

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÁC ÁI
TỈNH NINH THUẬN

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

Bản án số: 05/2024/DS-ST

Ngày: 18-9-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; Hủy một phần Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh
chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÁC ÁI, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Đồng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Hữu Pha.

Bà Ca Dá Thị Linh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân
Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Văn Hướng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Bác Ái, tỉnh
Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2021/TLST- DS ngày 19 tháng
11 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy một
phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn
chiếm” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐXX-ST ngày 28 tháng 8
năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1986. (Có mặt)

Địa chỉ: thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông Phạm Công T, sinh năm 1973. (Có mặt)

Địa chỉ: thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Thành
T1, sinh năm 1979. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành T1: Bà Nguyễn Thị N1, sinh
năm 1969. (Có mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn:
Bà Phan Thị H, sinh năm 1993. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị H: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm
1986. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn:*

- Bà Hà Thị D, sinh năm 1978. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
- Anh Phạm Công T2, sinh năm 1999. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
- Anh Phạm Công T3, sinh năm 2003. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị D, anh Phạm Công T2, anh Phạm Công T3: Ông Phạm Công T, sinh năm 1973. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

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

- Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1969. (Có mặt)
- Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1974. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Nguyễn Thị Bích T4, sinh năm 1972. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

- Ủy ban nhân dân huyện B.

Địa chỉ: thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Ninh T5 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn Đ. Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B. (Có mặt)

Theo văn bản ủy quyền ngày số: 06/GUQ-CTUBND ngày 27/9/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

7. *Người làm chứng:*

- 1/ Bà Võ Thị H1, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

Địa chỉ: thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

- 2/ Bà Trương Thị H2, sinh năm 1968. (Vắng mặt)

Địa chỉ: I P, Khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- 3/ Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1953. (Vắng mặt)

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/10/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 12/6/2018, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T khoảng hơn 03 sào (ngang mặt tiền 83 mét, chiều sâu giáp suối cạn) là thửa số 01, diện tích 3.055m² tại xã P đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào tháng 10/2003 cho ông Phạm Công T. Có làm giấy viết tay, giá thỏa thuận 165.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông T, hai bên không có đo đạc diện tích tại thực địa, ông căn cứ vào “*Sơ họa thửa đất*” ngày 05/8/2003 để xác định diện tích và tứ cận. Ông phát dọn cây cối mọc hoang và sử dụng một phần đất để trồng các loại cây ăn trái. Khoảng tháng 11/2018, xảy ra tranh chấp với với hộ giáp ranh ở hướng Nam ông Nguyễn Thành T1, sau đó ông T có xin thỏa thuận với ông: “Đề nghị

ông cắt một phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông T để giao lại cho ông T1, phần đất giao lại ở hướng Nam tiếp giáp với đất của bà Nguyễn Thị T6, mặt tiền hướng Đông có chiều ngang khoảng từ 20 - 30 mét, chiều dài kéo thẳng xuống đến hết lô đất, với điều kiện là ông T phải giao bù cho ông một thửa đất khác tương đương với diện tích đất mà ông sẽ cắt giao lại cho ông T1". Ông T đã giao bù lại cho ông một thửa đất khác tại thôn M, không biết diện tích bao nhiêu, ông đồng ý nhận đất và đã sử dụng đất được giao bù để trồng cây lâu năm (các loại cây ăn trái), không xảy ra tranh chấp với ai. Sự thỏa thuận này không có mặt ông T1 và do ông T1 không đồng ý với phần ranh đất mà ông cắt giao lại nên xảy ra tranh chấp. Đối với thửa đất được ông T giao bù thì ông và ông T không có tranh chấp, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, qua đo đạc hiện trạng ông thống nhất diện tích đất thực tế 3.492,9m² có sự chênh lệch tăng 437,9m² so với GCNQSDĐ đã cấp và đang tranh chấp với hộ giáp ranh ở hướng Nam ông Nguyễn Thành T1. Ông đề nghị Tòa án xác minh làm rõ trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 01, diện tích 3.055m² cho hộ ông T.

Sau khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp, ông tiếp tục trồng thêm khoảng 20 cây dừa và làm hàng rào trụ gỗ, bê tông để rào lại toàn bộ diện tích đất kể cả phần đất đang tranh chấp với hộ giáp ranh ở hướng N, trồng cây keo dọc theo ranh đất hướng Đông, hướng N. Các chị em của ông T1 có ý kiến phản đối tuy nhiên những người này không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Nay ông N yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu ông T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng viết tay ngày 12/6/2018 giữa ông và ông T, đối với thửa đất số 01, tại thôn M, xã P, huyện B, đúng với diện tích 3.055m² như trong GCNQSDĐ đã cấp cho ông T vào tháng 10/2003. Ông không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất chênh lệch tăng thêm 437,9m².

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu một phần hoặc vô hiệu toàn bộ thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông và ông T sẽ tự giải quyết với nhau, nếu có tranh chấp phát sinh ông sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết trong vụ án dân sự khác. Ông đã được giải thích và hiểu hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Chi phí tố tụng: Ông tự nguyện chịu 1.650.000 đồng và đã nộp đủ.

Bị đơn ông Phạm Công T trình bày:

Tháng 6/2018, ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, diện tích khoảng hơn 03 sào, có làm giấy viết tay "*Giấy giao nhận tiền*", giá thỏa thuận 165.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền, hai bên không có đo đạc diện tích tại thực địa. Thửa đất này có nguồn gốc của cha mẹ cho ông vào năm 1997. Trước và sau khi được cha mẹ cho đất, ông chưa có nhu cầu sử dụng nên bỏ đất hoang nhưng ông có đi kê khai đăng ký đất đai là thửa số 01, diện tích 3.055m², tại thôn M, xã P được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ vào tháng 10/2003.

Trong năm 2018, sau khi ông chuyển nhượng đất nói trên cho ông N thì xảy ra tranh chấp với hộ giáp ranh ở hướng Nam ông Nguyễn Thành T1 (là con của bà Nguyễn Thị T6). UBND xã P đã giải quyết tranh chấp nhưng không thành, sau đó ông và ông T1 tự thỏa thuận với nhau: "Ông đồng ý sẽ giao lại cho phía ông T1 một phần đất mà ông đã chuyển nhượng cho ông N, phần đất giao lại ở hướng Nam tiếp giáp với đất của bà Nguyễn Thị T6, mặt tiền hướng Đông có chiều ngang khoảng 35 mét dọc theo Quốc

lộ B, chiều dài kéo thẳng xuống đến hết lô đất”. Giữa ông và các chị em của ông T1 đã cùng đi đo đất và cắm trụ làm ranh thống nhất giao lại 35 mét đất hướng Đông dọc theo Quốc lộ B, nay ranh đất này không còn bởi vì ông N đã cày xới mất ranh đất.

Sau đó, ông thỏa thuận với ông N: “ông N sẽ cắt một phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông để giao lại cho ông T1, phần đất giao lại hướng Nam tiếp giáp với đất của bà Nguyễn Thị T6, mặt tiền hướng Đông có chiều ngang 35 mét, chiều dài kéo thẳng xuống đến hết lô đất, với điều kiện là ông phải giao bù lại cho ông N một thửa đất khác tương đương với diện tích đất mà ông N sẽ cắt giao lại cho phía ông T1”. Ông đã giao bù lại cho ông N một thửa đất khác tại thôn M, ông N đồng ý nhận đất và sử dụng để trồng cây ăn trái nhưng cắt đất giao lại cho ông T1 không đúng như thỏa thuận. Đối với thửa đất giao bù thì ông và ông N không có tranh chấp, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hiện trạng diện tích đất đo đạc thực tế là 3.492,9m² có sự chênh lệch tăng thêm 437,9m² so với GCNQSDĐ đã cấp, ranh giới hướng Nam giáp với đất của bà T6 không xác định được, bởi vì từ trước đến nay ông bỏ đất hoang. Hiện nay, ông đang giữ GCNQSDĐ mà không thể chấp, cầm cố cho ai. Nay ông đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 3.055m² đúng với diện tích trong GCNQSDĐ, diện tích đất chênh lệch tăng thêm không phải của ông nên ông không chuyển nhượng cho ông N.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông N bị vô hiệu một phần hoặc vô hiệu toàn bộ thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông đã được giải thích và hiểu hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị N1 - Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Thành T1 trình bày:

Bà là con đẻ của bà Nguyễn Thị T6 và ông Nguyễn Văn C (đều đã chết). Cha mẹ của bà có tất cả 04 người con gồm: bà (Nguyễn Thị N1), bà Nguyễn Thị Bích T4, bà Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Thành T1.

Thửa đất tranh chấp giữa các chị em của bà với ông T, ông N1 tại thôn M, xã P, huyện B có nguồn gốc của cha mẹ bà khai hoang khoảng năm 1979, diện tích đất khoảng hơn 03 sào, hướng Đông là mặt tiền dọc theo Quốc lộ B khoảng 40 mét, hướng Bắc giáp với đất bà Bùi Thị Y (là mẹ của ông T), hướng Tây giáp với suối cạn, hướng Nam giáp với đất của ông Lê Văn M. Trước đây, cha mẹ của bà là người trực tiếp sử dụng đất nhưng không có ai đi kê khai đăng ký đất đai. Thời gian nào không nhớ rõ gia đình bà bỏ đất hoang, không sử dụng nhưng vẫn tới lui trông coi, khoảng cuối năm 2018 thấy ông N1 phát dọn lần qua đất của cha mẹ.

Ông T1 (em ruột của bà) đã yêu cầu UBND xã P giải quyết tranh chấp đất đai với ông T nhưng không thành. Sau đó, ông T và ông T1 đã thỏa thuận miệng với nhau: “Ông T sẽ giao lại cho ông T1 một phần đất mà ông T đã chuyển nhượng cho ông N1, phần đất giao lại ở hướng Nam tiếp giáp với đất của bà Nguyễn Thị T6, mặt tiền hướng Đông có chiều ngang khoảng 35 mét dọc theo Quốc lộ B, chiều dài kéo thẳng xuống đến hết lô đất”. Giữa ông T và các chị em của bà đã cùng đi đo đất và cắm trụ làm ranh thống nhất giao lại 35 mét đất dọc theo Quốc lộ B. Nhưng sau đó ông N1 không đồng ý giao trả lại đất cho các chị em của bà nên xảy ra tranh chấp. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông N1 vẫn tiếp tục ngang nhiên phát dọn, trồng cây lấn qua đất của cha mẹ bà mặc cho bị ngăn cản.

Qua đo đạc hiện trạng, bà xác định đất tranh chấp có diện tích 1.417,6m², thuộc thửa 65, tại thôn M. Nay các chị em của bà thống nhất xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập theo đơn đề ngày 03/3/2022, cụ thể: Không yêu cầu Tòa án hủy một phần GCNQSDĐ số S525313 của UBND huyện B đã cấp cho ông T vào năm 2003; Không yêu cầu ông N1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tại thôn M, xã P. Tuy nhiên, bà không đồng ý sự việc ông T chuyển nhượng đất cho ông N1 vào năm 2018, bởi vì trong đó có đất của cha mẹ bà khai hoang diện tích 1.417,6m², thuộc thửa 65 theo Sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai.

Chi phí tố tụng: Bà tự nguyện chịu 1.650.000 đồng và đã nộp đủ.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện B - ông Hoàng Văn Đ trình bày:

Thửa đất số 01, tờ bản đồ tự kê khai, diện tích 3.055m² sử dụng vào mục đích LN được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 753/QĐ ngày 03/10/2003 cho hộ ông Phạm Công T trước đây chưa được đo đạc bản đồ địa chính, diện tích được đo vẽ bằng tay theo “Sơ họa thửa đất” lập ngày 05/8/2003, vị trí hướng Nam giáp ranh đất bà Nguyễn Thị T6 chưa đăng ký kê khai quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Phạm Công T căn cứ theo quy định của Luật đất đai năm 1993 và Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của T8 (nay là Bộ T9), cơ quan quản lý đất đai lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ đúng quy định pháp luật, không xảy ra tranh chấp (có hồ sơ kèm theo).

Căn cứ hồ sơ địa chính thửa đất số 01, tờ bản đồ tự kê khai, diện tích 3.055m² thuộc một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ số 64, tổng diện tích 15.783m² tại thôn M, xã P. Nay một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ số 64 đã được cập nhật, chỉnh lý thành các thửa đất số 64, 65, 66, 67; Trong đó thửa đất số 01, diện tích 3.055m² theo kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ của Tòa án do ông T xác định thực tế trên thực địa diện tích hiện nay là 3.492,9m² có sự chênh lệch tăng thêm 437,9m² (tương ứng thửa số 64, diện tích 2.075,3m² và thửa số 65, diện tích 1.417,6m², tờ bản đồ số 64, loại đất CLN) và thể hiện là đất đang tranh chấp, chưa quy chủ sử dụng đất. Vị trí đất tăng thêm 437,9m² đến nay UBND huyện B không có cơ sở xác định và phần diện tích đất này chưa quy chủ cho ai. Hình thể, ranh giới và diện tích đất có sự thay đổi so với “Sơ họa thửa đất” ngày 05/8/2003, cụ thể cạnh hướng Nam giáp với đất của bà Nguyễn Thị T6 nay không xác định được ranh giới, diện tích đất thực tế có sự chênh lệch tăng thêm và tranh chấp với hộ giáp ranh ở hướng N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Bích T4 vắng mặt tại phiên tòa. Trong quá trình giải quyết, bà P và bà T4 thống nhất ý kiến của bà Nguyễn Thị N1, không bổ sung thêm gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2024 người làm chứng bà Trương Thị H2 trình bày: Trước đây, gia đình bà sinh sống tại Đội 1 của Nông trường 16/4, nay thuộc thôn M, xã P, huyện B nên bà biết được nguồn gốc đất tại đây.

Thửa đất tranh chấp giữa ông N1, ông T và các chị em của ông T1 có nguồn gốc của vợ chồng ông T7, bà N2 và của cha mẹ ông T1 (là bà T6, ông C) khai hoang. Ông T7, bà N2 đã bán đất lại cho bà Bùi Thị Y (là mẹ của ông T), bà không thấy bà Y cũng như ông T sử dụng đất. Thửa đất của ông T7, bà N2 hướng Đông giáp Quốc lộ B, hướng Nam giáp với đất của bà T6, gia đình bà T6 có sử dụng đất trồng rau muống và làm một chuồng bò tạm, phía Đông giáp với Quốc lộ B không rõ chiều dài là bao nhiêu mét.

Biên bản lấy lời khai ngày 09/10/2024 người làm chứng bà Võ Thị H1 trình bày: Trước đây, bà và bà Bùi Thị Y, bà Nguyễn Thị T6, vợ chồng ông T7, bà N2 đều là công nhân Đội 1 của Nông trường 16/4 (nay thuộc khu vực thôn M, xã P, huyện B). Vợ chồng ông T7, bà N2 có 01 thửa đất tại thôn M, trên đất có một cái nhà tranh vách đất. Căn nhà của ông T7 quay mặt về hướng Nam giáp với con đường mòn đi từ đường đất (nay là Quốc lộ B) xuống suối cạn, tiếp giáp với con đường mòn này là đất của bà T6. Bà thấy bà T6 có sử dụng đất gần với đất của ông T7 để trồng rau và một số cây khác, còn về ranh giới và diện tích đất thì bà không biết. Bà không thấy bà Y sử dụng đất cũng như khai hoang đất ở khu vực này.

Biên bản lấy lời khai ngày 09/10/2024 người làm chứng ông Nguyễn Văn Q trình bày: Từ cuối năm 1986 đến giữa tháng 7/1987, ông giữ chức vụ Đội trưởng Đội 1 của Nông trường 16 tháng 4 và làm việc tại Đội 1, nay thuộc khu vực thôn M, xã P, huyện B. Năm 1989, Nông trường 16 tháng 4 giải thể.

Trong thời gian này, bà Bùi Thị Y, bà Nguyễn Thị T6, vợ chồng ông T7, bà N2 đều là công nhân Đội 1 của Nông trường 16 tháng 4. Vợ chồng ông T7, bà N2 có 01 thửa đất tại thôn M, trên đất có một cái nhà tranh vách đất. Căn nhà của ông T7 quay mặt về hướng sân phơi tập thể (hướng N3) và giáp với con đường mòn đi thẳng từ đường đất (nay là Quốc lộ B) xuống suối cạn, tiếp giáp với con đường mòn này là đất của bà T6, bà T6 sử dụng đất để trồng các loại rau và trồng cây đào nhưng cây đào bị chết hết và có làm một chuồng bò tạm. Ranh giới đất của bà T6 và ông T7 là con đường mòn nhỏ đi thẳng từ đường đất (nay là Quốc lộ B) xuống suối cạn. Ông không thấy bà Y sử dụng đất cũng như khai hoang đất ở khu vực này.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, tại thôn M, xã P, huyện B, đúng với diện tích 3.055m² như trong GCNQSDĐ đã cấp cho ông T vào tháng 10/2003 (nay tương ứng thửa số 64, diện tích 2.075,3m² và một phần thửa số 65, diện tích 1.417,6m² theo Sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện B). Không yêu cầu giải quyết diện tích đất chênh lệch tăng thêm 437,9m² so với GCNQSDĐ. Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu hợp đồng vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Nhưng không đồng ý sự việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng cho nguyên đơn vào năm 2018.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Ái phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Ái phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đây vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm. Đất tranh chấp tại thôn M, xã P, huyện B. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa

án nhân dân huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 218, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 129, Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ vào khoản 1, khoản 3 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

Buộc ông Phạm Công T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn N đối với diện tích 2.075,3m², nay tương ứng thửa đất số 64, tờ bản đồ 64, loại đất CLN, tại thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận. *(Theo Sơ đồ vị trí thửa đất đo đạc của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh huyện B).*

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu ông Phạm Công T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại (3.055m² - 2.075,3m² = 979,7m²) nay thuộc một phần thửa đất số 65, diện tích 1.417,6m², tờ bản đồ 64, loại đất CLN, tại thôn M, xã P, huyện B. Thề hiện là đất đang tranh chấp, chưa quy chủ sử dụng đất.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu một phần trong vụ án dân sự khác.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành T1 về “Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm”.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Ông N khởi kiện yêu cầu ông T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, tại thôn M, xã P, huyện B, đúng với diện tích 3.055m² như trong GCNQSDĐ đã cấp cho ông T năm 2003. Hộ giáp ranh với thửa đất này ở hướng Nam ông Nguyễn Thành T1 có yêu cầu độc lập hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số S 525313 do UBND huyện B cấp cho hộ ông T theo Quyết định số 753/QĐ ngày 03/10/2003 và yêu cầu ông N trả lại đất. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm*” theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thẩm quyền giải quyết: Đất tranh chấp tại thôn M, xã P, huyện B. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận.

Bà Nguyễn Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Bích T4 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.055m² tại xã P.

Ngày 12/6/2018, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, diện tích khoảng hơn 03 sào (chiều ngang mặt tiền 83 mét, chiều sâu giáp suối cạn) là thửa số 01, tờ bản đồ tự kê khai, diện tích 3.055m² tại xã P đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ vào tháng 10/2003 cho hộ ông Phạm Công T. Có làm giấy viết tay, giá thỏa thuận 165.000.000 đồng, đã giao nhận đủ tiền nhưng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hai bên không ra thực địa để xác định ranh giới đất, không có đo đạc diện tích tại thực địa, chỉ dựa vào “*Sơ họa thửa đất*” ngày 05/8/2003 để ông N xác định diện tích và tứ cận. Khoảng tháng 11/2018, xảy ra tranh chấp với với hộ giáp ranh ở hướng Nam ông Nguyễn Thành T1.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, qua đo đạc hiện trạng diện tích đất thực tế 3.492,9m² có sự chênh lệch tăng thêm 437,9m² so với GCNQSDĐ đã cấp (nay tương ứng thửa số 64, diện tích 2.075,3m² và thửa số 65, diện tích 1.417,6m², tờ bản đồ 64 theo Sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện B), hộ giáp ranh ở hướng Nam tranh chấp thửa số 65, diện tích 1.417,6m².

Ông T và phía ông T1 cùng xác nhận đã thỏa thuận miệng với nhau: “Ông T giao lại cho phía ông T1 một phần đất mà ông T đã chuyển nhượng cho ông N, phần đất giao lại ở hướng Nam tiếp giáp với đất của bà Nguyễn Thị T6, mặt tiền hướng Đông có chiều ngang khoảng 35 mét dọc theo Quốc lộ B, chiều dài kéo thẳng xuống đến hết lô đất”. Hai bên đã cùng đi đo đất, cắm trụ làm ranh thống nhất giao lại 35 mét đất hướng Đông dọc theo Quốc lộ B, nay ranh đất này không còn.

Ông T và ông N cùng xác nhận đã thỏa thuận miệng với nhau: “Ông N sẽ cắt một phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông T để giao lại cho ông T1, phần đất giao lại ở hướng Nam tiếp giáp với đất của bà Nguyễn Thị T6, mặt tiền hướng Đông có chiều ngang chưa xác định cụ thể, chiều dài kéo thẳng xuống đến hết lô đất, với điều kiện là ông T phải giao bù cho ông N một thửa đất khác tương đương với diện tích đất mà ông N sẽ cắt giao lại cho ông T1”. Ông T đã giao bù lại cho ông N một thửa đất khác tại thôn M, ông N đồng ý nhận đất và đã sử dụng đất được giao bù để trồng cây lâu năm (các loại cây ăn trái), không xảy ra tranh chấp với ai. Sự thỏa thuận này không có mặt ông T1 và do ông T1 không đồng ý với phần ranh đất mà ông N cắt giao lại nên xảy ra tranh chấp. Đối với thửa đất được ông T giao bù thì ông N và ông T thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Công văn số 2142/UBND-TH ngày 28/9/2023 của UBND huyện B thể hiện: Thửa đất số 01, tờ bản đồ tự kê khai, diện tích 3.055m² sử dụng vào mục đích LN được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 753/QĐ ngày 03/10/2003 cho hộ ông Phạm Công T trước đây chưa được đo đạc bản đồ địa chính, diện tích được đo vẽ bằng tay theo “*Sơ họa thửa đất*” lập ngày 05/8/2003 (bút lục 369) và Công văn số: 59/UBND-TH ngày 22/8/2022 của UBND xã P, huyện B: Căn cứ sơ họa thửa đất ngày 05/8/2003 của hộ ông Phạm Công T thì có giáp ranh hộ bà Nguyễn Thị T6 (bút lục 267).

Căn cứ hồ sơ địa chính thửa đất số 01, tờ bản đồ tự kê khai, diện tích 3.055m² thuộc một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ số 64, tổng diện tích 15.783m² tại thôn M, xã P. Nay một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ số 64 đã được cập nhật, chỉnh lý thành các thửa đất số 64, 65, 66, 67; Trong đó thửa đất số 01, diện tích 3.055m² theo kết quả đo

đặc, thẩm định tại chỗ của Tòa án do ông T xác định thực tế trên thực địa diện tích hiện nay 3.492,9m² có sự chênh lệch tăng thêm 437,9m² (tương ứng thửa số 64, diện tích 2.075,3m² và thửa số 65, diện tích 1.417,6m², tờ bản đồ số 64, loại đất CLN) và thể hiện là đất đang tranh chấp, chưa quy chủ sử dụng đất. Vị trí đất tăng thêm 437,9m² đến nay UBND huyện B không có cơ sở xác định và phần diện tích đất này chưa quy chủ cho ai. (Trích nội dung Công văn số: 2142/UBND-TH ngày 28/9/2023 của UBND huyện B - bút lục 369; Công văn số: 511/CV-VPĐK-CNBA ngày 26/10/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 - Chi nhánh huyện B - bút lục 374; Công văn số: 59/UBND-TH ngày 19/3/2024 của UBND xã P - bút lục 379)

So sánh “*Sơ họa thửa đất*” đề ngày 05/8/2003 với “*Sơ đồ vị trí thửa đất*” theo hiện trạng đo đạc của Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện B cung cấp cho Tòa án; Nhận thấy hình thể thửa đất và diện tích đất hiện nay có sự thay đổi, đại diện UBND huyện B cũng thừa nhận điều này. Cụ thể: Cạnh hướng Nam giáp với đất của bà Nguyễn Thị T6 nay không xác định được ranh giới; Diện tích đất thực tế 3.492,9m² có sự chênh lệch tăng thêm 437,9m² trong đó có 1.417,6m² đất tranh chấp với hộ giáp ranh ở hướng N.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 12/6/2018 giữa ông N và ông T, không được công chứng hoặc chứng thực, đã vi phạm quy định về hình thức hợp đồng theo khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Các bên chưa thực hiện xong nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xảy ra tranh chấp với hộ giáp ranh ở hướng Nam nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015; Chấp nhận yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N đối với diện tích đất không có tranh chấp 2.075,3m² nay tương ứng thửa đất số 64, tờ bản đồ 64, loại đất CLN, tại thôn M, xã P, huyện B; Không chấp nhận yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 979,7m² nay thuộc một phần diện tích 1.417,6m², thửa đất số 65, tờ bản đồ 64, loại đất CLN, thể hiện là đất đang tranh chấp, chưa quy chủ sử dụng đất tại thôn M, xã P, huyện B. Ngày 11/12/2023, Tòa án đã tiến hành lập biên bản giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được quy định lại Điều 131 của Bộ luật Dân sự (bút lục 397-398). Trong vụ án này, ông N và ông T thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các đương sự sẽ tự giải quyết với nhau, trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết trong vụ án dân sự khác nên Tòa án không xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu một phần.

2.2. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về hủy một phần GCNQSDĐ và tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm.

Ngày 28/10/2023, phía ông T1 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập ngày 03/3/2022, không yêu cầu Tòa án hủy một phần GCNQSDĐ số S525313 ngày 03/10/2003 của UBND huyện B đã cấp cho hộ ông Phạm Công T và không yêu cầu ông N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nhưng không đồng tình sự việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông N vào năm 2018 bởi vì trong đó có đất của cha mẹ ông T1 khai hoang, nay tương ứng thửa số 65, diện tích 1.417,6m², loại đất CLN, tại thôn M, xã P, huyện B theo Sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai. Việc rút yêu cầu độc lập là tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 217, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm. Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 3.300.000 đồng. Ông N và bà N mỗi người tự nguyện chịu 1.650.000 đồng và đã nộp đủ.

[4] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập rút toàn bộ yêu cầu nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 218, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117, khoản 2 Điều 129 và khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167, điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào khoản 1, khoản 3 Điều 26 của Nghị Quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

Buộc ông Phạm Công T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn N đối với diện tích **2.075,3m²** thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 8, tương ứng thửa đất số 64, tờ bản đồ 64, loại đất CLN, tại thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận. Có tứ cận: Hướng Đông giáp với Quốc lộ B, hướng Bắc giáp với đất của ông N, hướng Tây giáp với suối cạn, hướng Nam giáp với thửa đất số 65. *(Kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất đo đạc của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh huyện B)*

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu ông Phạm Công T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích **979,7m²** nay thuộc một phần diện tích 1.417,6m² thể hiện tại các điểm 3, 4, 7, 8, tương ứng thửa đất số 65, tờ bản đồ 64, loại đất CLN, tại thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận. Thể hiện là đất đang tranh chấp.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu một phần trong vụ án dân sự khác.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành T1 về “*Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm*”.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị N1 mỗi người tự nguyện chịu 1.650.000 đồng và đã nộp đủ.

4. Về án phí:

Ông Phạm Công T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000065 ngày 19/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Ái.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành T1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm được bà Nguyễn Thị N1 nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000080 ngày 15 tháng 3 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Ái.

5. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Bắc Ái;
- Chi cục THADS huyện Bắc Ái;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- Lưu.

Phạm Thị Kim Đồng