

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 83/2021/DS-ST

Ngày: 17/3/2021

V/v tranh chấp “Quyền sử
dụng đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH-TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Anh Tuấn**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Ngọc Bảo Châu – Giáo viên Trường THCS Đoàn Giỏi

2. Ông Lê Văn Minh – Cán bộ hưu trí

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Phục** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Phụng Tuyền** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số **284/2020/TLST-DS** ngày 27/7/2020 về việc tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số **19/2021/QĐXXST-DS** ngày 18/02/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Trung H, sinh năm 1946. Địa chỉ: Ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Kim N**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 36 đường NVC, khu phố NC, Phường TK, Tp. TA, Long An (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Thành P** – Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2. Bị đơn: **Nguyễn Đăng H1**, sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện **Châu Thành**. Địa chỉ: Ấp Cá, thị trấn Tân Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Văn Bé H2** – Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. **Lê Thị B**, sinh năm 1957 (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. **Nguyễn Thị Thanh D**, sinh năm 1982 (có mặt).

3.4. **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1980 (có mặt).

3.5. **Dương Thị Kim Q**, sinh năm 1990 (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.6. **Nguyễn Tiến P1**, sinh năm 2008.

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Tiến P1 là Nguyễn Thành T, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

3.7. **Lê Thị N1**, sinh năm 1944. Địa chỉ: Ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.8. **Nguyễn Trung S**, sinh năm 1967 (có mặt).

3.9. **Đào Thị T1**, sinh năm 1972 (có mặt).

3.10. **Nguyễn Cẩm T2**, sinh năm 2001 (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.11. **Nguyễn Trung T3**, sinh năm 2008.

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Trung T3 là **Nguyễn Trung S**, sinh năm 1967 (có mặt) và **Đào Thị T1**, sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Trung H và đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Kim N cùng có ý kiến trình bày:*

Ông Nguyễn Trung H là anh ruột của ông Nguyễn Đăng H1 có cùng cha là Nguyễn Văn C (chết năm 1992) và mẹ là Nguyễn Thị T4 (chết năm 1998).

Vào năm 1976-1977 ông H được cha mẹ cho phần đất có chiều ngang cấp lộ khoảng 20m, chiều dài khoảng 15m. Ông H đã đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 285m² thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01040QSĐĐ/TH do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/3/1998.

Khoảng năm 1989, em trai ông H là Nguyễn Đăng H1 có khó khăn về chỗ ở nên ông H có cho ở nhờ 01 nền nhà khoảng 40m² (theo đo đạc hiện nay là 50,9m²) thuộc thửa 49 để ông H1 thuận tiện buôn bán và nuôi con ăn học. Do là anh em ruột nên không làm giấy tờ gì. Thời gian gần đây ông H1 muốn bán cho người khác diện tích tranh chấp nên ông H ngăn cản và đưa ra UBND xã Tân Hương để hòa giải nhưng không thành. Tại hòa giải ông H1 cho rằng ông đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01575/QSĐĐ/TH ngày 21/7/1998 (thửa 50, diện tích 53m²). Thực tế thửa đất số 50 là không có mà cấp trùng lên thửa số 49 và được cấp sau khi cấp giấy đất cho ông H.

Trước khi đưa ra Tòa tranh chấp giữa ông H và ông H1 thỏa thuận, ông H đồng ý hỗ trợ 700.000.000 đồng cả nhà và đất, còn ông H1 thì đòi 1.100.000.000 đồng nên các bên không thỏa thuận được.

Ông H thừa nhận có ký tên trong hồ sơ cấp đất, việc viết thêm, tẩy xóa thì không biết.

Nay ông H có yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01575/QSĐĐ/TH ngày 21/7/1998 cấp cho ông Nguyễn Đăng H1.

- Buộc ông H1 di dời nhà cửa trả lại toàn bộ phần đất cho ở nhờ có diện tích 50,9m² thuộc một phần của thửa 49, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

** Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Đăng H1 có ý kiến trình bày:*

Ông là em ruột của ông H, vào năm 1984 ông được cha mẹ cho phần đất có diện tích khoảng 50m² để cất nhà ở và ông quản lý, sử dụng liên tục từ đó cho đến nay.

