

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TRÀ VINH
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 133/2024/DS-ST

Ngày: 27-12-2024

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thơ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Cao Minh Sơn.

Bà Thạch Thị Mỹ Kim.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm An Bình - Thư ký Tòa án nhân dân T1, tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân T1, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:**
Bà Phạm Thu Giang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24/12/2024 và ngày 27/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân T1 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 273/2021/TLST-DS, ngày 01 tháng 10 năm 2021, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 383/2024/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 11 năm 2024 và quyết định hoãn số: 105/2024/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Sơn Ngọc T1, sinh năm 1953 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh.

- **Bị đơn:**

1. Ông Lâm Văn C1, sinh năm 1954 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 8, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh.

2. Bà Hứa Thị Sốc K1, sinh năm 1971 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 9, phường 9, T1, tỉnh Trà Vinh.

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

1. Bà Sơn Ngọc A1, sinh năm 1974 (Có mặt).
2. Bà Sơn Minh N1, sinh năm 1983 (Có mặt).
3. Ông Sơn Ngọc T1, sinh năm 1980 (Vắng mặt).
4. Bà Sơn Mỹ Q1, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Sơn Ngọc T1, bà Sơn Mỹ Q1: Bà Sơn Ngọc T1, sinh năm 1953; địa chỉ: Khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2023) (Có mặt).*

5. Ông Sơn Chane M1, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 8, phường 8, T1, tỉnh Trà Vinh.

6. Bà Lý Bạch T1, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 8, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Lý Bạch T1: Ông Lâm Văn C1, sinh năm 1954; địa chỉ: Khóm 8, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2023) (Có mặt)*

7. Ủy ban nhân dân T1, tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ: Số 09, đường Lê Thánh Tôn, phường 2, T1, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân T1, tỉnh Trà Vinh: Ông Dương Ngọc Vân Tùng; chức vụ: Phó trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường T1, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền số: 39/UQ-UBND, ngày 29/7/2024) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).*

8. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh B (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 135C, đường Phan Đình Phùng, khóm 1, phường A, T1, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/7/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Sơn Ngọc T1 và là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Ngọc T1, bà Sơn Mỹ Q1 trình bày và yêu cầu như sau: Vào năm 1944 cha chồng tôi tên Sơn C (Chết năm 1984) có chuyển nhượng của vợ chồng ông Kim P, bà Trương Thị L, bà Sơn Thị P (những người nêu trên đều chết) toàn bộ thửa đất thổ trạch và gia đình chúng tôi sử dụng ổn định từ thời gian mua đất cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, năm 2003 hộ gia đình tôi ông Sơn C chồng tôi đã được Ủy ban nhân dân thị xã T (Nay là T1) cấp giấy chứng nhận một phần quyền sử dụng đất số V 073823, vào sổ cấp giấy chứng nhận một phần quyền sử dụng đất số 01454, tại thửa số 67, tờ bản đồ số 33, với diện tích 245.3m², đất tọa lạc tại khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh; còn lại tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 33 có diện tích đất 655.3m² (Đính kèm Tờ 32), trong diện tích*

đất này có một phần diện tích đất của hộ gia đình tôi là 254.7m² giáp ranh với đường đất và giáp ranh liền kề thửa đất số 64 của ông Hứa L (Chết năm 2012) là cha của bà Hứa Thị Sốc K1. Trong quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 66, thửa đất số 64, hai bên chưa thống nhất được ranh đất tại 02 thửa này nên cả hai bên đều chưa tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được (Đất này đã tranh chấp từ năm 2010 trở về trước nhưng hai bên chưa được giải quyết xong). Đến năm 2017, các con của ông Hứa L đã tự ý đốn hết cây xanh, sang lấp hết toàn bộ diện tích mặt bằng chung tại thửa đất số 64 có diện tích 1.314m² và thửa đất số 66 với diện tích đất 655.3m² (Theo tư liệu cũ tại Tờ 32), trong diện tích đất 655.3m² này có 254.7m² đất của gia đình tôi đã làm mất ranh đất (Chiều ngang khoảng 6.11m², chiều dài khoảng 41.69m²) và các con ông Hứa L đã tự ý cấm trụ đá để làm thủ tục xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Hiện nay đất này con ông Hứa L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi gia đình tôi biết được sự việc bà Hứa Thị Sốc K1 đã được Ủy ban nhân dân T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CV 721182, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH13738 cấp ngày 30/11/2020 với diện tích đất 1.963,9m² thì ngày 09/12/2020; ngày 04/01/2021; ngày 22/01/2021; ngày 26/01/2021 gia đình tôi kịp thời phát hiện được sự việc này nên đã làm đơn yêu cầu và đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân T1 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 7, T1 xem xét giải quyết đơn của gia đình tôi về việc Ủy ban nhân dân T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hứa Thị Sốc K1. Vì bà Hứa Thị Sốc K1 đang quản lý, sử dụng đất chỉ có diện tích 1.314m² nằm trong thửa đất số 64, nhưng tại thửa đất số 64 và thửa đất số 66 tại Tờ 32 này cấp vào ngày 30/11/2020 lại thành thửa đất mới số 702 và đã được Ủy ban nhân dân T1 cấp hết toàn bộ của cả 02 thửa đất số 64 và thửa đất số 66 cho bà Hứa Thị Sốc K1 với tổng diện tích đất chung 1.963,9m². Trong khi, đất bà Hứa Thị Sốc K1 con của ông Hứa L đang quản lý, sử dụng tại thửa đất số 64 chỉ có diện tích 1.314m² (Theo tư liệu cũ tại Tờ 32). Như vậy, việc Ủy ban nhân dân T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hứa Thị Sốc K1 với diện tích đất 1.963,9m² là đã cấp chồng lên một phần diện tích đất 254.7m² của gia đình tôi đang quản lý, sử dụng từ năm 1944 đến nay. Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân T1, tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hứa Thị Sốc K1 tại thửa mới 702 (Do nhập 02 thửa cũ là 64 và thửa 66) đã chồng lên diện tích đất của gia đình tôi là 254.7m² nằm một phần tại thửa đất số 66 nên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình chúng tôi. Đối với kết đo vẽ và sơ đồ bản vẽ ngày 08/4/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai T1 cung cấp, diện tích đất tranh chấp gồm phần A và A1 là 192.7m² (Trong đó, A: diện tích 183.0m² và A1 diện tích 9.7m²) và biên bản định giá ngày 12/3/2024 thì tôi đồng ý với kết quả đo vẽ này. Riêng đối với A1 diện tích 9.7m² không thuộc phần diện tích đang tranh chấp nên tôi không yêu cầu đối với phần này. Tôi chỉ yêu Tòa án giải quyết đối với phần A: diện tích 183.0m².

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Hứa Thị Sốc K1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lâm

Văn C1 (Số công chứng 601, Quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD), tại Văn phòng Công chứng Nguyễn T1 Bình; địa chỉ trụ sở: Số 135C, đường Phan Đình Phùng, khóm 1, phường A, T1, tỉnh Trà Vinh.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất tại thửa 702 (Thửa cũ là 64 và 66) tổng diện tích chung là 1.963,9m² cấp cho bà Hứa Thị Sóc K1 và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 702 này do ông Lâm Văn C1 đứng tên theo đúng ranh đất theo hiện trạng sử dụng đất từ trước đến nay, vì trong diện tích 1.963,9m² có 254.7m² đất (Diện tích đất thực đo 183.0m²) của gia đình tôi hiện đang quản lý, sử dụng từ thời gian mua đất cho đến nay.

3. Yêu cầu công nhận cho gia đình tôi được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 254.7m² (Diện tích đất thực đo 183.0m²) nằm trong thửa mới 702 (Thửa cũ là 64 và thửa 66), tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn ông Lâm Văn C1 và là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Lý Bạch T1 trình bày và yêu cầu như sau: Vào tháng 01/2021 bà Thạch Thị Sang là người môi giới, giới thiệu thửa đất của bà Hứa Thị Sóc K1 cho tôi chuyển nhượng diện tích đất 1.963,9m², thuộc thửa đất số 702, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh. Đến ngày 03/02/2021, bà Hứa Thị Sóc K1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.963,9m², thuộc thửa đất số 702, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh cho tôi và tôi được Ủy ban nhân dân T1 điều chỉnh sang tên tôi đối với thửa đất số 702, diện tích 1.963,9m, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh theo đúng ranh hiện trạng diện tích đất tôi được cấp. Đối với kết đo vẽ và sơ đồ bản vẽ ngày 08/4/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai T1 cung cấp, diện tích đất tranh chấp gồm phần A và A1 là 192.7m² (Trong đó, A: diện tích 183.0m² và A1 diện tích 9.7m²) và biên bản định giá ngày 12/3/2024 thì tôi đồng ý với kết quả đo vẽ này. Riêng đối với A1 diện tích 9.7m² thuộc thửa đất số 65 phần diện tích này là của tôi và diện tích đất này không thuộc phần diện tích đang tranh chấp nên tôi không yêu cầu đối với phần này. Nay bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Hứa Thị Sóc K1 và tôi (Số công chứng 601, Quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD), tại Văn phòng Công chứng Nguyễn T1 Bình; địa chỉ trụ sở: Số 135C, đường Phan Đình Phùng, khóm 1, phường A, T1, tỉnh Trà Vinh. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất tại thửa 702 (Thửa cũ là 64 và 66) tổng diện tích chung là 1.963,9m² cấp cho bà Hứa Thị Sóc K1 và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 702 này tôi theo đúng ranh đất theo hiện trạng sử dụng đất từ trước đến nay, vì trong diện tích 1.963,9m² có 254.7m² đất (Diện tích đất thực đo 183.0m²) của gia đình bà T1 hiện đang quản lý, sử dụng từ thời gian mua đất cho đến nay. Công nhận cho gia đình bà T1 được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 254.7m² (Diện tích đất thực đo 183.0m²) nằm trong thửa mới 702 (Thửa cũ là 64 và thửa 66), tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh thì tôi không đồng ý theo yêu cầu của bà T1.

- *Bị đơn bà Hứa Thị Sóc K1 trình bày và yêu cầu như sau:* Đối với thửa đất số 702, diện tích 1.963,9m², thuộc thửa đất số 702, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc đất này là của ông bà tôi sử dụng từ trước đến sau khi tôi chuyển nhượng. Đất này tôi được cha tôi là ông Hứa L và mẹ tôi là Thạch És (Cha mẹ tôi đều đã chết) tặng cho lại tôi. Sau đó, tôi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật và được cấp giấy đối với thửa đất nêu trên. Quá trình gia đình tôi sử dụng, quản lý thửa đất nêu trên và sau này là tôi quản lý, sử dụng trên 20 năm thì không ai tranh chấp với gia đình tôi. Việc tranh chấp chỉ diễn ra khi tôi chuyển nhượng cho ông C1. Đối với kết đo vẽ và sơ đồ bản vẽ ngày 08/4/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai T1 cung cấp, diện tích đất tranh chấp gồm phần A và A1 là 192.7m² (Trong đó, A: diện tích 183.0m² và A1 diện tích 9.7m²) và biên bản định giá ngày 12/3/2024 thì tôi đồng ý với kết quả đo vẽ này. Nay bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2021 giữa bên chuyển nhượng tôi và bên nhận chuyển nhượng là ông Lâm Văn C1 (Số công chứng 601, Quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD), tại Văn phòng Công chứng Nguyễn T1 Bình; địa chỉ trụ sở: Số 135C, đường Phan Đình Phùng, khóm 1, phường A, T1, tỉnh Trà Vinh. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất tại thửa 702 (Thửa cũ là 64 và 66) tổng diện tích chung là 1.963,9m² cấp cho tôi và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 702 này cho ông C1 theo đúng ranh đất theo hiện trạng sử dụng đất từ trước đến nay, vì trong diện tích 1.963,9m² có 254.7m² đất (Diện tích đất thực đo 183.0m²) của gia đình bà T1 hiện đang quản lý, sử dụng từ thời gian mua đất cho đến nay. Công nhận cho gia đình bà T1 được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 254.7m² (Diện tích đất thực đo 183.0m²) nằm trong thửa mới 702 (Thửa cũ là 64 và thửa 66), tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh thì tôi không có ý kiến gì. Bởi vì, diện tích đất này tôi đã chuyển nhượng cho ông C1 tôi giao đất và nhận đủ tiền nên không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Ngọc A1 trình bày và yêu cầu như sau:* Tôi thông nhất với yêu cầu của nguyên đơn bà Sơn Ngọc T1, không có yêu cầu và ý kiến gì khác với bà T1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Minh N1 trình bày và yêu cầu như sau:* Tôi thông nhất với yêu cầu của nguyên đơn bà Sơn Ngọc T1, không có yêu cầu và ý kiến gì khác với bà T1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Chane M1 vắng mặt và nhưng có lời trình bày:* Thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn bà Sơn Ngọc T1, không có yêu cầu và ý kiến gì khác với bà T1

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân T1, tỉnh Trà Vinh:* Ông Dương Ngọc Văn Tùng có đơn xin vắng mặt và không có lời trình bày.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Sơn Ngọc T1 và bị đơn ông Lâm Văn C1 tự nguyện thỏa thuận bà T1 đồng ý giao phần đất đang tranh chấp có diện tích đất

thực đo 183.0m² cho bị đơn ông C1 và ông C1 tự nguyện hỗ trợ bà T1 số tiền 100.000.000 đồng. Bà T1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, đương sự tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, các đương sự có mặt đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Bị đơn ông Lâm Văn C1 tự nguyện hỗ trợ 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho bà Sơn Ngọc T1. Bà Sơn Ngọc T1 thống nhất phần đất tranh chấp có ký hiệu A, diện tích 183m², thuộc thửa đất số 702 nằm trong tổng diện tích 1.963,9m², tọa lạc tại khóm 1, phường 7, T1 (Tứ cận kèm theo Công văn số 510/CV-TA ngày 08/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh T1) là thuộc quyền sử dụng đất của ông Lâm Văn C1. Bà Sơn Ngọc T1 không tranh chấp phần diện tích đất này nữa. Ngoài ra, các đương sự còn tự nguyện thỏa thuận về nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng. Nhận thấy, các vấn đề đương sự đã thỏa thuận tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Từ những nhận định nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: Khoản 9, 11 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 244 và Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung đã thỏa thuận trong bản án. Về án phí dân sự: Bị đơn bà Hứa Thị Sốc K1, ông Lâm Văn C1 phải chịu theo quy định pháp luật. Bà Sơn Ngọc T1 được miễn án phí theo quy định do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Về chi phí thẩm định, định giá, cung cấp thông tin: Nguyên đơn bà T1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân T1, Văn phòng Công chứng Nguyễn T1 Bình, ông Sơn Chane M1, ông Sơn Ngọc T1, bà Sơn Mỹ Q1, bà Lý Bạch T1 vắng mặt. Ủy ban nhân dân T1, ông Sơn Chane M1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Sơn Ngọc T1, bà Sơn Mỹ Q1 ủy quyền cho bà Sơn Ngọc T1 tham gia phiên tòa bà T1 có mặt. Bà Lý Bạch T1 ủy quyền cho ông Lâm Văn C1 tham gia phiên tòa ông C1 có mặt. Căn cứ quy định

tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Bà Sơn Ngọc T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất và công nhận quyền sử dụng đất. Xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân T1 theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Sơn Ngọc T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Hứa Thị Sốc K1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lâm Văn C1 (Số công chứng 601, Quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD), tại Văn phòng Công chứng Nguyễn T1 Bình; địa chỉ trụ sở: Số 135C, đường Phan Đình Phùng, khóm 1, phường A, T1, tỉnh Trà Vinh. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất tại thửa 702 (Thửa cũ là 64 và 66) tổng diện tích chung là 1.963,9m² cấp cho bà Hứa Thị Sốc K1 và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 702 này do ông Lâm Văn C1 đứng tên theo đúng ranh đất theo hiện trạng sử dụng đất từ trước đến nay, vì trong diện tích 1.963,9m² có 254.7m² đất (Diện tích đất thực đo 183.0m²) của gia đình bà hiện đang quản lý, sử dụng từ thời gian mua đất cho đến nay. Công nhận cho gia đình bà được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 254.7m² (Diện tích đất thực đo 183.0m²) nằm trong thửa 702 (Thửa cũ là 64 và thửa 66), tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh.

[2.1] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2024 và Công văn số: 510/CNTPTV, ngày 08/4/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai T1 và sơ đồ khu đất, thì tổng diện tích đất tranh chấp thực đo 183.0m², nằm trong tổng diện tích đất 1.963,9m², thửa đất 702, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh (Trong đó: Ký hiệu A: Diện tích 183.0m², thuộc thửa đất 702, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh). Vị trí tứ cận như sau:

* Ký hiệu A.

- Hướng Bắc giáp đường đất có số đo 6.88m; 3.76m.
- Hướng Nam giáp A1 có số đo 5.60m.
- Hướng Đông giáp đường đất (C2) có số đo 24.74m; giáp đường đất 3.87m.
- Hướng Tây giáp B có số đo 37.84m.

* Ký hiệu A1.

- Hướng Bắc giáp a có số đo 5.60m.
- Hướng Nam giáp thửa 65 có số đo 5.62m.

- Hướng Đông giáp đường đất (C2) có số đo 1.88m.
- Hướng Tây giáp B1 có số đo 1.59m.

[2.2] Tại biên bản định giá tài sản ngày 12/3/2024, thì phần đất tranh chấp có giá 1.050.000 đồng/m² và trên thửa đất số 702, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.963,9m², đất tọa lạc khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh không có tài sản gắn liền với đất.

[2.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Sơn Ngọc T1 và là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Ngọc T1, bà Sơn Mỹ Q1, bà Sơn Ngọc A1, bà Sơn Minh N1 với bị đơn bà Hứa Thị Sốc K1, ông Lâm Văn C1 và là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Bạch T1 tự nguyện thỏa thuận như sau: Bà Sơn Ngọc T1 thống nhất giao phần diện tích đất tranh chấp thực đo 183.0m², ký hiệu A, thuộc thửa đất 702, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh cho ông Lâm Văn C1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Xét, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Giao cho ông Lâm Văn C1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp thực đo 183.0m², ký hiệu A, thuộc thửa đất 702, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh (Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2024). Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận thống nhất: Bị đơn ông Lâm Văn C1 tự nguyện hỗ trợ cho bà Sơn Ngọc T1 số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Xét, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Ông Lâm Văn C1 tự có trách nhiệm giao cho bà Sơn Ngọc T1 số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Sơn Ngọc T1 rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất (Ký hiệu A1). Xét, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện này của đương sự là hoàn toàn tự nguyện, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Sơn Ngọc T1 đối với phần diện tích đất (Ký hiệu A1).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và cung cấp thông tin: Nguyên đơn bà T1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[5] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5; Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 244, Điều 246 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Sơn Ngọc T1 và là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Ngọc T1, bà Sơn Mỹ Q1, bà Sơn Ngọc A1, bà Sơn Minh N1 và bị đơn bà Hứa Thị Sốc K1, ông Lâm Văn C1 và là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Bạch T1 như sau: Bà Sơn Ngọc T1 thống nhất giao phần diện tích đất tranh chấp thực đo 183.0m², ký hiệu A, thuộc thửa đất 702, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh cho ông Lâm Văn C1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng. Vị trí tứ cận như sau:

* Ký hiệu A.

- Hướng Bắc giáp đường đất có số đo 6.88m; 3.76m.
- Hướng Nam giáp A1 có số đo 5.60m.
- Hướng Đông giáp đường đất (C2) có số đo 24.74m; giáp đường đất có số đo 3.87m.
- Hướng Tây giáp B có số đo 37.84m.

(Kèm theo Công văn số: 510/CV-TA, ngày 08/4/2024, sơ đồ khu đất).

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn bà Sơn Ngọc T1 và bị đơn ông Lâm Văn C1 về việc ông C1 tự nguyện hỗ trợ cho bà Sơn Ngọc T1 số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Ông Lâm Văn C1 có trách nhiệm giao cho bà Sơn Ngọc T1 số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Sơn Ngọc T1 đối với phần diện tích đất (Ký hiệu A1, diện tích 9.7m², thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 33, diện tích 86.9m², đất tọa lạc khóm 1, phường 7, T1, tỉnh Trà Vinh).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Nguyên đơn bà Sơn Ngọc T1 được miễn án phí.

4.2. Buộc bị đơn bà Hứa Thị Sóc K1 phải chịu 75.000 (Bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.3. Buộc bị đơn ông Lâm Văn C1 phải chịu 75.000 (Bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và cung cấp thông tin: 11.189.791 đồng (Mười một triệu, một trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm chín mươi một đồng). Nguyên đơn bà T1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng 11.189.791 đồng (Mười một triệu, một trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm chín mươi một đồng) nhưng được trừ vào số tiền 11.190.000 đồng (Mười một triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà T1 đã nộp nên bà T1 được nhận lại số tiền 210 đồng (Hai trăm mười đồng), nhận tại Tòa án nhân dân T1.

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

7. Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND TP. Trà Vinh;
- Chi cục THADSTP. Trà Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Thor

