

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 27/2022/DS-ST
Ngày 28-7-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mến

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Bá

Ông Thạch Mu Ni

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hồng Lánh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 230/2022/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Kiên Thị Sâm B, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: Ông Kim Sua Sa Đ, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kim Sua Sa Đ: Bà Trần Thị Đ1, Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Thạch N, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

2. Chị Thạch Thị Thanh N1, sinh năm 2001. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

3. Anh Thạch N2, sinh năm 1994. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4. Bà Phan Thị Hồng T, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

5. Ông Kim Sâm R, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt)

6. Ông Kim Sam P, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt)

7. Ông Kim Sa Rây Ph, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Kim Sâm R, ông Kim Sam P, ông Kim Sa Rây Ph: Ông Kim Sua Sa Đ, sinh năm 1978; cư trú tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh “Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2021” (có mặt)

8. Bà Kiên Thị Sa V, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

9. Ông Kiên S, sinh năm 1930. Địa chỉ: Khóm X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kiên S:

- Ông Kiên T, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Ông Kiên Th, sinh năm 1967; Khóm X, phường Y, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bà Kiên Thị Sa V, sinh năm 1970; ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bà Kiên Thị Sâm B, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

- Bà Kiên Thị Cẩm B, sinh năm 1972; Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Ông Kiên H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Khóm X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bà Kiên Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khóm X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

10. Bà Thạch Thị V, sinh năm 1938. Địa chỉ: Khóm X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

11. Bà Kiên Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khóm X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

12. Ông Kiên H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Khóm X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

13. Ông Kim Thanh T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Khóm X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

14. Ông Kim Hoàng P, sinh năm 2003; Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của Kim Hoàng P: Ông Kim Sua Sa Đ, sinh năm 1978; cư trú tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh “Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2022” (có mặt).

15. Ông Thạch B, sinh năm 1990. Địa chỉ: Khóm X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

16. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh – Người đại diện theo pháp luật là bà Thạch Thị Sa T, Chức vụ Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thạch Thị Sa T: Ông Trần Quốc Th – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C “Văn bản ủy quyền ngày 23/4/2021” (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

17. Sở Tài nguyên, môi trường tỉnh Trà Vinh – Người đại diện theo pháp luật là ông Trần Văn H, Chức vụ Giám đốc Sở.

Địa chỉ: Số Z, khóm L, phường E, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn H: Ông Nguyễn Minh T, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh “Văn bản ủy quyền ngày 25/4/2022” (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2018, ngày 08/7/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Kiên Thị Sâm B trình bày:

Cha của bà là cụ Kiên S có diện tích đất 3.232m² thửa 1217, tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Gia đình bà canh tác phần đất này từ năm 1975, đến khoảng năm 1979 diện tích đất tranh chấp được Nhà nước đưa vào tập đoàn sản xuất, đến khoảng năm 1984 giải thể tập đoàn thì đất được Nhà nước trả lại cho gia đình bà quản lý và sử dụng. Lúc này cụ Kim H là cha ruột của ông Kim Sua Sa Đ là người cùng xóm hỏi mượn đất của cha bà để làm nền gieo mạ, lấy mạ cấy ruộng và được cha bà là ông Kiên S đồng ý cho mượn đất diện tích 1.804m², hai bên thỏa thuận 02 năm sau phải trả lại đất cho mượn nhưng đến hạn ông H không trả, mặc dù ông Kiên S đã nhiều lần yêu cầu trả nhưng ông H vẫn không trả mà canh tác từ đó đến năm 2014. Đến năm 2015 ông H cho lại con là ông Kim Sua Sa Đ tiếp tục canh tác, sử dụng từ đó cho đến nay. Hiện nay diện tích 1.804m² thuộc thửa 1217, tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà

Vinh bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà được nhận chuyển nhượng từ chị ruột Kiên Thị Sa V.

