

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 25/2024/DS-ST

Ngày: 30-05-2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Nhật

2. Ông Lê Phước Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Phạm Văn H, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: số F, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Luật sư Nguyễn Thị C – Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị C - Đoàn Luật sư tỉnh L.

- Bị đơn: ông Trần Văn K, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: số A, tổ A, ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy Ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An;

Địa chỉ: khu A, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ủy Ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Địa chỉ: ấp R, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

3. Bà Trần Ngọc Á, sinh năm: 1958;

Địa chỉ: E, ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Trần Văn M, sinh năm: 1956;
Địa chỉ: ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An.
5. Bà Trần Thị S, sinh năm: 1965;
Địa chỉ: ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An.
6. Bà Trần Thị C1, sinh năm: 1972;
Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện C, tỉnh Long An.
7. Bà Trần Thị Lệ T (tên thường gọi là Trần Thị B), sinh năm: 1967;
Địa chỉ: số E, ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
8. Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm: 1963;
Địa chỉ: số B, ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
9. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1969 (vợ ông K)
Địa chỉ: ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An.
Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Trần Văn K, sinh năm 1969;
Địa chỉ: số A tổ A, ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An. (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2024).
10. Ông Phạm Văn B1, sinh năm: 1959
Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, Long An.
11. Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1961
Địa chỉ: số H T, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.
12. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm: 1968
Địa chỉ: 3 G, T, T, Thành phố Hồ Chí Minh.
13. Bà Phạm Thị Thu H1, sinh năm: 1971
Địa chỉ: ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Long An.
14. Ông Phạm Văn P, sinh năm: 1974
Địa chỉ: ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Long An.
15. Ông Phạm Quốc D, sinh năm: 1978
Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, Long An.
16. Ông Phạm Anh Đ1, sinh năm: 1982
Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, Long An.
17. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm: 1941
Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, Long An.
(Ông H, Luật sư C và ông K có mặt; Những người tham gia tố tụng còn lại xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/6/2021, ngày 04/11/2021, ngày 06/10/2022 của nguyên đơn ông Phạm Văn H và trong quá trình giải quyết vụ án ông H trình bày:

Ông H đang quản lý sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 362,9m²) thuộc một phần của thửa đất số 1496, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc đất do cha và mẹ của ông H là ông Phạm Văn M1 và bà Nguyễn Thị C2 sử dụng từ trước năm 1975 canh tác lúa và một phần trồng lá dừa nước. Ông M1, bà C2 sử dụng đến năm 2009 thì ông M1 chết, bà C2 bị bệnh nên giao lại cho ông H quản lý, sử dụng trồng lá dừa nước trên đất, hiện nay trên đất còn 04 bụi dừa nước.

Vào năm 1996, ông M1, bà C2 có đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất do bà C2, ông M1 sử dụng, nhưng cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sót phần đất này mà bà C2 ông M1 không biết. Năm 2019, gia đình ông H thỏa thuận phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất, khi tiến hành đo đạc mới phát hiện phần đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Văn K và thuộc thửa đất số 1496.

Sau đó, vào năm 2020 ông H có đến gặp ông K đề nghị thỏa thuận tách phần đất trên trả lại cho ông và cắm ranh đất giữa hai bên, ông K có yêu cầu ông H hỗ trợ cho ông K 50.000.000đồng. Giữa ông H, ông K và ông Nguyễn Văn L1 là chủ đất giáp ranh cũng đã cùng nhau cắm cột mốc, ranh giới. Khoảng hai tuần sau ông H đến gặp ông K đề nghị đưa trước $\frac{1}{2}$ của số tiền 50.000.000đồng, khi nào ra làm thủ tục tách thửa, công chứng thì ông H sẽ đưa hết số tiền còn lại. Tại thời điểm đó ông K cũng đồng ý nhưng sau đó vài ngày khi ông H mang tiền đến thì ông K lại không đồng ý nên ông H nộp đơn khởi kiện tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã M, UBND xã M đã tổ chức hòa giải ngày 16/4/2021 nhưng không thành. Quá trình giải quyết vụ án ông K trình bày khi thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1496 có đo đạc và ký giáp ranh là không đúng mà hồ sơ cấp giấy chỉ dựa vào trích lục bản đồ địa chính. Trường hợp nếu có đo đạc ký giáp ranh thì bên phía ông H đã biết và tranh chấp vào thời điểm đó. Hàng rào bên ông K rào chỉ đến ranh đất tranh chấp chứ không rào hết thửa đất 1496. Giữa phần đất tranh chấp và phần còn lại của thửa 1496 có bờ ranh rõ ràng, ông K chỉ sử dụng phần đất từ bờ ranh này trở lên nền nhà của ông, năm 2008 ông K thuê Kobe mức đất phía sau nhà ông K đắp nền nhà chứ không phải mức đất tại phần đất tranh chấp.

Do đó ông H khởi kiện yêu cầu:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị C3 số I 175089, số vào sổ 00769 ngày 15/10/1996 đối với phần đất có diện tích là 362,9m² thuộc một phần thửa đất số 1496, đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện C, Long An.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C3 với ông Trần Văn K do UBND xã M chứng thực ngày 13/5/2008 đối với phần đất có diện tích là 362,9m² thuộc một phần thửa đất số 1496, đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, C, Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn K số AM 95319, ngày 16/6/2008 đối với phần đất có diện tích là 362,9m² thuộc một phần thửa đất số 1496, đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M.

- Ông H yêu cầu tiếp tục được sử dụng và được quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 362,9m² thuộc một phần thửa đất số 1496, đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, C, Long An.

Bị đơn ông Trần Văn K trình bày:

Ông H trình bày phần đất tranh chấp do ông H đang quản lý sử dụng là hoàn toàn không đúng sự thật. Thực tế phần đất tranh chấp thuộc thửa 1496 nằm trong

thửa 1496 của ông, có bờ ranh và ông có làm hàng rào lưới B40. Phần đất này thực tế ông đang sử dụng, trong đó có một phần là đường thoát nước của ông, phần còn lại trồng lá dừa nước. Dừa nước do ông bà nội của ông trồng từ trước, đến đời mẹ ông rồi đến ông, gia đình ông là người thu hoạch lá dừa nước. Đến khoảng năm 2008, ông có thuê Kobe múc đất tại phần đất trồng lá dừa nước đắp lên nền nhà để xây nhà lại như hiện nay, do đó phần đất này hiện nay chỉ còn 02 dải dừa nước ở hai bên, phần còn lại là ao trũng do tôi đã múc đất đắp nền nhà.

Về nguồn gốc của thửa đất: Nguồn gốc thửa đất số 1496 là của ông N ông ông K (không nhớ họ và tên và năm chết), để lại cho cha mẹ của ông là ông Trần Văn T2 (chết năm 1972) và bà Nguyễn Thị C3 sử dụng từ trước năm 1975.

Về quá trình sử dụng đất: Thửa đất 1496 đã được ông N của ông K cất nhà lá trên đất để ở từ năm 1960, hết đời ông N rồi đến cha mẹ của ông tiếp tục quản lý và ở trên thửa đất này. Đến năm 1995 mẹ ông là bà Nguyễn Thị C3 thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996. Đến năm 2008 thì bà C3 chuyển quyền sử dụng thửa đất số 1496 cho ông quản lý sử dụng cho đến nay. Quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc và ký biên bản giáp ranh đất.

