| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LONG AN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 53/2022/DS-ST
Ngày: 07-9-2022
*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hủy giấy chứng nhận QDS 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 Phùng Thị Cẩm Hồng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Huỳnh Ngọc Lệ

2. Bà Kiều Thị Kim Dung

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 8 năm 2022 và ngày 7 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 04/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*:

1.1. Bà Phan Thị Mỹ H, sinh năm 1992.
Địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An

1.2. Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1993.
Địa chỉ: Ấp K, xã T1, huyện C, tỉnh Long An.

1.3. Ông Phan Minh Q, sinh năm 1994.
Địa chỉ: Ấp K1, xã T1, huyện C, tỉnh Long An.

1.4. Bà Nguyễn Ngọc Thanh N, sinh năm 1982.
Địa chỉ: số 200/21A/20 đường Xóm Chiếu, Phường 5, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ hiện tại: 1136 Los Padres St. Se Albuqueruqe NM 87123, USA.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của các nguyên đơn:* Ông Phan Minh Q, sinh năm 1994 (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2021).

Địa chỉ: Ấp K1, xã T1, huyện C, tỉnh Long An.

*2. Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Tổ 15, ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Nguyễn Ngọc Minh C, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số nhà 200/21A/14, đường Xóm Chiếu, Phường 15, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện tại: 1136 Los Padres St. Se Albuquerque NM 87123, USA.

3.2. Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1954;

3.3. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: 1136 Los Padres St. Se Albuquerque NM 87123, USA.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông L, bà Q và ông C:* ông Phan Hồng H, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp K1, xã T1, huyện C, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày10/5/2021).

3.4. Ông Hồ Quốc B, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số nhà 200/21A/14, đường Xóm Chiếu, Phường 15, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện tại: 1136 Los Padres St. Se Albuquerque NM 87123, USA.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông B:* Ông Phan Minh Q, sinh năm 1994 (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2021).

Địa chỉ: Ấp K1, xã T1, huyện C, tỉnh Long An.

3.5. Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số nhà 200/21A/14, đường Xóm Chiếu, Phường 15, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Văn phòng Công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng công chứng Phạm Xuân T).

Địa chỉ: số 454 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Địa chỉ: số 137 Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T – chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu G – chức vụ: Chuyên viên.

3.8. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.9 Ông Phạm Ngọc B, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.10 Ông Phạm Huy H, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ 7, ấp 3, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11 Ông Phạm Công Đ, sinh năm 1966.
Địa chỉ: Ấp 2/6 xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3.12 ông Phạm Đình C, sinh năm 1966.
Địa chỉ: Ấp 1, xã Phước Lộc, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13 Bà Phạm Thị Mộng C, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Ấp 2/6 xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3.14 Ông Phạm Công T, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Ấp 2/6 xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3.15 Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1944 (đã chết năm 2021).

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lành:*
3.15.1 Bà Ngô Thị T, sinh năm 1948.
Địa chỉ: Tổ 14 khu phố K1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.15.2 Bà Nguyễn Ngọc Thanh V, sinh năm 1968.
Địa chỉ: số 50/27/3 Lê Văn Duyệt, phường 11, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15.3 Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1972.
Địa chỉ: số 654/2/1 Lạc Long Quân, phường 9, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15.4 Ông Nguyễn Thanh Trí D, sinh năm 1983.
Địa chỉ: Tổ 5, xã Vĩnh Phước, xã Thái Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

3.15.5 Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1991.
Địa chỉ: Tổ 14 khu phố K1, thị trấn C, tỉnh Long An.

*(ông Q, ông H có mặt tại phiên tòa, các đương sự còn lại vắng mặt)*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, các đồng nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q, bà Nguyễn Ngọc Thanh N do ông Phan Minh Q đại diện theo ủy quyền trình bày*: Ngày 30/01/2019, ông Nguyễn Ngọc Minh C có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q, bà Nguyễn Ngọc Thanh N thửa đất số 52, diện tích 225m$^2$, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT và toàn bộ tài sản trên đất, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 13/03/2019, bà Huyền, bà Linh, ông Q và bà Nga được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cùng sử dụng chung. Thửa đất trên có nguồn gốc là của ông Nguyễn Ngọc L đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/1999. Tuy nhiên, ngày 05/01/2012, ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Q đã ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Minh C được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, nên ngày 30/01/2019 ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất

cho bà Huyền, bà Linh, ông Q và bà Nga. Do các nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng và đã được đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp, nhưng bà Nguyễn Ngọc H là người ở trên đất và nhà không chịu giao quyền sử dụng đất và nhà cho các nguyên đơn.

Nay bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q và bà Nguyễn Ngọc Thanh N yêu cầu Tòa tuyên buộc bà Nguyễn Ngọc H phải giao trả cho bà Huyền, bà Linh, ông Q, bà Nga diện tích đất đo đạc thực tế là 224,8m$^2$, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT và toàn bộ tài sản trên đất, đất tọa lạc: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An. Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Hên.

*Theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Thanh N ngày 26/9/2019 trình bày:* Bà Nga và chồng là ông Hồ Quốc B đồng ý để cho bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q được nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất phần của bà Nga và được đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 921114, của thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, diện tích 225m$^2$; loại đất ONT; đất tọa lạc: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An, thay cho bà Nga. Bà Huyền, bà Linh và ông Q đồng ý với sự thay đổi yêu cầu khởi kiện này của bà Nga.

*Bị đơn bà Nguyễn Ngọc H trình bày:* Thửa đất 52, tờ bản đồ số 05, diện tích 225m$^2$; loại đất ONT; đất tọa lạc: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An là của cha, mẹ để lại, nên việc ông L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng. Từ nhỏ bà ở cùng cha, mẹ trên đất và nhà này. Sau khi cha, mẹ chết người hưởng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thì chỉ có bà và ông L, còn các anh, chị khác đã được cha, mẹ cho đất riêng. Nếu ông L muốn giữ đất thì về Việt Nam tiếp tục ở, bà đồng ý để ông L tiếp tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông L, nhưng bà không đồng ý để ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Trước khi ông L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ai. Năm 2013, ông L đi nước ngoài để nhà và đất cho bà được quản lý, sử dụng, trên đất có nhà nên Công an xã T1, huyện C đã cho bà được đứng tên sổ hộ khẩu riêng.

Đối với bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q và bà Nguyễn Ngọc Thanh N nhận chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT, diện tích 225m$^2$; đất tọa lạc: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An từ ông Nguyễn Ngọc Minh C thì tự chịu trách nhiệm, nên việc bà Huyền, bà Linh, ông Q và bà Nga khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà phải giao trả diện tích đất đo thực tế là 224,8m$^2$, thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT và tài sản trên đất; đất tọa lạc: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An. Đồng thời, bà Nga và ông B đồng ý để cho bà Huyền, bà Linh, ông Q được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay bà Nga thì bà không đồng ý.

Bà có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Tâm ngày 05/01/2012 giữa ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Q với ông Nguyễn Ngọc Minh C.

- Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q và bà Nguyễn Ngọc Thanh N cùng ngày 13/3/2019 tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 5, diện tích 225m$^2$, loại đất ONT tọa lạc tại xã T1, huyện C, tỉnh Long An.

Ngoài ra, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, từ giai đoạn Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án, Tòa án đã giải thích cho bà Hên rất nhiều lần, đã tiến hành lập biên bản ấn định thời gian cho bà Hên là nếu bà có yêu cầu phản tố về việc chia quyền sử dụng đất đang tranh chấp hoặc yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà, để Tòa xem xét giải quyết triệt để trong cùng một vụ án, nhưng bà Hên không có yêu cầu phản tố gì đối với thửa đất này, bà chỉ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa của ông L, bà Q cho ông C và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Huyền, bà Linh, ông Q, bà Nga để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc L đứng tên, bà xác định không có tranh chấp hay khiếu nại gì đối với việc ông L được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, bà đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, không công bố chứng cứ vì chứng cứ bà đã tiếp cận và sao chụp đầy đủ; đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định; bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, lý do bà bị bệnh, không tiện đi lại và bà cũng đã trình bày đầy đủ ý kiến đối với vụ án này.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*1. Ông Nguyễn Ngọc L tại phiên hòa giải trình bày:* Ông là cha ông C và bà Nga, ông là con của ông Nguyễn Văn Tốt, bà Nguyễn Thị Tiển. Ông Tốt chết ngày 03/07/1989, bà Tiển chết ngày 25/01/2006. Ông là con trai út trong gia đình, ở cùng với cha, mẹ trên thửa đất đang tranh chấp này, đến khi ông lấy vợ thì vợ, chồng cùng ở chăm sóc cho cha, mẹ đến khi cha, mẹ chết. Sau khi mẹ chết thì năm 2007, ông đi nước ngoài nhưng vẫn thường xuyên về thăm các con và anh, em trong gia đình, ông vẫn còn hộ khẩu ở xã T1, huyện C, tỉnh Long An. Thửa đất này, trước khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Trước khi cha chết, có nói các anh, chị đã có chia đất hết nên còn lại thửa đất số 52 và căn nhà trên đất để lại cho ông được quyền sở hữu và sử dụng, còn người em tên Nguyễn Ngọc H hay đau ốm nên cha, mẹ đã cho tiền để nuôi. Sau khi cha chết đến năm 1989, mẹ đã già nhưng tinh thần còn minh mẫn nên ông cùng mẹ ra UBND xã T1, huyện C làm thủ tục để cho ông được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông mới kê khai làm thủ tục, đúng đối tượng được sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu cho ông ngày 31/8/1999. Do ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, nên ngày 05/01/2012, ông và vợ là bà Phạm Thị Q ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Minh C được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo Luật đất đai, trong đó có quyền được chuyển nhượng đất cho người khác nên việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 52 cho bà Huyền, bà Linh, ông Q, bà Nga và các ông bà đã được đứng tên trên giấy chứng nhận là hợp pháp, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Hên.

*2. Ông Nguyễn Ngọc Minh C trong quá trình Tòa giải quyết vụ án trình bày:* Thửa đất số 52, do cha ông là ông Nguyễn Ngọc L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/1999, đến ngày 05/01/2012, cha, mẹ ông là ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Q ủy quyền cho ông được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo Luật đất đai, trong đó có quyền được chuyển nhượng đất cho người khác. Do vậy, ngày 30/01/2019, ông chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q, bà Nguyễn Ngọc Thanh N thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT, diện tích 225m$^2$ và tài sản trên đất; đất tọa lạc Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An là đúng theo quy định của pháp luật, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Hên.

*Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Ngọc Minh C, ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Q ủy quyền cho ông Phan Hồng H thống nhất trình bày bổ sung:* Khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này thì bà Hên đồng ý và không có ý kiến gì, lúc ông L ủy quyền phần đất này sang cho con là ông Nguyễn Ngọc Minh C thì có báo cho bà Hên biết và bà Hên không phản đối. ông L và ông C đã yêu cầu bà Hên dọn đi nơi khác để trả lại phần nhà và đất này cho ông C, nhưng bà Hên không đồng ý, vì thấy bà Hên đơn chiếc ở có một mình nên ông L đồng ý cho bà Hên ở nhờ trên đất. Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Hên giao phần đất tranh chấp này thì ông L, bà Q, ông C đồng ý. Về yêu cầu phản tố của bà Hên thì anh Châu, ông L, bà Q không đồng ý.

*3. Ông Nguyễn Ngọc L trình bày:* Ông là con của ông Nguyễn Văn Tốt và bà Nguyễn Thị Tiển. Ông thống nhất về nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa số 52, tờ bản đồ số 05, diện tích 225m$^2$; loại đất ONT; đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An là của cha, mẹ ông là ông Tốt và bà Tiển. Cha mẹ ông có tổng cộng 05 người con gồm: Nguyễn Thị Mới, Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Tấn Đ, Nguyễn Ngọc L và bà là Nguyễn Ngọc H như các bên đã trình bày. Ông xác định ông đã được cha, mẹ cho đất riêng và đã có nhà ở riêng, đối với quyền sử dụng đất này không quan liên quan đến quyền lợi của ông, ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông Nguyễn Ngọc L chết có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lành tham gia tố tụng là bà Ngô Thị T, bà Nguyễn Ngọc Thanh Vân, ông Nguyễn Thanh Danh, ông Nguyễn Thanh Trí Dũng và ông Nguyễn Thanh Duy đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không thể hiện ý kiến đối với vụ việc.

