

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 48/2022/DS-ST

Ngày: 24 -10- 2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH Đ

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Sỹ Tư Hoài

Bà Phùng Thị Hoài Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ:** Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 189/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 158/2022/QĐST-DS ngày 21/7/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 192/2022/QĐST-DS ngày 30/8/2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1976; trú tại: số 589 Trần Phú, phường B’ Lao, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Đ. Có đơn xin xét xử mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1960; trú tại: số 325 Lý Thường Kiệt, phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Đ. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Đoàn Xuân Đ, sinh năm 1976; trú tại: số 89 Trần Phú, thị trấn T, huyện Bảo Lâm, tỉnh Đ. Theo Văn bản uỷ quyền ngày 11/01/2022. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Anh Trần Hoài L, sinh năm: 1982; trú tại: số nhà 101/31 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Đ. Có mặt.

2. Anh Trần Hoàng L1, sinh năm 1982; trú tại: tổ 15, phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Đ. Có mặt.

3. Chị Trần Thị Án H, sinh năm 1989; trú tại: số 519 Nguyễn Văn Cừ, phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Đ. Có mặt.

4. Anh Trần H1, sinh năm 1994; trú tại: số nhà 101/31 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Đ. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh L, chị H, anh H1: Anh Anh Trần Hoàng L1, sinh năm 1982; trú tại: tổ 15, phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Đ. Theo văn bản uỷ quyền ngày 21/9/2020. Có mặt.

5. Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc; địa chỉ: số 01 đường Kim Đồng, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đoàn Kim Đ – chức vụ: Chủ tịch;

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Phùng Ngọc H – chức vụ: Phó chủ tịch; Theo văn bản uỷ quyền ngày 29/4/2022. Có đơn xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Năm 2011 ông và ông Nguyễn Đình Tuấn nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trịnh Thị Thu Trang và ông Đỗ Minh Tuấn diện tích 6.244m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số F.112.II tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc với giá 150.000.000 đồng, khi mua bà Trang có dẫn ông xuống đất nhưng không đo vẽ và không xác định tứ cận, ranh giới và mua theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 167166 do UBND thành phố Bảo Lộc cấp cho ông Trịnh Văn Vân ngày 01/12/1996. Sau đó được cập nhật biến động sang tên Nguyễn Đình Tuấn, Nguyễn Trường G. Ngày 02/6/2015, ông Tuấn chuyển nhượng lại ½ thửa đất 122 cho ông và được điều chỉnh biến động sang tên Nguyễn Trường G ngày 23/6/2015.

Đến năm 2017, sau khi đo đạc lại diện tích đất ông bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 787m² và diện tích này đang nằm trong phần đất do bà Nguyễn Thị Ánh T quản lý sử dụng. Nay ông khởi kiện yêu cầu bà T trả lại diện tích 787m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số F.112.II tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T uỷ quyền cho ông Đoàn Xuân Đạt trình bày: Nguồn gốc thửa đất 120, 121 tờ bản đồ số F.112.II tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc do bà và chồng là ông Trần Hoài Ngọc nhận chuyển nhượng từ ông Trần Huyền từ năm 1983 đến ngày 01/12/1996 được UBND thành phố Bảo Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Trần Hoài Ngọc. Tại thời điểm bà nhận chuyển nhượng thì ranh giới giữa các thửa 120, 121 với 122 là đường mương nước kéo dài từ mép đường Lý Thường Kiệt chạy xuống hồ Nam Phương và gia đình bà vẫn sử dụng ổn định đúng ranh giới từ đó cho đến nay không lấn sang phần đất của ông G. Vào năm 2004 bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn H Quân diện tích 500m² thuộc một phần thửa 120 nay là thửa 278, tờ bản đồ số F.112.II và năm 2011 giữa bà với bà Trịnh Thị Thu Trang (chủ thửa đất 122) có lập văn bản thoả thuận thống nhất mương nước làm ranh giới chung giữa các thửa 120, 121 với 122.

Nay ông Nguyễn Trường G khởi kiện yêu cầu bà trả lại phần diện tích 787m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số F.112.II tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc thì bà không đồng ý vì đã sử dụng ổn định từ năm 1983 và có yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 167166 do UBND thành phố Bảo Lộc cấp cho ông Trịnh Văn Vân ngày 01/12/1996, được cập nhật biến động sang tên ngày 23/6/2015 cho ông Nguyễn Trường G và công nhận cho bà được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Trần Thị Ánh H, anh Trần Hoài L, anh Trần Hoàng L1, anh Trần H1 trình bày: các anh chị thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Ánh T và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn ông Nguyễn Trường G có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án sử dụng hoá đồ đo vẽ ngày 30/7/2020 để xác định phần diện tích đất

tiếp giáp đường Lý Thường Kiệt như hiện trạng bản vẽ và phía sau giáp Hồ Nam Phương qua phần diện tích đất do bà Nguyễn Thị Ánh T quản lý sử dụng là 2m để làm ranh giới thửa đất số 122, tờ bản đồ số F.112.II tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc theo nội dung đã thoả thuận tại phiên tòa ngày 30/8/2022.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T đồng ý với ý kiến của nguyên đơn và vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

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

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

Về nội dung, qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trường G theo nội dung thoả thuận ngày 30/8/2022, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T, huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 167166 do UBND thành phố Bảo Lộc cấp cho ông Trịnh Văn Vân ngày 01/12/1996, được cập nhật biến động san tên ngày 23/6/2015 cho ông Nguyễn Trường G và công nhận phần diện tích còn lại sau khi xác định phần diện tích đất thoả thuận ngày 30/8/2022 thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ F.112.II toạ lạc tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc cho bà Nguyễn Thị Ánh T được quyền quản lý, sử dụng và các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Bảo Lộc, ông Nguyễn Trường G, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Đoàn Xuân Đạt có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo thủ tục chung.

[1.2] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: ông Nguyễn Trường G khởi kiện yêu cầu bà T trả lại diện tích 787m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số F.112.II tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc. Còn bà Nguyễn Thị Ánh T không đồng ý với yêu cầu của ông G và có yêu cầu phản tố huỷ một phần giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số H 167166 do UBND thành phố Bảo Lộc cấp cho ông Trịnh Văn Vân ngày 01/12/1996, được cập nhật biến động sang tên ngày 23/6/2015 cho ông Nguyễn Trường G đối với phần diện tích 787m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ F.112.II toạ lạc tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc và công nhận phần diện tích đất này cho bà nên các bên phát sinh tranh chấp.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Trường G với bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Hoài L, anh Trần Hoàng L1, chị Trần Thị Ánh H và UBND thành phố Bảo Lộc, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên toà ngày 30/8/2022, các đương sự thoả thuận với nhau về ranh giới diện tích đất tại thửa 122, tờ bản đồ F.112.II toạ lạc tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 167166 do UBND thành phố Bảo Lộc cấp cho ông Trịnh Văn Vân ngày 01/12/1996. Sau đó được cập nhật biến động sang tên Nguyễn Đình Tuấn, Nguyễn Trường G. Ngày 02/6/2015 ông Tuấn chuyển nhượng lại ½ thửa đất 122 cho ông và được điều chỉnh biến động sang tên Nguyễn Trường G ngày 23/6/2015 cụ thể như sau: Các bên đồng ý sử dụng hoạ đồ đo vẽ ngày 30/7/2020 để xác định phần diện tích đất tiếp giáp đường Lý Thường Kiệt như hiện trạng có chiều rộng 15.2m và phía sau giáp Hồ Nam Phương (hiện trạng 28.2m) qua phần diện tích đất do bà Nguyễn Thị Ánh T quản lý sử dụng là 2m, tổng phía sau giáp Hồ Nam Phương là 30.2m để làm ranh giới thửa đất số 122, tờ bản đồ số F.112.II tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc. Theo hoạ đồ trích đo lại theo thoả thuận thì diện tích thực tế ông Nguyễn Trường G sử dụng tại 1 phần thửa số 122, tờ bản đồ số F.112.II có diện tích là 4.849m² và phần diện tích đất thoả thuận nay các bên đã giao nhận cắm mốc và đã thực hiện xong ngày 08/9/2022. (Có hoạ đồ đo vẽ ngày 24/10/2022 kèm theo).

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

Do các bên đã thoả thuận được với nhau về diện tích đất tranh chấp tại một phần thửa số 122, tờ bản đồ số F.112.II toạ lạc tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 167166 do UBND thành phố Bảo Lộc cấp cho ông Trịnh Văn Vân ngày 01/12/1996. Sau

đó được cập nhật biến động sang tên Nguyễn Đình Tuấn, Nguyễn Trường G. Ngày 02/6/2015, ông Tuấn chuyển nhượng lại $\frac{1}{2}$ thửa đất 122 cho ông và được điều chỉnh biến động sang tên Nguyễn Trường G ngày 23/6/2015. Như vậy, phần diện tích đất được xét cấp so với ranh hiện trạng các bên sử dụng không đúng và giữa nguyên đơn với bị đơn đã thoả thuận được ranh giới sử dụng nên cần huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ số F.112.II toạ lạc tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 167166 do UBND thành phố Bảo Lộc cấp cho ông Trịnh Văn Vân ngày 01/12/1996 và công nhận phần diện tích đất thực tế ông Nguyễn Trường G sử dụng trên thực tế là 4.849m², phần diện tích đất còn lại của một phần thửa 122 (714m²) tiếp giáp với thửa 120, 121 cho bà Nguyễn Thị Ánh T được trọn quyền quản lý, sử dụng.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh phần diện tích đất được công nhận theo hiện trạng diện tích đo đạc ngày 24/10/2022 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, thẩm định giá, thẩm định tại chỗ 21.415.600đồng do nguyên đơn đã nộp và quyết toán xong. Hai bên thoả thuận mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ số tiền này, do đó cần buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Trường G số tiền 10.707.000 đồng.

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

Bà Nguyễn Thị Ánh T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với tranh chấp quyền sử dụng đất là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trường G, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

[1.1] Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Trường G 73m² thuộc một phần thửa đất số 122, tờ bản đồ số F.112.II tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trả lại diện tích đất ngày 08/9/2022.

[1.2] Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 167166 do UBND thành phố Bảo Lộc cấp cho ông Trịnh Văn Vân ngày 01/12/1996 đã được cập nhật biến động sang tên Nguyễn Trường G ngày 23/6/2015.

Công nhận diện tích đất 714m² thuộc một phần thửa đất số 122, tờ bản đồ số F.112.II tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc cho bà Nguyễn Thị Ánh T được trọn quyền quản lý, sử dụng.

(Có hoạ đồ đo đạc hiện trạng theo thoả thuận ngày 24/10/2022 kèm theo)

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh phần diện tích đất được công nhận theo hiện trạng diện tích đo đạc ngày 24/10/2022 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[2.] Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Trường G số tiền 10.707.000đồng.

[3.] Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Trường G số tiền 1.750.000đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0002265 ngày 18/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Bảo Lộc.

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.

Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phùng Thị Hoài Phương Lương Sỹ Tư Hoài

Nguyễn Thành Tâm

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đ;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự (10);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tâm