Ông K xác định vị trí đất tranh chấp hiện nay do ông đang sử dụng và thuộc thửa 1496 của ông có bờ ranh riêng và ông có làm hàng rào bao quanh thửa đất, nên không thể nhầm lẫn qua thửa đất khác. Ông H nói đang sử dụng phần đất này là hoàn toàn không đúng sự thật. Do đó ông không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Các ông/bà Nguyễn Thị C2, Phạm Văn B1, Phạm Thị Lệ T3, Phạm Văn Đ, Phạm Thị Thu H1, Phạm Văn P, Phạm Quốc D, Phạm Anh Đ1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1496, tờ bản đồ số 3 tại xã M, huyện C, tỉnh Long An thực tế là đất lá dừa nước do cha mẹ của bà C2 và ông M1 sử dụng trước năm 1975, sau đó để lại cho bà C2 ông M1 sử dụng trồng lá và cây lúa. Việc gia đình ông H sử dụng phần đất này thì bà con lối xóm ai cũng biết, gia đình ông K chưa bao giờ sử dụng phần đất này cho đến khi ông H khởi kiện. Năm 1996 ông M1 có đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị sót phần đất đang tranh chấp mà gia đình không biết. Năm 2019 gia đình đo đạc đất để chia di sản thừa kế, thì phát hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 1496 do bên ông K đứng tên quyền sử dụng đất, do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C3 không đo đạc thực tế, không biên bản ký giáp ranh nên các ông bà không phát hiện. Thực tế gia đình ông K hoàn toàn không sử dụng phần đất này vì thửa đất 1496 do gia đình ông H sử dụng từ trước 1975 liên tục cho đến nay, nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C3 đối với phần đất tranh chấp là không đúng đối tượng.

Các ông/bà đồng ý để ông H tiếp tục sử dụng phần đất này và đồng ý để ông H khởi kiện, được đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các ông/bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Các ông/bà Trần Văn M, Trần Ngọc Á, Trần Thị S, Trần Thị Lệ T (sinh năm 1963), Trần Thị Lệ T sinh năm 1967 (tên gọi khác Trần Thị B), Trần Thị C1 trình bày:

Các ông, bà thống nhất với lời trình bày của ông K. Các ông, bà xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất này. Các ông, bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Ông H và ông K thống nhất với M1 trích đo địa chính số 105ML-2023 do Công ty TNHH Đ2 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 20/12/2023 và thống nhất với chứng thư thẩm định giá số 129/03/04/2024/TĐGLA-BDS, ngày 03/04/2024 của công ty cổ phần T4, đề nghị Tòa án sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ủy ban nhân dân huyện C, xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Ủy ban nhân dân xã M, huyện C xin vắng mặt trong quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phản tranh luận:

Luật sư Nguyễn Thị C là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông H trình bày:

Nguồn đất tranh chấp là của ông bà nội của ông H sử dụng trước năm 1975 và để lại cho cha mẹ của ông H sử dụng. Năm 1996 cha mẹ của ông H đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều thửa đất, nhưng không biết là bị sót thửa đối với phần đất tranh chấp, phần đất này cha mẹ ông H sử dụng một phần trồng lúa và một phần trồng lá dừa nước, giữa phần đất tranh chấp và phần còn lại của thửa 1496 có bờ ranh rõ ràng. Năm 2008 ông K được mẹ là bà C3 tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1496, sau khi ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K chuyển nhượng 1 phần thửa 1496 cho bà H2, ông K cũng chỉ chuyển nhượng đất cho bà H2 tới vị trí ranh đất tranh chấp. Năm 2019 gia đình ông H làm thủ tục phân chia đất cho các con mới phát hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 1496 được cấp cho bà C3- mẹ ông K. Năm 2020 ông H có đến gặp ông K đề nghị thỏa thuận tách phần đất trên trả lại cho ông H và cắm ranh đất giữa hai bên, ông K có yêu cầu ông H hỗ trợ cho ông K 50.000.000đồng. Giữa ông H, ông K và ông Nguyễn Văn L1 là chủ đất giáp ranh cũng đã cùng nhau cắm cột mốc, ranh giới. Khoảng hai tuần sau ông H đến gặp ông K đề nghị đưa trước $\frac{1}{2}$ của số tiền 50.000.000đồng, khi nào làm thủ tục tách thửa, công chứng thì ông H sẽ đưa hết số tiền còn lại. Tại thời điểm đó ông K cũng đồng ý nhưng sau đó vài ngày khi ông H mang tiền đến thì ông K lại không đồng ý nên ông H làm đơn khởi kiện. Ông K trình bày đất tranh chấp do ông N để lại nhưng không có chứng cứ chứng minh, khi bà C3 được cấp giấy lần đầu năm 1996 không đo đạc thực tế, không biên bản ký giáp ranh, khi bà C3 chuyển quyền sử dụng đất thửa 1496 cho ông K chỉ căn cứ vào trích lục, không đo đạc thực tế. Gia đình ông H sử dụng phần đất tranh chấp từ trước năm 1975 đến nay người dân sống gần đó đều biết rõ, văn bản của UBND xã M cũng xác định rõ phần đất tranh chấp là do gia đình ông H sử dụng. Như vậy, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C3 toàn bộ thửa 1496 là không đúng quy định của pháp luật, không đúng đối tượng và không đúng

diện tích đất sử dụng thực tế của bà C3. Từ những cơ sở trên đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ông K trình bày: Phần đất tranh chấp thuộc thửa 1496 do gia đình ông sử dụng từ trước năm 1975 đến nay và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C3 vào năm 1996 là đúng quy định của pháp luật, khi cấp giấy có đo, năm 2008 bà C3 chuyển quyền sử dụng đất cho ông cũng có đo đạc thực tế và ông cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến trước khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, thấy rằng:

Các bên tranh chấp một phần thửa 1496, có diện tích thực tế là 362,9m², đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Thửa 1496 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C3 ngày 15/10/1996. Ngày 13/5/2008 bà Nguyễn Thị C3 chuyển nhượng thửa 1496 cho ông Trần Văn K và ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/6/2008.

Ông H cho rằng phần đất tranh chấp là của ông H, có nguồn gốc của cha mẹ là ông M1 và bà C2 tặng cho. Ông K cho rằng phần đất tranh chấp là của ông, có nguồn gốc của mẹ là bà C3 được cấp giấy năm 1996 và năm 2008 tặng cho ông.

Theo Công văn 8741/UBND-TD ngày 03/11/2023 của UBND huyện C thì ngày 15/10/1996 UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1496 cho bà Nguyễn Thị Chẳng l không tiến hành đo đạc thực tế, không ký giáp ranh. Đồng thời, năm 2008 ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện đo đạc thực tế nên không thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để xác định diện tích và ranh đất mà căn cứ vào quá trình sử dụng đất.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Kim C4, ông Hồ Văn Ú và ông Phạm Văn K1, bà Võ Thị Ngọc M2 xác định phần đất tranh chấp là của ông bà nội ông H, sau đó cha mẹ ông H là ông M1 và bà C2 sử dụng làm lúa, sau đó làm đường thoát nước và trên đó có lá dừa nước. Giữa đất của bà C2 và đất của ông K có cái bờ. Gia đình ông K không sử dụng đất tranh chấp.

Tại Công văn số 790/CV-UBND ngày 22/5/2024 của UBND xã M thể hiện: Thửa 1496 có hai hộ sử dụng đó là hộ Phạm Văn H, nguồn gốc do mẹ ruột là bà Nguyễn Thị C2 cho và hộ Trần Văn K, nguồn gốc do mẹ ruột Nguyễn Thị C3 cho năm 2008. Ngày 15/10/1996 UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C3 không có đo đạc thực tế. Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C3 thì có hai hộ bà C2 và bà C3 sử dụng. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C3 đối với thửa 1496 thì hộ ông H

sử dụng một phần thửa là đất đang tranh chấp và hộ ông K sử dụng một phần thửa là phần không tranh chấp.

Như vậy, tại thời điểm bà C3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1496 thì có một phần thửa là do bà C2 mẹ ông H quản lý sử dụng nên UBND huyện cấp phần đất mà bà C2 quản lý sử dụng cho bà Chẳng là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất nên ông H yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Chẳng 1 có căn cứ. Tuy nhiên, tại Công văn số 837/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 11/5/2021 của T5 là không quy định hủy một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông H yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không căn cứ để chấp nhận.

Do bà C3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất nên bà C3 không được quyền chuyển nhượng lại cho ông K. Do đó, ông H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C3 với ông K đối với phần đất tranh chấp là có căn cứ.

Ông H yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K. Xét thấy, tại Công văn số 837/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 11/5/2021 của T5 quy định không hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng thời tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao quy định trường hợp giấy chứng nhận được cấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông H yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận cấp cho ông K là không chấp nhận mà các bên chỉ điều chỉnh và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 100, Điều 166, Điều 188 Luật đất đai. Điều 123 Bộ luật dân sự. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C3 và ông K và ông H được tiếp tục sử dụng và kê khai đăng ký một phần thửa 1496 diện tích 362,9m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn ông Phạm Văn H khởi kiện yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 175089, số vào sổ 00769 ngày 15/10/1996 đối với phần đất có diện tích là 362,9m² thuộc một phần thửa đất số 1496, đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện C, Long An; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C3 với ông Trần Văn K do UBND xã M chứng thực ngày 13/5/2008 đối với phần đất có diện tích là 362,9m² thuộc một phần thửa đất số 1496, đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, C, Long An; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn K số AM 95319, ngày 16/6/2008 đối với phần đất có diện tích là 362,9m² thuộc thửa đất số 1496, đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M; Ông H yêu cầu tiếp tục được sử dụng và được quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 362,9m² thuộc một

phần thửa đất số 1496, đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, C, Long An. Bị đơn ông K không có yêu cầu phản tố.

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất”. Khi giải quyết vụ việc dân sự có xem xét việc hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Long An theo quy định tại khoản 4 Điều 34 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện C, UBND xã M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: Quyền sử dụng đất được cấp cho ông bà Nguyễn Thị C3 vào năm 1996, giao dịch đang có tranh chấp được xác lập vào năm 2008. Do đó, cần căn cứ pháp luật về hôn nhân và gia đình, đất đai và dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, Bộ luật Dân sự năm 2005, năm 2015, Luật Đất đai năm 1993, năm 2003, năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan.

[4] Về phạm vi xét xử: Căn cứ vào Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi các yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H.

[5] Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, định giá theo Mẫu trích đo địa chính số 105ML-2023 do Công ty TNHH Đ2 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 20/12/2023 và thống nhất với chứng thư thẩm định giá số 129/03/04/2024/TĐGLA-BDS, ngày 03/04/2024 của công ty cổ phần T4, đề nghị Tòa án sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

[6] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Văn H:

[6.1] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất: Ông H trình bày nguồn gốc tranh chấp là của ông bà để lại cho cha mẹ ông H sử dụng trồng lúa và trồng lá dứa nước và thu hoạch lá dứa nước, sau này cha mẹ ông H cho lại ông H phần đất này. Ông K trình bày nguồn gốc đất tranh chấp do ông N để lại cho mẹ ông là bà C3 và mẹ ông tặng cho ông vào năm 2008 và ông đã sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay. Xét thấy, lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Căn cứ vào công văn số 790/CV-UBND ngày 22/5/2024 của UBND xã M, huyện C xác định nguồn gốc đất thửa 1496 (trong đó có phần diện tích đất tranh chấp), tờ bản đồ số 3 tại xã M, huyện C là của hộ bà Nguyễn Thị C2 (mẹ ông H) và bà Nguyễn Thị C3 (mẹ ông K). Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1496 do hộ bà C2 mẹ ông H sử dụng, phần còn lại của thửa đất 1496 (không tranh chấp) do hộ của bà C3 mẹ ông K sử dụng. Nội dung công văn trên của UBND xã M phù hợp với lời khai của những người dân lớn tuổi tại địa phương gồm ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Kim C4, ông Hồ Văn Ú, ông Phạm Văn K1 và trình bày của bà Võ

Thị Ngọc M2 thể hiện nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1496 là của bà Nguyễn Thị C2 và ông Phạm Văn M1 quản lý sử dụng từ trước năm 1975 để trồng lá dừa nước và cấy lúa, sau này bà C2 cho lại cho H sử dụng.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 17/4/2024, ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện như sau:

- Giữa phần đất tranh chấp và phần còn lại của thửa 1496 có cái bờ ranh chiều ngang bờ ranh này khoảng 2m. Tại phiên tòa ông K thừa nhận cái bờ ranh này đã có từ trước, rất lâu đời, khi ông lớn lên đã thấy cái bờ ranh này, nhưng lúc đó cái bờ ranh này chiều ngang khoảng 1m, khi ông thuê K2 mức đất tại phía sau nền nhà để nâng cao nền nhà thì ông đắp bờ ranh này rộng ra như hiện nay. Trên bờ ranh này ông K có trồng 1 hàng cây chuối và các cây mít, cây dừa. Tiếp giáp với bờ ranh này là phần ao phía sau nhà của ông K và thửa đất 7570 (được tách từ thửa 1496). Cặp bờ ranh này giữa phần đất tranh chấp và thửa 7570 có hàng rào B40 đã cũ, phần rào B40 này là ranh giữa thửa 7570 với phần đất tranh chấp, ông K trình bày phần rào B40 này khi ông chuyển nhượng thửa đất 7570 cho bà H2 thì bà H2 là người kéo rào B40 này để làm ranh giữa thửa 7570 với phần còn lại của thửa 1496. (có hình ảnh kèm theo)

- Cạnh Đông của thửa 1496 (dọc theo “bờ đáy” – khi chưa tách ra thành thửa 7570) bên ông K có trồng hàng rào cây dâm bụt, tuy nhiên hàng rào cây dâm bụt này không được trồng hết cạnh Đông của thửa đất 1496 mà chỉ được trồng đến hết phần ranh của thửa 7570, tức là chỉ được trồng đến phần bờ ranh cắt ngang giữa phần đất đang tranh chấp với phần còn lại của thửa 1496. (có hình ảnh kèm theo)

Trên phần đất tranh chấp có “cái bọng thoát nước”. Bên ông H trình bày cái bọng thoát nước này do bên gia đình ông H phối hợp với ông L1 tiến hành đặt để thoát nước từ các thửa đất phía trong của gia đình ông H và ông L1 ra rạch công cộng. Ông K trình bày “cái bọng thoát nước” này dùng để thoát nước chung, do ai đặt ông không biết, nhưng khi lớn lên thấy đã có “cái bọng thoát nước” này.

Từ những cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1496 là của cha mẹ của ông H sử dụng từ trước năm 1975 và để lại cho H sử dụng cho đến hiện nay.

[6.2] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: căn cứ vào Công văn số 8741/UBND-TD ngày 03/11/2023 của UBND huyện C thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C3 vào ngày 15/10/1996 là dựa trên cơ sở Luật đất đai năm 1993, hồ sơ xét cấp lần đầu, không tiến hành đo đạc thực tế, không ký giáp ranh. Căn cứ vào công văn số 790/CV-UBND ngày 22/5/2024 của UBND xã M, huyện C xác định trước khi cấp giấy, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C3 đối với thửa 1496 thì có 02 hộ sử dụng gồm hộ bà Nguyễn Thị C2 (mẹ ông H) sử dụng một phần thửa đang tranh chấp và hộ bà C3 (mẹ ông K) sử dụng một phần thửa không tranh chấp. Do đó, có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C3 mẹ ông K đối với toàn bộ thửa 1496 là không đúng với diện tích đất thực tế bà C3 sử dụng, không đúng theo quy định tại Điều 2 của Luật đất đai năm 1993. Vì vậy, không thể căn cứ vào ranh đất, diện tích đất bà C3, ông H được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

để làm cơ sở giải quyết vụ án mà cần căn cứ vào quá trình sử dụng đất thực tế của các bên H và ông K.

[6.3] Như phân tích ở phần trên phần đất tranh chấp do gia đình ông H sử dụng từ trước năm 1975 đến nay, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho C3 đối với toàn bộ thửa 1496 trong đó có phần diện tích đất tranh là không đúng quy định của pháp luật nên bà C3 không có quyền của người sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp theo quy định tại Điều 105, Điều 106 Luật đất đai 2003. Ngày 13/5/2008 bà C3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K thửa đất số 1496 (pcl), tờ bản đồ số 3, diện tích 1260m², trong đó có phần diện tích đất do bên ông H sử dụng là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất nêu trên không đo đạc thực tế, không biên bản ký giáp ranh, chỉ dựa trích lục bản đồ địa chính. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập đối với phần đất tranh chấp theo các Điều 121, 122, 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6.4] Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K trên cơ sở của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn K số AM 95319, ngày 16/6/2008 đối với phần đất có diện tích là 362,9m² thuộc một phần thửa đất số 1496, đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M.

[6.5] Quá trình giải quyết vụ án bà C2 và các đồng thừa kế của ông M1 đồng ý để ông H được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp và được đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này nên có cơ sở xác định ông H được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp và được đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

[6.6] Từ những nhận định trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho bà C3 đối với diện tích đất tranh chấp, tuy nhiên hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không còn do bà C3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K và ông K được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1496, nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C3; Chấp nhận yêu cầu của ông H vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C3 với ông K được UBND xã M chứng thực ngày 13/5/2008 đối với phần đất tranh chấp và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho ông K đối với phần đất tranh chấp có diện tích 362,9m² thuộc một phần thửa 1496, tờ bản đồ số 3, tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An; Ông H được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp và được đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

[6.7] Tuy nhiên, theo Công văn số 837/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ, ngày 11/5/2021 của T5 thuộc Bộ T6 và pháp luật Đất đai không cho phép hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật nên Tòa án không xem xét hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 95319, ngày 16/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn K đối với thửa 1496, tờ bản đồ số 3,

loại đất ONT trong đó có phần diện tích tranh chấp đo đạc thực tế là 362,9m². Ngoài ra, do các đương sự chỉ tranh chấp một phần diện tích thuộc thửa 1496 nên không thể hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 1496. Do Tòa án đã xác định ông Phạm Văn H được quyền sử dụng diện tích tranh chấp, được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 362,9m², loại đất ONT, tại xã M, huyện C, tỉnh Long An. Đồng thời, Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào Bản án điều chỉnh cập nhật biến động và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo Bản án. Ông H và ông K được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 84 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai và khoản 5 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014.

[6.8] Về cây trồng trên đất: Theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì trên đất tranh chấp có 04 bụi dừa, như đã nhận định trên lá dừa nước là do cha mẹ của ông H trồng nên ông H được tiếp tục sử dụng.

[7] Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ) là 18.600.000đồng. Ông K phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện ông H được chấp nhận theo Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Số tiền ông H đã nộp đủ và chi xong, do đó buộc ông Trần Văn K phải hoàn trả lại cho ông H số tiền 18.600.000đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn K phải chịu 300.000đồng đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C3 với ông K và 300.000đồng đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của ông H được chấp nhận theo Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông H được hoàn trả tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 5, 26, 34, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, Điều 100, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H đối với ông Trần Văn K về việc:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C3 với ông Trần Văn K do UBND xã M chứng thực ngày 13/5/2008 đối với phần

đất có diện tích là 362,9m² thuộc một phần thửa đất số 1496, đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, C, Long An.

2. Ông Phạm Văn H được quyền sử dụng diện tích đo đạc thực tế là 362,9m² thuộc một phần thửa thửa đất số 1496, đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, C, Long An.

3. Ông Phạm Văn H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 362,9m² thuộc một phần thửa thửa đất số 1496, đất ONT, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, C, Long An.

4. Vị trí, tứ cận, diện tích, loại đất ông H được quyền sử dụng được thể hiện tại vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính số 105/ML-2023 do Công ty TNHH Đ2 vẽ ngày 15/12/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 20/12/2023 (Mảnh trích đo được kèm theo bản án này).

5. Ông Trần Văn K được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo Bản án.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Trường hợp bên ông K không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cập nhật chỉnh lý, biên động thì bên ông H có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cập nhật biên động, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo quyết định của Bản án này.

7. Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ) là 18.600.000đồng. Ông K phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện ông H được chấp nhận theo Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Số tiền ông H đã nộp đủ và chi xong, do đó buộc ông Trần Văn K phải hoàn trả lại cho ông H số tiền 18.600.000đồng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Ông Trần Văn K phải chịu 600.000đồng án dân sự sơ thẩm.

8.2. Hoàn trả cho ông Trần Văn H3 600.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001371 và 0001372, ngày 06/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

9. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được Tòa án tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

10. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người

phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc