

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **20/2022/DS-ST**

Ngày: 20/4/2022

V/v “*Tranh chấp QSD 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 ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Thu Vân

Ông Hoàng Minh Liêm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
ông Phan Quốc Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 115/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2019 về việc “*Tranh chấp QSD đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2022/QĐXX-ST ngày 09/3/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 219/2022/QĐST-DS ngày 31/3/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Hồng H, sinh năm 1973 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, khu phố 5A, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: 33D, khu phố 5, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Tổ 45, khu phố 4C, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố H (vắng mặt)

Địa chỉ: 90, Hưng Đạo Vương, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Phương T – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi Trường

2. Chị Chu Thanh H, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Anh Nguyễn Tùng D, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, khu phố 5A, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Anh Nguyễn Tùng D, sinh năm 1990.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Hồng H và bà Nguyễn Thị N trình bày:***

Năm 2012 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng thửa đất 798 tờ bản đồ số 36 phường D, thành phố H của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H. Ngày 06/7/2017, vợ chồng ông bà tiếp tục nhận chuyển nhượng 33m² đất thuộc một phần của thửa 19 tờ bản đồ số 36 (giáp thửa 798) của ông C bà H với giá là 180.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã xây nhà cấp 4 trên toàn bộ phần diện tích đất trên. Vào đầu tháng 8/2018 vợ chồng ông bà được biết là ông C bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 19 tờ bản đồ số 36 trong đó có cả 33m² đất đã chuyển nhượng cho ông bà. Ông bà đã liên hệ với ông C bà H để đề nghị điều chỉnh lại diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với thực tế sử dụng nhưng ông C bà H không thực hiện. Do đó ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 187080 thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, phường D, thành phố H do UBND thành phố H cấp cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H ngày 27/7/2018.

2. Công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 33m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, phường D, thành phố H cho vợ chồng ông bà.

Sau khi nhận được kết quả đo vẽ, ngày 29/12/2021 ông Phạm Hồng H và bà Nguyễn Thị N có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Theo đó, ông H bà N đề nghị Tòa án công nhận 32,8m² đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, phường D, thành phố H (theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 6315/2021 ngày 17/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai) cho vợ chồng ông bà. Đồng thời, ông H, bà N yêu cầu anh Nguyễn Tùng D và chị Chu Thanh H có nghĩa vụ phối hợp với ông bà để làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng diện tích 32,8m² đất cho gia đình ông bà (vì thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, phường D, thành phố H hiện nay ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tùng D và chị Chu Thanh H).

Ông H, bà N đồng ý phối hợp cùng anh D, chị H liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách phần diện tích 32.8m² thuộc thửa đất số 19 để nhập vào thửa đất 798, tờ bản đồ số 36, phường D theo quy định của pháp luật. Ông bà đồng ý chịu mọi chi phí về thủ tục tách, nhập, cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 19, 798 tờ bản đồ số 36.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H, bà N yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 187080 ngày 27/7/2018 đối với phần diện tích 32.8m² đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà (theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 6315/2021 ngày 17/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai).

Đối với án phí và các chi phí tố tụng: đề nghị ông C, bà H phải chịu án phí theo luật định và trả cho ông bà số tiền chi phí tố tụng mà ông bà đã tạm ứng, bao gồm: tiền thẩm định giá 20.000.000 đồng, tiền đo vẽ 2.181.694 đồng, tiền sao lục hồ sơ đất đai 300.000 đồng, tiền xe: 1.400.000 đồng. Tổng cộng: 23.881.000 đồng

*** Bị đơn ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H:** vắng mặt tại phiên tòa cũng như quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án. Tại đơn xin vắng mặt tại Tòa ngày 14/3/2021, ngoài việc xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thì ông C và bà H còn trình bày: vợ chồng ông bà có chuyển nhượng nhà và lô đất số 19 tờ bản đồ số 36 với diện tích theo Giấy chứng nhận là 145m². Trong đó có 33m² phía cuối đất đã bán cho gia đình ông H bà N, 112m² chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tùng D và chị Chu Thanh H. Ông bà đồng ý để vợ chồng anh D chị H toàn quyền giải quyết tranh chấp tại tòa với gia đình ông H, bà N và đồng ý để anh D chị H nhận lại số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ ông H, bà N.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Chu Thanh H và anh Nguyễn Tùng D do anh D làm đại diện trình bày:**

Năm 2019, vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, phường D của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H với diện tích theo giấy chứng nhận là 145m² nhưng diện tích chuyển nhượng thực tế là 112m². Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N, vợ chồng anh chị đồng ý làm thủ tục trả lại diện tích 32,8m² đất (hiện thuộc thửa đất số 19) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất số 6315/2021 ngày 17/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cho gia đình ông H, bà N. Ông H, bà N phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến thủ tục tách, nhập, cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 19, 798 tờ bản đồ số 36, phường D. Đối với chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng 32,8m² đất, anh chị tự thương lượng với ông H, bà N, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố H trình bày:***

Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 187080 thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, phường D, thành phố H cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H là đảm bảo theo quy định pháp luật. Nên việc nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là không có cơ sở xem xét. Trường hợp quá trình xác minh và xét xử vụ án có phát sinh các tình tiết chứng cứ xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của ông C và xác minh của UBND phường D có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về thủ tục tố tụng: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Việc xác định tư cách pháp lý, các thủ tục ủy quyền tham gia tố tụng, thời hạn tạm đình chỉ giải quyết vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử trong vụ án đúng quy định của pháp luật, Tòa án đã thu thập chứng cứ đầy đủ. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của BLTTDS đảm bảo sự vô tư, khách quan. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: tại giấy nhận tiền cọc giữa nguyên đơn và bị đơn (Bút lục số 27) và đơn xin vắng mặt tại phiên tòa của bị đơn ông C, bà H (Bút lục số 93) và đơn cam kết xin giảm diện tích đất (Bút lục số 15) ông C, bà H thừa nhận đã bán 33m² đất trên cho vợ chồng nguyên đơn ông H, bà N (đã giao đất và nhận tiền) nhưng ông C, bà H lại đăng ký quyền sử dụng đất luôn cả diện tích đã bán cho nguyên đơn. Sau đó, bán cho vợ chồng anh D, chị H, như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông C, bà H phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo Nghị Quyết 326/2016/NQ-UBTVQH/14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về sự có mặt của đương sự:

Bị đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố H; chị Chu Thanh H và anh Nguyễn Tùng D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt và có

đơn xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án: diện tích đất tranh chấp $32,8m^2$ thuộc một phần của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, phường D, thành phố H. Nguồn gốc diện tích đất này theo xác nhận của UBND phường D thì trước năm 1980 do ông Phạm Thế khai phá sử dụng. Đến năm 1992 ông Phạm Thế chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tuất khai phá sử dụng. Ngày 01/2/2000 bà Trần Thị Tuất chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H. Ông C, bà H sử dụng thửa đất số 19 từ năm 1998 đến ngày 6/7/2017 thì chuyển nhượng $33m^2$ cho ông Phạm Hồng H và bà Nguyễn Thị N. Ông H, bà N đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất trên từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Năm 2018 ông C, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 19. Năm 2019, ông C, bà H chuyển nhượng diện tích đất còn lại của thửa 19 là $112m^2$ cho chị Chu Thanh H và anh Nguyễn Tùng D. Tuy nhiên, diện tích đất ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn ghi là $145m^2$. Do đó, chị H và anh D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trọn thửa 19 là $145m^2$. Nay ông H, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận $32,8m^2$ đất cho gia đình ông bà, Hội đồng xét xử xét thấy: diện tích đất trên đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay các bên đương sự đều xác nhận thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H, bà N, các bên không tranh chấp, việc sử dụng diện tích đất trên cũng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Căn cứ theo quy định của Luật đất đai 2013, thì diện tích đất trên đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất $32,8m^2$ cho ông H, bà N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 187080 cấp cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H ngày 27/7/2018, Hội đồng xét xử nhận thấy: ngày 10/10/2000, ông Phạm Văn C có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19 và có Biên bản thỏa thuận về ranh giới đối với thửa đất này. Năm 2017 ông C, bà H đã chuyển nhượng cho ông H, bà N $33m^2$ của thửa 19 bằng giấy tay và ông H bà N đã trực tiếp quản lý, sử dụng, xây nhà trên diện tích đất này. Nhưng ngày 8/3/2018 ông C bà H vẫn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 19 với diện tích là $145,8m^2$. Ông C bà H cũng không đưa ông H bà N ký lại Biên bản giáp ranh cho đúng thực tế sử dụng. Do đó, ngày 27/7/2018 Ủy ban nhân dân thành phố H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà H đối với toàn bộ thửa 19 với diện tích là $145m^2$ là không chính xác, cần phải hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 187080 ngày 27/7/2018 đối với $32,8m^2$ đất được giới hạn bởi

các điểm (2,9,10,11) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 6315/2021 ngày 17/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. Ông H bà N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 32,8m² đất trên. Anh D, chị H liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng. Tòa án ghi nhận thỏa thuận của các đương sự về việc ông H bà N chịu toàn bộ chi phí liên quan đến thủ tục cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 19, 798 tờ bản đồ số 36, phường D.

[3] Về án phí: ông H, bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông C, bà H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Chi phí thẩm định giá, đo đạc và xem xét tại chỗ: Ông C, bà H phải chịu 23.881.000đ chi phí tố tụng. Số tiền trên ông H bà N đã nộp tạm ứng. Do đó, ông C bà H có trách nhiệm thanh toán lại cho ông H bà N số tiền 23.881.000đ.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 34, 147, 157, 264, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 165, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2003 ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng H và bà Nguyễn Thị N.

1.1 Công nhận diện tích 32,8m² đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, phường D, thành phố H được giới hạn bởi các điểm (2,9,10,11) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 6315/2021 ngày 17/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cho ông Phạm Hồng H và bà Nguyễn Thị N.

1.2 Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 187080 ngày 27/7/2018 đối với 32,8m² đất được giới hạn bởi các điểm (2,9,10,11) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 6315/2021 ngày 17/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Ông Phạm Hồng H và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 32,8m² đất trên.

Anh Nguyễn Tùng D và chị Chu Thanh H liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, phường D cho phù hợp với thực tế sử dụng.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông H bà N chịu toàn bộ chi phí liên quan đến thủ tục cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 19 và 798 tờ bản đồ số 36, phường D.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1 Về án phí: ông H, bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H, bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 005402 ngày 11/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông C, bà H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

2.2 Về chi phí tố tụng: ông C bà H có trách nhiệm thanh toán lại cho ông H bà N số tiền 23.881.000đ (hai mươi ba triệu tám trăm tám mươi một nghìn đồng) chi phí tố tụng mà ông H, bà N đã tạm ứng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang

