TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH Đ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2022/DS-ST
Ngày: 20 - 6 - 2022
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đắc Văn

Bà Phùng Thị Hoài Phường

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Khánh Thành - thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2021/TLST–DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 108/2022/QĐ-ST ngày 27/5/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1978 và bà Đoàn Thị Bích T, sinh năm 1978; Cùng trú tại: số 672 thôn Lạc Viên B, xã X, huyện D, tỉnh Đ. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc X, sinh năm 1944 và bà Vũ Thị T, sinh năm 1966; Cùng trú tại: số 680 thôn Lạc Viên B, xã X, huyện D, tỉnh Đ. Bà T có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Ngọc X: Ông Phạm Huy Ch, sinh năm 1987; trú tại: Thôn Lạc Viên A, xã X, huyện D, tỉnh Đ. Vắng mặt.

2.2. Vợ chồng ông Vũ Văn T, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; Cùng trú tại: Số 681 thôn Lạc Viên B, xã X, huyện D, tỉnh Đ. Bà Hoa có mặt, ông Thành vắng mặt.

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

3.1. Vợ chồng ông Nguyễn Trung Luận, sinh năm 1969 và bà Trần Thanh Vân, sinh năm 1974; Cùng trú tại: số 101 quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1963; Trú tại: Số 671 thôn Lạc Viên B, xã X, huyện D, tỉnh Đ. Có đơn xin vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Thành Q, sinh năm 1976; Trú tại: Số 673 thôn Lạc Viên B, xã X, huyện D, tỉnh Đ. Có đơn xin vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; Trú tại: Thôn Hải Dương, xã Lạc Lâm, huyện D, tỉnh Đ. Vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Cao N, sinh năm 1974; Trú tại: Thôn Lạc Viên B, xã X, huyện D, tỉnh Đ. Vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Vĩnh T, sinh năm 1957; Trú tại: Phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; Trú tại: thôn Tân Hưng, xã Tân Thành, huyện Đức Trọng, tỉnh Đ. Vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959; Trú tại: 310 đường 2/4 Nghĩa Lập 1, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện D, tỉnh Đ. Có đơn xin vắng mặt.

3.9. Vợ chồng ông Đỗ Văn N, sinh năm 1958 và bà Vũ Thị T, sinh năm 1961; Cùng trú tại: Thôn N, xã H, huyện T, tỉnh Đ. Có đơn xin vắng mặt.

3.10. UBND huyện D, tỉnh Đ; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Ngọc H, chức vụ Chủ tịch; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Đình C, chức vụ Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường; Địa chỉ: Số 124 đường 2/4, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện D, tỉnh Đ. Có đơn xin vắng mặt.

3.11. Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; Địa chỉ: Số 18 đường Trần Hữu Dực, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành, chức vụ Giám Đốc; Người đại diện theo ủy

quyền: ông Trần Đức Hiếu, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện D. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thành T và bà Đoàn Thị Bích Thuỷ trình bày:

Năm 2009, vợ chồng ông T, bà T có nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.600m^2 thuộc các thửa 43, 53, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D của vợ chồng ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân và đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 835250 ngày 03/11/2010. Nguồn gốc diện tích đất này của ông Luận, bà Vân là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn V vào năm 2007. Hiện nay vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị H đang sử dụng diện tích đất 32m^2, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc X, bà Vũ Thị T đang sử dụng diện tích đất 161m^2, tất cả đều thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 13 mà Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Tân, bà Thuỷ. Vì vậy, vợ chồng ông T, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Thành, bà Hoa trả lại diện tích 32m^2 và buộc vợ chồng ông X, bà T trả lại 161m^2 đất lấn chiếm thuộc một phần thửa 43, tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D.

Bị đơn vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị H trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 186m^2 thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/10/2008 là do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị T vào năm 2008, bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn V vào năm 1993. Ông bà sử dụng đất ổn định, ranh giới giữa thửa đất 43 và thửa đất 44 có mương nước và hàng rào dâm bụt phân ranh. Vì vậy, vợ chồng ông bà không đồng ý trả đất cho vợ chồng ông T, bà T; đồng thời yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 835250 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 03/11/2020 cho vợ chồng ông T, bà T đối với diện tích đất 32m^2 thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D và yêu cầu Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Vinh, bà Đặng Thị Châu với vợ chồng ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân ngày 22/11/2007 được UBND xã X xác nhận ngày 12/12/2007 và Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân ngày 03/8/2009 và Huỷ một phần hợp đồng thế chấp 5405LAV201500357 ngày 19/01/2015 đối với phần diện tích 32m^2 thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D.

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc X và bà Vũ Thị T trình bày:

Diện tích 161m^2 thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D có nguồn gốc do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Văn Nghiệp, bà Vũ Thị Tuy vào năm 2007. Vợ chồng ông Nghiệp, bà Tuy nhận chuyển nhượng phần diện tích đất trên từ ông Nguyễn Văn Vịnh từ năm 2002. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông Nghiệp bà Tuy đã dựng 01 căn nhà trét đất lợp tôn và sinh sống ổn định tại căn nhà này có thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế nhà đất (có biên lai thu thuế nhà đất) và đã được Ủy ban nhân dân xã X cấp số nhà là 682 tổ 46 thôn Lạc Viên B, xã X cho hộ bà Vũ Thị Tuy. Đến nay căn nhà số 682 nêu trên vẫn tồn tại trên thửa đất số 43 tờ bản đồ 13 xã X, huyện D. Vì vậy ông X, bà T không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị đồng thời yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 835250 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 03/11/2020 cho vợ chồng ông T, bà T đối với diện tích đất 161m^2 thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D để cấp lại cho đúng thực tế và yêu cầu Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Vịnh, bà Đặng Thị Châu với vợ chồng ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân ngày 22/11/2007 được UBND xã X xác nhận ngày 12/12/2007 và Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung L, bà Trần Thanh V ngày 03/8/2009 và Huỷ một phần hợp đồng thế chấp 5405LAV201500357 ngày 19/1/2015 đối với phần diện tích 161m^2 thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D.

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

Ông Nguyễn Thành Q, bà Nguyễn Thị V trình bày: Tôi là con của ông Nguyễn Văn V và bà Đặng Thị C. Nguồn gốc thửa đất số 43,53 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D là do ông V khai phá và năm 2006 được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2002 thì chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn N và bà Vũ Thị T một phần diện tích có chiều ngang 10m dài 23m. Do tại thời điểm này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi được cấp sổ (năm 2006) thì cấp luôn phần đã chuyển nhượng cho ông Nghiệp, bà Tuy. Năm 2008 thì bố tôi lại chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung Luân (con trai). Năm 2010 ông Luận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thành T và bà Đoàn Thị Bích Thuỷ. Theo ông được biết thì khi sang nhượng đất ông Luận không sang nhượng phần đất mà bố (ông Vịnh) đã bán cho bà Thuận, ông Nghiệp, bà Tuy. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Thuỷ thì tôi không đồng ý vì phần đất bán cho ông Nghiệp, bà Tuy đã làm nhà tạm để ở sau đó chuyển nhượng cho ông X, bà T.

Bà Nguyễn Thị B trình bày: Tôi là con của ông Nguyễn Văn V và bà Đặng Thị C. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích T và yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc X, bà Nguyễn Vũ Thị T, vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị H thì bà không có ý kiến gì.

Ông Đỗ Văn N, bà Vũ Thị T: Năm 2002 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Vịnh diện tích đất ngang 10m dài 23m với giá 1.000.000đồng. Khi mua đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên có lập giấy viết tay vào ngày 16/12/2002, có ông Nguyễn Cao Nguyên (con trai ông Vịnh) làm chứng. Hiện trạng đất lúc này là triền đồi nên sau khi nhận đất thì vợ chồng tôi san lấp và làm căn nhà cách đất để ở và đóng thuế đầy đủ theo quy định. Năm 2007, bán cho vợ chồng Xuân, Trâm với giá 30.000.000đồng. Nay ông T, bà Thuỷ khởi kiện yêu cầu ông X, bà T trả lại diện tích đất 161m^2 thì tôi không đồng ý.

Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện D có đại diện theo uỷ quyền do ông Trần Đức H trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích T có vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện D – Phòng giao dịch Lạc Nghiệp theo Hợp đồng tín dụng số 5405LAV201800628, ngày 21/01/2018, hạn trả cuối cùng ngày 17/01/2021, dư nợ hiện còn 200.000.000đ và Hợp đồng tín dụng 5405LAV201800973, ngày 09/02/2018, hạn trả cuối cùng ngày 07/02/2019, dư nợ hiện còn 500.000.000đ.

Tài sản bảo đảm tiền vay cho các hợp đồng tín dụng nói trên được thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 5405LAV201500357, ngày 19/01/2015 bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC835250, diện tích 2.600m^2 thuộc thửa 43, 53, tờ bản đồ 13 tọa lạc tại xã X, huyện D do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 03/11/2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM074326, diện tích 3.061m^2 thuộc thửa 508, 509, tờ bản đồ 23 tọa lạc tại xã X, huyện D do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 31/12/2007. Trong quá trình vay vốn ông T, bà T luôn chấp hành tốt các quy định của Ngân hàng, trả gốc và lãi đúng theo các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Việc nhận các tài sản thế chấp nói trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh D là hợp pháp, hợp lệ và được đăng ký đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Ngày 07/6/2022, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh D xác định vợ chồng ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích Thuỷ đã trả hết nợ đối với hợp đồng tín dụng đã ký kết và Ngân hàng đã giải chấp trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC835250 đã được UBND

huyện D cấp ngày 03/11/2010 cho ông T, bà Thuỷ và hiện nay không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Uỷ ban nhân nhân dân huyện D có đại diện ông Dương Đức Đại trình bày:

Thực hiện trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 725622 cấp ngày 29/12/2006 cho ông Nguyễn Văn Vịnh đã được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 135, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ. Ngày 29/12/2006, UBND huyện Đơn Dương ban hành Quyết định số 292/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Vịnh.

Ngày 02/4/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 531/PC.VPĐK. Ngày 12/4/2007, ông Nguyễn Văn Vịnh thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 20/4/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất viết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Vịnh theo tờ trình số 89/TTr. Như vậy, GCNQSDĐ số AH 725622 của ông Nguyễn Văn Vịnh được thực hiện đúng quy định về trình tự thủ tục xét cấp.

Khi lập thủ tục xét cấp tại thửa 43, tờ bản đồ số 13 cho ông Nguyễn Văn Vịnh, căn cứ đơn đăng ký cấp quyền sử dụng đất, cá nhân chỉ đề nghị xét cấp quyền sử dụng đất, không xem xét tài sản trên đất. Việc xác định mốc giới các hộ lân cận, tổ chức lấy ý kiến khu dân cư và niêm yết công khai diện tích đất: Theo trình tự thủ tục quy định tại Điều 135, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì không quy định lập biên bản xác định mốc giới với các hộ liền kề, không tổ chức lấy ý kiến dân cư, mà chỉ niêm yết công khai 15 ngày.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện D cấp số BC 835250, diện tích 2.600m^2 thuộc thửa 43, 53 tờ bản đồ số 13, xã X cho ông Nguyễn Thành T và bà Đoàn Thị Bích Thuỷ là căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích Thuỷ. Sau khi các bên thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 03/11/2010 về việc thu hồi và cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Thành T tại thôn Lạc Viên, xã X, huyện D.

Do đó, UBND huyện D đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Huê, bà Nguyễn Thị Huệ, ông Nguyễn Vĩnh Thái, ông Nguyễn Cao Nguyên, vợ chồng ông

Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần mà vắng mặt và không có lời khai trong vụ án.

Tòa án tiến hành kiểm tra việc giao nộp chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích Thuỷ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Vũ Thị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố và rút yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố và rút yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng và nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích Thuỷ về việc yêu cầu bị đơn ông Thành, bà Hoa trả lại diện tích 32m^2 ; ông X, bà T trả lại diện tích 161m^2 thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 13 xã X, huyện D.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông X, bà T; ông Thành, bà Hoa về việc huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vịnh, bà Châu với vợ chồng ông Luận, bà Vân và huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Luận, bà Vân với vợ chồng ông T, bà Thuỷ tại thửa 43, tờ bản đồ số 13 tại thôn Lạc Viên, xã X, huyện D. Huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện D cấp ngày 03/11/2020 cho ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích Thuỷ tại thửa số 43, tờ bản đồ số 13 tại thôn Lạc Viên, xã X, huyện D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D, Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh D, bà Nguyễn Thị Vượng, ông Nguyễn Thành Quang, vợ chồng ông Đỗ Văn Nghiệp, bà Vũ Thị Tuy, bà Nguyễn Thị Biển có đơn xin xét xử vắng mặt; Bà Nguyễn Thị Huê, bà Nguyễn Thị Huệ, ông Nguyễn Vĩnh Thái, ông Nguyễn Cao Nguyên, ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo thủ tục chung.

[1.2] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Xuất phát từ việc vợ chồng ông T, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Thành, bà Hoa trả lại diện tích 32m^2 và buộc vợ chồng ông X, bà T trả lại 161m^2 đất lấn chiếm thuộc một phần thửa 43, tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D. Còn ông Nguyễn Ngọc X, bà Vũ Thị T; ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị H không đồng ý và có đơn phản tố: Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 835250 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 03/11/2020 cho vợ chồng ông T, bà T tại thửa số 43, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D nên các bên phát sinh tranh chấp.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích Thuỷ với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc X, bà Vũ Thị T; vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân, bà Nguyễn Thị Huê, bà Nguyễn Thị Huệ, ông Nguyễn Vĩnh Thái, ông Nguyễn Cao Nguyên, ông Nguyễn Thành Quang, bà Nguyễn Thị Vượng, bà Nguyễn Thị Biển, ông Đỗ Văn Nghiệp, bà Vũ Thị Tuy, Uỷ ban nhân dân huyện D, Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh D vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà các đương sự thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 43, 44, 53 có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Vịnh khai phá. Năm 2006 được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/2006 cho ông Nguyễn Văn Vịnh. Ngày 22/11/2007 vợ chồng ông Vịnh, bà Châu chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Trung Luận và bà Trần Thanh Vân (con trai ông Vịnh) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM074079 ngày 29/02/2008. Ngày 03/8/2009 ông Luận, bà Vân

chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T và vợ chồng ông T, bà Thuỷ được UBND huyện D cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 835250 ngày 03/11/2020 với diện tích 2.600m^2 thuộc các thửa 43, 53, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là những tình tiết sự kiện được các bên thừa nhận không cần phải chứng minh.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Ngày 03/8/ 2009, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.600m^2 thuộc các thửa 43, 53, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D của vợ chồng ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân và ngày 03/11/2010 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 835250. Quá trình sử dụng đất ông, bà phát hiện vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị H đang sử dụng lấn chiếm diện tích đất 32m^2 và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc X, bà Vũ Thị T đang sử dụng lấn chiếm diện tích 161m^2, thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 13 nên khởi kiện đòi lại. Còn bị đơn vợ chồng ông Thành, bà Hoa cho rằng diện tích đất 186m^2 thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị Thuận vào năm 2008, được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/10/2008 đã sử dụng ổn định ranh giới từ đó cho đến nay do đó vợ chồng ông bà không đồng ý trả đất cho vợ chồng ông T, bà T. Còn bị đơn vợ chồng ông X, bà T cho rằng diện tích 161m^2 thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Văn Nghiệp, bà Vũ Thị Tuy vào năm 2007 khi nhận chuyện nhượng đã có 01 căn nhà tường đất, mái lợp tôn và sinh sống ổn định tại căn nhà này từ năm 2007 cho đến nay do đó không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp.

[2.3] Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 20/6/1993 ông Nguyễn Văn Vịnh đã chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Thuận diện tích 250m^2 (ngang 10m dài 25m) nay là thửa 44, tờ bản đồ số 13 xã X, huyện D và ngày 18/9/2008 bà Thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị H hiện vợ chồng ông Thành, bà Hoa đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích 186m^2 thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 13 xã X, huyện D vào ngày 16/10/2008, ông bà đã sử dụng ổn định có bờ ranh và hàng rào phân định cụ thể.

Vào năm 2002 ông Vịnh chuyển nhượng diện tích 230m^2 (ngang 10m dài 23m) cho vợ chồng ông Đỗ Văn Nghiệp và bà Vũ Thị Tuy thuộc 1 phần thửa 43 liền kề với thửa 44 của bà Đinh Thị Thuận, khi chuyển nhượng có lập giấy tay do ông Nguyễn Cao Nguyên là con trai ông Vịnh viết bản chính (BL171). Sau

đó ông Nghiệp, bà Tuy có dựng 1 căn nhà vách đất, mái lợp tôn để ở và đến năm 2005 thì được cấp số nhà 682 thôn Lạc Viên B, xã X. Đến năm 2007 ông Nghiệp chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông X, bà T và ông X, bà T đã sử dụng căn nhà này cho đến khi các bên có tranh chấp và hiện toàn bộ căn nhà trên đất đã bị cháy.

Xét quá trình sử dụng đất thấy rằng, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Vịnh thì bà Thuận, ông Nghiệp, bà Tuy đã dựng nhà sinh sống một thời gian; sau đó bà Thuận chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Thành, bà Hoa (năm 2008) và ông Nghiệp, bà Tuy chuyển nhượng lại vợ chồng ông X, bà T (năm 2007) thì trên thực tế ranh giới giữa nhà bà Thuận, ông Nghiệp đã được các bên sử dụng ổn định và tại thời điểm chuyển nhượng đất này, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Vịnh. Sau đó ông Nguyễn Văn Vịnh đã làm thủ tục xét cấp thì được xét cấp luôn phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Nghiệp, bà Tuy (161m^2) và phần ranh giới 32m^2 do bà Thuận chuyển nhượng cho ông Thành, bà Hoa quản lý sử dụng.

Tại công văn số 1615/UBND-NC ngày 15/10/2019 thể hiện: Khi lập thủ tục xét cấp tại thửa 43, tờ bản đồ số 13 cho ông Nguyễn Văn Vịnh, căn cứ đơn đăng ký cấp quyền sử dụng đất, cá nhân chỉ đề nghị xét cấp quyền sử dụng đất, không xem xét tài sản trên đất. Việc xác định mốc giới các hộ lân cận, tổ chức lấy ý kiến khu dân cư và niêm yết công khai diện tích đất: Theo trình tự thủ tục quy định tại Điều 135, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì không quy định lập biên bản xác định mốc giới với các hộ liền kề, không tổ chức lấy ý kiến dân cư, mà chỉ niêm yết công khai 15 ngày.

Mặt khác người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Quang, bà Nguyễn Thị Vượng, bà Nguyễn Thị Biển là con của ông Nguyễn Văn Vịnh thừa nhận trước khi bố ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã chuyển nhượng 02 phần diện tích đất trên cho bà Thuận, ông Nghiệp, bà Tuy là đúng và khi ông Luận, bà Vân chuyển nhượng đất cho ông T, bà T thì không chuyển nhượng phần đất mà ông Vịnh đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nghiệp, bà Tuy cũng như phần ranh giới đất sử dụng giữa gia đình ông Nghiệp, bà Tuy với bà Thuận.

Như vậy, có cơ sở khẳng định tại thời điểm xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Vịnh diện tích 1.415m^2 tại thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D thì có cả phần diện tích 161m^2 ông X, bà T đang quản lý sử dụng và 32m^2 do ông Thành, bà Hoa quản lý sử dụng là không đúng với thực tế người đang sử dụng đất.

Năm 2009, khi ông T, bà T nhận chuyển nhượng đất từ ông Luận, bà Vân thì có căn nhà này hiện hữu nhưng do ông X, bà T quản lý sử dụng và phần ranh

giới đất với gia đình bà Hoa, ông Thành. Việc ông T, bà Thuỷ cho rằng ông Luận, bà Vân cho ở nhờ khi nào có nhu cầu thì lấy lại nhưng không có căn cứ để chứng minh cho lời trình bày này. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng ông T, bà Thuỷ đã biết việc ông X, bà T đang sử dụng phần diện tích 161m^2 và phần 32m^2 do phía ông Thành, bà Hoa quản lý sử dụng nhưng không có ý kiến gì.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông T, bà Thuỷ về việc yêu cầu vợ chồng ông Thành, bà Hoa trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 32m^2 và vợ chồng ông X, bà T trả lại phần đất lấn chiếm 161m^2 .

[2.5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Thành, bà Hoa và vợ chồng ông X, bà T thấy rằng: Như đã phân tích ở trên, nguồn gốc thửa đất số 43,53 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D là do Nguyễn Văn Vịnh khai phá, sau đó chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Thuận diện tích 250m^2 vào năm 1993, bà Thuận tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thành, bà Hoa; đồng thời năm 2002 ông Vịnh chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nghiệp, bà Tuy diện tích 230m^2; sau đó ông Nghiệp, bà Tuy chuyển nhượng cho vợ chồng ông X, bà T sinh sống ổn định từ năm 2007 cho đến nay. Việc UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/2006 cho ông Nguyễn Văn Vịnh đối với diện tích đất 1.415m^2 tại thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D thì có cả phần diện tích 161m^2 ông X, bà T đang quản lý sử dụng và 32m^2 do ông Thành, bà Hoa quản lý sử dụng. Ngày 22/11/2007 vợ chồng ông Vịnh, bà Châu chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Trung Luận và bà Trần Thanh Vân (con trai ông Vịnh). Ngày 03/8/2009 ông Luận, bà Vân chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T và vợ chồng ông T, bà Thuỷ đã làm thủ tục cấp đổi lại và được UBND huyện D cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 835250 ngày 03/11/2020 với diện tích 2.600m^2 thuộc các thửa 43, 53, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã X, huyện D chỉ căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng mà không xem xét đến quá trình sử dụng đất, đối tượng sử dụng đất trên thực tế đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của các chủ sử dụng đất là vợ chồng ông X, bà T, vợ chồng bà Hoa, ông Thành.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông T, bà Thuỷ không có yêu cầu giải quyết liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông Luận, bà Vân. Do vậy, chỉ cần huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Vịnh, bà Đặng Thị Châu với vợ chồng ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân ngày 22/11/2007; Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân với ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích Thuỷ ngày 03/8/2009 đối với phần diện tích 161m^2

do ông X, bà T quản lý sử dụng và 32m^2 ông Thành, bà Hoa quản lý sử dụng thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D là đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Đối với yêu cầu huỷ một phần hợp đồng thế chấp 5405LAV201500357 ngày 19/1/2015 đối với phần diện tích 161m^2 do ông X, bà Trầm quản lý sử dụng và 32m^2 ông Thành, bà Hoa quản lý sử dụng thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D. Do hiện nay ông T, bà Thuỷ đã thanh toán hết số nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 835250 ngày 03/11/2020 cho ông T, bà Thuỷ và được ông T, bà Thuỷ thừa nhận diện tích đất tại thửa 43, tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D không thế chấp cho tổ chức tín dụng nào và tại phiên toà bị đơn bà T và bà Hoa rút lại yêu cầu này nên cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tài sản là 11.970.000đồng (mười một triệu chín trăm bảy mươi ngàn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích Thuỷ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này.

[4] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9, 11 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các Điều 138, 157, 158, 165, 166, 227, 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích Thuỷ về việc yêu cầu vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích 32m^2 và yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Ngọc X, bà Vũ Thị T trả lại diện tích 161m^2 đất thuộc một phần thửa 43, tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu huỷ một phần hợp đồng thế chấp 5405LAV201500357 ngày 19/01/2015 đối với phần diện tích 161m^2 do ông X, bà T quản lý sử dụng và 32m^2 ông Thành, bà Hoa quản lý sử dụng thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc X, bà Vũ Thị T.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Vịnh, bà Đặng Thị Châu với vợ chồng ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân ngày 22/11/2007; Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân với vợ chồng ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích Thuỷ ngày 03/8/2009 đối với phần diện tích 161m^2 thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 835250 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 03/11/2020 cho vợ chồng ông Nguyễn Thành T và bà Đoàn Thị Bích T đối với phần diện tích 161m^2 thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D.

Công nhận diện tích 161m^2 thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D của ông Nguyễn Ngọc X, bà Vũ Thị T. (Có hoạ đồ lô đất kèm theo).

Các đương sự được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai, biến động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị H.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Vịnh, bà Đặng Thị Châu với vợ chồng ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân và Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung Luận, bà Trần Thanh Vân với vợ chồng ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích Thuỷ ngày 03/8/2009 đối với phần diện tích 32m^2 thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 835250 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 03/11/2020 cho vợ chồng ông Nguyễn Thành T

và bà Đoàn Thị Bích T đối với phần diện tích 32m^2 thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D.

Công nhận diện tích 32m^2 thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 13 tại xã X, huyện D của ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị H (Có hoạ đồ lô đất kèm theo).

Các đương sự được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai, biến động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích Thuỷ phải chịu 11.970.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản. (ông T, bà Thuỷ đã nộp và quyết toán xong)

6. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Thành T và bà Đoàn Thị Bích T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đồng được trừ vào số tiền 1.300.000đồng đã đóng tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2015/003400 ngày 15/02/2017; Biên lai số AA/2015/0003514 ngày 20/02/2017 và biên lai số AA/2015/0003535 ngày 18/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thành T, bà Đoàn Thị Bích T số tiền 1.000.000đồng án phí còn thừa.

Hoàn trả cho ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000đồng theo biên lai số AA/2015/0003680 ngày 24/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự huyện D.

7. Về nghĩa vụ Thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phùng Thị Hoài Phương **Nguyễn Đắc Văn** **Nguyễn Thành Tâm**

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đ;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tâm

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phùng Thị Hoài Phương **Nguyễn Đắc Văn** **Nguyễn Thành Tâm**