

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án: 15/2023/DS-ST

Ngày: 02-3-2023

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Giúp

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Chí

2. Ông Nguyễn Thanh An

Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Hoa - Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc mở phiên tòa để xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Đặng Văn T, sinh năm 1981; Cư trú: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (Có mặt)

2. ***Bị đơn:*** Bà Đặng Thị H, sinh năm 1944; Cư trú: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (Có mặt)

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

3.1. Ông Trần Đức T1, sinh năm 1972; (Có mặt)

3.2. Bà Trần Thị Tuyết H1, sinh năm 1973; (Có mặt)

Cùng cư trú: 21G Tổ 10, Khu phố E đường L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Văn phòng C1;

Địa chỉ trụ sở: số B đường N, Khu phố D, thị trấn C huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn Đ (Xin vắng mặt)

3.4. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An;

Địa chỉ trụ sở: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Anh Đ1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài T2. (Xin vắng mặt)

3.5. Bà Trần Thị L, sinh năm 1963; Cư trú: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.
(Xin vắng mặt)

- 3.6. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1966; (Xin vắng mặt)
 3.7. Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1969; (Xin vắng mặt)
 3.8. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1977; (Xin vắng mặt)
 3.9. Ông Trần Văn T4, sinh năm: 1980; (Xin vắng mặt)
 3.10. Ông Trần Văn H3, sinh năm 1980; (Xin vắng mặt)
 Cùng cư trú: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An.
 3.11. Bà Trần Thị Bích T5, sinh năm 1975; Cư trú: khu phố L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông T, cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nội dung vụ án như sau:

Ông Đặng Văn T là chủ sử dụng thửa đất 195, tờ bản đồ số 5, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Năm 2017, ông T được cha ruột là ông Đặng Văn Q tặng cho thửa đất nêu trên và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục không có đo đạc thực tế mà theo trích lục bản đồ.

Giáp ranh với thửa đất 195 là thửa 193 do bà Đặng Thị H đứng tên quyền sử dụng, hai thửa đất có bờ phân ranh rõ ràng. Năm 2011, bà H chuyển nhượng một phần thửa 193 cho bà Trần Thị Tuyết H1 và ông Trần Đức T1, bà H cũng đã giao đất cho bà H1 và ông T1 sử dụng. Tuy nhiên khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vị trí đất bà H1 và ông T1 được cấp giấy không phải vị trí đất mà bà H giao mà ngay phần đất ao tôm của ông đang quản lý sử dụng.

Do đó, ông yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 258, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2011 tại Phòng C2 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C1) giữa bà Đặng Thị H và ông Trần Đức T1 đối với phần diện tích 292 m² thuộc phần thửa đất 4381, tờ bản đồ số 5, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An và vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 255, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2011 tại Phòng C2 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C1) giữa bà Đặng Thị H và bà Trần Thị Tuyết H1 đối với phần diện tích 75 m² thuộc thửa đất 4380, tờ bản đồ số 5, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Đồng thời, cho ông được quyền thực hiện đăng ký kê khai diện tích đất ông đang sử dụng tại các vị trí khu A diện tích 75m² và khu D diện tích 292m² của Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 174-2022 do Công ty Đ2 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C phê duyệt vào 8/7/2022.

Bị đơn bà Đặng Thị H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau: Vào năm 2010, bà và ông Trần Văn T6 có chuyển nhượng cho ông Trần Đức T1 và bà Trần Thị Tuyết H1 phần đất diện tích 800 m² thuộc thửa 193, tách thành các thửa đất 4381, 4380, cùng tờ bản đồ số 5, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Sau khi chuyển nhượng, bà, ông T6, ông T1 và bà H1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhau, bà đã giao đất cho ông T1 và bà H1 sử dụng và ông T1, bà H1 cũng đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất đã chuyển nhượng cho ông T1 và bà H1 tiếp giáp với phần đất ông T sử dụng, giữa hai thửa đất có bờ ranh. Các bên đều sử dụng ổn định từ trước đến nay, không có tranh chấp về ranh giới.

Căn cứ theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 174-2022 do Công ty Đ2 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C phê duyệt vào 8/7/2022 thì phần đất ao ông T sử dụng thì đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà H1. Ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà, ông T6 và ông T1 bà H1 và để cho ông T được cấp giấy lại theo đúng hiện trạng sử dụng thì bà cũng đồng ý.

Ông T6 sinh năm 1938, đã chết ngày 19/01/2016. Bà và ông T6 có các con chung là Trần Thị H2, sinh năm 1977; Trần Văn H3 sinh năm 1981, Trần Văn T4, sinh năm 1980; Trần Thị Kim C sinh năm 1969; Trần Thị T3 sinh năm 1966; Trần Thị L sinh năm 1963 và Trần Thị Bích Thủy s ngăm 1975. Ngoài ra, ông T6 không có con riêng hay con nuôi nào khác. Cha mẹ ông T6 cũng đã chết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức T1 và bà Trần Thị Tuyết H1 trình bày: Ông T1 và bà H1 là vợ chồng. Vào năm 2010, ông bà có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 193 của bà H ông T6 ở tại xã P, tách thành thửa 4380 và 4381.

Thực tế, phần đất ông bà nhận chuyển nhượng và phần đất ông T sử dụng có ranh giới rõ ràng. Thửa đất ông T sử dụng có hiện trạng là đất nuôi trồng thủy sản. Khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà nhờ dịch vụ làm thủ tục giấy tờ và giao giấy chứng nhận cho bà. Ông bà không tranh chấp về phần đất ông T sử dụng trên thực địa.

Căn cứ Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 174-2022 do Công ty Đ2 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C phê duyệt vào 8/7/2022, phần đất ông T đang sử dụng đã được cấp giấy cho vợ chồng bà tại một phần thửa 4380 và 4381. Do việc chuyển nhượng của ông bà là hợp pháp, đã hoàn thành các thủ tục đúng quy định và thực tế các bên không có tranh chấp về ranh giới đất. Sở tài nguyên môi trường tỉnh L là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà có sai sót thì bà sẽ yêu cầu cơ quan đó điều chỉnh bản vẽ cho đúng với diện tích đất ông bà đang sử dụng chứ không đồng ý với yêu cầu của ông T.

Bà Trần Thị Bích T5 trình bày: bà là con của bà H và ông T6, bà đồng ý với lời trình bày của bà H, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản trình bày ý kiến như sau: Hiện tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện không còn lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 193 và thửa đất 195, cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã P. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện không đủ cơ sở để có ý kiến về việc cấp Giấy chứng nhận đối với 2 thửa đất trên. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc giải quyết theo quy định pháp luật. Sau khi có Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, Ủy ban nhân dân huyện C sẽ tổ chức thực hiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Về việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, đúng quy định;

việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: căn cứ Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 174-2022 do Công ty Đ2 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C phê duyệt vào 8/7/2022, diện tích đất ông T sử dụng gồm khu A diện tích 75m² thuộc thửa 4380 và khu D diện tích 292 m² thuộc thửa 4381 tờ bản đồ số 5 tại xã P nhưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà H1. Các đương sự thống nhất không ai tranh chấp về quyền sử dụng đất như vậy xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 và ông T1 theo hợp đồng chuyển nhượng là không đúng vị trí đất. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Đặng Văn T khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Đặng Thị H cư trú tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An nên xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1, bà Trần Thị H2, ông Trần Văn H3, ông Trần Văn T7, bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị T3, bà Trần Thị L có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Các thửa đất 193 của bà Đặng Thị H và thửa đất 195 của ông Đặng Văn Q1, cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc ở xã P, huyện C, tỉnh Long An liền kề nhau và có ranh giới rõ ràng.

Năm 2011, bà H cùng chồng ông Trần Văn T6 chuyển nhượng một phần thửa đất 193 cho vợ chồng bà Trần Thị Tuyết H1 và ông Trần Đức T1, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau. Bà H và ông T6 đã giao đất cho bà H1, ông T1 sử dụng ổn định đến nay. Quá trình chuyển nhượng, bà H1 ông T1 thuê dịch vụ làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 4381 và bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 4380 (tách từ thửa 193).

Năm 2017, ông Đặng Văn Q1 chuyển nhượng thửa đất 195 cho ông Đặng Văn T, thủ tục chuyển nhượng không có đo đạc thực tế, việc xác định diện tích theo trích lục. Bà H1, ông T1 xác định hiện vẫn quản lý đất đúng với phần đất bà H giao, không tranh chấp đất của ông T đang quản lý sử dụng.

Căn cứ Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 174-2022 do Công ty Đ2 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C phê duyệt vào 8/7/2022, phần đất tại các Khu A diện tích 75 m² thuộc thửa đất 4380 và Khu D diện tích 292 m² thuộc thửa đất 4381 hiện do ông Đặng Văn T đang quản lý sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất xác định không có tranh chấp về chủ sử dụng đối với các phần đất này.

Thấy rằng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 4380 cho bà Trần Thị Tuyết H1 và thửa 4381 cho ông Trần Đức T1 là không đúng chủ sử dụng thực tế.

Do đó, cần thiết vô hiệu một phần hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 255, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2011 tại Phòng C2 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C1) giữa bà Đặng Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 đối với phần diện tích 75 m² thuộc thửa đất 4380, tờ bản đồ số 5, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An và một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 258, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2011 tại Phòng C2 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C1) giữa bà Đặng Thị H với ông Trần Đức T1 đối với phần diện tích 292 m² thuộc thửa đất 4381 tờ bản đồ số 5, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Đặng Văn T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 75m² đất thuộc khu A và diện tích 292m² đất thuộc khu D được thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 174-2022 do Công ty Đ2 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C phê duyệt vào 8/7/2022.

Buộc bà Trần Thị Tuyết H1 giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 861561 do UBND huyện C cấp ngày 28/01/2011 và ông Trần Đức T1 giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 861559 do UBND huyện C cấp ngày 28/01/2011 cho cơ quan quản lý đất đai để chỉnh lý biến động.

[2] Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc định giá là 16.200.000 đồng, ông Đặng Văn T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Về án phí: ông Trần Đức T1 và bà Trần Thị Tuyết H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 74, Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122, 126, 131 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Đặng Thị H.

[1] Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 258, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2011 tại Phòng C2 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C1) giữa bà Đặng Thị H với ông Trần Đức T1 đối

với phần diện tích 292 m² thuộc thửa đất 4381 tờ bản đồ số 5, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 255, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2011 tại Phòng C2 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C1) giữa bà Đặng Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 đối với phần diện tích 75 m² thuộc thửa đất 4380, tờ bản đồ số 5, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An

[2] Ông Đặng Văn T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai đề được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 75m² đất thuộc khu A và diện tích 292m² đất thuộc khu D, loại đất và vị trí thửa đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 174-2022 do Công ty Đ2 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C phê duyệt vào 8/7/2022.

[3] Buộc bà Trần Thị Tuyết H1 giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 861561 do UBND huyện C cấp ngày 28/01/2011 và buộc ông Trần Đức T1 giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 861559 do UBND huyện C cấp ngày 28/01/2011 cho cơ quan quản lý đất đai để chỉnh lý biên động.

[4] Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

[5] Về án phí: ông Trần Đức T1 và bà Trần Thị Tuyết H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Đặng Văn T số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0008351 và biên lai số 0008350 cùng ngày 08/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

[6] Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

[7] Trường hợp bản án 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:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Cần Giuộc;
- THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án;

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

Huỳnh Thị Giúp