

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự Do-Hạnh Phúc**

Bản án số: 132/2025/DS-ST

Ngày: 30 - 9 - 2025

V/v tranh chấp QSDĐ; yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy
giấy CNQSDĐ; tranh chấp hợp đồng
vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài
sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Thanh Tuyết
Bà Lương Thị Diệu

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết - Thư ký Tòa án nhân
dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đào
Thị Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai
vụ án thụ lý số 06/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2023 về việc "*Tranh chấp
quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng
thế chấp tài sản*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2025/QĐXXST-DS
ngày 25 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 953/2025/QĐHPT-ST
ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1952 (đã chết trong quá trình giải
quyết vụ án); khi còn sống cư trú tại: Đ, ấp S, xã T tỉnh Bình Phước (nay là xã T,
tỉnh Đồng Nai).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T đồng thời
là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Trần Thị Đ, sinh năm 1981, trú tại: số I, đường T, tổ F, KP . T, phường
T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). (vắng mặt).

- Chị Trần Thị Kim V, sinh năm 1985; trú tại: Tổ dân phố H, phường N, TP .,
tỉnh Đắk Nông (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng). (vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1975, trú tại: Đường N, KP. P, phường T, thành
phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đường N, khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai).
(vắng mặt).

- Anh Trần Ngọc S, sinh năm 1988, trú tại: Đ, ấp S, xã T, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). (có mặt).

- Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1969, trú tại: ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). (vắng mặt).

- Anh Trần Ngọc C, sinh năm 1982, trú tại: Đ, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai). (vắng mặt).

- Chị Trần Thị C1, sinh năm 1991, trú tại: tổ B, ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là tổ B, ấp D, xã C, tỉnh Đồng Nai). (vắng mặt).

- Chị Trần Thị Kim T1, sinh năm 1986, địa chỉ nơi cư trú tại: Tổ C, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là tổ C, khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai); hiện đang chấp hành án tại Trại Giam T, Cục C2. (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các anh chị Đ, V, H, S, H1, C, C1, T1: chị Lưu Thị Cẩm P, sinh năm 1996, trú tại: khu phố B, phường T, TP.Đồng Xoài, Bình Phước (nay là khu phố B, phường B, tỉnh Đồng Nai). (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu H2, sinh năm 1963; trú tại: Số D, đường N, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2: ông Tạ Duy V1, sinh năm 1985, trú tại: Khu phố T, phường T, Đ, Bình Phước (nay là khu phố T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Bà Hoàng Thị H3, sinh năm 1962; trú tại: Số D, đường N, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). (có mặt).

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1974, trú tại: số B đường N, tổ D, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay phường B, tỉnh Đồng Nai). (xin vắng mặt).

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

- Ông Lâm Tấn T3, sinh năm 1969; trú tại: tổ G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (xin vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là UBND phường B, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ trụ sở: Số A đường P, phường B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng K – Chủ tịch ủy ban nhân dân phường B. (xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Quốc H4 – Phó trưởng phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường B (xin vắng mặt).

- Bà Bùi Thị Mai H5, sinh năm 1983, ông Nguyễn Duy H6, cùng trú tại: Số E đường H, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). (xin vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1955; nơi đăng ký thường trú: Tổ B, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là tổ B, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai). (vắng mặt).

- Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đ (trước đây là Phòng C3 tỉnh Bình Phước), địa chỉ: đường N, phường B, Đồng Nai. (xin vắng mặt).

5. Người làm chứng: Ông Nguyễn Mạnh T4, sinh năm 1957, bà Nguyễn Lan H7, sinh năm 1959, cùng trú: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 27/06/2023 (BL129), ông Trần Văn T (khi còn sống) trình bày:

Vào ngày 01/09/1999 vợ chồng ông T bà Đ1 và ông Lâm Tấn T3 có lập “Giấy sang nhượng đất” (Thực chất đây là Hợp đồng đặt cọc) nhằm mục đích vợ chồng ông T chuyển nhượng cho ông T3 thửa đất có diện tích 120m² với chiều ngang 8m, chiều dài 15m tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đường N, tổ C, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước) với giá 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng). Tại thời điểm lập “Giấy sang nhượng đất”, ông T3 đã đặt cọc cho vợ chồng ông T số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng), các bên thỏa thuận 10 ngày sau (tức ngày 11/09/1999) ông T3 sẽ thanh toán cho vợ chồng ông T số tiền còn lại là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), đồng thời vợ chồng ông T sẽ giao đất cho ông T3 quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, sau đó ông T3 không thực hiện thanh toán số tiền còn lại như cam kết, vì vậy vợ chồng ông T cũng không thể giao đất cho ông T3 như đã thỏa thuận trước đó. Như vậy, ông T3 là người đã chủ động chấm dứt hợp đồng đặt cọc từ năm 1999.

Vào ngày 04/08/2005, ông T được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 379m² (trong đó, có phần diện tích đất 120m² mà ông T3 đã từng đặt cọc) tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đường N, tổ C, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước); Thửa đất được cấp GCNQSDĐ số H00969/QSDĐ/4109/QĐUB thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32 đứng tên hộ ông Trần Văn T. Việc ông T được cấp GCNQSDĐ nói trên là hợp pháp, công khai và không có bất kì ai có ý kiến gì.

Đến tháng 05/2017, ông T phát hiện ông Nguyễn Hữu H2 cho ông Trần Oai T5, sinh năm 1989, trú tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước thuê mặt bằng và xây dựng công trình có diện tích 49,5m, chiều ngang 4,5m, chiều dài 9m (Hiện trạng móng gạch, nền xi măng, cột kèo sắt, mái lợp tôn, vách thùng tôn) trên thửa đất mà ông T đã được cấp GCNQSDĐ. Ông T đã trình báo với Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước giải quyết sự việc trên và vào ngày 12/05/2017 Ủy ban nhân dân phường T đã ra Quyết định số 217/QĐ-UBND về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Trần Oai T5 với nội dung tổng số tiền phạt mà ông Trần Oai T5 phải nộp vào ngân sách nhà nước là 2.000.000đồng.

Ông Trần Oai T5 phải tự phá dỡ với toàn bộ diện tích xây dựng nói trên trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày lập biên bản VPHC, ông Trần Oai T5 không tự ý phá dỡ thì bị cưỡng chế, phá dỡ công trình vi phạm."

Sau đó, phía ông Trần Oai T5 và ông H2 đã dỡ bỏ công trình xây dựng trái phép trên, giao lại mặt bằng cho ông T quản lý.

Vào ngày 21/06/2017 ông T nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước về việc tham gia vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Hữu H2 và ông Lâm Tấn T3 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo thông báo thụ lý vụ án thì ông H2 khởi kiện “yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 120m² tọa lạc tại tổ C, khu phố P, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước, phần đất thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32, giấy chứng nhận QSDĐ số H00969/QSDĐ/4109/QĐUB mang tên ông Trần Văn T được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 04/08/2005 là quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Hữu H2. Đồng thời, buộc ông Lâm Tấn T3 và ông Trần Văn T thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên cho ông H2 theo đúng quy định của pháp luật”. Tuy nhiên, sau đó ông H2 lại rút Đơn khởi kiện.

Nay, ông H2 lại tiếp tục khởi kiện yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ đứng tên ông T, gia đình ông T không đồng ý vì thửa đất trên hoàn toàn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T. Vào năm 1999, ông T3 có đặt cọc cho ông T số tiền 2.000.000.000đ (Hai triệu đồng) để nhận chuyển nhượng thửa đất 120m² nói trên nhưng sau đó ông T3 không tiếp tục mua nữa nên quyền và nghĩa vụ giữa ông T và ông T3 cũng chấm dứt từ đó. Ngoài ra, việc ông H2 cho rằng ông T3 đã bán diện tích đất 120m² trên cho ông H2 thì gia đình ông T không hề hay biết, không liên quan cũng như không có bất kỳ giao dịch gì với ông H2. Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông Lâm Tấn T3 và ông Nguyễn Văn H8;

Buộc ông Nguyễn Hữu H2 phải trả lại diện tích 56,1m² có tứ cận: phía Đông giáp đường Nguyễn Bình dài 3m, phía Tây giáp đất ông H2 dài 4,43m, phía Nam giáp đất ông H2 dài 16m, phía Bắc giáp đất bà H5 dài 12,68m nằm trong diện tích 113,2m² thuộc thửa đất số 54 (chính lý trang 4 là thửa 55) tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại phường T, thị xã Đ (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) được UBND thị xã Đ (cũ) cấp GCNQSDĐ số H00969/QSDĐ/4109/QĐUB ngày 04/8/2005 đứng tên Trần Văn T.

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 30/5/2024 (BL 185) của anh Trần Ngọc S, chị Trần Thị Đ và chị Trần Thị Kim V là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T (sau khi ông T chết) và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T đồng thời là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (gồm các anh chị Đẹp, V, H2, S, H1, C, C1, T1) là chị Lưu Thị Cẩm P yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy một phần GCNQSDĐ do cấp sai vị trí sang đất của bà Bùi Thị Mai H5 đối với 54,4m² nằm trong diện tích 113,2m² thuộc thửa 54 (chính lý trang 4 là thửa 55), tờ bản đồ 32 tọa lạc tại phường T, Đ, Bình Phước theo GCNQSDĐ số H00969/QSDĐ/4109/QĐUB vào ngày 04/8/2005 đứng tên ông Trần Văn T.

Buộc ông H2 phải trả lại phần diện tích đất 125,9m² mà ông H2 đã lấn chiếm của ông Thê theo Mạnh trích đo địa chính số 01-2024 ngày 19/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông Lâm Tấn T3 và ông Nguyễn Hữu H2.

