

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 37/2022/DS-ST

Ngày: 28 - 7 -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 AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Linh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Thanh Phong

Ông Tô Minh Lắm

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Văn Dự – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2020 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 30/2022/QĐXX-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2022/QĐ-TA ngày 10/6/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 70/2022/QĐST ngày 30/6/2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 613/2022/TB-TA ngày 07/7/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Đặng Hòa T, sinh năm 1956 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1961;

Cùng cư trú: số 114, ấp P, xã An B, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Hòa T và bà Phạm Thị H: ông Lại Văn G, sinh năm 1968; cư trú: số 41/9C khóm N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (đại diện theo ủy quyền) - Có mặt.

- Bị đơn: Bà Hồ Thị L, sinh năm 1954;

Nơi cư trú: ấp Phú B, xã An B, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho bà Hồ Thị L: ông Nguyễn Phi H, sinh năm 1975; nơi cư trú: 179, tổ 10, ấp P, xã An B, huyện T, tỉnh An Giang (đại diện theo ủy quyền) – Có mặt.

- Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang – Vắng mặt;

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện ngày 11/02/2020 (bổ sung, sửa đổi 26/3/2020), những lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa thể hiện:

Năm 1992, vợ chồng ông T, bà L mua của bà 4 Mạnh (không rõ họ, chữ lót) 30 công ruộng gắn liền với diện tích đất thổ cư nằm phía mặt tiền đường, giáp sông. Khi mua đất thì hiện trạng có đường nước dẫn vào ruộng phía sau. Khi mua thì ông T có hỏi bà Mạnh về đường nước thì bà Mạnh xác định đường nước là của bà Mạnh và nằm trong diện tích chuyển nhượng. Năm 2001 ông T có đặt đường ống (thay cho mương nước cũ) dẫn nước xuyên qua lộ, dẫn nước từ sông vào đường nước. Năm 2003 ông T làm hàng rào xây kiên cố phía mặt tiền khu đất và tồn tại đến ngày nay. Việc ông T xây hàng rào này bà L biết rõ và không có ý kiến phản đối. Năm 2020 ông xây hàng rào kiên cố phía bên hông khu đất, giáp ranh với đất bà L thì bà L ngăn cản, cho rằng ông T xây hàng rào kiên cố này là lấy luôn diện tích đất mà trước đây gia đình bà làm đường nước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng ông T xây hàng rào kiên cố tại vị trí mép ngoài của đường nước trước đây, tiếp giáp với đất bà L và vuông góc với hàng rào phía trước nhà, chạy thẳng vào phía sau đất.

Nay ông T yêu cầu bà L phải trả lại diện đất 39,3m² (theo đo đạc thực tế), đồng thời yêu cầu hủy GCNQSDĐ số 04182, ngày 19/2/2004 do UBND huyện T cấp cho bà Hồ Kim L, hủy GCNQSDĐ số 03831, ngày 13/9/2017 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Hồ Thị L; lý do: việc UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho bà L bao trùm lên diện tích đất đường nước mà ông T quản lý, sử dụng từ năm 1992.

+ Bị đơn Hồ Thị L trình bày: Diện tích đất của bà có nguồn gốc từ cha mẹ cho vào năm 1978. Khi cho đất thì đất chưa được cấp GCNQSDĐ và xung quanh chưa có nhà ai ở, toàn bộ là đất trống. Sau khi chồng bà chết (không nhớ năm nào) thì bà có kêu con gái là Nguyễn Thị Mỹ D đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. D có nói là nhờ anh H cán bộ địa chính xã làm giấy tờ. Sau đó bà có thấy anh H đến nhà và nghe ông H nói ông T là chơi gì kỳ, ranh đất mà trồng tre, sau đó ông H về. Đến năm 2004 thì D đem GCNQSDĐ về cho bà cất giữ.

Bà xác định không thấy ai đến đo đạc đất hay nói gì với bà về việc cấp GCNQSDĐ.

Khi ông Tri xây hàng rào phía mặt tiền đường thì bà đã thấy ông T xây lấn qua đất bà, nhưng do bà nghĩ ông Tri xây cất ngoài đường nên bà không có ý kiến.

Đến năm 2020, ông T tiến hành đổ móng, cột để xây hàng rào kiên cố phần bên hông đất phía giáp đất bà thì bà không đồng ý cho xây do xây lấn qua đất của bà. Vị trí ông T xây hàng rào là mé ngoài của đường nước trước đây dùng để bơm nước vào ruộng. Trong khi đó toàn bộ diện tích đường nước này là của bà, do cH bà đào để dẫn nước vào ruộng, ông T canh tác đất cũng bơm nhờ đường nước này của gia đình bà. Bà có làm đơn gửi đến UBND xã A, sau đó ông T khởi kiện đến Tòa án.

Bà L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà không có lấn chiếm đất ông T, đồng thời diện tích đất đường nước là của bà đã được cấp Giấy CNQSDĐ; bà không đồng ý đối với yêu cầu hủy các GCNQSDĐ của ông T.

+ UBND huyện T không có ý kiến

+ Tại văn bản số 1755/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang nêu:

Khu đất có diện tích 328,4 m đất thổ cư tọa lạc xã Tây Phú (nay là xã An Bình), huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang do bà Hồ Kim L quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 133817 (số vào sổ 04182QSDĐ/fH) được UBND huyện T cấp ngày 19/02/2004 (Ngày 21/7/2017, UBND huyện T đính chính nội dung về chữ lót của bà Hồ Kim L có sai sót, được đính chính là Hồ Thị L).

Ngày 22/8/2017, bà Hồ Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Thị Bé Thy theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã An Bình chứng thực cùng ngày và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Thoại Sơn.

Ngày 08/9/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh T chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chuyển nhượng 91,2 m² cho bà Trần Thị Bé T, diện tích còn lại 237,2 m².

Do bà Hồ Thị L chuyển nhượng một phần diện tích Giấy chứng nhận và có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 13/9/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: số phát hành CK 633889 (số vào sổ CS03830) cho bà Trần Thị Bé T và số phát hành CK 633888 (số vào sổ CS03831) cho bà Hồ Thị L.

Căn cứ Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Sở Tài nguyên và Môi trường. Do đó, việc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận theo

yêu cầu của bà Trần Thị Bé Thy, bà Hồ Thị L là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

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

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Xét thấy, diện tích 39,3m² đang tranh chấp theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 18/4/2022 nằm trong phần đất của bà L được cấp giấy năm 2004 và tại biên bản tứ cận năm 2002, thể hiện ông T, ông Hải có ký tên tứ cận, phù hợp với bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 18/4/2022 do Tòa án tỉnh An Giang đi thẩm định, thể hiện các hộ tứ cận phần đất của bà L là hộ ông Hải và hộ ông T và năm 2004, khi đo đạc đất cho bà L thì hộ ông T thống nhất ranh đất và đã ký tên tứ cận nên về thủ tục cấp giấy của Ủy ban nhân huyện Tvaro năm 2004 cấp cho bà L là bảo đảm trình tự, thủ tục theo quy định. Mặt khác, “Tờ sang nhượng quyền sử dụng ruộng đất” năm 1992, giữa bà M với bà H cũng không đề cập hay mô tả đường nước chuyển nhượng cho hộ ông T, bà H. Ngoài ra, tại biên bản hòa giải ngày 01/8/2003, giữa ông T với bà Đẹp là hộ có đất giáp ranh với ông hộ T thì giữa ông T với bà Đẹp thống nhất các mốc ranh đất giữa hai bên xảy ra tranh chấp, được Ban ấp Phú An lập biên bản, có xác nhận của Ủy ban nhân xã Tây Phú, thể hiện chiều ngang đất phía trước của ông T là 18m95, trong khi bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 18/4/2022, thể hiện chiều ngang đất phía trước của ông T là 25m83 chênh lệch dư 06m88 so với chiều ngang đất của ông T năm 2003 nên việc ông T, bà H khởi kiện cho rằng diện tích 39,3m nằm trong giấy của bà L thuộc quyền sử dụng của ông, bà và yêu cầu bà L giao trả lại là chưa đủ cơ sở để chấp nhận. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông T, bà H. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Do khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận thì nguyên đơn phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên - Môi trường vắng mặt nhưng đã có văn bản đề nghị xử vắng mặt; UBND huyện T vắng mặt nhưng đã được Tòa án Tệp tập hợp lệ nhiều lần. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

2.1 Đối với việc ông T, bà L tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Hồ Thị L.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2020, Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/12/2021 và được bổ sung ngày 18/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thị diện tích đất tranh chấp là 39,3m² (gồm các điểm 4,18, 19, 20). Hiện trạng tranh chấp là con đường dẫn nước tưới từ Kênh cấp 1, Tỉnh lộ 947 vào ruộng phía sau nhà ông Đặng Hòa T, hiện đã được ông T đặt ống nhựa phi 250cm đặt chìm dưới đất đặt sát phía trong tường rào; phần đất xây tường rào cao lên 07 viên gạch ống (do ông T đang xây dang dở thì bà L ngăn cản). Giữa nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định đường nước này thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình. Chứng cứ các bên đưa ra đó là: về phía nguyên đơn cho rằng đường nước này có trong phần đất tiếp giáp với sông để bơm vào ruộng lúa có diện tích 30 công mà vợ chồng ông mua của ông bà tư Mạnh vào năm 1992, quá trình sử dụng ông bơm nước tưới tiêu hàng năm, đến năm 2003 thì xây hàng rào kiên cố phía trước nhưng phía bà L không phản đối. Riêng phía bà L cho rằng đường mương dẫn nước này là của bà do chồng bà (đã chết) đào để dẫn nước ra ruộng phía sau đất ruộng ông T, hiện đường nước này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho bà.

Xét thấy, diện tích đất tranh chấp trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T là có căn cứ, bởi lẽ: Các nhân chứng: Nguyễn H Thanh là con ruột của chủ đất cũ (Tư Mạnh) hiện đang sống gần nhà ông T xác định đường nước là của cha ông Thanh (tên thường gọi là Tư Mạnh) và ông Thanh đào trên phần đất nhà cha mẹ ông để lấy nước tưới tiêu ruộng phía sau. Đến năm 1992 thì cha mẹ ông Thanh chuyển nhượng đất cho ông T. Ông Thanh khẳng định đường nước này cho đến nay không thay đổi vị trí và thuộc quyền sử dụng của ông T (BL 107-109). Lời trình bày của ông Thanh còn phù hợp với lời trình bày của ông Trần Văn H là Phó ấp Phú Bình, xã Bình tại thời điểm ông T mua đất của ông bà Tư Mạnh (BL105-106) và lời khai ông Nguyễn Hữu Hải – Trưởng ấp Phú Bình, xã Tây Phú (BL103-104) đều khẳng định đường dẫn nước trên là của ông T, ông T sử dụng ổn định, không tranh chấp cho đến khi ông T xây hàng rào thì bà L mới ngăn cản. Ngoài ra, như bà L thừa nhận vào năm 2003, ông T có xây hàng rào kiên cố phía trước thì bà L cũng không phản đối, cũng như việc ông T thay thế đường ống dẫn nước bằng ống dẫn nước chạy ngầm dưới đất thì bà L cũng không có ý kiến. Do đó việc ông T xác định diện tích 39,3m² (gồm các điểm 4,18, 19, 20) thuộc quyền sử dụng đất của ông là có căn cứ nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện này.

2.1 Đối với việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 04182QSDĐ/fH của UBND huyện T cấp ngày 19/02/2004 cho bà Hồ Thị L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03831, ngày 13/9/2017 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Hồ Thị L.

Xét thấy: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04182QSDĐ/fH của UBND huyện T theo bà L khai không thấy tiến hành đo đạc trên thực địa, cũng như người đại diện bị đơn cũng thừa nhận phần ranh giới đất giữa 02 nhà không cắm mốc (trụ đá, cột bê tông hay cây gỗ...); ông T cũng khai

không chứng kiến việc đo đạc nên không xác định ranh giới cụ thể, nên việc ông ký tứ cận vào hồ sơ ông không biết rõ số liệu; Tại Hồ sơ cấp giấy chứng nhận không có biên bản niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ và xác nhận hiện trạng là vi phạm về trình tự thủ tục cấp giấy. Dẫn đến việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 04182QSDĐ/fH ngày 19/02/2004 cho bà Hồ Thị L có luôn cả diện tích ông T đang sử dụng là không đúng đối tượng.

Bà L đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Bé Thy một phần diện tích đất trong giấy chứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 04182QSDĐ/fH của UBND huyện T cấp ngày 19/02/2004, phần diện tích đất còn lại giáp ranh với ông Đặng Hòa T (có diện tích đất đang tranh chấp) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi lại sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03831 ngày 13/9/2017. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 04182QSDĐ/fH của UBND huyện T cấp cho bà L sai nên dẫn đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03831 ngày 13/9/2017 của Sở Tài nguyên và môi trường cấp lại cho bà L cũng sai. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ để chấp nhận.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định là 864.600đồng ($39,3\text{m}^2 \times 440.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 5\%$).

- Về chi phí tố tụng về đo đạc, thẩm định và định giá: Chi phí tố tụng tổng cộng số tiền 6.800.000đ nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điều 26, 35, 37, 143, 144, 145, 147, 227, 228, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Điều 164, 256 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009 ngày 27/02/2009 của UBTVQH 12.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hòa T, bà Phạm Thị H.

Xác định diện tích đất tranh chấp là $39,3\text{m}^2$ (gồm các điểm 4,18, 19, 20) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/12/2021 và được bổ sung ngày 18/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Hòa T và bà Phạm Thị H.

Bà Hồ Thị L không được ngăn cản quyền sử dụng đất của ông T, bà H; đồng thời buộc bà Hồ Thị L phải di dời các vật dụng, cây trồng trên diện tích đất đã được xác định nêu trên (nếu có).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03831 ngày 13/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Hồ Thị L.

Các đương sự phải có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị L phải chịu án phí 864.600đồng (Tám trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

- Về chi phí tố tụng khác: tổng cộng chi phí tố tụng là 6.800.000đ (Sáu Tệu tám trăm nghìn đồng) nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

Trường hợp bản án 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, Điều 7 và Điều 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:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Hoàng Ngọc Linh