

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 01/2020/DS-ST

Ngày 13-5-2020

V/v: Đòi lại quyền sử dụng đất
bị lấn chiếm; Hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hàng Lâm Viên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Mộc

2. Bà Nguyễn Thị Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2018/TLST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1926, có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1966, có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, Ninh Thuận.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Đình H, sinh năm 1981, có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, Ninh Thuận.

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1931, vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1966, có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, Ninh Thuận.

- Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1970, vắng mặt tại phiên tòa có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số 15/6 đường L, khu phố 5, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1970, có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, Ninh Thuận.

- Ông Huỳnh Chí V1, sinh năm 1967, vắng mặt tại phiên tòa có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, Ninh Thuận.

- Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố P, tỉnh Ninh Thuận

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Song T3 – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, vắng mặt tại phiên tòa có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, ông N ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng A trình bày:

Năm 1957, ông Nguyễn Văn N mua lại vườn cây diện tích 14.056m², tờ bản đồ số 04, thửa số 560 có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp ruộng Bàu, phía Tây giáp thổ cư làng Tân Hội, phía Nam giáp ruộng Bàu, phía Bắc giáp vườn chuối của ông Lê V2 và ông Lê Tứ L, trong vườn có hai mương nước có từ năm 1926, có tên gọi mương tổng và mương nước mặn. Năm 1994, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 560, tờ bản đồ 04, diện tích 14.056m².

Năm 1996, Nhà nước mở rộng Quốc lộ 1A tuyến tránh Phan Rang đến Long Bình; hướng Đông Bắc - Tây Nam cắt đôi thửa đất. Phần vườn phía Đông còn diện tích 300m² ngoài diện tích giải tỏa làm đường do bị cắt đôi đất làm tả ly, vì vậy cây trồng khó khăn, còn mấy bụi tre. UBND xã T không xác minh nguồn gốc đất của gia đình ông N dẫn đến xác định phần diện tích đất này là đất lúa. Bà Nguyễn Thị Hồng T2 làm sổ đỏ chồng lấn lên toàn bộ diện tích còn lại của gia đình ông N, bà T2 sang nhượng lại đất cho ông Trần Đình H. Ông Nguyễn Văn N khởi kiện yêu cầu ông Trần Đình H trả lại đất, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CG 047785, số vào sổ cấp CS 03059 ngày 08/3/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng T2, đã được chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Trần Đình H tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Trần Đình H trình bày:

Năm 2017, ông nhận chuyển nhượng 705,5m² đất của bà Nguyễn Thị Hồng T2 và Nguyễn Thị Hồng T4 giá 500.000.000đ, trong đó diện tích đất của bà Nguyễn Thị Hồng T2 chuyển nhượng là 300m² thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 67 xã T. Nguồn gốc đất này của bà Nguyễn Thị Thu T1 chuyển nhượng cho bà

Nguyễn Thị Hồng T2 và Nguyễn Thị Hồng T4; bà Hồng T2 và Hồng T4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại cho ông. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu T1 trình bày:

Cha của bà được cấp 4.200m² đất ruộng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1997 nhà nước thu hồi 3.100m² đất để làm đường giao thông, còn lại 1.100m². Năm 2013, cha của bà chết nên bà cùng em của bà phân chia và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mỗi người 550m². Năm 2017, bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng T4. Ranh giới đất của cha bà với ông N được xác định bởi ranh giới con mương nhỏ và bụi tre. Khi xác định phần đất, bà có mặt chính quyền đo cách con mương và bụi tre 01m. Bà không lấn chiếm đất của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T2 và ông Huỳnh Chí V1 trình bày:

Khoảng tháng 02/2017, vợ chồng ông, nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Thu T1 thửa số 19, tờ bản đồ số 67. Khi nhận chuyển nhượng đất của bà Thu T1 thì bà Thu T1 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông, bà làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại cho ông Trần Đình H vào tháng 5/2017 giá 150.000.000đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N là vợ của ông Nguyễn Văn N ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng A tham gia tố tụng, ông A nhất trí nội dung trình bày như phần trình bày khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận trình bày:

Ngày 08/10/2012, UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho số BM 207334 cho bà Nguyễn Thị Thu T1 thửa đất số 335, tờ bản đồ số 16, diện tích 705,5m² đất LUA, xã T. Ngày 09/02/2016, bà Thu T1 xin tách thửa đất thành hai thửa là: Thửa số 19 diện tích 300m² đất LUA tờ bản đồ số 67 xã T và thửa số 20 diện tích 405,5m² đất LUA tờ bản đồ số 67 xã T.

Ngày 09/02/2017, bà Thu T1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng T2 thửa số 19 diện tích 300m² đất LUA tờ bản đồ số 67 xã T và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng T4 thửa đất số 20 diện tích 405,5m² đất LUA tờ bản đồ số 67 xã T.

Ngày 08/3/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 047785 cho bà Nguyễn Thị Hồng T2 thửa số 19 diện tích 300m² đất LUA tờ bản đồ số 67 xã T và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 047784 cho bà Nguyễn Thị Hồng T4 thửa đất số 20 diện tích 405,5m² đất LUA tờ bản đồ số 67 xã T.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu T1 là đúng quy trình, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn N về hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên – Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận cho rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Tòa án xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách đương sự:

Ông Nguyễn Hoàng A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi lại 300m² đất hiện nay ông Trần Đình H đang sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Hồng T2, đã được chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Trần Đình H tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà Hồng T2 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần Đình H.

Bà Nguyễn Thị Thu T1 tách thửa đất số 335, tờ bản đồ số 16 diện tích 705,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố P, tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Thu T1 thành thửa số 19 diện tích 300m² và thửa 20 diện tích 405,5m² cùng tờ bản đồ số 67. Sau đó thửa đất số 19 diện tích 300m² được bà Thu T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng T2; Thửa đất số 20 diện tích 405,5m² được bà Thu T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng T4. Bà Nguyễn Thị Hồng T2 và Nguyễn Thị Hồng T4 cùng chuyển nhượng các thửa đất cho ông Trần Đình H. Ông Nguyễn Văn N cho rằng phần diện tích đất bà Hồng T2 chuyển nhượng cho ông H chính là phần diện tích đất của ông. Vì vậy, bà Hồng T4 không liên quan đến vụ án. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở điều chỉnh tên người sử dụng đất thông qua các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo hướng dẫn tại phần II khoản 2 Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính.

Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 khoản 9, Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông N nhưng nguồn gốc đất do ông N nhận chuyển nhượng chứ không phải được Nhà nước cấp theo diện khoán cho hộ gia đình nên bà Nguyễn Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; các con ông N không liên quan đến vụ án.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Huỳnh Chí V1 cũng như người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành

phố P có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 khoản 1 của BLTTDS.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng bà Nguyễn Thị Thu T1 lấn chiếm 300m² và chuyển nhượng cho ông Trần Đình H.

[2.1] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng A tranh luận cho rằng ranh giới hướng đông đất của ông Nguyễn Văn N bị Nhà nước thu hồi mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A địa phận xã T nên còn dư phần đất giáp nương nước đã bị bà Nguyễn Thị Thu T1 lấn chiếm. Phần ranh giới đất của ông Nguyễn Văn N trước khi bị thu hồi có hai nương nước thuộc diện tích đất ông N được Nhà nước công nhận quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trích lục đính kèm giấy chứng nhận D 0688014 ngày 01/8/1994.

[2.2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N xác nhận ranh giới đất hướng đông giáp đất của cha bà Nguyễn Thị Thu T1 được xác định bởi gốc các bụi tre hiện nay phần đất này vẫn còn nhưng ít hơn xưa nhưng không xác định được diện tích mất đi là bao nhiêu. Sau khi Nhà nước làm tuyến tránh mở rộng Quốc lộ 1A thì phần đất còn lại của hướng đông ông N không canh tác, không rào cũng như không đo lại diện tích; phần đất còn lại thuộc đất màu. Thực tế, phần diện tích đất bà Thu T1 sử dụng và chuyển nhượng là loại đất ruộng nên ông N tranh chấp đất không có căn cứ pháp luật. Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 67 diện tích 300m² tọa lạc tại xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận được bà Thu T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng T2 sau đó bà Nguyễn Thị Hồng T2 chuyển nhượng cho ông Trần Đình H hợp pháp.

[2.3] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trích lục thửa đất ông Nguyễn Văn N được cấp quyền sử dụng có các điểm mốc cụ thể đối chiếu kết quả thẩm định đất tại giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm thể hiện ranh giới đất ổn định, không biến động. Cũng theo trích lục này, ranh giới hướng đông đất của ông Ng giáp với đường nương nước kéo dài từ hướng đông xuống hướng nam nên người đại diện theo ủy quyền tranh luận cho rằng các phần nương nước thuộc phạm vi đất ông N được quyền sử dụng là không có căn cứ.

[2.4] Theo kết quả thẩm định, ranh giới mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đã thu hồi hết ranh giới đất hướng đông của ông N nên người đại diện theo ủy quyền của ông N cho rằng còn phần đất thừa ở hướng đông và bị bà Nguyễn Thị Thu T1 lấn chiếm là không có căn cứ. Mặt khác, người đại diện theo ủy quyền của ông N cho rằng các gốc tre trên bờ nương nước đến phần đất của cha bà T1 vẫn còn đất trống; các hộ liên kề không ai tranh chấp phần đất này nên việc ông N cho rằng bà T1 lấn chiếm đất là hoàn toàn không có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Thu T1 sử dụng đất hợp pháp, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về đất đai. Bà Thu T1 thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho bà Hồng T2, sau đó bà Hồng T2 chuyển nhượng cho ông Trần Đình H đúng quy định của pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền của nhà nước về quản lý đất đai công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên

yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Hồng T2, đã được chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Trần Đình H tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không được Tòa án chấp nhận.

[4] Từ những phân tích, lập luận nêu trên; Tòa án không chấp nhận tranh luận của nguyên đơn; chấp nhận tranh luận của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng chi phí 2.578.000đ, ông Nguyễn Văn N phải chịu được khấu trừ vào 3.000.000đ tạm ứng do ông N nộp, ông N đã được nhận lại tiền thừa là 422.000đ. Ông N đã nộp đủ chi phí.

[6] Về án phí: Ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. **Căn cứ vào:** Điều 26 khoản 9, Điều 34, Điều 147 khoản 1, Điều 157, 165, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 khoản 1 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 BLDS 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N đòi quyền sử dụng 300m² đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 67 tọa lạc tại xã T, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Thửa đất hiện nay ông Trần Đình H đang sử dụng và được công nhận quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bia CG 047785, số vào sổ cấp CS 03059 ngày 08/3/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng T2, đã được chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Trần Đình H tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Hồng T2 số bia CG 047785, số vào sổ cấp CS 03059 ngày 08/3/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng T2, đã được chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Trần Đình H tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.3. Ông Nguyễn Văn N phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá là 2.578.000đ và đã nộp đủ.

2.4. Miễn án phí sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn N. Ông Nguyễn Văn N được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013952 ngày 25/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

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 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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, có mặt bị đơn, có mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (13/5/2020); Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt nhận bản án hoặc bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Phòng KTNV và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Hàng Lâm Viên