dụng. Từ đó, có cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp là do ông Nguyễn Văn Th là người quản lý, sử dụng trước khi ông Nguyễn Văn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp giữa các thửa đất trước đây thuộc ấp Đông An 2, xã Đại Thành, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang vào năm 1993 bàn giao địa giới hành chính do ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng quản lý. Tại công văn số 28/CNVPĐKĐĐ ngày 12/4/2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Ngã Bảy xác định không cung cấp được thông tin về hai thửa đất 494 và 493 nêu trên. Qua quá trình xác minh tại cơ quan quản lý đất đai của huyện Ngã Bảy, huyện N, tỉnh Hậu Giang, cũng như huyện K không có hồ sơ thông tin, cũng như diện tích các thửa trước đây của các thửa đất nêu trên, các đương sự cũng không cung cấp được tài liệu, giấy tờ để chứng minh diện tích của các thửa đất trước khi ông Nguyễn Văn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Qua quá trình xác minh

tại địa phương thì cũng không đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp nêu trên là của ông Nguyễn Văn B, bà Trần Kim Ng vì bờ đất và các cây trồng trước đây của ông B, bà Ng nằm ngoài bờ đất và hàng rào ông Th đã xây. Vì vậy, nguồn gốc của các thửa đất được xác định theo lời trình bày của các đương sự là của cha, mẹ để lại và các đương sự sử dụng ổn định đến nay.

[2.4] Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Hiện nay phần đất của ông Nguyễn Văn B sử dụng thửa đất 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp H, xã X đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/10/2016 theo sơ đồ chính quy. Còn phần đất của ông Nguyễn Văn Th sử dụng thửa đất 494, tờ bản đồ số 13 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, bị đơn có làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 493, tờ bản đồ số 13 (chính quy), theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn thể hiện trong quá trình đo đạc ranh, mốc giới và nội dung trình bày của phía bị đơn thì ông Nguyễn Văn Th không ký giáp ranh tứ cận mà do người khác ký thay nhưng không có sự ủy quyền của chủ sử dụng đất. Theo biên bản xác minh ngày 13/3/2023 (bút lục 258) và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn T2 trình bày ông không có ký thay như phía bà Ng trình bày, ai ký thay phần giáp ranh với đất ông Nguyễn Văn Th ông không biết. Xét thấy, theo hồ sơ thể hiện thì bị đơn được cấp 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cùng diện tích, số thửa, số tờ bản đồ, nơi tọa lạc của thửa đất, chỉ khác tên gọi của giấy số BT 416065 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho bị đơn vào ngày 05/3/2015 và giấy số CD 508531 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho bị đơn vào ngày 10/10/2016. Tại công văn số 582/UBND-VP ngày 05/12/2022 của ủy ban nhân dân huyện K xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 493, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.949,9m², tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng theo dữ liệu đo đạc chính quy năm 2010 ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Kim Ng là người kê khai đăng ký cấp mới lần đầu và được vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là giấy chứng nhận) số CH00513, số giấy chứng nhận BT416065, quá trình thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận cơ quan chuyên môn phát hiện nguồn gốc đất, thời điểm kê khai đăng ký theo hồ sơ dự án thiết lập không phù hợp nên không cấp phát giấy chứng nhận cho ông B, bà Ng mà bám lỗi thu hồi giấy chứng nhận nên giấy chứng nhận số BT416065 hiện nay, cơ quan chuyên môn lưu trữ là hồ sơ không đủ điều kiện cấp giấy. Dó đó, việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận số CD 508531 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 10/10/2016 tại thửa đất 493, tờ bản đồ số 13 diện tích 10.949,9m², tọa lạc tại ấp Hòa Lộc, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp. Tại công văn công văn số 625/UBND-VP ngày 30/12/2022 của Ủy ban nhân dân huyện K (BL 227) xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Ng

