

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN BIÊN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 27/2018/DS-ST

Ngày 26/6/2018

*“V/v tranh chấp QSD đất và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Tâm.

Các Hội Thẩm nhân dân:

1- Bà Nguyễn Ngọc Duyên.

2- Bà Trần Thị Mộng Lành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lư Quốc Thịnh, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và ngày 26 tháng 6 năm 2018, tại Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2016/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2016, 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: 60/2018/QĐXX-ST ngày 25 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Minh H, sinh năm 1943 (chết ngày 26/8/2017).

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ1, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Minh H: Luật sư Trần Quang A. Văn phòng luật sư Trần Quang A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh H và đồng thời là người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1948 (vợ ông H có mặt).

2- Anh Trần Văn P, sinh năm 1965 (con ông H vắng mặt).

3- Anh Trần Văn G, sinh năm 1971 (con ông H có mặt).

- 4- Anh Trần Văn D, sinh năm 1973 (con ông H có mặt).
 - 5- Anh Trần Văn T, sinh năm 1975 (con ông H có mặt).
 - 6- Chị Trần Thị N, sinh năm 1977 (con ông H vắng mặt).
 - 7- Anh Trần Văn D, sinh năm 1979 (con ông H có mặt).
 - 8- Chị Trần Thị M, sinh năm 1981 (con ông H có mặt)
- Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ1, huyện A, tỉnh Kiên Giang.
- 9- Anh Trần Văn M, sinh năm 1968 (con ông H có mặt)
- Địa chỉ: Ấp X, xã Đ1, huyện A, tỉnh Kiên Giang.
- 10- Chị Trần Thị B, sinh năm 1969 (con ông H có mặt).
- Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện An B, tỉnh Kiên Giang.

Anh Trần Văn P, anh Trần Văn G, anh Trần Văn D, anh Trần Văn T, chị Trần Thị N, anh Trần Văn D, chị Trần Thị M và chị Trần Thị B ủy quyền lại cho anh Trần Văn M tham gia giải quyết vụ án theo văn bản ủy quyền lập ngày 15 tháng 3 năm 2018.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1963 và bà Trần Thị B (tên gọi khác P).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ1, huyện A, tỉnh Kiên Giang (đều có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn C: Bà Dương Thị T, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- Tổ chức có liên quan: Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hoàng M. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Hữu T. Chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A. Theo quyết định ủy quyền số 2111/QĐ-UB ngày 14 tháng 5 năm 2018 (vắng mặt).

- Những người làm chứng:

- 1- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1941 (vắng mặt).
- 2- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962 (có mặt).
- 3- Ông Lâm Văn N, sinh năm 1964 (có mặt).
- 4- Ông Nguyễn Thành C (vắng mặt).
- 5- Ông Lê Văn T, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ1, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/9/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Minh H trình bày và yêu cầu như sau: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của cha ông là ông Trần Văn L khai phá vào năm 1945 diện tích chiều ngang 66m, chiều dài 1000 m, tọa lạc tại ấp T, xã Đ1, huyện A, tỉnh Kiên Giang và canh tác đến khoảng năm 1964 ông có gia đình ra riêng thì được ông L cho diện tích đất chiều ngang 22m, chiều dài 1000m sử dụng đến năm 1968 do địch đóng đồn gần phần đất của ông cho nên gia đình ông tạm thời bỏ đi, trong thời gian này ông tham gia cách mạng đến năm 1975 đất nước giải phóng, vợ chồng ông mới trở về phần đất được cha ông cho để sinh sống thì lúc đó vợ chồng ông C và bà B đến cất nhà và bao chiếm sử dụng phần đất tranh chấp này của ông.