Nay bà yêu cầu ông Kim Sua Sa Đ trả lại phần diện tích thực đo là 1.804m² thuộc một phần của thửa 1217, tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh vì phần đất này bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà buộc ông Sa Đ bồi thường thiệt hại thất thu lúa từ năm 1987 - 2020 vì đã canh tác phần diện tích 1.804m² từ trước đến nay với số tiền 97.200.000 đồng thì bà xin tự nguyện rút lại yêu cầu này, không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn ông Kim Sua Sa Đ trình bày: Cha của ông tên Kim H - chết năm 2017) có diện tích đất 1.804m² thuộc một phần thửa 1217, tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh, đất cha ông Kim H canh tác từ năm 1975 cho đến năm 2014 thì ông Kim H cho vợ chồng ông canh tác, sử dụng cho đến nay. Nguồn gốc đất thì ông không biết, nhưng sau khi ông lớn lên đã nghe cha mẹ ông kể lại, cũng như thấy cha mẹ ông trực tiếp canh tác phần diện tích đất này cho đến khi cha ông cho vợ chồng ông canh tác thì không có ai ngăn cản hay phát sinh tranh chấp.

Nay bà Kiên Thị Sâm B yêu cầu ông trả lại diện tích đất, ông không đồng ý yêu cầu này của bà Sâm B. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Kiên S rồi điều chỉnh cấp cho bà Kiên Thị Sa V và bà Kiên Thị Sâm B đối với phần đất tranh chấp và yêu cầu Tòa án công nhận cho ông quyền sử dụng diện tích thực đo 1.804 m² thuộc một phần thửa 1217, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn, ông Thạch N, chị Thạch Thị Thanh N1, anh Thạch N2, bà Kiên Thị Sa V, bà Thạch Thị V, bà Kiên Thị H, Thạch B: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Kiên Thị Sâm B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn, bà Phan Thị Hồng T, ông Kim Sâm Rt, ông Kim Sam P, ông Kim Sa Rây Ph và ông Kim Hoàng P: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Kim Sua Sa Đ.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kiên S trình bày ý kiến:
Ông Kiên S là cha ruột của bà Kiên Thị Sâm B. Từ trước năm 1975, ông Kiên S có sử dụng trên 30 công đất trồng lúa. Vào khoảng năm 1980 số đất này được đưa vào tập đoàn sản xuất. Sau khi giải thể tập đoàn, nhà nước trả lại diện tích đất này cho ông Kiên S, sau đó ông Kim H có đến hỏi mượn diện tích đất khoảng 1.804m², thuộc một phần thửa 1217, tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh để làm nền mạ, ông H hứa trong vòng 02 năm sẽ trả lại đất nhưng sau đó ông H có tình không trả, dù ông Kiên S đã nhiều lần yêu cầu trả. Phần đất còn lại thì ông Kiên S đã chia cho các con. Đến năm 2011 thì ông Kiên S tặng cho con ruột là bà Kiên Thị Sa V diện tích 3.232m² (trong đó có phần diện tích

1.804m² cho ông Kim H mượn), đến năm 2017 thì bà Sa V chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho bà Kiên Thị Sâm B. Nay các ông bà thống nhất với yêu cầu của bà Kiên Thị Sâm B là yêu cầu ông Kim Sua Sa Đ trả lại cho bà Kiên Thị Sâm B phần diện tích đất 1.804m² thuộc một phần thửa 1217, tờ bản đồ số 31, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Thửa đất số 1217, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh có lịch sử biến động:

Theo tư liệu đo đạc năm 1983: Thuộc một phần thửa đất số 885, diện tích 37.300 m², loại đất 1L do Kim H kê khai, đăng ký trên Sổ Mục kê ruộng đất và thuộc một phần thửa số 888, diện tích 39.780m², loại đất 1L do ông Kiên S kê khai, đăng ký trên Sổ Mục kê ruộng đất.

Theo tư liệu đo đạc năm 1991: Thuộc thửa số 852, tờ bản đồ số 6, diện tích 9.130m², loại đất LUC do ông Kiên S kê khai, đăng ký trên Sổ Mục kê đất. Thửa đất số 852 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Kiên S ngày 16/5/1996.

Việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Kiên S đối với thửa đất số 852, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh trên cơ sở Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của Kiên S, ý kiến xét xấp của Hội đồng đăng ký đất và biên bản chi tiết quá trình xét của Hội đồng đăng ký đất xã Đ. Theo hồ sơ địa chính được lập năm 1983 và 1991 lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không có văn bản, giấy tờ thể hiện nguyên nhân thay đổi chủ thể sử dụng đất (tặng cho hay chuyển nhượng,...) thể hiện sự biến động từ Kim H (tài liệu đo đạc năm 1983) qua Kiên S (tài liệu đo đạc năm 1991). Đồng thời, theo hồ sơ địa chính được lập năm 1983 và 1991 lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không có văn bản thể hiện việc xem xét đến quá trình sử dụng đất của ông Kim H và không có văn bản niêm yết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Kiên S cho ông Kim H biết.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh trình bày: Đối với hồ sơ đề nghị tách thửa của bà Kiên Thị Sa V đối với thửa đất số 188, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1217, tờ bản đồ số 31 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1218, tờ bản đồ số 31 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định và đúng đối tượng người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/3/2011 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C chỉnh lý, xác nhận và tặng cho bà Kiên Thị Sa V ngày 08/4/2011.

Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1217, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.232m², loại đất trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Theo quy định của pháp luật việc Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C chỉnh lý, xác nhận biến động chuyển nhượng cho bà Kiên Thị Sâm B vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/7/2017 là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Kiên Thị Sâm B xin rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu ông Sa Đ bồi thường thiệt hại thất thu lúa từ năm 1987- 2020 với số tiền 97.200.000 đồng, giữ nguyên phần yêu cầu khởi kiện còn lại; bị đơn ông Kim Sua Sa Đ giữ nguyên yêu cầu phản tố, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch N thống nhất yêu cầu của bà Sâm B, bà Hồng T thống nhất với yêu cầu của ông Sua Đ. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Diện tích đất tranh chấp 1.804m², thuộc một phần thửa số 1217 loại đất lúa tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh, đất này do hộ của ông Kim H sử dụng ổn định trên 50 năm qua các thời kỳ biến động. Sau đó, cho con ruột là Kim Sua Sa Đ sử dụng, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh Kim Sua Sa Đ sử dụng.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý đến thời điểm này Thẩm phán đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kiên Thị Sâm B. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Kim Sua Sa Đ.

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 30/3/2011, Số công chứng: 53, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh chứng thực đối với phần diện tích 1.804m² nằm trong tổng diện tích 9.244m² thuộc thửa 188, tờ bản đồ số 31 mà ông Kiên S thoả thuận tặng cho bà Kiên Thị Sa V.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bà Kiên Thị Sa V với bà Kiên Thị Sâm B được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh chứng thực ngày 06/7/2017, Số chứng thực 287, Quyển số 02/2017-SCT/HĐGD đối với thửa đất số 1217, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.232m², tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 150471 đối với thửa 1217, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.232m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại

ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Kiên Thị Sa V, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận chuyển nhượng lên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kiên Thị Sâm B do nhận chuyển nhượng từ bà Kiên Thị Sa V.

Công nhận cho hộ ông Kim Sua Sa Đ được quyền sử dụng diện tích đất 1.804m² trong tổng diện tích 3.232m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Thanh Trì B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Phần còn lại thuộc quyền sở hữu của bà Kiên Thị Sâm B).

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kiên Thị Sâm B đối với phần diện tích qua đo đạc thực tế chênh lệch so với đơn khởi kiện ban đầu và một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Sa Đ bồi thường thiệt hại thất thu lúa từ năm 1987-2020 đối với diện tích 1.804m² với số tiền 97.200.000 đồng.

Ngoài ra, các đương sự còn phải chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Kim Sua Sa Đ yêu cầu “hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Kiên S, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh theo quy định tại Điều 34 và điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ Luật Tổ tụng dân sự 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp vì cho rằng đây là tài sản của nguyên đơn đồng thời yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, bị đơn yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn và công nhận phần diện tích đất tranh chấp cho bị đơn. Đây là quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tổ tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án, nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt

hoặc có văn bản ủy quyền hợp pháp. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về hiện trạng sử dụng phần đất tranh chấp: Các đương sự đều thống nhất phần diện tích đất tranh chấp 1.804m² thuộc một phần thửa 1217, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh từ sau năm 1975 là do cụ Kim H quản lý sử dụng, đến khoảng năm 2014 thì cụ Kim H cho lại con trai là Kim Sua Sa Đ quản lý sử dụng, việc sử dụng đất là liên tục, không ai phát sinh tranh chấp. Đây là tình tiết vụ án được tất cả các đương sự thừa nhận, căn cứ vào Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là những tình tiết, sự kiện các đương sự không phải chứng minh.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Kiên Thị Sâm B cho rằng phần diện tích đất tranh chấp 1.804m² thuộc một phần thửa 1217, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh là của cha bà là cụ Kiên S. Khoảng năm 1979 – 1980, nhà nước lấy đất đưa vào tập đoàn sản xuất, đến khoảng năm 1984 tập đoàn giải thể, nhà nước trả lại đất cho ông Kiên S, lúc này ông Kim H hỏi mượn đất của ông Kiên S để làm nền gieo mạ nhưng bà cũng không đưa ra được giấy tờ gì chứng minh ông Kim H mượn đất ông Kiên S. Tại Công văn 2117/UBND-NN ngày 04/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C, Công văn 192/UBND của Ủy ban nhân dân xã Đ cung cấp thông tin không có văn bản, giấy tờ thể hiện đất có đưa vào tập đoàn sản xuất hay không.

Quá trình giải quyết vụ án, theo xác minh chính quyền địa phương ấp và những người biết diễn biến quá trình sử dụng đất gồm bà Thạch Thị Kim L, ông Kiên K và ông Kim Sa M cho rằng đất này gia đình ông Kim H và con tên Kim Sua Sa Đ sử dụng ổn định trên 50 năm.

Bà Kiên Thị Sâm B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đất tranh chấp gia đình bà có cho ông Kim H mượn đất để sử dụng nên không có cơ sở cho rằng gia đình ông Kim H đã mượn đất của ông Kiên S để sử dụng. Từ đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kiên Thị Sâm B.

[6] Đối với việc kê khai đăng ký đối với diện tích đất tranh chấp, theo xác minh chính quyền địa phương ấp và những người biết quá trình diễn biến sử dụng đất là bà Thạch Thị Kim L, ông Kiên K và ông Kim Sa M cho rằng đất này gia đình ông Kim H và con tên Kim Sua Sa Đ sử dụng trên 50 năm. Bằng phương pháp chồng ghép bản đồ giữa tư liệu 1983 và 2006 thì thửa 1217 theo tư liệu đo đạc 1983: Thuộc thửa đất số 885 do ông Kim H cha bị đơn kê khai, đăng ký trên Sổ Mục kê ruộng đất.

Tuy nhiên, đến năm 1991: Phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 852, tờ bản đồ số 6, do ông Kiên S kê khai, đăng ký trên Sổ mục kê đất và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn 2969/UBND-NN ngày 13/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C cung

cấp thông tin về thay đổi chủ thể kê khai, đăng ký giữa tư liệu năm 1983 và tư liệu năm 1991, không có văn bản, giấy tờ thể hiện nguyên nhân thay đổi chủ thể sử dụng đất (tặng cho hay chuyển nhượng,...). Đồng thời tại Công văn 2117/UBND-NN ngày 04/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kiên S không xem xét đến quá trình sử dụng đất của ông Kim H và không có niêm yết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Kiên S cho ông Kim H biết.

Từ phân tích trên, xét thấy việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Kiên S thửa 852, tờ bản đồ số 6 (tư liệu năm 1991), diện tích 9.130m², luôn cả phần diện tích đất mà gia đình ông Sa Đ sử dụng là không đúng. Lẽ ra, phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, tuy nhiên do hiện nay thửa 852 (được chuyển đổi thành thửa 188, tờ bản đồ số 31, diện tích 9.244m²) ông Kiên S đã tặng cho con ruột bà Kiên Thị Sa V, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C chỉnh lý lên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Sa V vào ngày 08/4/2011, sau đó bà Sa V được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Trà Vinh tách thửa 188 thành 02 thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kiên Thị Sa V gồm thửa 1217, diện tích 3.232m² và thửa 1218, diện tích 6.012m² vào ngày 29/6/2017 và chuyển nhượng thửa 1217 cho bà Sâm Bô, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận chuyển nhượng lên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Sâm B. Như vậy, nếu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Kiên S thửa 852 sẽ ảnh hưởng phần diện tích đất còn lại của thửa 1218, do đó để ổn định, không xáo trộn phần diện tích đất này, chỉ cần hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Kiên S với bà Sa V đối với diện tích 1.804m², hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kiên Thị Sa V với bà Kiên Thị Sâm B và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1217 mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Kiên Thị Sa V và xác nhận chuyển nhượng lên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Sâm B của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

[7] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án có tiến hành giải thích cho bà Sâm B có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không, bà Sâm B có ý kiến không yêu cầu hay tranh chấp gì với bà Sa V đối với số tiền chuyển nhượng 160.000.000 đồng nên Tòa án không đặt ra xem xét giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Kiên Thị Sâm B rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần diện tích đất qua đo đạc thực tế chênh lệch so với đơn khởi kiện ban đầu là 0,9m² và yêu cầu ông Sa Đ bồi thường thiệt hại thất thu lúa từ năm 1987 - 2020 đối với diện tích 1.804m² với số tiền 97.200.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kiên

Thị Sâm B là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kiên Thị Sâm B đối với yêu cầu khởi kiện này.

[8] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về chi phí thẩm định định giá: Yêu cầu khởi kiện của bà Kiên Thị Sâm B không được Tòa án chấp nhận, yêu cầu phản tố của ông Kim Sua Sa Đ được Tòa án chấp nhận nên bà Kiên Thị Sâm B phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định định giá theo quy định của pháp luật.

[10] Về án phí: Bà Kiên Thị Sâm B và ông Kim Sua Sa Đ là đối tượng được miễn tiền án phí nên được xem xét miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273, Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 158, 166, 182, 183, 236 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ các Điều 101, Điều 105 và 202 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kiên Thị Sâm B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Kim Sua Sa Đ trả lại cho bà phần diện tích đất thực đo là 1.804m² thuộc một phần thửa 1217, tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Kim Sua Sa Đ:

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 30/3/2011, số chứng thực: 53, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh chứng thực đối với phần diện tích 1.804m² nằm trong tổng diện tích 9.244m² thuộc thửa 188, tờ bản đồ số 31 mà ông Kiên S thỏa thuận tặng cho bà Kiên Thị Sa V.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bà Kiên Thị Sa V với bà Kiên Thị Sâm B được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh chứng thực ngày 06/7/2017, số chứng thực 287, Quyển số

02/2017-SCT/HĐ,GD đối với thửa đất số 1217, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.232m², tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 150471 đối với thửa 1217, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.232m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Kiên Thị Sa V và xác nhận chuyển nhượng lên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kiên Thị Sâm B do nhận chuyển nhượng từ bà Kiên Thị Sa V của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

- Công nhận cho hộ ông Kim Sua Sa Đ được quyền sử dụng diện tích đất 1.804m² trong tổng diện tích 3.232m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông mốc 2 – 3 giáp thửa số 1200 kích thước 49,30 mét

Hướng Tây mốc 1 – 4 giáp thửa số 1087 kích thước 48,80 mét

Hướng Nam mốc 3 – 4 giáp thửa số 282 kích thước 36,72 mét

Hướng Bắc mốc 1 – 2 giáp phần còn lại của thửa số 1217 kích thước 36,31 mét.

(Kèm theo Sơ đồ khu đất tranh chấp tại Công văn số 76/CNHCT ngày 25 tháng 4 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

- Phần diện tích đất còn lại của thửa 1217, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sở hữu của hộ bà Kiên Thị Sâm B.

- Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và nội dung quyết định của Bản án.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kiên Thị Sâm B đối với phần diện tích qua đo đạc thực tế chênh lệch so với đơn khởi kiện ban đầu là 0,9m² và yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Sa Đ bồi thường thiệt hại thất thu lúa từ năm 1987-2020 đối với diện tích 1.804m² với số tiền 97.200.000 đồng.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc bà Kiên Thị Sâm B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.010.000 đồng (Ba triệu không trăm mười nghìn đồng) nhưng trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản bà Kiên Thị Sâm B đã nộp trước đó số tiền 3.010.000 đồng (Ba triệu không trăm mười nghìn đồng). Bà Kiên Thị Sâm B không phải nộp tiếp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Kiên Thị Sâm B được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn, bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Mến