Quá trình sử dụng ông có đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất với diện tích 53m² thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01575QSDĐ/TH do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/7/1998. Ông thừa nhận có ký tên trong hồ sơ cấp đất, việc viết, tẩy xóa thêm gì thì không biết.

Ông đã sử dụng xây nhà ở trên đất từ năm 1984 đến nay, hiện nay trên phần đất có các thành viên sinh sống gồm ông và vợ là bà Lê Thị B, con Nguyễn Thành T, con Nguyễn Thị Thanh D, cháu Nguyễn Tiến P1, cháu Nguyễn Tiến Đ (sinh năm 2017), con dâu Dương Thị Kim Q.

Nguyên nhân tranh chấp là do gia đình ông khó khăn (vợ bệnh) nên muốn bán nhà và đất, ông H có yêu cầu mua lại với giá 600.000.000 đồng và hỗ trợ chi phí hỗ trợ thêm là 100.000.000 đồng để tìm chỗ ở mới, ông chỉ đồng ý bán với giá 1.100.000.000 đồng, ông H không đồng ý nên từ đó phát sinh tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện và lời khai trước đây ông yêu cầu công nhận thừa đất số 49 với diện tích là 108m² là của ông và yêu cầu ông H sang tên lại thừa đất. Nay ông xác định lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông thửa 50 là đúng nay ông yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế 50,9m² thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của ông. Rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu buộc ông H sang tên thừa đất.

** Theo lời khai quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành đại diện theo pháp luật là ông Huỳnh Văn Bé H2 có ý kiến trình bày:*

Vào năm 1996 Ủy ban nhân dân huyện có thuê Trung tâm đo đạc tỉnh An Giang để đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ 299 thì đây là đất khoanh bao nên đoàn đo đạc tách ra từng thửa và hướng dẫn người sử dụng đăng ký cấp giấy. Trong đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và ông H1 đều có gạch xóa, đơn đăng ký của ông H1 do ông Nguyễn Văn T4 (cán bộ địa chính, đã chết) viết.

So sánh sơ đồ bản vẽ thì diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và ông H1 tương đối trùng khớp. Việc gạch xóa giữa đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trang sổ địa chính và Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất so với đo đạc thực tế là do đơn vị thi công và công chức địa chính xã Tân Hương, cũng như sự thiếu kiểm tra, rà soát của cán bộ phòng địa chính huyện.

Ông H và sẽ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại cho các bên theo đúng sổ thừa và diện tích thực tế sử dụng.

** Theo lời khai quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trung S (đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Tín) có ý kiến trình bày: Thống nhất ý kiến của đại diện nguyên đơn ông H.*

** Theo lời khai quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đào Thị T1 (đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Tín) trình bày: Thống nhất ý kiến của đại diện nguyên đơn ông H.*

** Theo lời khai quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thành Trung (đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Phát) trình bày: Thống nhất ý kiến của bị đơn ông H1.*

** Theo lời khai quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thanh D trình bày: Thống nhất ý kiến của bị đơn ông H1.*

** Tại phiên tòa,*

- Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn, công nhận 50,3m² tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Việc ông H1 cho rằng được cha mẹ cho đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ông H là người quản lý, sử dụng đất trước ông H1. Theo sơ đồ trên giấy đất của ông H thể hiện là hình chữ nhật, không thể hiện thửa đất ông H1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H cấp trước đất ông H1 và theo sơ đồ đất thì đất ông H1

cấp trùng lên đất ông H, diện tích được cấp có sai sót là do công nghệ đo đạc trước đây lạc hậu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xác định đây là quan hệ tranh chấp “Quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo qui định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Theo khai nhận giữa các đương sự và tài liệu chứng cứ thu thập được cho thấy: Phần đất tranh chấp theo thực tế đo đạc là 50,9m² tọa lạc tại ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Các đương sự đều thống nhất khai nhận phần đất tranh chấp này là của ông Nguyễn Văn C (chết năm 1992) và bà Nguyễn Thị T4 (chết năm 1998) là cha mẹ ruột của ông H và ông H1.

Nguyên đơn ông Nguyễn Trung H và đại diện theo ủy quyền cho rằng: Vào năm 1976-1977 ông H đã được cha mẹ ông cho ông phần đất có chiều ngang cặp lộ khoảng 20m, chiều dài khoảng 15m. Ông H đã đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 285m² thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01040QSDĐ/TH do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/3/1998. Diện tích được cấp giấy là gồm cả phần diện tích ông H1 đang sử dụng. Do đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01575/QSDĐ/TH ngày 21/7/1998 cấp cho ông H1 với diện tích 53m², ghi thửa số 50 là không đúng, vì thửa đất số 50 là không có mà cấp trùng lên thửa số 49 và được cấp sau khi cấp giấy đất cho ông H. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông H cho rằng phần đất tranh chấp ông đã được cha mẹ cho và ông là người cho ông H1 ở nhờ nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Theo hồ sơ cấp đất thể hiện ông H và ông H1 đều là người đăng ký kê khai lần đầu, trong đó nguồn gốc đất của ông H là do quản lý sử dụng và nguồn gốc đất ông H1 là do cha mẹ cho. Ông H1 đã sử dụng liên tục trên 30 năm, thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp. Theo kết quả đo đạc thực tế cho thấy, phần đất ông H1 đang quản lý sử dụng có diện tích là 50,3m² là tương đối phù

hợp với diện tích 53m² mà ông H1 được cấp giấy đất. Phần đất ông H đang quản lý sử dụng có diện tích là 293,6m² (trong đó có 21,4m² đã hiến làm đường nông thôn) là cao hơn diện tích 285m² mà ông H được cấp giấy đất. Ngoài ra, tuy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H trước ngày cấp cho ông H1 (giấy đất cấp cho ông H ngày 20/3/1998, cấp cho ông H1 ngày 21/7/1998), nhưng đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 có trước ông H (đơn ông H1 ghi ngày 15/3/1997, ông H ghi ngày 14/8/1997). Mặc khác, tại bản đồ địa chính được lưu tại Ủy ban nhân xã thể hiện 02 thửa đất 49 và 50 tiếp giáp nhau. Điều đó cho thấy ý kiến ông H cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1 là cấp trùng lên đất ông H là không có căn cứ. Do đó yêu cầu của ông H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1 và buộc ông H1 di dời nhà trả đất là không có cơ sở chấp nhận.

Xét thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1 thể hiện là thửa 50 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H thể hiện thửa 49. Theo bản đồ địa chính thể hiện đất của ông H1 thuộc thửa 49, đất ông H thuộc thửa 50. Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện thì đơn đăng ký cấp đất có sai sót do cán bộ địa chính có gạch xóa nên nhầm lẫn số thửa. Do đó những sai sót này thì cơ quan cấp đất có quyền chỉnh sửa, vì vậy cần buộc các đương sự điều chỉnh lại thông tin thửa đất cho phù hợp với thực tế sử dụng theo qui định tại Điều 95 Luật đất đai.

Tại phiên tòa hôm nay ông H1 rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông H sang tên thửa đất. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[3] Về chi phí tố tụng: Các đương sự tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Về án phí: Ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án nên được miễn án phí.

[5] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, là phù hợp nên chấp nhận. Đối với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 163, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 26, 95 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung H về yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Đăng H1 di dời nhà cửa trả lại 50,3m² đất tranh chấp và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01575QSDĐ/TH do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/7/1998 cho ông Nguyễn Đăng H1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Đăng H1.

2.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Đăng H1 về yêu cầu buộc ông Nguyễn Trung H sang tên thửa đất.

2.2. Công nhận 50,3m² đất thuộc thửa số 50 (theo bản đồ địa chính là thửa 49), tờ bản đồ số 3, loại đất TQ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01575QSDĐ/TH do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/7/1998 cho ông Nguyễn Đăng H1 tọa lạc tại ấp TH, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đăng H1. Phần đất có tứ cận là:

- Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Hoa;
- Tây giáp đất ông Nguyễn Trung H;
- Nam giáp đường Tân Hòa 1;
- Bắc giáp đất ông Nguyễn Trung H.

(có sơ đồ kèm theo)

Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký thông tin thửa đất cho phù hợp thực tế sử dụng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông Nguyễn Trung H, hoàn lại ông Nguyễn Trung H 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003007 ngày 13/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Hoàn lại ông Nguyễn Đăng H1 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003073 ngày 24/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành

4. Quyền kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND H. Châu Thành;
- Chi cục THADS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Bùi Anh Tuấn