Đến năm 1976, ông mới cất nhà ở phía sau hậu phần đất của ông C đang sử dụng cách lộ nông thôn khoảng 50m. Đồng thời, ông yêu cầu vợ chồng ông C, bà B trả lại cho ông diện tích đất để làm đường đi, nhưng vợ chồng ông C không đồng ý nên ông có yêu cầu đến chính quyền địa phương giải quyết, sau khi chính quyền giải quyết thì vợ chồng ông C, bà B trả lại cho ông chiều ngang 02m, chiều dài từ lộ nông thôn đến nhà ông khoảng 45m gia đình ông sử dụng làm đường đi vào nhà đến năm 1989, ông tiếp tục vét mương để bồi đắp đường đi thì ông C ra ngăn cản sự việc được Ủy ban nhân dân xã Đ1 giải quyết cho ông sử dụng con đường đi chiều ngang 2,8m, chiều dài 45m, ông sử dụng đến năm 2008 hai bên lại tranh chấp nữa thì được Ủy ban nhân dân xã giải quyết là giữ nguyên cho ông được sử dụng đường đi nêu trên. Đến năm 2013, giữa gia đình ông và gia đình ông C, bà B tiếp tục tranh chấp phần đường mương thoát nước liền kề với phần đất làm đường đi thì cũng được chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành, ông liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A tìm sơ đồ vị trí đất thì phát hiện phần đất mặt tiền đang tranh chấp là đất của ông nên ông mới làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết buộc ông C và bà B trả lại cho ông phần đất đã bao chiếm theo sơ đồ 14 diện tích chiều ngang 22m, chiều dài 45m (theo đo đạc thực tế là 869m², chưa trừ lộ giới). Đồng thời ông đồng ý bồi thường cho vợ chồng ông C, bà B hoa màu, vật kiến trúc trên đất theo kết quả định giá tài sản.

Theo tờ tường trình ngày 21/03/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Trần Thị B trình bày và yêu cầu như sau:

Trước đây, quê quán của ông Phạm Văn C ở xã V, huyện L, tỉnh Hậu Giang vào năm 1969 ông có vợ rồi về sinh sống tại ấp T, xã Đ1, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Lúc đó, vợ chồng ông bà được ông Năm E cho 14 công đất ruộng tầm 3m nằm phía sau hậu đất đang tranh chấp. Trong thời gian ông bà sử dụng phần đất ruộng thì vợ chồng ông tự khai phá và sử dụng phần đất mặt tiền có chiều ngang 60m, chiều dài từ ngoài mặt tiền đến phần đất ruộng của ông khoảng 45m (trong đó có phần đất đang tranh chấp chiều ngang 22m, chiều dài 45m). Đến năm 1975 thì Nhà nước trang trải ruộng đất mới lấy 14 công đất ruộng của vợ chồng ông bà cấp cho ông Trần Minh H (phần đất hiện ông H đang sử dụng), sau đó Nhà nước mới cấp lại cho vợ chồng ông bà phần đất ruộng của bà Chín T. Phần đất mặt tiền thì vợ chồng ông bà vẫn tiếp tục sử dụng cất nhà ở và lên líp trồng dừa, khóm. Đến năm 1977, ông H về cất nhà ở trên phần đất ruộng của ông H nằm phía sau hậu phần đất đang tranh chấp, do không có lối đi nên vợ chồng ông bà mới cho ông H mượn con đường đi có chiều ngang 2m, chiều dài khoảng 45m, trong quá trình sử dụng ông H tự ý vét mương đắp con đường đi rộng ra nên vợ chồng ông bà ngăn cản nên hai bên xảy ra tranh chấp và được Ủy ban nhân dân xã giải quyết nhiều lần thì vợ chồng ông bà có ký biên bản cho ông H tiếp tục mượn con đường đi chiều ngang 2,8m, chiều dài 45m. Đến năm 2013 ông H làm thủ tục tách quyền sử dụng đất con đường đi nên vợ chồng ông bà không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Nay ông H yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại diện tích đất chiều ngang 22m, chiều dài 45m thì ông bà không đồng ý. Bởi vì, phần đất này vợ chồng ông bà đã khai phá, sử dụng từ năm 1969 cho đến nay đã ổn định và được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà.

Tại văn bản số 451/UBND–NCPC ngày 29 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện A xác định phần đất tranh chấp giữa các đương sự tại thửa đất số 315, tờ bản đồ 2-2, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình ông Trần Minh H, cấp theo hình thức tự khai đăng ký và khi cấp giấy thì không có xem xét quá trình canh tác của người sử dụng đất.

Từ văn bản trên của Ủy ban nhân dân huyện A, vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Trần Thị B có đơn yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Minh H đối với diện tích đất tranh chấp và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà B đối với diện tích đất tranh là 869 m², chưa trừ lộ giới.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 26/8/2017 thì ông Trần Minh H chết nên Tòa án đã đưa vợ và các con của Trần Minh H là bà Nguyễn Thị Đ, anh Trần Văn P, anh Trần Văn G, anh Trần Văn D, anh Trần Văn T, chị Trần Thị N, anh Trần Văn D, chị Trần Thị M, anh Trần Văn M, chị Trần Thị B vào tham gia giải quyết vụ án và vợ và các con của ông H trình bày: Điều thống nhất và giữ nguyên nội dung trình bày, yêu cầu của ông Trần Minh H đối với vợ chồng ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B.

Tại biên bản hòa giải ngày 24/4/2018, đại diện Ủy ban nhân dân huyện A trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh H là theo hồ sơ xét duyệt của Ủy ban nhân dân xã nên không kiểm tra quá trình sử dụng phần đất này, qua đối chiếu với các chứng cứ cho thấy quá trình sử dụng thực tế của gia đình ông C đối với phần đất nêu trên nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện An Biên giải quyết hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Minh H để cấp lại cho ông vợ Phạm Văn C và bà Trần Thị B theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

Anh Trần Văn M, bà Nguyễn Thị Đ, chị Trần Thị B, anh Trần Văn G, anh Trần Văn T và anh Trần Văn D đều có ý kiến và yêu cầu như sau: Phần diện tích đất đang tranh chấp là trước đây gia đình không ai biết phần đất này là của ông Trần Minh H, đến năm 2013 ông Trần Minh H khởi kiện mới biết phần đất này đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh H, từ đó gia đình khởi kiện đòi lại. Do đó, nay vẫn giữ nguyên yêu cầu giải quyết buộc ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B trả lại phần đất có diện tích chiều ngang 22m, chiều dài 45m (theo đo đạc thực tế là 869 m², chưa trừ lộ giới) cho gia đình ông Trần Minh H. Đồng thời, gia đình ông Trần Minh H sẽ bồi thường cho vợ chồng ông C, bà B hoa màu, vật kiến trúc trên đất theo kết quả định giá tài sản. Nhưng không đồng ý bồi thường phần đường đi, đường mương nước chiều ngang 5,8m, chiều dài 45m cho vợ chồng ông C, vì phần đất này do gia đình ông H đã sử dụng từ trước đến nay ổn định. Trường hợp tòa án giải quyết công nhận đường đi, đường mương nước cho vợ chồng ông C thì gia đình ông H không yêu cầu ông C và bà B bồi thường gì.

Người bảo vệ quyền lợi cho ông Trần Minh H trình bày quan điểm như sau: Xác định diện tích đang tranh chấp theo đo đạc thực tế là 869 m² là của ông Trần Minh H. Bởi vì, theo sơ đồ 14 là ông Trần Minh H đứng tên và cũng được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Minh H, đồng thời tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông C và bà B cũng thừa nhận trước đây chỉ trả lại phần đất phía sau hậu cho ông H, còn phần đất mặt tiền đang tranh chấp vợ chồng ông C không trả lại cho ông H và trước đây chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp giữa ông H và ông C cũng chưa thể hiện hết trách nhiệm mà chỉ giải quyết phần tranh chấp đường đi chứ không xem xét giải quyết cả diện tích đang tranh chấp chiều ngang 22m, chiều dài 45m. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của gia đình ông Trần Minh H là buộc ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B trả lại cho gia đình ông Trần Minh H diện tích đất theo đo đạc thực tế là 869m², chưa trừ lộ giới. Đồng thời, gia đình ông H bồi thường lại cho ông C và bà B hoa màu, vật kiến trúc trên đất theo kết quả định giá.

