

**TÒA ÁN NHÂN DÂN NAM**  
**TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18 /2023/DS-ST

Ngày 21/9/2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; 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 NINH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Anh Trang

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị YẾN và ông Trương Thành Quang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Tường Vi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2023/QĐXXST – DS ngày 14/8/2023 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1958 ( có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

**Bị đơn:**

- Bà Ngô Thị Diệu T1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Nguyễn Văn N – sinh năm 1960.

Địa chỉ: B C, J city, N, USA.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kiều C, sinh năm 1983 ( theo giấy uỷ quyền ngày 27/5/2023 và giấy uỷ quyền ngày 16/6/2023 N), ( có mặt).

Địa chỉ: Số B Đ, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân huyện N.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Minh T2 – Chủ tịch UBND huyện N.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

- Ông **Mai Anh H** – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường **huyện N** (có mặt).

- Ông **Lê Thành T3** – Phó chủ tịch **UBND xã T** (vắng mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị Kiều C**, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: **Số B Đ, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3. Bà **Nguyễn Thị Thảo N1**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: **E, B M, F.**

4. Ông **Nguyễn Đăng K**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: **U 8 B 20, 01300, V, F.**

5. Ông **Nguyễn Nhật V**, sinh năm 1993.

Địa chỉ: **C3.10 Căn hộ J1, K, đường S, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.**

*Người đại diện theo ủy quyền của bà **N1**, ông **K**, ông **V**: Bà **Nguyễn Thị Kiều C**, sinh năm 1983 (theo các giấy ủy quyền ngày 06/6/2023 tại Helsinki, Phần Lan và Giấy ủy quyền ngày 30/5/2023);*

6. Ông **Nguyễn Văn N2**, sinh năm 1955;

*Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Minh T**, sinh năm 1958 (theo giấy ủy quyền ngày 03/7/2023)*

Địa chỉ: **Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.**

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Minh T** trình bày:*

Diện tích đất 1886m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 12b, 13 tờ bản đồ số 22-3 ở **thôn T, xã T, huyện N** có nguồn gốc là đất từ đường của cha chồng để lại cho vợ chồng bà, có di chúc lập năm 1989 là “ Tờ sang nhượng đất địa cho con”. Tuy nhiên, hộ bà **T1** tự ý sử dụng và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005. Khi năm 2005 vợ chồng bà liên hệ để đăng ký kê khai thì được Ủy ban nhân dân xã thông báo các thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **N**. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu vợ chồng ông **N**, bà **T1** trả lại diện tích đất 1.886m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 12b, 13 tờ bản đồ số 22-3 tại **thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận** cho vợ chồng bà được hưởng theo di chúc.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 521081 ngày 12/11/2005 của **UBND huyện N** cấp cho hộ ông **N**, bà **T1**.

*Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Nguyễn Văn N** và bà **Ngô Thị Diệu T1** là bà **Nguyễn Thị Kiều C** trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông **N**, bà **T1** khai

hoang vào năm 1996, canh tác và sử dụng đến năm 2005 thì vợ chồng bà T1 đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 521081 ngày 12/11/2005. Gia đình bà sử dụng ổn định, liên tục trồng hoa màu mà không ai tranh chấp, việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND xã có niêm yết công khai danh sách cùng với các hộ gia đình khác nhưng không ai tranh chấp. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.

*Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:*

Ngày 09/5/2005 hộ ông N, bà T1 nộp đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12b, 13 tờ bản đồ số 22-3, diện tích 1.886m<sup>2</sup>, có nguồn gốc khai hoang năm 1996. Tại thời điểm đăng ký, sau khi xác nhận đủ hồ sơ khởi kiện, Ủy ban nhân dân xã T có tờ trình số 06 ngày 15/8/2005 ( hồ sơ cấp giấy được niêm yết công khai 15 ngày theo danh sách kèm theo đủ điều kiện). Phòng T5 kiểm tra đủ điều kiện ngày 07/10/2005 và ngày 12/10/2005 Ủy ban nhân dân huyện N ban hành quyết định số 759/QĐ – UBND cấp giấy chứng nhận có đính kèm danh sách cho hộ ông Nguyễn Văn N. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 521081 ngày 12/11/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 12b, 13 tờ bản đồ số 22-3 diện tích 1.886m<sup>2</sup> được cấp đúng thẩm quyền và đúng quy định pháp luật tại thời điểm cấp. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện N không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:*

Về Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: theo nguyên đơn trình bày nguồn gốc diện tích 1886m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 12b, 13 tờ bản đồ số 22-3 ở thôn T, xã T là đất từ đường do cha chồng để lại cho vợ chồng bà, hộ bà T1 tự ý làm giấy chứng nhận trái quy định của pháp luật kèm theo là tờ giấy ghi tựa đề “Tờ sang nhượng đất địa để lại cho con” thể hiện nội dung: ông Nguyễn Văn T4 tặng cho vợ chồng ông N2 1ha đất ao địa. Ông Nguyễn Văn N2 đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 256711 ngày 08/11/1996 với diện tích 10.225m<sup>2</sup>. Mặc khác, thửa đất số 12b, 13 tờ bản đồ số 22-3 diện tích 1.886m<sup>2</sup> là đất trồng cây hàng năm. Đối chiếu giấy tặng cho giữa ông T4 và ông N2 là đất ao địa không phải là đất trồng cây hàng năm. Ngoài chứng cứ này thì bà T không cung cấp được bất cứ chứng cứ nào khác, theo đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng ông N trả lại đất là không có cơ sở.

Theo trình bày của Ủy ban nhân dân huyện N thì ngày 12/10/2005 Ủy ban nhân dân huyện N ban hành quyết định số 759/QĐ – UBND cấp giấy chứng nhận có đính kèm danh sách cho hộ ông Nguyễn Văn N. Việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 521081 ngày 12/11/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 12b, 13 tờ bản đồ số 22-3 diện tích 1.886m<sup>2</sup> đúng theo trình tự, thủ tục được quy định tại điều 123 Luật Đất đai 2003 và điều 135 Nghị định 181/NĐ – CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận và yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại đất là không có cơ sở. Do đó, việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T.

*Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;*

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của đương sự, vụ án có quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”; Trong vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn N đang sinh sống cư trú tại Hoa Kỳ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thảo N1, ông Nguyễn Đăng K cư trú tại Phần Lan nên thuộc phạm vi, thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, điều 469 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 4 điều 32 Luật Tố tụng Hành chính 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất:

Tại biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản được Tòa án lập ngày 26/7/2023 và trích đo ngày 13/9/2023 của Văn phòng Đ thì thửa đất số 12b và thửa số 13, tờ bản đồ 22-3, xã T có diện tích 2.057,6m<sup>2</sup> trong đó có diện tích 1.885,7 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: thửa 12b diện tích 1.208m<sup>2</sup>, thửa 13 diện tích 513,4m<sup>2</sup>, diện tích hiện không sử dụng 164,3m<sup>2</sup>; diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận là 171,9m<sup>2</sup>. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 521081 ngày 12/11/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn N. Giá trị đất các bên đương sự đều thống nhất về giá do Hội đồng định giá đã định là 42.000<sup>d</sup>/1m<sup>2</sup>. Thửa đất về hướng Nam ranh giới xác định bằng tường thành xây của chủ sử dụng đất liền kề, các bên không tranh chấp gì về sự tăng giảm diện tích của hai thửa đất ở hướng Nam ( tiếp giáp thửa 18, 19, và 335 cùng tờ bản đồ 22-3). Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất ông N, bà T1

đang giữ mà không thể chấp, cầm cố ở bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Quá trình thu thập chứng cứ xác định:

Theo “Tờ sang nhượng địa để lại cho con” lập ngày 05/12/1989 do nguyên đơn xuất trình và khẳng định là di chúc mà cha chồng đã cho đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, có nội dung: “Ông Nguyễn Văn T4 có nhận khoán của HTX N3, diện tích 1 ha địa nuôi tôm. Vì tuổi già sức yếu nên sang nhượng lại cho con trai lớn là Nguyễn Văn N2 để tiếp tục canh tác của sự nghiệp ông cha để lại...”.

Tại công văn số 4592/UBND-PTNMT ngày 09/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện N cung cấp: “Ngày 09/5/2005 hộ ông Nguyễn Văn N và vợ là bà Ngô Thị D Thùỵ nộp đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với thửa 12b và 13 tờ bản đồ 22-3, tổng diện tích 1.886m<sup>2</sup>, xã T, có nguồn gốc khai hoang năm 1996.”

Theo công văn số 315/UBND – KT ngày 22/8/2023 và biên bản xác minh ngày 12/9/2023 Ủy ban nhân dân xã T cung cấp: “theo sổ mục kê lập năm 2004 thì thửa đất số 12 tờ bản đồ 22-3 diện tích 2.735m<sup>2</sup> quy chủ cho ông Nguyễn Văn N. Thửa số 13 tờ bản đồ 22-3 diện tích 717m<sup>2</sup> không quy chủ tên cho ai. Hồ sơ địa chính do Ủy ban nhân dân xã Q thể hiện ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị D1 không có tên đăng ký kê khai đối với hai thửa đất. Ông Nguyễn Văn N2 chỉ kê khai thửa đất số 66, thửa 73 tờ bản đồ 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 256711 cấp ngày 08/11/1996, đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn T4 để lại mà không kê khai đối với hai thửa đất tranh chấp”.

Xét diện tích 2 thửa đất số 12b và 13 tờ bản đồ 22-3 theo giấy chứng nhận và trên thực tế là đất nông nghiệp (BHK), không phải đất ao đĩa và liền kề thửa đất số 185 tờ bản đồ 22-3, ông N sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 256717 ngày 08/11/1996. Đồng thời, diện tích tranh chấp không thuộc đất liền kề thửa số 66, 73 tờ bản đồ số 01 của hộ ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị Minh T. Mặc khác, ông N2 đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 10.226m<sup>2</sup> gồm thửa số 66 (diện tích ao 7.825m<sup>2</sup>, bờ 960m<sup>2</sup>) và thửa số 73 (diện tích ao 880m<sup>2</sup>, bờ 560m<sup>2</sup>), nguồn gốc kê khai cha để lại phù hợp với phần tài sản diện tích 1 ha địa nuôi tôm ông N2 được hưởng theo “Tờ sang nhượng đất cho con” lập ngày 05/12/1989. Tại phiên tòa, bà T cho rằng ngoài đất đĩa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cha chồng bà còn cho vợ chồng bà toàn bộ diện tích đất rẫy (BHK) đang tranh chấp, tuy nhiên ngoài “Tờ sang nhượng địa để lại cho con” bà không cung cấp được giấy tờ, tài liệu nào khác để chứng minh theo quy định tại điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Hộ ông N, bà T1 đã đăng ký quy chủ sử dụng, được xác nhận quá trình sử dụng, nguồn gốc đất khai hoang năm 1996 và năm 2005 đã kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất bà T, ông N2 đều biết từ năm 2005. Bà T cho rằng giữa hai gia đình có thỏa thuận sau này trả lại đất nhưng không có chứng cứ, trong khi đó gia đình bà T ở gần thửa đất, việc ranh giới hai thửa đất có sự thay đổi tăng, giảm diện tích với các chủ sử dụng đất liền kề nhưng bà vẫn không có ý kiến gì cho đến nay. Hộ ông N đã xác lập việc sử dụng đất ổn định, công khai, hội đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005, vì vậy bà T tranh chấp quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 12b, 13 tờ bản đồ số 22-3 xã T, diện tích 1.886m<sup>2</sup> trên cơ sở đất khai hoang năm 1996. Đồng thời Ủy ban nhân dân huyện N xác định: “Việc UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 521081 ngày 12/10/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn N và bà Ngô Thị D Thù đúng theo trình tự, thủ tục”. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, bà T1 là đúng đối tượng sử dụng đất hợp pháp, thủ tục đã được các cấp có thẩm quyền thẩm định theo đúng trình tự nên không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ phù hợp điều 160, điều 166, điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Chi phí thẩm định, định giá, trích đo: Số tiền 6.275.000<sup>d</sup> (Sáu triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng mười lăm ngàn đồng) nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T phải chịu và đã nộp đủ.

[4] Về án phí: Do yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên nguyên đơn bà T phải chịu 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận theo điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014. Tuy nhiên bà T là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273, Điều 469 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính 2015; Điều 160, 161, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 100, Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điểm đ Điều 12, 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; Điều 6, điều 7 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT – TANDTC – VKSNDTC – BTP.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Ngô Thị Diệu T1 .

Hộ ông Nguyễn Văn N, bà Ngô Thị Diệu T1 được quyền sử dụng diện tích 1.886 m<sup>2</sup> thửa số 12b, 13 tờ bản đồ 22-3, xã T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 521081 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 12/10/2005.

*(Có trích lục bản đồ địa chính ngày của Văn phòng Đ kèm theo).*

2. Chi phí thẩm định, định giá, trích đo: bà Nguyễn Thị Minh T phải chịu và đã nộp đủ.

3. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Minh T.

*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 thoả 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 nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ngày (21/9/2023).

**Nơi nhận:**

- Đương sự (5);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Chi cục THADS (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3)

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

**Phạm Thị Anh Trang**