*4. Ông Nguyễn Hoàng T trình bày tại bản tự khai ngày 12/12/2021:* Ngày 04/9/2019, chị Nguyễn Ngọc Thanh N và ông Hồ Quốc B có làm Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Hội Nhập, theo đó ủy quyền cho ông Tiến thực hiện quyền đồng sử dụng chung với ông Q, bà Linh và bà Huyền. Tuy nhiên sau đó ông Tiến, bà Nga và ông B đều bận và ở xa nên đã thay đổi và đồng ý để cho bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L và bà Phan Minh Q được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 5, diện tích 225m$^2$, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An. Do bận công việc nên ông Tiến xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*5. Ông Hồ Quốc B do ông Phan Minh Q đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ông là con của ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Q, hiện đang sinh sống tại nước ngoài cùng ông L và bà Q. Ông thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn và ông Nguyễn Hoàng T, đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Minh Q, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Phan Thị Mỹ H và chấp nhận đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Thanh N, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Hên.

*6. Ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:* Ông là con của ông Nguyễn Văn Tốt và bà Nguyễn Thị Tiển. Ông thống nhất về nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa số 52, tờ bản đồ số 05, diện tích 225m$^2$; loại đất ONT; đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An là của cha, mẹ ông là ông Tốt và bà Tiển. Cha mẹ ông có tổng cộng 05 người con gồm: Nguyễn Thị Mới, Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Tấn Đ, Nguyễn Ngọc L và bà là Nguyễn Ngọc H như các bên đã trình bày. Ông xác định ông đã được cha, mẹ cho đất riêng và đã có nhà ở riêng, ông xác định đối với quyền sử dụng đất này không quan liên quan đến quyền lợi của ông, ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*7. Ông Phạm Ngọc B, ông Phạm Huy H, ông Phạm Công Đ, ông Phạm Đình C, bà Phạm Thị Mộng C, ông Phạm Công T thống nhất trình bày*: Các ông bà xác định là con của bà Nguyễn Thị Mới, cháu ngoại của ông Nguyễn Văn Tốt và bà Nguyễn Thị Tiển. Đối với vụ án này, các ông bà không có ý kiến cũng như không tranh chấp gì trong vụ án này, vì không có liên quan và không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của các ông, bà. Do đó, các ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và các ông, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*8. Văn phòng công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng Công chứng Phạm Xuân T) có văn bản số 58/VPCCTT ngày 21/5/2021 trình bày:* Hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất số 52, tờ bản đồ số 5, diện tích 225m$^2$, loại đất ONT tại xã T1, huyện C, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Q (bên ủy quyền) và ông Nguyễn Ngọc Minh C (bên được ủy quyền) do công chứng viên công chứng ngày 05/01/2012, Hợp đồng ủy quyền này được thực hiện đúng với quy trình và thủ tục theo quy định của pháp luật. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn trong vụ án, Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa giải quyết vụ án.

*9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An có văn bản số 4202/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/6/2021 trình bày:* Ông Nguyễn Ngọc L được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q283585, số vào sổ 0175 QSDĐ/0507-LA ngày cấp 31/8/1999 đối với thửa đất số 52, diện tích 225m$^2$, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 30/01/2019, ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Q ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Minh C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 52 nêu trên cho bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q, bà Nguyễn Ngọc Thanh N được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy công chứng.

Những người nhận chuyển nhượng nộp hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật đất đai và các Văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C thụ lý giải quyết, chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sở hữu cho bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Phan Thị Mỹ H, ông Phan Minh Q, bà Nguyễn Ngọc Thanh N 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất các số CQ 921114, CQ 921115, CQ 921116 và CQ 921117 ngày cấp 13/3/2019 đối với thửa đất số 52, diện tích 225m$^2$, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An. Sở Tài nguyên và Môi trường xác định việc cấp giấy cho bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Phan Thị Mỹ H, ông Phan Minh Q, bà Nguyễn Ngọc Thanh N là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục. Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xem xét, giải quyết theo quy định, đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, do bận công tác.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án các bên đương sự xác định đã nhận và đề nghị Tòa án sử dụng Mảnh trích đo địa chính số 279-2019 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt cùng ngày 21/11/2019 và Chứng thư thẩm định giá số 319/30/12/2019/TĐG LA-BĐS ngày 30/12/2019 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức để làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc và định giá lại tài sản tranh chấp, các đương sự cũng thống nhất trên phần đất tranh chấp có các công trình kiến trúc bao gồm 01 nhà chính, 01 nhà phụ, 01 nhà gỗ, 01 nhà vệ sinh và 02 hồ nước và bà Nguyễn Ngọc H là người đang trực tiếp quản lý sử dụng các công trình kiến trúc này. Đồng thời, các bên cũng xác định từ khi xảy ra tranh chấp đến nay, bà Hên cũng không xây dựng thêm hay tu bổ gì thêm đối với các công trình kiến trúc trên phần đất đang tranh chấp.

Tại bản án số 12/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã Quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Buộc bà Nguyễn Ngọc H phải trả lại nhà và đất cho các nguyên đơn.

Ngày 16/3/2020, bị đơn bà Nguyễn Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại bản án số 209/2020/DS-PT ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã Quyết định: Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc H. Hủy toàn bộ bản án số 12/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện C. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 30/11/2020 Tòa án nhân dân huyện C thụ lý lại vụ án theo thục tục sơ thẩm. Ngày 21/12/2020 Tòa án nhân dân huyện C chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Long An vì không thuộc thẩm quyền do có những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang định cư ở nước ngoài.

Ngày 26/01/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Tất cả các đương sự còn lại vắng mặt tại tòa nên không có lời trình bày.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ, đưa ra xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Thửa đất số 52, diện tích đo thực tế 224,8m$^2$ tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn Tốt và cụ Nguyễn Thị Tiển. Tuy nhiên cụ Tốt, cụ Tiển chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ Tốt và cụ Tiển có 05 người con là Nguyễn Thị Mới (chết năm 1978), Nguyễn Ngọc L (chết năm 2021), Nguyễn Tấn Đ, Nguyễn Ngọc L và Nguyễn Ngọc H. Ông Đình, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mới không có tranh chấp, không yêu cầu chia thừa kế đối với phần nhà và đất này, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lành đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý bổ sung nhưng không có văn bản phản hồi. Ngày 31/8/1999 thì ông L được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Ngày 05/01/2012, ông L cùng vợ là bà Phạm Thị Q ủy quyền cho con là ông Nguyễn Ngọc Minh C được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho thửa đất 52. Ngày 30/01/2019 ông C lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 52 cho bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q, bà Nguyễn Ngọc Thanh N. Việc chuyển nhượng có tiến hành đo đạc thực tế, xác định ranh giới và đến ngày 13/3/2019, bà Huyền, bà Linh, ông Q, bà Nga được Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận đồng sở hữu chung. Bà Hên cho rằng thửa đất số 52 và căn nhà trên đất là tài sản mà cụ Tốt, cụ Tiển cho chung bà và ông L, bà đã sinh sống trên đất từ khi sinh ra cho đến nay, hiện tại bà ở và thờ cúng cha mẹ tại đây. Tuy nhiên, trình bày của bà chưa đủ cơ sở để xác định bà Hên được cha mẹ cho chung, bà Hên cũng không cung cấp được văn bản tặng cho chung của cha mẹ.

Do đó, không có căn cứ để hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Q với ông Nguyễn Ngọc Minh C và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 52 của bà Nguyễn Ngọc Thanh N, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q, bà Phan Thị Mỹ H ngày 13/3/2018 theo yêu cầu của bà Hên.

Bà Hên trình bày trước khi xảy ra tranh chấp bà sửa sang lại phần hàng rào bên hông nhà với chi phí 10.000.000 đồng, tu sửa nhà vệ sinh, mái che …nhưng không có yêu cầu gì đối với các chi phí này, bà Hên cũng không yêu cầu chia thừa kế và tính công sức giữ gìn, quản lý tài sản nên không xem xét trong vụ án này.

Tại tòa, các nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bà Hên số tiền 400.000.000 đồng và chi phí tố tụng là 21.700.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Thanh N về việc bà Nga và chồng là ông Hồ Quốc B đồng ý giao cho bà Nguyễn