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 19/8/2024 (BL 200a), chị Lưu Thị Cẩm P là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T yêu cầu Tòa án:

Hủy một phần GCNQSDĐ do cấp sai vị trí sang đất của bà Bùi Thị Mai H5 đối với 54,4m² nằm trong diện tích 113,2m² thuộc thửa 54 (chỉnh lý trang 4 là thửa 55), tờ bản đồ 32 tọa lạc tại phường T, Đ, Bình Phước theo GCNQSDĐ số H00969/QSDĐ/4109/QĐUB vào ngày 04/8/2005 đứng tên ông Trần Văn T.

Buộc ông H2 phải trả lại phần diện tích đất 125,9m² mà ông H2 đã lấn chiếm của ông Thẻ theo Mạnh trích đo địa chính số 01-2024 ngày 19/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông Lâm Tấn T3 và ông Nguyễn Hữu H2.

Cấp lại GCNQSDĐ cho ông T đúng theo hiện trạng sử dụng đất của ông T là 125,9m² mà ông H2 đã lấn chiếm của ông Thẻ theo Mạnh trích đo địa chính số 01-2024 ngày 19/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Tại phiên tòa ngày 30/9/2025, người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là chị P xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ do cấp sai vị trí sang đất của bà Bùi Thị Mai H5 đối với 54,4m² nằm trong diện tích 113,2m² thuộc thửa 54 (chỉnh lý trang 4 là thửa 55), tờ bản đồ 32 tọa lạc tại phường T, Đ, Bình Phước theo GCNQSDĐ số H00969/QSDĐ/4109/QĐUB vào ngày 04/8/2005 đứng tên ông Trần Văn T. Đồng thời, bổ sung yêu cầu Tòa án: tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 27/7/2017 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T2, được Phòng C3, tỉnh Bình Phước công chứng số 5580 ngày 27/7/2017 vô hiệu.

Bị đơn (có yêu cầu phản tố) trình bày:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/3/2022 (BL 01) và Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 09/5/2022 (BL 52) (khi chưa nhập vụ án) của ông Nguyễn Hữu H2 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, ông H2 và người đại diện theo ủy quyền là ông Tạ Duy V1 trình bày:

Năm 1999, ông Lâm Tấn T3 nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T và ông Nguyễn Mạnh T4 tổng diện tích đất 248m² (rộng 8m x dài 31m), phần đất nhận chuyển nhượng của ông T4 nằm phía trong có diện tích 128m² (rộng 8m x dài 16m) còn phần đất nhận chuyển nhượng của ông T nằm phía ngoài giáp đường có diện tích 120m² (rộng 8m x dài 15m) tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đường N, tổ C, khu phố P, phường T, tỉnh Bình Phước, 02 diện tích đất này giáp nhau. Sau khi làm hợp đồng với nhau thì phía ông T và ông Nguyễn Mạnh T4 đã bàn giao phần đất trên cho ông Lâm Tấn T3 quản lý sử dụng. Thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T và ông Nguyễn Mạnh T4 có từ cận như sau: Phía đông giáp lộ giới (nay là đường N); phía tây giáp đất ông Nguyễn Mạnh T4 (nay giáp đất ông H2; phía nam giáp đất ông Vũ Văn B (nay giáp đất ông

H2); phía bắc giáp đất ông T (nay là đất của bà H5).

Lô đất của ông T ngoài sang nhượng một phần cho ông Lâm Tấn T3 sau đó chuyển nhượng cho ông H2 thì ông T còn sang nhượng phần đất còn lại cho ông Nguyễn Mạnh T4 và bà Lê Ngọc H9.

Vào năm 2000 ông Lâm Tấn T3 có xây hàng rào bao quanh diện tích đất (Rộng 8m x dài 31m) và tiến hành xây 01 căn nhà cấp 04 diện tích 72,5m (rộng 5m x dài 14.5m) trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh T4, phía trước phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Thế thì làm mặt bằng lập mái che làm gara sửa xe ô tô cho thuê. Khi xây dựng và quản lý đất không ai có ý kiến gì và không ai tranh chấp.

Vào ngày 14/11/2002 ông Lâm Tấn T3 sang nhượng toàn bộ diện tích đất mua của ông T và ông Nguyễn Mạnh T4 (rộng 8m x dài 31m) cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông H2 với giá 115.000.000đ (Một trăm mười lăm triệu đồng). Khi nhận sang nhượng thì tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 04 xây kiên cố, phía trước nhà có xây 01 gara ô tô, tổng diện tích xây dựng là 248m², các ranh mốc là hàng rào vẫn còn nguyên. Thời điểm nhận sang nhượng đất không tranh chấp với ai, khi nhận sang nhượng có bà Phan Thị L1 - Bí thư chi bộ khu phố lúc bấy giờ chứng nhận và có ông Phan Thanh H10 là người làm chứng. Thời điểm này đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Lâm Tấn T3 thì gia đình ông H2 vẫn sử dụng hiện trạng thửa đất như lúc ông T3 xây dựng và xây hàng rào cho đến nay không ai tranh chấp, gia đình ông H2 vẫn đóng thuế đất đầy đủ hàng năm cho cơ quan nhà nước.

Vào cuối tháng 03 đầu tháng 04 năm 2021 gia đình ông H2 có liên hệ với chính quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì được biết một phần diện tích đất của gia đình ông H2 đang quản lý sử dụng đã được ông T thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông T, cụ thể ông T đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00969/QSDĐ/4109/QĐUB do ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 04/8/2005 cho hộ ông T đối với thửa đất số 54 (chỉnh lý trang 04 là thửa 55), tờ bản đồ số 32, diện tích 379m². Trong tổng diện tích 379m² ông T được Ủy ban thị xã Đ cấp QSDĐ có 58,8m² diện tích đất của gia đình ông H2 bị ủy ban cấp QSDĐ cho ông T.

Tứ cận diện tích đất của gia đình ông H2 bị Ủy ban cấp GCN QSDĐ cho ông T như sau: phía đông giáp lộ giới (nay là đường N) dài 3m; phía tây giáp đất của ông H2 dài 4,43m; phía nam giáp đất của ông H2 dài 16m; phía bắc giáp đất của bà H9 dài 12,68m.

Gia đình ông H2 đã sử dụng QSDĐ từ năm 2002 đến nay không ai tranh chấp, tất cả mọi người trong khu phố đều biết và chứng kiến. Việc UBND thành phố Đ lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Trần Văn T là không đúng trình tự thủ tục, không đúng với thực tế sử dụng, khi lập hồ sơ cấp giấy CN QSDĐ Ủy ban không cử người xuống thực địa xem xét, xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất tại địa phương xem ai là người đang quản lý sử dụng để cấp cho đúng đối tượng; Ủy ban không làm trích đo bản đồ địa chính (chỉ trích lục) nên không biết thực tế khu đất ai đang quản lý sử dụng, không ký giáp ranh với các hộ liền kề...dẫn

đến việc cấp GCN QSDĐ không đúng đối tượng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông H2.

Đối với phần diện tích đất 58,8m² của gia đình ông H2 bị UBND thị xã Đ cấp QSDĐ cho hộ ông T nay gia đình ông H2 vẫn đang quản lý sử dụng và đóng thuế đất hàng năm. Do UBND thị xã Đ không thực hiện đúng trình tự thủ tục cấp GCN QSDĐ dẫn đến việc cấp QSDĐ sai đối tượng. Nay, ông H2 bà H3 không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Tấn T3 và ông H2, vì các bên đã hoàn thành quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng và không có tranh chấp giữa hai bên trực tiếp giao kết hợp đồng; giao kết hợp đồng của ông H2 và ông T3 không liên quan đến ông Trần Văn T. Ông H2 không đồng ý trả lại phần diện tích đất 125,9m², vì quyền sử dụng đất đã được ông Trần Văn T chuyển nhượng cho ông Lâm Tấn T3, ông T đã bàn giao cho ông Tấn T3, ông Tấn T3 đã quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà ở mà ông T không có ý kiến gì từ năm 1999. Sau đó, ông Tấn T3 chuyển nhượng cho ông H2, ông H2 sử dụng, quản lý đất từ năm 2002 đến nay và giữa hai bên không có tranh chấp.

Ông H2 đề nghị Tòa hủy một phần Quyết định số 4109/QĐ-UB ngày 04/8/2005 của UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn T; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00969/QSDĐ/4109/QĐ-UB do UBND thị xã Đ cấp ngày 04/8/2005 cho hộ ông T đối với diện tích 379m² thuộc thửa số 54 (chỉnh lý thành thửa 55), tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước do có 56,1m² ông H2 đã nhận chuyển nhượng của ông Lâm Tấn T3 và đang quản lý, sử dụng từ năm 2002 đến nay.

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 17/7/2025 của ông Nguyễn Hữu H2, bà Hoàng Thị H3 yêu cầu Tòa:

Hủy một phần Quyết định số 4109/QĐ-UB ngày 04/8/2005 của UBND thị xã Đ (nay là UBND phường B) về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn T; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00969/QSDĐ/4109/QĐ-UB do UBND thị xã Đ (cũ) cấp ngày 04/8/2005 cho hộ ông T đối với diện tích 379m² thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai) do có 58,8m² theo kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 01-2024 ngày 19/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B mà ông H2 đã nhận chuyển nhượng của ông Lâm Tấn T3 và đang quản lý, sử dụng từ năm 2002 đến nay.

Yêu cầu Tòa công nhận cho ông H2 bà H3 được quyền sử dụng đối với diện tích đo đạc thực tế là 125,9m² thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai) theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2024 ngày 19/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Tại phiên tòa ngày 30/9/2025, bà Hoàng Thị H3 và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu H2 là ông Tạ Duy V1 bổ sung yêu cầu Tòa án: Công nhận hiệu lực của hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông H2 và ông Lâm Tấn T3; tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 27/7/2017 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T2, được Phòng C3,

tỉnh Bình Phước công chứng số 5580 ngày 27/7/2017 vô hiệu.

- Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 19/11/2024 (BL 421), quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Vào năm 2017, ông T nói với ông T2 là gia đình khó khăn cần tiền chữa bệnh và trang trải việc gia đình nên ông T2 có 02 lần cho ông T và vợ không hôn thú của ông T là bà bà Nguyễn Thị Kim L sinh năm 1955 vay tổng số tiền 150 triệu đồng vay tiền: lần đầu cho vay 50 triệu đồng, có làm giấy tay; lần 2 cho vay 100 triệu đồng. Nhưng, khi cho vay lần 2 thì ông T2 trả lại cho ông T giấy tay và yêu cầu ông T phải làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, chính là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32 mà ông T được cấp tại GCNQSDĐ số 100969/QSDD/4109/QĐUB do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 04/08/2005 và điều chỉnh biên động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ ngày 26/10/2016. Vì vậy, ông T2 và ông T bà L không lập biên nhận hay hợp đồng vay tiền nhưng có cùng nhau ký kết hợp đồng thế chấp với nội dung ông T bà L thế chấp thửa đất trên cho ông T2 nhằm bảo đảm cho khoản tiền 150 triệu ông T2 cho vay. Hợp đồng này được Phòng C3 Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước công chứng số 5580 ngày 27/7/2017, hiện ông T2 vẫn giữ bản gốc GCNQSDĐ của ông T. Từ khi vay đến nay ông T chưa trả được khoản tiền gốc và lãi nào, do ông T đã chết, ông cũng không biết bà L còn sống hay đã chết và hiện sinh sống ở đâu hơn nữa khoản tiền trên là do ông T vay, bà L chỉ cùng ký tên vào hợp đồng thế chấp nên nay ông T2 yêu cầu các con của ông T là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T, gồm các anh chị Đẹp, V, H2, S, H1, C, C1, T1 có nghĩa vụ trả cho ông số tiền gốc 150 triệu đồng đã vay và ông không yêu cầu trả lãi; sau khi nhận được tiền thì ông mới đồng ý trả lại GCNQSDĐ số 1100969/QSDD/4109/QĐUB mang tên ông Trần Văn T6 cho các con ông T6. Đồng thời, ông đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của nguyên đơn và bị đơn về đề nghị hủy GCNQSDĐ trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

- Tại Bản tự khai đề ngày 16/10/2023 của ông Lâm Tấn T3 trình bày:

Năm 1999, ông T3 nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T cùng vợ là Nguyễn Thị Đ1 01 phần đất có diện tích khoảng 128m² (rộng 8m x dài 16m) tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đường N, tổ C, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Tờ bản đồ: phía Đông giáp đường (nay là đường N), phía Bắc giáp đất bà H9 (cũng nhận sang nhượng từ ông T), phía Tây giáp đất của ông (phần này ông T3 mua từ ông Nguyễn Mạnh T4), phía Nam giáp đất ông B.

Giá trị chuyển nhượng là: 12.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Ông T4 đã thanh toán xong tiền và ông T, bà Đ1 cũng đã bàn giao đất cho ông. Hai bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ của mình. Sau đó, ông T4 tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm phần đất liền kề phía sau từ ông Nguyễn Mạnh T4 khoảng 160m (phần đất này có nguồn gốc cũng từ ông T chuyển nhượng cho ông Mạnh T4). Tờ bản đồ: phía Tây giáp đất ông H2, phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Tấn T3 nhận chuyển nhượng từ ông T, phía Nam giáp đất ông B; phía Bắc giáp đất bà H9.

Sau khi nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên thì ông nhập chung thành một thửa. Vào năm 2000, ông T3 tiến hành xây hàng rào bao quanh đất, xây 01

căn nhà cấp 04 diện tích 72,5m² (rộng 5m x dài 14,05m) trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh T4. Còn phía trước phần đất phía trước giáp đường N và nhà bà H9 thì ông xây dựng làm gara sửa xe ô tô sau đó cho thuê. Khi xây dựng và quản lý đất không ai có ý kiến gì và không ai tranh chấp. Vào ngày 14/11/2002, do chuyển công tác cũng như không còn nhu cầu sử dụng nên ông sang nhượng toàn bộ diện tích đất cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông Nguyễn Hữu H2 với giá 115.000.000d (Một trăm mười lăm triệu đồng). Khi nhận sang nhượng thì tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 04 xây kiên cố, phía trước nhà có xây 01 gara ô tô, tổng diện tích xây dựng là 248m, các ranh mốc là hàng rào vẫn còn nguyên. Thời điểm nhận sang nhượng đất không tranh chấp với ai, khi sang nhượng có bà Phan Thị L1 là Bí thư chi bộ khu phố lúc bấy giờ chứng nhận và có ông Phan Thanh H10 là người làm chứng. Thời điểm này đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Nay, ông H2 có đơn kiện yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ mà UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp cho ông T đối với một phần đất mà ông T4 nhận chuyển nhượng từ ông T sau đó chuyển nhượng lại cho ông H2; còn ông Trần Văn T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông T4 và ông Nguyễn Hữu H2 thì ông T4 có ý kiến: Giữa ông và ông Trần Văn T đã thực hiện xong việc chuyển nhượng, hoàn thành các quyền và nghĩa vụ với nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2000 ông T4 đã xây dựng nhà, gara sửa xe ô tô và một số công trình khác. Không có tranh chấp với ai, không ai có ý kiến gì.

Việc chuyển nhượng giữa ông T4 cho ông H2 thì ông T4 đã nhận đủ tiền và giao đất, tài sản trên đất cho ông H2 sử dụng. Hai bên không còn nghĩa vụ gì với nhau. Cả hai lần sang nhượng, từ vợ chồng ông T bà Đ1 sang nhượng cho ông T4 và từ ông T4 sang nhượng cho ông H2 thì các bên đều lập sơ đồ giáp ranh cụ thể để mô tả phần đất sang nhượng, các bên đều thống nhất và ký xác nhận với nhau. Vì vậy, quyền sử dụng đất từ năm 1999 không còn là của ông T và năm 1999 ông T cũng chuyển đi nơi khác ở. Phần diện tích đất sổ chồng lấn là phần diện tích đất của ông H2 giáp với đất bà H9. Hai bên có hàng rào, ranh giới rõ ràng, ổn định từ năm 1999 và không có bất cứ tranh chấp nào. Về việc ông T cho rằng trong Giấy sang nhượng lập ngày 01/9/1999 các bên thỏa thuận tôi đặt cọc trước 2.000.000 đồng và có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền 10.000.000 đồng còn lại sau 10 ngày kể từ ngày lập Giấy nhưng sau 10 ngày ông T4 đã không thanh toán đủ tiền sang nhượng là không đúng. Vì ngay khi viết Giấy sang nhượng ông có đặt cọc 2.000.000 đồng nhưng sau đó ông đã thanh toán đủ cho ông T bà Đ1 10.000.000 đồng còn lại vào ngày 11/09/1999 tại quán cà phê gần nhà ông T. Khi thanh toán hai bên có lập giấy biên nhận. Tuy nhiên, do ông T4 thường xuyên di chuyển chỗ ở, nơi làm việc nên bị thất lạc giấy biên nhận. Do tin tưởng và nghĩ việc mua bán đã xong nên ông không để ý đến giấy biên nhận nữa. Nếu ông T, bà Đ1 cho rằng ông T4 không trả đủ tiền thì không để ông chiếm giữ đất mà không yêu cầu trả lại suốt nhiều năm như vậy, trong khi sau gần một năm ông đã tiến hành xây dựng nhà ở và hàng rào trên đất.

Ông T4 khẳng định ông đã thanh toán đủ tiền sang nhượng. Điều này chứng minh bằng việc sau khi ông thanh toán đủ thì ông T, bà Đ1 đã giao đất, tôi nhận đất đến năm 2000 thì tiến hành xây dựng nhà, hàng rào, gara và các công trình khác nhưng ông T bà Đ1 không có ý kiến phản đối gì.

Nay, ông T4 đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và chấp nhận đơn khởi kiện của ông H2. Riêng ông, nếu Tòa có tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông H2 vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại gì. Cũng do ông đã thực hiện đúng thỏa thuận giữa các bên tại các lần sang nhượng đất với ông T, ông H2, hơn nữa do điều kiện công việc, nơi ở nơi làm việc không cố định nên ông đề nghị Tòa cho ông được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, ông từ chối tham gia đối chất, hòa giải (nếu Tòa có yêu cầu) do ý kiến trình bày của ông đã được thể hiện rõ tại bản tự khai này cũng như ý kiến của ông và người đại diện theo ủy quyền của ông đã trình bày cho Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài (cũ) nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai khi Tòa án Đồng Xoài giải quyết vụ án thụ lý số 67/2017/TLST-DS ngày 21/6/2017. Đối với thủ tục kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ của Tòa án: do tôi đã hoàn thành các quyền và nghĩa vụ của mình với ông Trần Văn T và ông Nguyễn Hữu H2, giao dịch sang nhượng giữa các bên đã thực hiện xong trong suốt thời gian dài nên ông không còn lưu giữ tài liệu, chứng cứ gì. Vì vậy, ngoài những nội dung trình bày trên ông không có tài liệu chứng cứ nào để cung cấp cho Tòa án. Ông T4 không yêu cầu các đương sự khác phải gửi bản sao chứng cứ cho ông. Ông T4 cũng không yêu cầu Tòa án phải thông báo kết quả phiên họp công khai chứng cứ cho ông mà chỉ yêu cầu sau này được nhận Bản án, quyết định giải quyết vụ án của Tòa án.

- UBND thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng hiện nay là UBND phường B, tỉnh Đồng Nai) trình bày:

Tại văn bản ghi ý kiến số 2654/UBND-NC ngày 01/11/2022, Ủy ban cho rằng:

Về việc cấp Giấy CNQSDĐ đối với ông Trần Văn T:

Hộ ông Trần Văn T được Ủy ban nhân dân thị xã cấp mới 02 Giấy CNQSDĐ theo hình thức Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 4109/QĐ-UB ngày 04/8/2005 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ. Nội dung Điều 1 Quyết định số 4109/QĐ-UB cụ thể như sau:

“1. Quyết định giao đất và cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn T sử dụng đất tại phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32, diện tích 300m²; trong đó có 100m² đất thổ cư, 200m² đất trồng cây lâu năm.

2. Quyết định giao đất và cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn T sử dụng đất tại phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32, diện tích 379m²; trong đó có 200m² đất thổ cư, 179m² đất trồng cây lâu năm”.

Thực hiện Quyết định số 4109/QĐ-UB nêu trên, Phòng Nông nghiệp - Địa chính thị xã tham mưu Ủy ban nhân dân T xã cấp 02 Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn T gồm:

Giấy CNQSDĐ số (seri) số AC 442207, đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32, diện tích 300m², cấp ngày 04/8/2005.

Giấy CNQSDĐ số (seri) số AC 442208, đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số

32, diện tích 300m, cấp ngày 04/8/2005.

Tuy nhiên, trong quá trình đánh máy đối với Giấy CNQSDĐ số (seri) số AC 442208, đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32, ở trang 2 của Giấy CNQSDĐ công chức chuyên môn đã đánh nhầm từ thửa đất số 55 thành thửa đất số 54, còn ở trang 3 phần hình thể thửa đất đã ghi đúng thửa đất số 55. Do đó khi phát hiện sai sót nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ đã đính chính tại trang 4 Giấy CNQSDĐ từ thửa đất số 54 thành thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32 vào ngày 04/5/2016. Các nội dung khác về hình thể, diện tích, nguồn gốc đất, mục đích sử dụng đất đều đúng theo hồ sơ và đúng theo Quyết định số 4109/QĐ-UB ngày 04/8/2005 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ.

Về việc cấp Giấy CNQSDĐ đối với bà Bùi Thị Mai H5: Bà Bùi Thị Mai H5, chồng là ông Nguyễn Duy H6, nhận chuyển nhượng đất của hộ ông Trần Văn T, hợp đồng nhận chuyển nhượng được Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 05/8/2016. Diện tích nhận chuyển nhượng là 107,6m² (trong đó có 60m² đất thổ cư và 47,6m² đất cây lâu năm), thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32, diện tích 300m² đã được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Trần Văn T theo Quyết định số 4109/QĐ-UB ngày 04/8/2005.

Bà Bùi Thị Mai H5, chồng là ông Nguyễn Duy H6 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy CNQSDĐ số CS 11768 ngày 25/12/2016, đối với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 32, diện tích 107,6m² (trong đó có 60m² đất ở đô thị và 47,6m² đất cây lâu năm).

Đối với phần đất của ông Nguyễn Hữu H2: Theo lời khai của ông Nguyễn Hữu H2, đất của ông H2 chưa được cấp Giấy CNQSDĐ. Theo bản đồ giải thửa chính quy năm 2020, đất ông H2 là thửa đất số 289, tờ bản đồ số 36 thuộc phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Tính theo hướng từ N lên B, thì hết diện tích đất của ông Nguyễn Hữu H2 (thửa đất số 289, tờ bản đồ số 36, bản đồ chính quy năm 2020) thì sẽ đến đất của bà Hoàng Thị H3 (thửa đất số 288, tờ bản đồ số 36, bản đồ chính quy năm 2020) rồi đến đất của ông Nguyễn Mạnh T4 (thửa đất số 56, tờ bản đồ số 32, bản đồ chính quy năm 1998) và đất của ông Trần Văn T (thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32, bản đồ chính quy năm 1998). Vậy đất của ông Nguyễn Hữu H2 không tiếp giáp với đất của hộ ông Nguyễn Mạnh T4 và ông Trần Văn T.

Như vậy: Việc Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn T là đúng thẩm quyền, đúng diện tích, nguồn gốc, đúng trình tự thủ tục tại Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, quy định về trình tự thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại phường.

Đất của bà Bùi Thị Mai H5, ông Nguyễn Duy H6 nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hộ ông Trần Văn T, tách ra từ thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32. Đất của bà Bùi Thị Mai H5, ông Nguyễn Duy H6 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy CNQSDĐ số CS 11768 ngày 25/12/2016 đối với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 32, diện tích 107,6m².

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Hữu H2: Việc Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn T là đúng thẩm quyền, đúng diện tích, đúng nguồn gốc, đúng trình tự thủ tục. Mặt khác, đất của ông Nguyễn Hữu H2 không tiếp

giáp với đất của hộ ông T4 và ông T. Quyết định số 4109/QĐ-UB ngày 04/8/2005 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn T không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hữu H2.

Từ những căn cứ nêu trên, việc ông Nguyễn Hữu H2 cho rằng Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn T chồng lấn lên diện tích 58,8m² đất của ông H2 và chồng lấn lên diện tích 54,4m² đất của bà H5, theo Mẫu trích đo do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước lập ngày 05/01/2024, được Sở T ký duyệt ngày 19/3/2024 là không có căn cứ. Nội dung ông Nguyễn Hữu H2 yêu cầu huỷ một phần Quyết định số 4109/QĐ-UB ngày 04/8/2005 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác yêu cầu nêu trên của ông H2.

Tại văn bản ghi ý kiến số 2842/UBND-NC ngày 28/5/2025, Ủy ban cho rằng:

Đối với việc đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T: Theo Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 07/9/2004 của hộ ông Trần Văn T đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường T; trong đó, ông Trần Văn T kê khai như sau: “*Đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32, địa danh: Phủ Cường, diện tích: 200m² đất thổ cư, 179m² đất vườn*”. Ngày 04/8/2005, Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đ) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00969/QSDD/4109/QĐUB cho hộ ông Trần Văn T đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32, diện tích 379m², tọa lạc tại phường T.

Theo mảnh trích đo địa chính số 01-2024 được Sở T (nay là Sở N) ký duyệt ngày 19/3/2024, đối với phần diện tích 125,9m² đất thì trong đó có 58,8m² đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00969/QSDD/4109/QĐUB do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 04/8/2005 cho hộ ông Trần Văn T và 67,1m² đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Như vậy, phần diện tích 125,9m² đất ông T đang yêu cầu Tòa án giải quyết thì trong đó có 58,8m² đất được kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T; còn 67,1m² đất không kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 07/9/2004 của hộ ông Trần Văn T.

Đối với việc đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn T: Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn T đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32, diện tích 379m², tọa lạc tại phường T, trong đó có trích lục bản đồ địa chính khu đất ông Trần Văn T, tờ bản đồ số 32, được Phòng Nông nghiệp và Địa chính ký xác nhận ngày 24/9/2004, không có thông tin lưu trữ về việc đo đạc và xác minh thực tế thửa đất. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn T nêu trên được căn cứ vào Bản đồ địa chính chính quy đo đạc năm 1998.

Đối với Biên bản các hộ liền kề ký giáp ranh: Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn T đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32, diện tích 379m, tọa lạc tại phường T, trong đó không có thông tin lưu trữ Biên bản các hộ liền kề ký giáp ranh.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Tại Văn bản ghi ý kiến số 53/PCC ngày 22/11/2024, Phòng C3 tỉnh Bình Phước nay là Phòng công chứng số 2 tỉnh Đ trình bày:*

Ngày 27/7/2017, Phòng C3 tỉnh Bình Phước thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 442208, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00969/QSDĐ/4109/QĐUB do UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp cho hộ ông Trần Văn T giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T2. Nội dung thỏa thuận về việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để bảo đảm khoản vay với số tiền gốc là 150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn thế chấp là 03 năm kể từ ngày công chứng.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00969/QSDĐ/4109/QĐUB do UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp cho hộ ông Trần Văn T: Đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết. Trường hợp Tòa án tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T2 được Phòng C3 chứng nhận số công chứng 5580, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2017: Phòng công chứng không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết. Phòng C3 yêu cầu Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Bà Bùi Thị Mai H5, ông Nguyễn Duy H6 trình bày:

Vào năm 2001, ông, bà có mua một mảnh đất của ông Trần Văn T và xây dựng nhà ở đến thời nay. Tuy nhiên, do xảy ra một vài yếu tố khách quan nên đến năm 2016 bà H5 và ông Trần Văn T mới thực hiện tách sổ từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00969/QSDĐ/4109/QĐUB, ngày 04/8/2005 và tất cả thủ tục được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Thửa đất của bà H5 là thửa đất số 748, tờ bản đồ số 32, diện tích đất: 107,6m² loại đất ở tại đô thị 60m², đất trồng cây lâu năm 47,6m², địa chỉ: phường T, thị xã Đ (sau này là thành phố Đ, tỉnh Bình Phước) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 982679 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2016. Và từ khi mua đến thời điểm hiện nay bà không xảy ra bất cứ tranh chấp nào giữa các bên liên kết. Đến nay, để sự việc được giải quyết rõ ràng, bà đề nghị Tòa án xem xét hủy quyết định số 4109/QĐ-UB ngày 04/8/2005 của UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) để từ cơ sở đó bà có thể điều chỉnh lại vị trí đất của bà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 982679 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2016. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Kim L vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

- **Người làm chứng:** Tại Bản tự khai ngày 31/5/2024, ông Nguyễn Mạnh T4 trình bày: Ông không có mối quan hệ bà con họ hàng gì với ông Trần Văn T và ông Nguyễn Hữu H2. Ông biết ông T có bán cho ông Lâm Tấn T3 một miếng đất diện tích khoảng hơn 100m², ông không biết cụ thể. Vào tháng 6/2022 ông Lâm Tấn T3 có xây dựng căn nhà cấp 4, sau đó cuối năm thì bán lại cho ông Nguyễn Hữu H2 và bà Hoàng Thị H3. Khoảng năm 2003, ông H2 bà H3 cho ông Trần Văn H11 (gọi là Chín D) xây nhà tiền chế trên đất của ông T để làm gara sửa xe ô tô, đến cuối năm 2003 thì ông H11 không sử dụng nữa, trả lại đất cho ông H2 và sử dụng cho đến

nay. Trước năm 2016 thì không có ai tranh chấp và thừa kiện gì. Ông đã sống ở tổ C, khu phố P từ năm 1991 đến nay. Ông cam đoan lời trình bày của ông là đúng, nếu sai ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Văn T là các anh chị Trần Thị Đ, chị Trần Thị Kim V, chị Nguyễn Thị H, anh Trần Ngọc S, chị Nguyễn Thị H1, anh Trần Ngọc C, chị Trần Thị C1, chị Trần Thị Kim T1, về yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ do cấp sai vị trí sang đất của bà Bùi Thị Mai H5 đối với 54,4m² nằm trong diện tích 113,2m² thuộc thửa 55, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại phường T, Đ, Bình Phước theo GCNQSDĐ số H00969/QSDĐ/4109/QĐUB vào ngày 04/8/2005 đứng tên ông Trần Văn T do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T rút yêu cầu về phần này; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn; Chấp nhận một phần yêu cầu của ông T2 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T2 số tiền 75.000.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế được hưởng; Buộc ông T2 trả cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00969/QSDĐ/4109/QĐUB ngày 04/8/2005 đứng tên Trần Văn T; không xem xét giải quyết đối với nghĩa vụ trả tiền của bà L do ông T2 không yêu cầu; tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 27/7/2017 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T2, được Phòng C3, tỉnh Bình Phước công chứng số 5580 ngày 27/7/2017 vô hiệu. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Xác định quan hệ pháp luật của vụ án: Do ông Trần Văn T (khi còn sống), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T (sau khi ông T chết) và bị đơn ông H, bà H3 đều cho rằng diện tích đất có diện tích đo đạc thực tế 125,9m² tọa lạc tại đường N, khu phố P, thành phố Đ (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) là của mình và đều có yêu cầu Tòa công nhận cho mình có quyền được sử dụng diện tích đất này nên yêu cầu của các bên được xác định là tranh chấp đất đai cụ thể là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”. Phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bị đơn ông Nguyễn Hữu H2 với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Tấn T3; bị đơn ông Nguyễn Hữu H2, bà Hoàng Thị H3 yêu cầu Tòa án hủy quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi

tất là: GCNQSDĐ) cũng như hủy GCNQSDĐ mà UBND thị xã Đ (cũ) đã cấp cho hộ ông T, do đó các yêu cầu này được xác định là “*Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, hủy Giấy CNQSDĐ*”. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 yêu cầu Tòa buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T phải trả số tiền 150.00.000 đồng mà ông T2 cho rằng ông T đã nợ lúc ông T còn sống, đồng thời yêu cầu Tòa công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 27/7/2017 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Văn T2, được Phòng C3, tỉnh Bình Phước công chứng số 5580 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2017, còn nguyên đơn và bị đơn ông H2 bà H3 yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng thế chấp này vô hiệu. Nên, các yêu cầu này được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản*”. Do đó, quan hệ pháp luật của vụ án được xác định là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản*” theo quy định tại các khoản 2, 3, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 11/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (cũ) thụ lý vụ án hành chính sơ thẩm “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” giữa người khởi kiện ông Nguyễn Hữu H2 và người bị kiện là Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là: UBND) thành phố Đ, tỉnh Bình Phước theo Thông báo thụ lý số 21/2022/TB-TLVA (BL 55a) về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 4109/QĐ-UB ngày 04/8/2005 của UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: GCNQSDĐ) cho hộ ông Trần Văn T; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00969/QSDĐ/4109/QĐ-UB do UBND thị xã Đ cấp ngày 04/8/2005 cho hộ ông T đối với diện tích 379m² thuộc thửa số 54 (chính lý thành thửa 55), tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước do có 56,1m² ông H2 đã nhận chuyển nhượng của ông Lâm Tấn T3 và đang quản lý, sử dụng từ năm 2002 đến nay. Vào ngày 26/7/2023, ông Trần Văn T có Đơn khởi kiện vụ án dân sự để tranh chấp quyền sử dụng đất với ông H2 và yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng sang nhượng nhà đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông Lâm Tấn T3 và ông Nguyễn Hữu H2 đối với diện tích 379m² thuộc thửa 55 tờ bản đồ số 32 mà ông T đã được cấp GCN. Vào ngày 10/7/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã ban hành Thông báo thụ lý số 06/2023/TB-TLVA (BL 178) để thụ lý yêu cầu “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của ông T. Do việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông H2, của ông T liên quan đến nhau, để việc giải quyết vụ án được triệt để vào ngày 13/7/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (cũ) ban hành Quyết định nhập vụ án số 01/2023/QĐ-NVA (BL 177) để nhập vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 21/2022/TB-TLVA ngày 11/7/2022 vào vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 06/2023/TB-TLVA ngày 10/7/2023. Như vậy, vụ án có giải quyết yêu cầu xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính do UBND cấp huyện ban hành nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai) theo quy định tại các điều 37, 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: đối với tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T với ông H2 bà H3, theo quy định tại khoản 3 Điều 155 trường hợp này không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Đối với tranh chấp liên quan đến hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Tấn T3 và ông H2 lập ngày 14/11/2002; hợp đồng vay tài sản được thể hiện bằng hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông T (khi còn sống) và ông T2 lập ngày 27/7/2017 (trong đó các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 03 năm kể từ ngày ký kết), tại phiên tòa các bên đương sự đều khẳng định không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với các hợp đồng trên nên Hội đồng xét xử không xem xét về thời hiệu đối với các yêu cầu khởi kiện liên quan đến các hợp đồng này. Đối với yêu cầu của ông H2 về yêu cầu Tòa án hủy quyết định cấp GCNQSDĐ và hủy một phần GCNQSDĐ mà UBND thị xã Đ (cũ) đã ban hành để cấp cho hộ ông T ngày 04/8/2005: do vào tháng 4 năm 2021 khi ông H2 làm thủ tục đăng ký kê khai đất mới biết việc UBND thị xã Đ (cũ) đã ban hành những văn bản này nên vào ngày 02/3/2022, ông H2 khởi kiện yêu cầu hủy là còn thời hiệu khởi kiện. Mặt khác, đây là vụ án dân sự có xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính cá biệt trong khi các văn bản hành chính này được ban hành không đúng nên cũng thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Vì vậy, các tranh chấp của đương sự trong vụ án này là không vi phạm về thời hiệu khởi kiện.

[4] Về sự vắng mặt của đương sự: Đối với ông Lâm Tấn T3; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường B; đại diện hợp pháp của Phòng công chứng số 2 tỉnh Đ; bà H5; ông H6; chị T1: những người này đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L: do các đương sự trong vụ án không ai cung cấp được địa chỉ nơi cư trú hiện nay của bà L cho Tòa án. Quá trình tố tụng Tòa án đã tiến hành thông báo tìm kiếm, triệu tập bà L công khai trên phương tiện thông tin đại chúng đồng thời tiến hành niêm yết hợp lệ đến lần thứ hai tại địa chỉ của bà L ghi trong Hợp đồng thế chấp tài sản mà bà L đã tham gia ký kết tại Phòng C tỉnh Bình Phước (cũ) vào ngày 27/7/2017 nhưng bà L vẫn không có mặt tham gia phiên tòa và không có ý kiến gì bằng văn bản gửi cho Tòa án. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về việc tại phiên tòa, chị P (người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn), ông V1 (người đại diện theo ủy quyền của ông H2) và bà H3 yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T2, được Phòng C3, tỉnh Bình Phước công chứng số 5580, quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 27/7/2017 vô hiệu; và việc tại phiên tòa ông V1, bà H3 yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông H2 và ông Lâm Tấn T3: xét thấy, các yêu cầu này được coi là việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, bị đơn bổ sung yêu cầu phản tố. Mặc dù, các yêu cầu trên được các đương sự đưa ra tại phiên tòa, nhưng xét tại Đơn khởi kiện của nguyên đơn, Đơn khởi kiện bổ sung của bị đơn thì các bên đều có yêu cầu Tòa án công nhận cho mình được quyền sử dụng diện tích 125,9m² đất, nguyên đơn cũng có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông T bà Đ1 và ông Lâm Tấn T3, các yêu cầu này lớn hơn các yêu cầu mà các bên bổ sung tại phiên tòa. Hơn nữa, việc giải quyết yêu cầu được công nhận QSDĐ của các bên cũng liên quan đến tài sản thế chấp. Do đó, các yêu cầu bổ sung này của nguyên đơn và bị đơn là không vượt quá yêu cầu

khởi kiện ban đầu, được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét, giải quyết để việc giải quyết vụ án được toàn diện, triệt để.

Về nội dung tranh chấp:

[6] Tại phiên tòa, các bên thống nhất sử dụng kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số TĐ-01-2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (cũ) lập ngày 05/01/2024, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) ký duyệt ngày 19/3/2024 (BL 278) (sau đây gọi tắt là: Trích đo địa chính) để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông Lâm Tấn T3 và ông Nguyễn Hữu H2; Công nhận được quyền sử dụng đất đối với diện tích 67,1m² mà ông H2 đang sử dụng có vị trí tứ cận thể hiện tại Trích đo địa chính; Buộc ông H2 phải khôi phục hiện trạng, trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tô tụng của ông T đối với phần diện tích đất 125,9m² theo kết quả đo đạc thể hiện tại Trích đo địa chính (bao gồm 58,8m² là một phần trong tổng diện tích 379m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; đất đã được cấp quyền sử dụng đất số H00969/QSĐĐ/4109/QĐUB ngày 04/8/2005 đứng tên Trần Văn T) và 67,1m² ông T chưa được cấp trong GCNQSDĐ nhưng ông H2 đang sử dụng; Cấp lại Giấy CNQSDĐ cho ông T đối với diện tích 125,9m² có vị trí tứ cận thể hiện tại Trích đo địa chính:

[8] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng căn cứ để nguyên đơn khởi kiện đối với các yêu cầu trên là vì 02 lý do: thứ nhất, năm 1999 ông T mới chỉ nhận số tiền 2.000.000 đồng đặt cọc của ông Lâm Tấn T3, do ông T3 chưa trả hết 10 triệu còn lại nên Giấy sang nhượng ngày 01/9/1999 không còn giá trị; thứ hai, UBND thị xã Đ (cũ) đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T nên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[9] Căn cứ vào Giấy sang nhượng lập ngày 01/9/1999 giữa vợ chồng ông T bà Đ1 với ông Lâm Tấn T3; Giấy sang nhượng lập ngày 10/9/1999 giữa vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T4 bà Nguyễn Lan H7 với ông Lâm Tấn T3; Giấy sang nhượng nhà và đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông Lâm Tấn T3 với ông H2; các Sơ đồ đất sang nhượng kèm theo từng giấy sang nhượng; Bản thanh lý hợp đồng lập ngày 07/4/2003 giữa ông Lâm Tấn T3 với ông H2 và lời trình bày của các đương sự, có căn cứ xác định được: vào ngày 01/9/1999, ông Lâm Tấn T3 nhận chuyển nhượng của ông T bà Đ1 phần đất 8m chiều ngang mặt tiền giáp đường lộ với chiều dài cạnh phía Nam dài 15,5m, chiều dài cạnh phía Bắc dài 14,5m, trên đất có căn nhà tranh và 8 cây Điều (BL16). Ngày 10/9/1999, ông Lâm Tấn T3 tiếp tục nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T4 - bà Nguyễn Lan H7 phần đất có diện tích 8m chiều ngang, chiều dài 20m (phần đất này cũng có nguồn gốc do ông Mạnh T4 bà Lan H7 nhận sang nhượng từ ông T bà Đ1), nằm tiếp giáp phía sau phần đất ông Lâm Tấn T3 nhận chuyển nhượng của ông T trên, tạo thành một thửa thống nhất với chiều ngang mặt tiền 8m giáp đường lộ (nay là đường N) (BL18). Ngày 14/11/2002, ông Lâm Tấn Thành L2 Giấy chuyển nhượng toàn bộ 02 phần đất đã chuyển nhượng từ vợ chồng ông T và vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T4 cho ông H2, đến ngày 07/3/2003 ông Lâm Tấn T3 bàn giao nhà, đất cho ông H2 sử dụng (BL 35). Tại thời

điểm các bên chuyển nhượng cho nhau cho đến khi ông H2 nhận chuyển nhượng lại của ông Tấn T3 thì đất chưa được cấp GCNQSDĐ.

[10] Xét trình bày của ông T - khi còn sống, của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T sau khi ông T chết và người đại diện theo ủy quyền của những đương sự này là chị Lưu Thị Cẩm P (sau đây gọi tắt là: phía nguyên đơn) cho rằng: 125,9m² đất tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng ông T bà Đ1 khai phá năm 1975 (bà Đ1 chết ngày 30/5/2005, BL 189). Vào ngày 01/9/1999, vợ chồng ông T có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho ông Lâm Tấn T3 nên hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất” với nội dung ông T bà Đ1 “*đồng ý bán cho ông Lâm Tấn T3 một phần đất trong lô của ông T và bà Đ1*” 08m ngang mặt tiền (phía Đông giáp lộ giới, nay là đường N), phía Tây giáp đất ông Nguyễn Mạnh T4 dài 8m, phía Nam giáp đất ông Vũ B dài 15,5m, phía Bắc giáp đất còn lại của ông T bà Đ1 dài 14,5m, tổng diện tích 120m², trên đất có căn nhà tranh và 8 cây Điều với giá 12 triệu đồng. Tuy nhiên, ông Tấn T3 mới đặt cọc cho ông T bà Đ1 02 triệu đồng, hai bên thỏa thuận sau 10 ngày kể từ ngày 01/9/1999 ông Lâm Tấn T3 phải thanh toán nốt số tiền 10 triệu còn lại, nhưng từ đó đến nay ông Lâm Tấn T3 không thanh toán nốt số tiền còn lại và đất đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T vào ngày 04/8/2005 nên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của gia đình ông T. Tại Bản tự khai đề ngày 16/10/2023 (BL 223) ông Lâm Tấn T3 cho rằng: ngày 01/9/1999 ông nhận sang nhượng từ ông T bà Đ1 diện tích khoảng 128m², (rộng 8m dài 16m), ngày 11/9/1999 ông Lâm Tấn T3 đã thanh toán đủ tiền và được ông T bà Đ1 bàn giao đất. Ngày 10/9/1999, ông Lâm Tấn T3 tiếp tục nhận sang nhượng của ông Nguyễn Mạnh T4 khoảng 160m² (phần đất này nằm giáp ranh phía sau phần đất ông Lâm Tấn T3 đã nhận sang nhượng từ ông T bà Đ1 và cũng có nguồn gốc do ông Nguyễn Mạnh T4 nhận sang nhượng từ ông T bà Đ1), nhập chung thành một thửa. Năm 2000, ông Lâm Tấn T3 tiến hành xây hàng rào bao quanh, xây 01 căn nhà cấp 4 chiều ngang 5m dài 14,5m với diện tích 72,5m² trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh T4; phía trước giáp đường và giáp đất ông T bà Đ1 (sau này ông T chuyển nhượng cho bà H5) thì ông xây dựng garage sửa xe ô tô diện tích 248m² để cho thuê. Đến ngày 14/11/2002 do chuyển công tác nên ông chuyển nhượng lại nhà, đất cho ông H2 với giá 115 triệu đồng. Ông Lâm Tấn T3 cho rằng vào ngày 11/9/1999 ông đã trả nốt số tiền 10 triệu cho ông T tại quán cà phê gần nhà ông T, khi đó hai bên có lập biên nhận nhưng do ông thường xuyên di chuyển chỗ làm việc nên bị thất lạc biên nhận, hơn nữa sau khi giao tiền thì ông đã được ông T bà Đ1 bàn giao đất, sau đó xây nhà ở, làm hàng rào, garage và các công trình khác sử dụng ổn định nhiều năm mà ông T không có ý kiến phản đối gì nên yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận yêu cầu của ông H2.

[11] Xét trình bày của phía nguyên đơn cho rằng do ông Lâm Tấn T3 chưa thanh toán nốt 10 triệu tiền sang nhượng cho ông T và UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T nên đất vẫn là của phía nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng: tại các Giấy sang nhượng lập ngày 01/9/1999 giữa ông T bà Đ1 với ông Lâm Tấn T3 và tại Giấy sang nhượng lập ngày 10/9/1999 giữa ông Nguyễn Mạnh T4 và ông Lâm Tấn T3 đều thể hiện thời điểm ông T bà Đ1 sang nhượng cho ông Lâm Tấn T3 và thời điểm ông Nguyễn Mạnh T4 sang nhượng cho ông Lâm Tấn T3 thì: “*trên đất có căn nhà tranh và 8 cây Điều*”. Nhưng, tại Giấy sang nhượng nhà và đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông Lâm Tấn T3 và ông H2 lại thể hiện trên đất có: “*căn nhà*

biệt lập xây dựng vật liệu kiên cố (nền móng đá chẻ, xây tường gạch, lợp tole, có trần nhà, lót gạch bông.....có đầy đủ hệ thống nước từ hồ nước đến nhà bếp, vệ sinh nhà tắm, bông sen, lavabo....., trang bị cửa sắt mặt trước, trong, cửa sau.....có hệ thống 10 ống đèn điện, có đồng hồ thiết kế riêng, sơn nước loại cao cấp...Phía trước nhà có cho thuê đất mặt bằng làm garage sửa xe ô tô” (BL 20). Điều này thể hiện, khi ông T bà Đ1 lập Giấy sang nhượng cho ông Lâm Tấn T3 thì trên đất chỉ có căn nhà tranh nhưng đến ngày 14/11/2002 ông Lâm Tấn T3 đầu tư xây dựng công trình nhà ở kiên cố cùng các công trình khác như hệ thống điện kế, nước, khu vực làm garage cho thuê để sửa xe ô tô trên đất như ông Lâm Tấn T3 trình bày là đúng. Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án, chính phía nguyên đơn thừa nhận: “Gia đình ông T trước đây có nhà sinh sống tại đường N, cách khu đất tranh chấp khoảng 400 - 500m, đến năm 2010 thì gia đình ông T bán nhà chuyển về phường T sinh sống cho đến năm 2016 ông T bị tai biến và các con đem ông về huyện Đ sinh sống để tiện chăm sóc” (BL 206). Điều này thể hiện, trong suốt khoảng thời gian dài từ năm 1999 cho đến năm 2010 ông T hoàn toàn biết việc đầu tư, sử dụng đất của ông Lâm Tấn T3 cũng và biết việc thay đổi người sử dụng đất từ ông Lâm Tấn T3 sang ông H2 bà H3. Hơn nữa, mỗi lần các bên chuyển nhượng đất cho nhau, ngoài việc lập Giấy sang nhượng thì các bên còn vẽ Sơ đồ vị trí đất chuyển nhượng kèm theo, trong đó xác định rõ ràng kích thước các cạnh, tứ cận giáp ranh, tên hộ giáp ranh. Mặt khác, tại Giấy sang nhượng lập ngày 01/9/1999 giữa ông T bà Đ1 với ông Lâm Tấn T3 còn thể hiện không chỉ ông T bà Đ1 ký tên xác nhận thì còn có anh Trần Ngọc C là con trai ông bà ký dưới mục dưới mục “Bên bán” cùng ông Nguyễn Văn T7 ký xác nhận với tư cách “Người làm chứng”. Những nội dung trên chứng minh rằng: vào thời điểm tháng 9 năm 1999 khi ông T bà Đ1 sang nhượng đất cho ông Lâm Tấn T3 thì ông T bà Đ1 đã làm thủ tục kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ; khi sang nhượng ông T bà Đ1 đã được ông Lâm Tấn T3 thanh toán đủ tiền, đã bàn giao đất cho ông Lâm Tấn T3 sử dụng. Ông Lâm Tấn T3 nhận đất và tiến hành đầu tư xây dựng nhà ở kiên cố, xây dựng và lắp đặt các công trình khác, làm garage sửa xe ô tô phía trước mặt tiền giáp đường vào năm 2000, sau đó chuyển nhượng lại đất và nhà cho ông H2 vào năm 2002 là đúng. Đồng thời, căn cứ nội dung các bên ghi tại giấy chuyển nhượng ngày 01/9/1999: “...đất đã kê khai đăng ký QSD đất tại phường chờ cấp GCN QSD đất” và ý kiến của UBND phường T, thị xã Đ (cũ) ghi tại mục Ý kiến của UBND xã/phường trong Đơn đăng ký quyền sử dụng đất do ông T đứng đơn ngày 07/10/2004: “Căn cứ vào Biên bản ngày 31/6/2001 của HĐXD....đề nghị cấp GCN..” thì có cơ sở xác định trước khi ông T bà Đ1 chuyển nhượng cho ông Lâm Tấn T3 thì ông bà đã kê khai đăng ký nhưng đến năm 2005 sau khi ông T bà Đ1 đã chuyển nhượng cho ông Lâm Tấn T3 và ông Lâm Tấn T3 chuyển nhượng lại cho ông H2 nhưng hộ ông T mới được cấp GCNQSDĐ. Việc phía nguyên đơn cho rằng ông Lâm Tấn T3 chưa trả hết tiền sang nhượng nhưng lại để ông T3 đầu tư xây dựng công trình kiên cố, làm hàng rào, garage cho thuê trong khi gia đình ông T sinh sống tại chính khu vực này mà không có bất kỳ phản ứng, yêu cầu gì trong suốt thời gian dài, ngay cả khi gia đình ông H2 tiếp quản, sử dụng đất từ năm 2002 là mâu thuẫn. Trình bày của ông Lâm Tấn T3 về việc ông đã trả đủ tiền và được bàn giao đất từ ông T bà Đ1 cũng như trình bày của ông H2 bà H3 về giao dịch chuyển nhượng giữa ông H2 với ông Lâm Tấn T3 là có căn cứ, phù hợp với lời trình bày của người làm chứng là ông Nguyễn Mạnh T4. Cũng xét lời trình

bày của phía nguyên đơn cho rằng trước đây vào khoảng năm 2017 khi phát hiện ông H2 cho ông Oai T5 thuê đất làm garage, ông T đã khiếu nại với Ủy ban, sau đó Ủy ban đã xử phạt hành chính đối với ông Oai T5 nên ông tơ và ông H2 đã tự tháo dỡ công trình xây dựng, giao lại mặt bằng cho ông T quản lý là không có căn cứ. Bởi, trình bày này không được ông H2, bà H3 thừa nhận và phía nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng và trình bày này mâu thuẫn với thực tế sử dụng đất của các bên. Vì vậy, các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã liệt kê tại đoạn [6] là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[12] Xét yêu cầu của bị đơn ông H2 về yêu cầu Tòa án hủy một phần Quyết định số 4109/QĐ-UB ngày 04/8/2005 của UBND thị xã Đ về việc giao đất và cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn T; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00969/QSDĐ/4109/QĐ-UB do UBND thị xã Đ cấp ngày 04/8/2005 cho hộ ông T đối với diện tích 379m² thuộc thửa số 54 (chỉnh lý thành thửa 55), tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và xét yêu cầu của ông H2 bà H3 về yêu cầu được công nhận được quyền sử dụng diện tích 125,9m² theo Trích đo địa chính, thấy rằng:

[13] Tại các văn bản ghi ý kiến, UBND thành phố Đ (cũ) cho rằng việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T là đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T mà UBND thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (hiện nay do sắp xếp bộ máy nhà nước và nhập tỉnh nên cơ quan kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là UBND phường B, tỉnh Đồng Nai) cung cấp thì thấy rằng, việc cấp QSDĐ cho ông T do cơ quan chuyên môn chỉ trích lục trên bản đồ, không thực hiện đo đạc, xác minh để lập biên bản mô tả mốc giới, ranh giới thực tế dẫn tới việc cấp QSDĐ không chính xác. Cụ thể: các đương sự thừa nhận diện tích đất thực tế mà các bên sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay có ranh giới rõ ràng, được phân chia bằng hàng rào từ nhiều năm nay. Nhưng, đối chiếu giữa diện tích đất thực tế mà các bên sử dụng và diện tích được cấp trong GCNQSDĐ thể hiện tại Trích đo địa chính và Sơ đồ chú thích kèm theo (BL 278, 279) thì thấy rằng GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông T (được giới hạn bởi các điểm M5, M6, M7, M8) không đúng với vị trí đất thực tế (được giới hạn bởi các điểm 8, 10, 14, 13); hộ ông T được cấp 379m² trong GCN nhưng chỉ có 58,8m² đất thực tế ông H2 đang sử dụng, còn 67,1m² không nằm trong GCN được cấp và có 54,4m² là đất của hộ bà H5 sử dụng từ năm 2001 nhưng lại được cấp trong GCN của hộ ông T. Thậm chí, toàn bộ các thửa đất của các hộ dân khác liền kề nhau trong khu vực đều có ranh giới thực tế và ranh giới được cấp trong GCN không trùng khớp với nhau (lệch vị trí). Đồng thời, như đã phân tích, có căn cứ khẳng định ông T bà Đ1 đã nhận đủ tiền, đã bàn giao đất cho ông Lâm Tấn T3 sử dụng từ năm 1999, sau đó đất được ông T3 chuyển nhượng lại cho ông H2, ông H2 sử dụng ổn định từ năm 2002. Mặc dù, ông T thực hiện kê khai đăng ký từ trước khi chuyển nhượng cho ông Lâm Tấn T3 tuy nhiên sau khi ông T bà Đ1 chuyển nhượng cho ông Lâm Tấn T3 và biết ông H2 nhận chuyển nhượng lại của ông Lâm Tấn T3 nhưng ông T không liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện điều chỉnh tên người đăng ký kê khai mà vẫn làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp GCN vào năm 2005 là không đúng. Do đó, yêu cầu hủy các văn bản hành chính trên của bị đơn ông H2 là có căn cứ. Xét, mặc dù ông H2 chỉ yêu cầu hủy một phần liên quan đến phần đất của ông H2, nhưng Hội đồng xét xử xét thấy do các văn bản trên có sai sót như đã phân tích, quá trình giải quyết vụ án bà H5 cũng trình bày đề nghị Tòa

hủy văn bản này liên quan đến đất của bà. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần tuyên hủy các văn bản trên mà không tuyên hủy một phần là phù hợp với quy định tại Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính. Đồng thời, do có căn cứ khẳng định ông H2 và ông T3 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, bàn giao tài sản (nhà, đất); ông H2 và bà H3 sử dụng ổn định từ năm 2002 nên việc ông H2, bà H3 yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 và yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp số 5580 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2017 vô hiệu của chị P (đại diện nguyên đơn), ông V1 (đại diện bị đơn ông H2) và bà H3: quá trình giải quyết vụ án, ông T2 cho rằng số tiền 150.000.000 đồng ông cho ông T vay làm 02 lần, lần đầu ông cho vay 50.000.000 đồng, khi vay hai bên có viết biên nhận nhưng vào ngày 27/7/2017 khi ông cho ông T vay thêm 100.000.000 đồng thì ông T2 yêu cầu ông T phải thế chấp đất. Vì vậy, vào ngày 27/7/2017 ông T2 cho ông T vay thêm 100.000.000 đồng nhưng không làm biên nhận mà ông T và bà L (là người chung sống không hôn thú với ông T) đã ký kết hợp đồng thế chấp thửa đất số 55 cho ông T2, cùng ngày ông T2 đã trả lại biên nhận của khoản vay 50.000.000 đồng cho ông T. Đến nay ông T2 vẫn là người giữ bản gốc GCNQSDĐ số 100969/QSDD/4109/QĐUB và ông T vẫn chưa trả khoản gốc và lãi nào nhưng do ông T đã chết nên ông T2 yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là các anh chị Đẹp, V, H2, S, H1, C, C1, T1 phải có trách nhiệm trả cho ông T2 số tiền 150.000.000 đồng gốc và không yêu cầu tính lãi; yêu cầu Tòa công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp và chỉ đồng ý trả lại bản gốc GCNQSDĐ khi ông được trả tiền.

[15] Về yêu cầu trả nợ: Tại phiên tòa, anh S và người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông T là chị P cho rằng phía nguyên đơn không đồng ý trả nợ cho ông T2, vì lý do các anh chị trên không được hưởng di sản gì do ông T để lại nên không có tiền trả. Hội đồng xét xử xét thấy, phía nguyên đơn không đồng ý trả nợ nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh khi còn sống ông T không vay nợ của ông T2 và không có căn cứ chứng minh cho lý do không đồng ý trả nợ mà nguyên đơn đưa ra là đúng. Song, xét tại hợp đồng thế chấp số 5580 thể hiện bên A bao gồm ông T và bà L mà tại Điều 1 của hợp đồng có ghi:

“1. Bên A đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên B.

2. Nghĩa vụ được bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất thế chấp được dùng để bảo đảm cho tất cả các khoản nợ của bên A đối với bên B gồm số tiền gốc của khoản vay là 150.000.000đ (bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng) và toàn bộ các khoản lãi, phí và các khoản lãi phải trả khác cho bên B theo quy định.” (BL 429)

[16] Và, ông T2 yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T phải trả toàn bộ khoản nợ 150.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh số tiền nợ chỉ một mình ông T vay mà không phải là ông T và bà L cùng vay. Do ông T đã chết còn bà L thì không xác định được nơi cư trú hiện nay, Tòa án đã tiến hành niêm yết, triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng bà L không có văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án để trình bày ý kiến về việc

vay tiền. Do đó, căn cứ vào nội dung mà các bên ghi tại Điều 1 của hợp đồng thế chấp số 5580 như đã trích dẫn trên thì cần khẳng định vào ngày 27/7/2017 ông T2 cho cả ông T và bà L vay số tiền 150.000.000 đồng chứ không phải chỉ cho ông T vay. Bên cạnh đó, do chị P, anh S khẳng định bà L không phải là vợ ông T, các con ông T không biết bà L là ai, còn ông T2 thì cho rằng bà L là “người sống chung không hôn thú” với ông T. Do đó, Hội đồng xét xử thấy chỉ có căn cứ buộc những người kế thừa quyền và tổ tụng của ông T phải có trách nhiệm trả cho ông T2 1/2 số tiền nợ gốc, tương ứng với 75.000.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế mà ông T để lại, bà L có trách nhiệm trả 1/2 số nợ gốc, tương ứng với 75.000.000 đồng. Nhưng, do ông T2 không yêu cầu bà L phải trả nợ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở buộc bà L có nghĩa vụ trả nợ cho ông T2 trong vụ án này. Ông T2 có quyền khởi kiện để yêu cầu bà L trả nợ bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

[17] Đối với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn về yêu cầu Tòa tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L và ông T2 được Phòng C3 Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước công chứng số 5580 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2017 vô hiệu: tại phiên tòa, chị P cho rằng lý do chị yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng thế chấp số 5580 vô hiệu là vì thứ nhất, đất được cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có ông T ký trong hợp đồng thế chấp mà không có các thành viên khác trong gia đình ký là không đúng; thứ hai, hợp đồng thế chấp không được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù phía nguyên đơn không chứng minh được vào thời điểm ký kết thì hộ gia đình ông T ngoài ông T còn có những ai nhưng xét thấy sau khi ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng thì các bên đã không tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Hơn nữa, như đã phân tích tại các đoạn [9], [10], [11], [12], [13] thì tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, tài sản thế chấp không thuộc quyền sử dụng của ông T, bà L và việc UBND thị xã Đ (cũ) cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T là không đúng hiện trạng sử dụng dẫn đến hợp đồng thế chấp bị vô hiệu cả về nội dung và hình thức theo quy định tại các điều 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời, do có căn cứ hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông T nên việc tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là cần thiết. Yêu cầu được công nhận hiệu lực hợp đồng này của ông T2 không có cơ sở chấp nhận. Yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn và bị đơn được chấp nhận. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: do đã tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông T nên không cần thiết phải tuyên ông T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho phía nguyên đơn giấy chứng nhận này. Đồng thời, do ông T2 vắng mặt và tại phiên tòa không có đương sự nào yêu cầu Tòa giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại khi tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu nên cần tách yêu cầu này ra giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

[18] Chi phí tố tụng: ông H2 bà H3 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và đo đạc, các khoản này ông H2 bà H3 đã nộp đủ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[19] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T, gồm các anh chị Đẹp, V, H2, S, H1, C, C1, T1 phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu khởi kiện đòi trả đất của phía nguyên đơn không được chấp nhận và 300.000 đồng do yêu cầu phản tố của ông H2, bà H3 được chấp nhận, tổng cộng 600.000 đồng; Ông H2, bà H3 không phải chịu.

[20] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: trong phạm vi di sản thừa kế ông Trần Văn T để lại, các anh chị Đẹp, V, H2, S, H1, C, C1, T1 có trách nhiệm liên đới chịu 3.750.000 đồng án phí đối với số tiền 75.000.000 đồng mà các anh chị có nghĩa vụ trả ông T2; Ông T2 phải chịu 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng đối với số tiền 75.000.000 đồng còn lại không được Hội đồng xét xử chấp nhận buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T phải trả.

[21] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; các điều 184, 185, 227, 228, 244, 217, 219, 147, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ các điều 31, 75 Luật đất đai năm 1993; các điều 705, 707, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 319, 500, 502, 503, 122, 123, 131, 155, 407, 408; 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 123 Luật đất đai 2003; Điều 136 Nghị định 181/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/12/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; các điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Văn T là các anh chị Trần Thị Đ, Trần Thị Kim V, Nguyễn Thị H, Trần Ngọc S, Nguyễn Thị H1, Trần Ngọc C, Trần Thị C1, Trần Thị Kim T1 về yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ do cấp sai vị trí sang đất của bà Bùi Thị Mai H5 đối với 54,4m² nằm trong diện tích 113,2m² thuộc thửa 55, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại phường T, Đ, Bình Phước theo GCNQSDĐ số H00969/QSDĐ/4109/QĐUB vào ngày 04/8/2005 đứng tên ông Trần Văn T do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T rút yêu cầu về phần này.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T là các anh chị Trần Thị Đ, Trần Thị Kim V, Nguyễn Thị H, Trần Ngọc S, Nguyễn Thị H1, Trần Ngọc C, Trần Thị C1, Trần Thị Kim T1 về các yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông Lâm Tấn T3 và ông Nguyễn Văn H8;

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 67,1m² theo Mẫu trích đo địa chính số TĐ-01-2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (cũ) lập ngày 05/01/2024, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) ký duyệt ngày 19/3/2024.

Buộc ông Nguyễn Hữu H2 phải khôi phục hiện trạng và trả lại diện tích đất 125,9m² mà ông Nguyễn Hữu H2, bà Hoàng Thị H3 đã lấn chiếm của ông Trần Văn T theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2024 ngày 19/3/2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cũ lập (bao gồm 58,8m² là một phần trong tổng diện tích 379m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp quyền sử dụng đất số H00969/QSĐĐ/4109/QĐUB ngày 04/8/2005 đứng tên Trần Văn thể và 67,1m² ông Trần Văn T chưa được cấp trong GCNQSDĐ nhưng ông Nguyễn Hữu H2, bà Hoàng Thị H3 đang quản lý, sử dụng).

Cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T theo đúng hiện trạng sử dụng đất của ông T là 125,9m² theo Mảnh trích đo địa chính số TĐ-01-2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (cũ) lập ngày 05/01/2024, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) ký duyệt ngày 19/3/2024.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hữu H2, bà Hoàng Thị H3;

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất lập ngày 14/11/2002 giữa ông Lâm Tấn T3 và ông Nguyễn Hữu H2 có hiệu lực;

Công nhận ông Nguyễn Hữu H2 và bà Hoàng Thị H3 được quyền sử dụng diện tích đất 125,9m² (được giới hạn bằng các điểm 8, 9, 10, 14, 13) có vị trí tứ cận được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số TĐ-01-2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (cũ) lập ngày 05/01/2024, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) ký duyệt ngày 19/3/2024 (bao gồm 58,8m² là một phần trong tổng diện tích 379m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cũ đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00969/QSĐĐ/4109/QĐUB do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 04/8/2005 cho hộ ông Trần Văn T) và 67,1m² chưa được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Nguyễn Hữu H2, bà Hoàng Thị H3 đang quản lý, sử dụng;

Hủy Quyết định số 4109/QĐ-UB ngày 04/8/2005 của UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cũ (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng hiện nay là UBND phường B, tỉnh Đồng Nai) về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn T;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00969/QSĐĐ/4109/QĐUB do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng hiện nay là UBND phường B, tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 04/8/2005 cho hộ ông Trần Văn T do được cấp không đúng vị trí theo hiện trạng sử dụng;

Ông Nguyễn Hữu H2, bà Hoàng Thị H3 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận quyền sử dụng theo quyết định của Bản án này.

(Kèm theo Bản án là Mảnh trích đo địa chính số TĐ-01-2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (cũ) lập ngày 05/01/2024, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ ký duyệt ngày 19/3/2024)

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản;

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn T là các anh chị Trần Thị Đ, Trần Thị Kim V, Nguyễn Thị H, Trần Ngọc S, Nguyễn Thị H1, Trần Ngọc C, Trần Thị C1, Trần Thị Kim T1, trong phạm vi di sản thừa kế do ông Trần Văn T để lại, phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T2 số tiền 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng mà ông Nguyễn Văn T2 đã cho ông Trần Văn T vay ngày 27/7/2017;

Không xem xét giải quyết về nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị L đối với ông Nguyễn Văn T2 do ông T2 không yêu cầu giải quyết.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T2 được Phòng C3 Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước công chứng số 5580, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2017 vô hiệu;

Tách yêu cầu giải quyết việc bồi thường thiệt hại do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Văn T2 được Phòng C3 Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước công chứng số 5580, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2017 bị vô hiệu ra giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu của đương sự.

5. Chi phí tố tụng: ông Nguyễn Hữu H2, bà Hoàng Thị H3 tự nguyện chịu các khoản chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và đo đạc nên Hội đồng xét xử không xem xét.

6. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T, gồm các anh chị Đẹp, V, H2, S, H1, C, C1, T1 phải liên đới chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019923 ngày 04/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án tỉnh Đồng Nai). Sau khi được trừ thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T, gồm các anh chị Đẹp, V, H2, S, H1, C, C1, T1 còn phải liên đới nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng;

Ông Nguyễn Hữu H2, bà Hoàng Thị H3 không phải chịu Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án tỉnh Đồng Nai) hoàn trả cho ông H2 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí ông H2 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019817 ngày 06/7/2022.

7. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: trong phạm vi di sản thừa kế ông Trần Văn T để lại, các anh chị Đẹp, V, H2, S, H1, C, C1, T1 phải liên đới chịu 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án mà ông T2 đã nộp Theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000078 ngày 29/11/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước. Sau khi trừ số tiền đã đóng thì ông T2 đã thi hành xong án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

8. Quyền kháng cáo: Các anh chị Đẹp, V, H2, S, H1, C, C1, T1; ông H2, bà H3 có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Ông Lâm Tấn T3, bà Nguyễn Thị Kim L, UBND phường B, tỉnh Đồng Nai, Phòng C Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai, bà H5, ông H6 có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận :

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THA dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Tòa DS, Tổ HC-TP.

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

Đinh Thị Quý Chi