Bị đơn ông Phạm Văn C, bà Trần Thị B trình bày: Ông bà vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Minh H ngày 13/02/2004 và ông bà đồng ý giữ nguyên đường đi, đường mương nước diện tích chiều ngang 5,8m, chiều dài 45m cho gia đình ông Trần Minh H tiếp tục sử dụng, nhưng yêu cầu gia đình ông H hoàn trả lại giá trị đất theo kết quả định giá tài sản cho vợ chồng ông bà. Phần diện tích đất còn lại ông bà đang sử dụng theo đo đạc thực tế là 643,5m² thì yêu cầu công nhận cho vợ chồng ông bà.

Trường hợp Tòa án giải quyết công nhận luôn cho gia đình ông H phần đất còn lại thì ông bà yêu cầu gia đình ông H bồi thường hoa màu, vật kiến trúc trên đất theo kết quả định giá tài sản.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn C trình bày quan điểm: Xét thấy yêu cầu của gia đình ông Trần Minh H buộc ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B trả lại diện tích đất theo đo đạc 869m² là không có căn cứ. Bởi vì, phần đất này do vợ chồng ông C và bà B tự khai phá và sử dụng trước năm 1975, sau đó ông Trần Minh H mới về cất nhà ở trên phần đất của ông H ở phía sau hậu đất của vợ chồng ông C và bà B nên lúc đó gia đình ông H không có lối đi ra mặt tiền từ đó mới xin nhờ ông C lối đi thì vợ chồng ông C đồng ý, nhưng quá trình ông H sử dụng lối đi có lần ra thêm nên hai bên có xảy ra tranh chấp và được Ủy ban nhân dân xã giải quyết nhiều lần chỉ đồng ý cho ông H sử dụng lối đi mà thôi, hơn nữa trước đây gia đình ông H cũng không ai biết phần đất đang tranh chấp này là của gia đình mình, sau khi ông H yêu cầu Tòa giải quyết mới phát hiện phần đất này đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh H. Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện A cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh H là có sai sót nên đề nghị Tòa án giải quyết hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Minh H để cấp lại cho ông vợ Phạm Văn C và bà Trần Thị B theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B.

Người làm chứng bà Trần Thị T và ông Lâm Văn N trình bày như sau: Bà T và ông N xác định phần đất tranh chấp nêu trên là của ông C và bà B khai phá, sử dụng từ năm 1976, sau đó ông Trần Minh H về cất nhà ở phía sau hậu phần đất này do không có lối đi ra mặt tiền thì ông C và bà B mới cho con đường đi từ đó cho đến nay.

Quan điểm của đại viện Viện kiểm sát:

Về phần thủ tục: Từ khi thụ lý hồ sơ vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử thì Thẩm phán đã thực hiện trình tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện trình tự thủ tục đúng theo quy

định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán đề vụ án quá hạn so với quy định. Vi phạm tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về phần nội dung:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh H và các đồng thừa kế quyền của ông H đối với ông Phạm Văn C, bà Trần Thị B.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Minh H và công nhận cho ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B diện tích đất theo đo đạc thực tế là 643,5m².

Giữ nguyên hiện trạng con đường đi, đường mương nước cho gia đình ông H và gia đình ông Trần Minh H không phải bồi hoàn giá trị đất cho ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B. Bởi vì, gia đình ông H sử dụng ổn định từ trước đến nay và gia đình của ông H đã có công bồi đắp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Phần đất tranh chấp giữa các đương sự được xác định là đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án thụ lý giải quyết là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Đồng thời phần đất tranh chấp tọa lạc trên địa bàn huyện An Biên. Do đó, Tòa án nhân dân huyện An Biên thụ lý giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Phần thủ tục tố tụng: Theo văn bản số 451/UBND–NCPC ngày 29 tháng 12 năm 2016, Ủy ban nhân dân huyện A xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh H là cấp cho hộ gia đình, đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Trần Minh H chết. Do đó, Tòa án đưa vợ và các con ông H vào tham gia giải quyết vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh H là phù hợp theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

Đối với tổ chức có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện A, người đại diện theo ủy quyền là ông Tạ Hữu T đã được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, Ủy ban nhân dân huyện A đã có lời trình bày thể hiện trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử vắng mặt đối với người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện A theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Đối với những người làm chứng trong vụ án là ông Nguyễn Thành C và ông Lê Văn T đã được triệu tập xét xử hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và người làm chứng ông Nguyễn Văn H vắng mặt không có lý do. Xét thấy, những người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai thể hiện trong hồ sơ vụ án nên tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh H về việc đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn C, bà Trần Thị B đối với nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và yêu cầu nhận quyền sử dụng đất nên mối quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Về nội dung vụ án: Xét lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định được nguồn gốc phần đất tranh chấp như sau: Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước năm 1975 là đất của ông Năm E, khi vợ chồng ông C về đây sinh sống thì có sử dụng phần đất ruộng diện tích là 14 công tầm 03 mét và đồng thời có khai phá phần đất mặt tiền khoảng 02 công tầm 03 mét sử dụng. Lúc này, ông Trần Minh H chưa về phần đất này sinh sống mà khi đó chỉ có cha của ông H là ông Trần Văn L có phần đất ruộng liền kề với phần đất tranh chấp này.

Sau khi tiếp thu, thì ông H về làm ruộng trên phần đất của cha ông và đồng thời được nhà nước trang trải đất cấp thêm cho ông H một phần đất ruộng lấy của vợ chồng ông C là 14 công tầm 03 mét liền kề với đất cha của ông H và đồng thời cấp đổi đất lại cho vợ chồng ông C phần đất của bà Chín T. Thời điểm ông Trần Văn H về làm ruộng thì toàn bộ phần đất mặt tiền này vợ chồng ông C đã khai phá sử dụng đến giáp ranh đất của ông Phạm Văn C, lúc này gia đình ông C và ông C có đào một cái mương làm ranh, mỗi người nửa mương, ông C đào đất lên líp trồng khóm còn phía ông C đào đất đắp nền nhà (hiện nay phần mương ranh giữa các bên vẫn còn hiện trạng).

Sau khi ông C đào mương lên líp xong thì gia đình ông Trần Minh H mới về đây cất nhà ở trên phần đất ruộng của mình nằm liền kề ở phía sau hậu phần đất mặt tiền của gia đình ông C, từ đó giữa gia đình ông C và gia đình ông H có thỏa thuận là cho gia đình ông Trần Minh H mượn một phần bờ liếp để làm lối đi khoảng 1m chiều ngang và phần đường mương để làm đường thoát nước và lòi lúa chiều ngang khoảng 2m. Trong quá trình sử dụng, do ông H nhiều lần lấn chiếm phần đường đi được cho mượn, cũng như nạo vét phần đường mương để tiện sử dụng nên giữa hai gia đình xảy ra tranh chấp được chính quyền ấp và xã giải quyết nhiều lần nhưng không thành. Cho đến khoảng năm 2015, ông Trần

Minh H cho rằng toàn bộ diện tích phần đất mặt tiền có chiều ngang khoảng 22 mét, chiều dài khoảng 45 m (từ lộ nông thôn vào nhà ông Hạnh) đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện trên sơ đồ 14 nên ông làm đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà B giao trả lại phần đất này.

Hội đồng xét xử, xác định nguồn gốc phần đất trên là của vợ chồng ông Phạm Văn C và Phạm Thị B, bởi các lẽ:

Thứ nhất, tại tờ tường trình đề ngày 15/12/2015 về nguồn gốc đất (BL số 10), bản thân ông Trần Minh H đã tự xác định *“đến tháng 4 năm 1978 tôi cất nhà xong tôi mới yêu cầu với ông C trả đất mở đường tôi đi ra kinh T thì ông C không cho tôi đi, tôi mới về cơ quan tổ chức huyện ủy, tôi được đi học ở Thủ Đức 1 năm, cho tôi mới bàn với anh 5 S, chủ tịch Hội nông dân tập thể huyện xuống xã Đ1 giải quyết với các anh chủ tịch, phó chủ tịch xuống ấp T giải quyết đường đi cho tôi đến tết tôi về nghỉ tết thì đã giải quyết đường đi cho tôi rồi, đến năm 1989 tôi vét mương bồi lên đường đi thì bà Trần Thị Ph vợ của ông C đến ngăn cản không cho tôi đắp lên đường đi. Bức xúc quá tôi mới làm đơn này gửi đến UBND xã Đ1 giải quyết giữ nguyên hiện trạng đường đi cho tôi”*, lời trình bày này của ông Trần Minh H đã tự xác định phần đất tranh chấp giữa gia đình ông và gia đình ông C chỉ tranh chấp với nhau là phần đường đi vào nhà và phần đường mương chứ không phải là toàn bộ phần đất chiều ngang 22 mét như ông yêu cầu trong đơn khởi kiện, lời khai của ông H phù hợp với nội dung biên bản hòa giải tranh chấp ngày 17/8/2015 của Ủy ban nhân dân xã Đ1 xác định giữa ông H và ông C từ trước đến giờ chỉ tranh chấp với nhau phần đường đi và đường mương thoát nước có chiều ngang khoảng 5,2m đã được địa phương nhiều lần giải quyết nhưng vẫn không thành do hiện nay ông H yêu cầu giải quyết phần đất theo sơ đồ 14.

Thứ hai, ngoài lời trình bày của ông H thì còn có lời khai của những người sinh sống lâu năm ở địa phương biết được sự việc, họ xác định phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông C, chứ không phải của ông H (BL 119 – 123). Đồng thời, trên phần đất tranh chấp này vợ chồng ông C đã sử dụng trồng nhiều loại cây lâu năm như dừa, bạch đàn trên phần đất tranh chấp nhưng gia đình ông H lại không có ý kiến, tranh chấp gì và giữa phần đất này giáp với đất của ông C thì hai bên cũng đã cắm trụ đá làm ranh ổn định.

Thứ ba, mặc dù hiện tại phần đất này đã Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông H nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đại diện Ủy ban nhân dân huyện A xác định là việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình của ông H là dựa trên hình thức công nhận quyền sử dụng đất, do ông H tự kê khai nên không có thẩm tra quá trình sử dụng của những người sinh sống trên đất, đồng thời xác định việc cấp giấy có sai sót và

yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H để công nhận phần diện tích đất tranh chấp này cho vợ chồng ông C và bà B.

Thứ tư tại phiên tòa, vợ và các con ông Trần Minh H đều thừa nhận trước đây gia đình ông H không ai biết phần đất đang tranh chấp là của ông H cho đến năm 2013 ông H làm đơn khởi kiện mới phát hiện phần đất này trên sơ đồ 14 tên của ông Trần Minh H và được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Minh H từ đó mới yêu cầu ông C và bà B trả lại toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp.

Căn cứ theo quy định tại Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:

“Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn mười năm đối với động sản, ba mươi năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác”.

Từ những nhận định và chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh H và các đồng thừa kế của ông H.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn C, bà Trần Thị B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông Trần Minh H đối với diện tích đất tranh chấp và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà B đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 869m², chưa trừ lộ giới; đối với phần đường đi và phần đường mương vợ chồng ông C, bà B đồng ý giữ nguyên cho gia đình ông H tiếp tục sử dụng nhưng yêu cầu gia đình ông H hoàn trả lại giá trị đất cho vợ chồng ông C, bà B theo kết quả định giá tài sản cả Tòa án.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 869m², chưa trừ lộ giới giữa các đương sự là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Trần Thị B.

Tuy nhiên đối với phần đường đi và đường mương nước từ ngoài lộ vào đến phần đất nhà ông H có chiều ngang là 5,8 m; chiều dài cạnh giáp đất ông C là 38,8 m, chiều dài giáp phần đất ông C là 39,6 m thì đây là lối đi và đường dẫn nước duy nhất vào nhà của ông H, phần đất này gia đình ông C đã đồng ý giao cho gia đình ông H sử dụng từ trước năm 1980 cho đến nay, hai bên cũng đã cắm ranh xác định mốc giới sử dụng ổn định và tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông C và bà B vẫn đồng ý giữ nguyên hiện trạng phần đất này cho gia đình ông H sử dụng, đồng thời hiện tại diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông H. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần giữ nguyên hiện trạng phần đất này cho gia đình ông H sử dụng mà không cần phải buộc gia

đình ông H hoàn trả lại giá trị đất cho vợ chồng ông C, bà B và đồng thời công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp còn lại cho vợ chồng ông C, bà B là phù hợp với tình trạng sử dụng đất cũng như nhằm làm dịu bớt mâu thuẫn giữa hai gia đình.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông C, bà B và của đại diện Ủy ban nhân dân huyện A về việc xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho hộ ông Trần Minh H. Hội đồng xét xử nhận thấy, diện tích quyền sử dụng đất hộ gia đình ông Trần Minh H còn lại thể hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.721m² tại thửa 315 (BL 72) nhưng diện tích tranh chấp giữa các bên qua đo đạc xác định là 643,5m², chưa được 1/3 tổng diện tích đất trong giấy, mặt khác việc sai sót trong khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho hộ gia đình ông Trần Minh H không phải là lỗi của gia đình ông H. Vì vậy, khi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này ít nhiều sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông Trần Minh H. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần phải hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên mà chỉ cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích đất trong giấy chứng nhận đối với phần đất công nhận quyền sử dụng cho vợ chồng ông C, bà B cũng phù hợp. Đồng thời, buộc bà Đ, anh P, anh G, anh D, anh T, chị N, anh D, chị M, anh M, chị B có trách nhiệm tách giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 643,5m² cho vợ chồng ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B.

Trường hợp, bà Đ, anh P, anh G, anh D, anh T, chị N, anh D, chị M, anh M, chị B không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để ông Phạm Văn C, bà Trần Thị B làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Phạm Văn C, bà Trần Thị B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, để đảm bảo cho việc thi hành án Hội đồng xét xử kiến nghị đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang với nội dung sau: Trường hợp, bà Đ, anh P, anh G, anh D, anh T, chị N, anh D, chị M, anh M, chị B không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để ông Phạm Văn C, bà Trần Thị B làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên không làm thủ tục đăng ký thế chấp đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn ông Trần Minh H đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu số 0006377 ngày 29/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên.

Yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên hoàn trả lại cho bị đơn ông C, bà B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0006951 ngày 30/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên.

[6] Chi phí đo đạc và định giá tài sản: Ông Trần Minh H đã nộp chi phí đo đạc số tiền là 1.370.000đ theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0011463 ngày 06/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên và chi phí định giá tài sản là 1.100.000đ hoá đơn giá trị gia tăng số 0000132 ngày 03/5/2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng. Do yêu cầu của ông Trần Minh H, bà Nguyễn Thị Đ, Trần Văn P, Trần Văn G, Trần Văn D, Trần Văn T, Trần Thị N, Trần Văn D, Trần Thị M, Trần Thị B, anh Trần Văn M không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ các chi phí này.

Xét về quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích cho ông Trần Minh H yêu cầu buộc ông Phạm Minh C và bà Trần Thị B trả lại toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế 869m² cho gia đình ông Trần Minh H là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu là giữ nguyên hiện trạng đường đi và đường mương nước diện tích theo đo đạc thực tế có chiều ngang là 5,8 m; chiều dài cạnh giáp đất ông C là 38,8 m, chiều dài giáp phần đất ông C là 39,6m cho gia đình ông Trần Minh H và gia đình ông H không phải hoàn trả lại giá trị đất cho vợ chồng ông C, bà B.

Xét về quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích cho bị đơn ông Phạm Văn C và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 105, 106 khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Minh H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trần Minh H là bà Nguyễn Thị Đ, Trần Văn P, Trần Văn G, Trần Văn D, Trần Văn T, Trần Thị N, Trần Văn D, Trần Thị M, Trần Thị B, anh Trần Văn M về việc yêu cầu ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B trả lại quyền sử dụng đất.

Giữ nguyên hiện trạng đường đi và đường mương nước diện tích theo đo đạc thực tế có chiều ngang là 5,8m; chiều dài cạnh giáp đất ông C là 38,8m, chiều dài giáp phần đất ông C là 39,6m cho gia đình ông Trần Minh H tiếp tục sử dụng (hiện nay gia đình ông H đang sử dụng và phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H) và gia đình ông Trần Minh H không phải hoàn trả lại giá trị đất cho vợ chồng ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B.

2- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B theo đo đạc thực tế chưa trừ lộ giới có tổng diện tích là 643,5m², nằm trong thửa đất số 315, tờ bản đồ 2-2, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Vị trí đất theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 29/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện An Biên và bản trích đo ngày 06/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, với các cạnh cụ thể như sau:

- + Cạnh 6-1 = 16,5 m giáp đất lộ nông thôn.
- + Cạnh 1-2 = 38,9 m giáp đất ông Phạm Văn C.
- + Cạnh 2-3 = 16,3 m giáp phần đất ông Trần Minh H.
- + Cạnh 3-6 = 39,6 m giáp phần đất giao cho ông H.

Hiện trạng trên đất có các vật kiến trúc như sau: Gồm có 17 cây dừa và 34 cây tràm bông vàng.

3- Buộc bà Nguyễn Thị Đ, Trần Văn P, Trần Văn G, Trần Văn D, Trần Văn T, Trần Thị N, Trần Văn D, Trần Thị M, Trần Thị B, anh Trần Văn M có trách nhiệm tách giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 643,5m² cho ông C và bà B theo quy định của pháp luật.

Trường hợp, bà Nguyễn Thị Đ, Trần Văn P, Trần Văn G, Trần Văn D, Trần Văn T, Trần Thị N, Trần Văn D, Trần Thị M, Trần Thị B, anh Trần Văn M không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình theo quy định của pháp luật.

4- Kiến nghị đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang với nội dung sau: Trường hợp, bà Nguyễn Thị Đ, Trần Văn P, Trần Văn G, Trần Văn D, Trần Văn T, Trần Thị N, Trần Văn D, Trần Thị M, Trần Thị B, anh Trần Văn M không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để ông C, bà B làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án thì

đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên không làm thủ tục đăng ký thế chấp đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

5- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Đ, Trần Văn P, Trần Văn G, Trần Văn D, Trần Văn T, Trần Thị N, Trần Văn D, Trần Thị M, Trần Thị B, anh Trần Văn M phải chịu tiền án phí là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng). Nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông Trần Minh H đã nộp theo biên lai thu số 0006377 ngày 29 tháng 02 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Vậy gia đình ông H đã nộp đủ tiền án phí.

Hoàn trả lại cho bị đơn ông Phạm Văn C và bà Trần Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006951 ngày 30/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

6- Chi phí đo đạc và định giá tài sản: Chi phí đo đạc số tiền là 1.370.000đ (một triệu ba trăm bảy mươi ngàn đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0011463 ngày 06/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên và chi phí định giá tài sản là 1.100.000đ (một triệu một trăm ngàn đồng) hoá đơn giá trị gia tăng số 0000132 ngày 03/5/2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng. Do yêu cầu của ông Trần Minh H, bà Nguyễn Thị Đ, Trần Văn P, Trần Văn G, Trần Văn D, Trần Văn T, Trần Thị N, Trần Văn D, Trần Thị M, Trần Thị B, anh Trần Văn M không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ các chi phí này. Số tiền chi phí này ông Trần Minh H đã nộp xong.

7- Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 26/6/2018). Đối với Ủy ban nhân dân huyện A vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

8- 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 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:

- TAND tỉnh Kiên Giang
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- VP ĐKDD huyện An Biên;
- THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu V. phòng.

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

Phạm Thanh Tâm