thuộc thửa đất 493, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.949,9m², loại đất CLN, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng. Khi cấp giấy thửa đất này được trích lục theo sơ đồ chính quy nên không có xác minh đo đạc thực tế. Phần đất ông Nguyễn Văn Th trực tiếp canh tác 316,7m² nhưng được cấp cho ông Nguyễn Văn B đề nghị Tòa thẩm tra xác minh, thẩm định thực tế ranh tại thời điểm cấp giấy so với hiện nay có thay đổi không. Đồng thời, thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định thì các hộ liên kề phải chứng kiến ký để xác định ranh, người không phải chủ sử dụng đất giáp ranh không được ký thay, trường hợp ký thay phải có ủy quyền. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Th về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Trần Kim Ng thuộc thửa đất 493, tờ bản đồ 13 đề nghị Tòa án tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo quy định pháp luật, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định các hộ liên kề phải ký để xác định ranh, việc xác định chứng kiến hay xác định ranh người khác không được ký thay, trường hợp ký thay phải được ủy quyền. Như đã phân tích trên thì thấy rằng việc xác định ranh đất giữa ông B và ông Th khi ông B đăng ký quyền sử dụng đất ông Th không có ký giáp ranh và ông Th không có ủy quyền cho người khác ký thay, phía bị đơn tự ý đưa cho người khác ký vào hồ sơ xác định ranh đất với ông Th là không đúng quy định làm cho Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B bao trùm qua phần đất ông Th đang quản lý sử dụng. Phần đất 316,7m² đang tranh chấp do ông Nguyễn Văn Th là người quản lý sử dụng những Ủy ban nhân dân cấp giấy cho ông Nguyễn Văn B là không đúng đối tượng nên cần phải hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích 316,7m², thuộc thửa 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng để điều chỉnh sang thửa 494, tờ bản đồ số 13 để ông Th đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 316,7m² và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 10/10/2016 đối với phần đất tranh chấp có diện tích 316,7m² là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận. Công nhận phần đất có diện tích 316,7m² đang tranh chấp là thuộc một phần thửa đất 494, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng là của ông Nguyễn Văn Th và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 508 531 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn B, ngày 10/10/2016 đối với một phần thửa đất 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K đối với phần đất 316,7m² nêu trên để ông Th đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, phần đất có số đo, tứ cận và sơ đồ như nêu ở phần [2.1].

[4] Đối với việc ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Kim Ng đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 508 531 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn B, ngày 10/10/2016 đối với thửa đất 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp H, xã X tại Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt chi nhánh Hậu Giang - phòng giao dịch Tân Phú Thạnh vào ngày 03/11/2016 đến nay chưa xóa chấp. Phía Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: 18.040.000 đồng (Mười tám triệu, không trăm bốn chục nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Nguyễn Văn B và Trần Kim Ng phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 18.040.000 đồng theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; khoản 3 Điều 17; Điều 166; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích 316,7m², thuộc thửa 494, tờ bản đồ số 13, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Th, phần đất có số đo tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 493 ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thực tế bà Trang đang sử dụng) có số đo: 2,46m;

- Hướng Tây giáp đường đất có số đo: 3,95m;

- Hường Nam giáp thửa 494 (ông Th đang quản lý sử dụng không có tranh chấp), có số đo: 99,46m;

- Hường Bắc giáp thửa 493 (phần đất ông B, bà Ng sử dụng không có tranh chấp) có số đo: 2,22m + 18,37m + 23,37m + 49,2m + 6,38m;

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 508531 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 10/10/2016 tại thửa đất 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K tỉnh Sóc Trăng đối với phần đất có diện tích 316,7m² có tứ cận nêu trên.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: 18.040.000 đồng (Mười tám triệu, không trăm bốn chục nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Nguyễn Văn B và Trần Kim Ng phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 18.040.000 đồng. Nguyên đơn Nguyễn Văn Th đã nộp tạm ứng nên bị đơn Nguyễn Văn B, Trần Kim Ng có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Văn Th số tiền 18.040.000 đồng (Mười tám triệu, không trăm bốn chục nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu. Bị đơn Nguyễn Văn B và Trần Kim Ng phải chịu là 300.000 đồng.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt khi tuyên án và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt thì quyền kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

6. 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.

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

(Đã ký)

Nơi nhận:

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

Tôn Thị Thanh Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:

Tôn Thị Thanh Thúy