Thị Thùy L, ông Phan Minh Q và bà Phan Thị Mỹ H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 52.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Phan Anh Quân, bà Nguyễn Ngọc Thanh N. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc H. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của các nguyên đơn cho bà Hên số tiền 400.000.000 đồng và việc bà Nga tự nguyện cho bà Linh, ông Q và bà Huyền đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 52, chi phí tố tụng nguyên đơn tự nguyện chịu.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Minh Q, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Phan Thị Mỹ H và bà Nguyễn Ngọc Thanh N yêu cầu bà Nguyễn Ngọc H phải giao trả diện tích đất đo thực tế là 224,8m$^2$ thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT tại xã T1, huyện C, tỉnh Long An. Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Thanh N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có ông Hồ Quốc B, ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Q và ông Nguyễn Ngọc Minh C hiện đang sinh sống tại Mỹ. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Đồng thời căn cứ điểm a khoản 2 Điều 464, Điều 470 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định đây là vụ án dân sự có yếu tố nước ngoài nên Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý giải quyết.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Các nguyên đơn bà Huyền, bà Linh, bà Nga, ông Q yêu cầu bị đơn là bà Hên giao trả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là nhà; bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Q đối với ông Nguyễn Ngọc Minh C ngày 05/01/2012 và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q và bà Nguyễn Ngọc Thanh N nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Nguyễn Ngọc H, Đại diện Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An ông Nguyễn Hữu G, Trưởng Văn phòng công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng công chứng Phạm Xuân T) ông Phạm Xuân T, ông Nguyễn Tấn Đ, ông Phạm Ngọc B, ông Phạm Huy H, ông Phạm Công Đ, ông Phạm Đình C, bà Phạm Thị Mộng C, ông Phạm Công T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Ngô Thị T, bà Nguyễn Ngọc Thanh Vân, ông Nguyễn Thanh Danh, ông Nguyễn Thanh Trí Dũng và ông Nguyễn Thanh Duy cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không thể hiện ý kiến đối với vụ việc. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt những người này.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

nên theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015 không tính thời hiệu khởi kiện.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Huyền, bà Linh, bà Nga, ông Q thấy rằng:

[2.1.1] Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, diện tích đất theo đo đạc thực tế là 224,8m$^2$, loại đất ONT; đất tọa lạc: Ấp T (nay là khu phố T), xã T1, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn Tốt (chết năm 1989) và cụ Nguyễn Thị Tiển (cụ Tiển chết ngày 25/01/2006). Cụ Tốt và cụ Tiển có 05 người con là Nguyễn Thị Mới (chết năm 1978 có chồng là Phạm Văn Mẫn (chết năm 1985) và 06 người con là Phạm Ngọc B, Phạm Huy H, Phạm Công Đ, Phạm Đình Chiểu, Phạm Thị Mộng C, Phạm Công T), Nguyễn Ngọc L (chết năm 2021 có vợ là Ngô Thị T và 04 người con Nguyễn Ngọc Thanh Vân, Nguyễn Thanh Danh, Nguyễn Thanh Trí Dũng, Nguyễn Thanh Duy), Nguyễn Tấn Đ, Nguyễn Ngọc L và Nguyễn Ngọc H. Ông Đình, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mới không có tranh chấp, không yêu cầu chia thừa kế đối với phần nhà và đất này, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lành đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án bổ sung nhưng không có văn bản thể hiện ý kiến. Sau khi cụ Tốt chết thì cụ Tiển tiếp tục quản lý và sử dụng nhà và đất đang tranh chấp, thời điểm này cụ Tốt và cụ Tiển chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc còn sống cụ Tiển đã đồng ý giao lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc L vì ông L là con trai út ở cùng với cụ Tiển, còn những người con khác đã có gia đình riêng và đã được cho đất riêng, chỉ có bà Hên là không có lập gia đình nên ở cùng. Trước khi cụ Tiển chết thì ông L cùng cụ Tiển làm thủ tục kê khai cấp giấy và ông L đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu ngày 31/8/1999. Sau khi ông L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì vợ, chồng ông L tiếp tục quản lý, sử dụng. Do ông L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ hợp pháp nên ngày 05/01/2012, ông L và vợ là bà Q ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Minh C được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo luật đất đai, trong đó có quyền được chuyển nhượng thửa đất số 52. Ngày 30/01/2019, ông Nguyễn Ngọc Minh C chuyển nhượng lại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 225m$^2$ và tài sản trên đất cho bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q và bà Nguyễn Ngọc Thanh N. Ông Nguyễn Ngọc Minh C cũng đã giao đất cho bà Huyền, bà Linh, ông Q và bà Nga diện tích đất theo như các bên đã xác nhận mốc ranh giới để đo đạc trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng. Ngày 13/03/2019, bà Huyền, bà Linh, ông Q và bà Nga, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 52, là đúng theo quy định của pháp luật.

[2.1.2] Bà Nguyễn Ngọc H xác định thửa đất số 52 và công trình kiến trúc trên đất là của cha, mẹ để lại chia cho bà và ông L, nên chỉ có bà và ông L được hưởng quyền sử dụng đối với thửa đất số 52, nhưng bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà. