

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **86/2024/DS-ST**.

Ngày: 16 - 9 - 2024.

V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận  
quyền sử dụng 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 SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Triệu Tỷ.

2. Bà Phạm Ngọc Phụng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Trương Minh Điền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 và 16 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023, về “*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lý Ngọc T**, sinh năm 1976. Địa chỉ: **Số B, đường T, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Ngọc T:* Ông **Nguyễn Khánh T1**, sinh năm 1976. Địa chỉ: **Số E, đường P, khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông **Giang Thái Đ**, sinh năm 1965 (vắng mặt).

2. Bà **Lý Sô Pha N**, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ: **Số A, đường V, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Đỗ Xuân N1 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S. Địa chỉ: Số I, đường P, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Trần Thị A, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số C, đường T, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Bà Lý Thị Phà N2, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số C, đường T, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Ông Lý P, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số A, đường V, khóm B, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5. Bà Lý Thị Ngọc H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số C, đường T, khóm T, phường A, Tp., tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

6. Ông Lý T2, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số C, đường T, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

7. Em Lý Thị Yến N3, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số C, đường T, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị A, bà Lý Thị Phà N2, ông Lý P, bà Lý Thị Ngọc H, ông Lý T2, em Lý Thị Yến N3 là: Bà Lý Ngọc T, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số B, đường T, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

8. Ông Trần L, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số A (số mới 985), đường T, khóm A, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Trần S, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số A, Quốc lộ A (đường V), khóm B, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Ông Thạch R. Địa chỉ: Số C, đường T, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Bà Thạch Thị Hồng V. Địa chỉ: Số C, đường T, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/10/2023 của bà Lý Ngọc T, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều trình bày:

Vào ngày 02/02/2001 cha mẹ bà là cụ Lý C và cụ Trần Thị A có chuyển nhượng của ông Trần L một miếng đất rẫy có diện tích 1.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm A, Phường A,

thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá chuyển nhượng 2.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay với nhau do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không có công chứng, chứng thực. Sau khi chuyển nhượng thì ông Trần L đã bàn giao phần đất trên cho cha, mẹ bà và cha, mẹ bà cũng đã trả tiền xong cho ông L. Hiện nay, thì phần đất trên bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng và giữa gia đình bà với ông Trần L cũng không có tranh chấp. Phần đất có tứ cận hướng Đông giáp với đất ông Giang Thái Đ; hướng Nam giáp với đất ruộng của ông Trần S; hướng Bắc giáp đất ruộng của ông Thạch R; hướng Tây giáp kênh thủy lợi. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần L xong thì cha, mẹ bà đã tặng cho bà phần đất này. Đến tháng 7/2022 bà có nhu cầu lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nhờ chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S đo đạc lập hồ sơ kỹ thuật đất thì phát hiện thửa đất của bà nằm trong thửa đất 281, tờ bản đồ số 12, có tổng diện tích 3.860,4m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Giang Thái Đ và bà Lý Sô Pha N ngày 16/3/2005.

Do đất bà quản lý, sử dụng và đất ông Giang Thái Đ và bà Lý Sô Pha N là hai thửa đất khác nhau, hai bên quản lý sử dụng từ trước đến nay cũng không có tranh chấp và giữa hai phần đất đều có cọc phân ranh rõ ràng. Nhưng ông Đ, bà N đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân thành phố S đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà N bao trùm qua phần đất của bà đang quản lý, sử dụng đã xâm phạm quyền lợi hợp pháp của bà. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941594/H1099 do Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Sóc Trăng cấp cho vợ chồng ông Giang Thái Đ, bà Lý Sô Pha N vào ngày 16/3/2005 đối với thửa số 281, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.860,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm A, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lý Ngọc T đối với diện tích 1.000m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 281, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm A, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941594/H1099 do Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Sóc Trăng cấp cho vợ chồng ông Giang Thái Đ, bà Lý Sô Pha N vào ngày 16/3/2005.

Theo văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án đề ngày 10/12/2023 bị đơn ông Giang Thái Đ và bà Lý Sô Pha N trình bày: Nguồn gốc phần đất có diện tích 3.860,4m<sup>2</sup>, thửa 281, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là đất gốc của cha, mẹ ông Đ có từ xưa. Đến năm 1990 nhà nước có chủ trương trả đất gốc cho chủ sử dụng thì cha ông Đ đã đứng ra kê khai cho ông đứng tên. Phần đất của ông Đ từ trước đến nay đều có cắm cọc ranh, có cột phân ranh rõ ràng với các hộ liền kề và vợ chồng ông sử dụng ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp. Năm 2005 ông, bà cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Thời điểm ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giáp ranh với phần hành lang kênh do bà Thanh quản I, sử dụng đã có bờ, cắm ranh rõ ràng và từ đó đến nay không ai tranh chấp. Đến khi bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được, do phần đất bà T đang sử dụng là đất hành lang kênh chỉ được sử dụng, chứ không được cấp giấy thì bà T lại khởi kiện cho rằng ông lấn chiếm đất bà T là hoàn toàn không

đúng bởi các bên đã có bờ và cắm ranh ổn định. Tại văn bản ngày 28/06/2024 ông **Giang Thái Đ** và bà **Lý Sô Pha N** lại trình bày vị trí trên sơ đồ ghi từ điểm 1 đến 4 là cọc gỗ là chưa chính xác vì vị trí điểm 1, 3 không có cọc và vị trí số 2 và số 4 là cọc bằng trụ đá không phải là cọc gỗ. Lý do là trước đây vợ chồng ông bà thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cắm trụ đá làm ranh phân biệt đất hành lang kênh do bà **Lý Ngọc T** sử dụng nhưng sau một thời gian dài trong quá trình sử dụng thì trụ đá bị mất nên hai bên thỏa thuận cắm lại trụ đá khác làm ranh, khi thỏa thuận cắm trụ đá lại thì phía bên gia đình bà **T** có chồng là ông **Thạch Sả R1** ra chứng kiến việc cắm cọc, khi cắm lại trụ đá chỉ do các bên nhắm chừng chứ không đo đạc. Trên sơ đồ cũng chưa thể hiện rõ phần đất nằm trên hành lang kênh có số đo và diện tích bao nhiêu. Các số đo tứ cận các thửa đất liền kề với các thửa 588, thửa 298 và 288 đều không đúng với số đo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên cụ thể như cạnh giáp thửa 288 của bà **Giang Thị Kim C1** thì theo sơ đồ hiện trạng ngày 23/4/2024 là 73,60 nhưng theo giấy chứng nhận được cấp giấy là 73,65m. Nguồn gốc đất bà **T** sử dụng là đất hành lang kênh thủy lợi thuộc sự quản lý của Nhà nước nên khi bà **T** sử dụng ông, bà đã không có ý kiến vì nghĩ đó là đất nhà nước. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà thửa 281 đã thể hiện rõ ràng phần đất của ông bà hướng Tây là giáp với kênh thủy lợi. Có thể qua quá trình sử dụng đất do kênh bị xác lở, nạo vét nên bà **T** đã sử dụng lấn qua phần đất của ông bà. Do các bên có sự thỏa thuận cắm lại cọc ranh sau một thời gian dài sử dụng cọc ranh trước đây bị mất như đã trình bày ở trên, việc cắm cọc ranh cũng chỉ vì tình làng nghĩa xóm. Nay ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết lấy số đo tứ cận theo như hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà để giải quyết vì hồ sơ của ông bà có số đo tứ cận giáp ranh chính xác và có các hộ dân có đất liền kề ký giáp ranh, không tranh chấp và hồ sơ cấp giấy được thực hiện công khai, minh bạch theo quy định pháp luật.

Theo đơn trình bày và cam kết của các ông, bà **Lý T2**, **Lý Thị Ngọc H**, **Lý Thị Yến Nhi**, **Trần Thị A**, **Lý P**, **Lý Thị Phà N2** ngày 20/10/2023 và tại phiên tòa người đại diện là bà **Lý Ngọc T** trình bày: Các ông, bà là con của ông **Lý C** và bà **Trần Thị A** là vợ ông **Lý C**. Ông **C** và bà **A** có với nhau 06 người con là **Lý Ngọc T**, **Lý Thị Phà N2**, **Lý P**, **Lý Thị H**, **Lý T2**, **Lý Thị Yến N3** và **Lý Ngọc T**. Về tài sản thì vào ngày 02/2/2001 ông **Lý C** và bà **Trần Thị A** có chuyển nhượng của ông **Trần L** một miếng đất rẫy có diện tích 1.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** với giá chuyển nhượng 2.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay với nhau do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không có công chứng, chứng thực. Sau khi chuyển nhượng thì ông **Trần L** đã bàn giao phần đất trên cho cha, mẹ bà và cha, mẹ bà cũng đã trả 2.000.000 đồng cho ông **L** sau khi giấy chuyển nhượng và phần đất có tứ cận hướng Đông giáp với đất ông **Giang Thái Đ** có số đo 74,5m; hướng Nam giáp với đất ruộng của ông **Trần S** có số đo 9,2m; hướng Bắc giáp đất ruộng của ông **Thạch R** 18m; hướng Tây giáp kênh thủy lợi 74m. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông **Lý C** và bà **Trần Thị A** đã cho phần đất trên cho bà **Lý Ngọc T** toàn bộ phần đất để bà **T** làm rẫy, việc tặng cho chỉ nói miệng không có văn bản. Hiện nay các ông bà cam kết không tranh chấp gì liên quan đến phần đất ông **C**, bà **A** đã tặng cho bà **Lý Ngọc T**. Các ông, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Lý Ngọc T**.

Tại Công văn số 1173/UBND-HC ngày 11/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố S trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp 676m<sup>2</sup> (phần B) theo sơ đồ hiện trạng vị trí được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thực hiện ngày 23/4/2024 thuộc thửa đất 281, tờ bản đồ số 12, tại lạc tại Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi đối chiếu hồ sơ địa chính thì phần đất này nằm trong thửa đất 281, tờ bản đồ số 12 đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC041594 cho ông Giang Thái Đ và bà Lý Sô Pha N ngày 16/3/2005. Việc Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Giang Thái Đ và bà Lý Sô Pha N là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 123 của Luật đất đai năm 2003. Đối với việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại điểm d, khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật đất đai ngày 29/11/2013 và quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; điểm a khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai “Trường hợp Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, trong đó có kết luận về việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp thì việc thu hồi Giấy chứng nhận được thực hiện theo bản án, quyết định đó”.

Tại bản công văn số 567/CNTPST ngày 31/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cũng trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp 676m<sup>2</sup> (phần B) theo sơ đồ hiện trạng vị trí được C2 nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thực hiện ngày 23/4/2024 thuộc thửa đất 281, tờ bản đồ số 12, tại lạc tại Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi đối chiếu hồ sơ địa chính thì phần đất này nằm trong thửa đất 281, tờ bản đồ số 12 đã được Ủy ban nhân dân thành phố S đã cấp cho ông Giang Thái Đ và bà Lý Sô Pha N ngày 16/3/2005.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2024 và sơ đồ hiện trạng ngày 23/4/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Theo các bên đương sự xác định phần đất bà Lý Ngọc T đang quản lý sử dụng có diện tích thực tế 676m<sup>2</sup> (Phần B theo sơ đồ) và có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Giang Thái Đ, bà Lý Sô Pha N quản lý, sử dụng có số đo: 76,49m;

+ Hướng Tây giáp bờ Kênh có số đo: 75,66m;

+ Hướng Nam giáp thửa 298 có số đo: 4,24m;

+ Hướng Bắc giáp thửa 588 có số đo: 13,62m;

Trên phần đất là phần bờ gia đình bà T sử dụng để trồng hoa màu.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu công nhận phần đất theo kết quả đo đạc thực tế là 676m<sup>2</sup> và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân thành phố S đã cấp cho ông Giang Thái Đ, bà Lý Sô Pha N vào ngày 16/3/2005 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 941594/H1099, thuộc một phần của thửa đất số 281, tờ bản đồ số 12, diện tích 676m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn không đồng ý theo

yêu cầu của nguyên đơn và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa trình bày và nêu quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án sau khi trình bày và đánh giá chứng cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tranh chấp được xác định là quan hệ “tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)” được quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn **Giang Thái Đ** vắng mặt lần thứ 2 không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ủy ban nhân dân thành phố S** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trần T, Lý Thị Phà N2, Lý P, Lý Thị Ngọc H, L, Lý Thị Yến N3** vắng mặt nhưng có người đại diện có mặt và người làm chứng **Thạch R, Thạch Thị Hồng V** vắng mặt lần 2 không lý do. Sau khi nghe ý kiến đương sự có mặt và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử hội ý tại chỗ và căn cứ vào Khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[1.3] Tại phiên tòa nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu công nhận phần đất theo đo đạc thực tế và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 676m<sup>2</sup>. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thông nhất phần đất tranh chấp giữa bà **Lý Ngọc T** với ông **Giang Thái Đ** và bà **Lý Sô Pha N** có diện tích 676m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**. Phần đất có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất ông **Giang Thái Đ**, bà **Lý Sô Pha N** quản lý, sử dụng có số đo: 76,49m; Hướng Tây giáp bờ kênh có số đo: 75,66m; Hướng Nam giáp thửa 298 có số đo: 4,24m; Hướng Bắc giáp thửa 588 có số đo: 13,62m. Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận giữa đất của bà **Lý Ngọc T** đang quản lý, sử dụng với đất ông **Giang Thái Đ** có cầm trụ đá

tại vị trí số 2 và 4 trên sơ đồ, không ai tranh chấp và phần đất trên bà Lý Ngọc T sử dụng trồng rẫy, hoa màu.

[2.2] Bà Lý Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 676m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm A, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của bà Lý Ngọc T và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S1) đã cấp cho ông Giang Thái Đ và bà Lý Sơ Pha N đối với phần đất nêu trên. Bà T cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp nêu trên là của gia đình bà đã chuyển nhượng của ông Trần L vào năm 2001 và bà sử dụng ổn định đến nay không ai tranh chấp. Giữa đất bà T sử dụng với đất ông Đ, bà N đã có ranh giáp rõ ràng (trụ đá), khi Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Giang Thái Đ và bà Lý Sơ Pha N bà T không hay biết, khi bà T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì mới phát hiện Ủy ban nhân dân thành phố S đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Giang Thái Đ, bà Lý Sơ Pha N đối với phần đất bà T đang quản lý, sử dụng thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm A, Phường A, thành phố S đã bao trùm lên phần đất gia đình bà đang quản lý, sử dụng. Phía bị đơn thì cho rằng phần đất thuộc thửa số 281, có diện tích 3.860,4m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm A, Phường A, thành phố S là của cha, mẹ ông Đ để lại vợ chồng ông Đ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/3/2005. Còn phần đất bà Lý Ngọc T đang quản lý sử dụng là đất thuộc bờ K đã có bờ và hai bên cũng có cắm ranh bằng trụ đá và từ đó đến nay không ai tranh chấp. Đến khi bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được, do phần đất bà T đang sử dụng là đất hành lang Kênh chỉ được sử dụng, chứ không được cấp giấy thì bà T lại khởi kiện cho rằng vợ chồng ông Đ lấn chiếm đất bà T là không đúng nên không đồng ý theo yêu cầu của bà T vì theo kết quả thẩm định xác định phần đất bà T sử dụng thuộc thửa đất của ông, bà được cấp giấy, có thể trong quá trình sử dụng bà T đã lấn chiếm đất ông, bà không hay biết.

[2.3] Xét thấy, theo sự xác định và thừa nhận của bị đơn thì phần đất có số đo theo đo đạc thực tế có diện tích 676m<sup>2</sup> theo kết quả xem xét thẩm định bà Lý Ngọc T là người quản lý sử dụng, phần đất bà Thanh quản I, sử dụng ổn định và hai bên có cắm trụ đá là ranh không ai tranh chấp. Nhưng ông Đ, bà N cho rằng phần đất bà T đang quản lý sử dụng là đất bờ Kênh thuộc quyền quản lý nhà nước chứ không phải đất của ông bà. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần L cũng xác định phần đất bà T đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của ông L đã chuyển nhượng lại cho cha, mẹ bà T và từ khi chuyển nhượng đến nay thì bà T là người quản lý sử dụng; người làm chứng là ông Trần S cũng có lời khai xác định phần đất trên bà T là người quản lý sử dụng từ trước đến nay không ai tranh chấp. Từ đó, có cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp là của bà Lý Ngọc T là người quản lý, sử dụng từ trước đến nay không ai tranh chấp.

[2.4] Tại công văn số 1173/UBND-HC ngày 11/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố S trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp 676m<sup>2</sup> (phần B) theo sơ đồ hiện trạng vị trí được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thực hiện ngày 23/4/2024 thuộc thửa đất 281, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông Giang Thái Đ và bà Lý Sơ Pha N vào ngày 16/3/2005. Tại phiên tòa bà Lý Sơ Pha N4 cũng không nhớ tại thời điểm

vợ chồng bà xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xuống đo đạc đất hay không nhưng có hồ sơ cấp giấy, phần đất bà **T** đang quản lý, sử dụng thì từ trước đến nay gia đình bà không ai sử dụng phần đất này. Theo sự xác định của các đương sự thì phần đất hướng Tây của ông **Đ** là giáp với phần đất bà **Lý Ngọc T** đang quản lý, sử dụng nhưng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần đất ông **Đ**, bà **N4** và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **Đ**, bà **N4** được cấp có hướng Tây giáp đất bờ kênh. Từ đó có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân thị xã **S** (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Đ**, bà **N4** vào ngày 16/3/2005 đã bao trùm phần đất của bà **Lý Ngọc T** đang quản lý, sử dụng, cấp không đúng đối tượng sử dụng đất vì đất bà **Thanh quản L** sử dụng ổn định không ai tranh chấp và nguồn gốc đất cũng không phải của ông **Đ**, bà **N4**.

[2.5] Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là cấp đúng theo quy định của Luật đất đai, phía nguyên đơn không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên, theo biên bản kiểm kê thì ông **L** không còn đất; đồng thời diện tích đất bà **T** đang sử dụng không đủ điều kiện cấp giấy nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn như đã phân tích trên thì đề nghị này của bị đơn là không có cơ sở.

[2.6] Từ những cơ sở trên thấy rằng bà **Lý Ngọc T** yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 041594 do Ủy ban nhân dân thị xã **S** (nay là thành phố **S**), tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông **Giang Thái Đ**, bà **Lý Sô Pha N** vào ngày 16/3/2005 đối với thửa số 281, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.860,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **Khóm A, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** đối với phần diện tích 676m<sup>2</sup> bà **T** đang quản lý sử dụng là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng bà **Lý Thị T3** yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 676m<sup>2</sup> và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân thành phố **S** cấp cho ông **Giang Thái Đ**, bà **Lý Sô Pha N** vào ngày 16/3/2005 đối với phần đất có diện tích 676m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại **Khóm A, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: 14.793.045 đồng (Mười bốn triệu, bảy trăm chín mươi ba nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông **Giang Thái Đ** và bà **Lý Sô Pha N** phải chịu chi phí thẩm định, định giá theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này, không yêu cầu bị đơn phải trả lại, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-

UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92 khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165 và Khoản 2 Điều 227; Điều 271, Điều 273, Điều 280; Điều 288; Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; khoản 3 Điều 17; Điều 166; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lý Ngọc T** về việc yêu cầu công nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích 676m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại **Khóm A, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** thuộc quyền sử dụng của bà **Lý Ngọc T**, phần đất có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông **Giang Thái Đ**, bà **Lý Sô Pha N** quản lý, sử dụng có số đo: 76,49m;

+ Hướng Tây giáp bờ kênh có số đo: 75,66m;

+ Hướng Nam giáp thửa 298 có số đo: 4,24m;

+ Hướng Bắc giáp thửa 588 có số đo: 13,62m;

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 041594/H1099 do Ủy ban nhân dân thị xã **S** (nay là **thành phố S**), **tỉnh Sóc Trăng** cấp cho ông **Giang Thái Đ**, bà **Lý Sô Pha N** vào ngày 16/3/2005 đối với phần diện tích 676m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 281, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại **Khóm A, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**. Bà **Lý Ngọc T** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí thẩm định, định giá là: 14.793.045 đồng (Mười bốn triệu, bảy trăm chín mươi ba nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng). Do nguyên đơn tự nguyện chịu và nguyên đơn đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012114 ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn **Giang Thái Đ** và **Lý Sô Pha N** phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với đương sự vắng mặt thì quyền kháng cáo nêu trên được tính

kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

6. 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, 7a, 7b 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu TDS, HSVA.

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

**(Đã ký)**

**Tôn Thị Thanh Thúy**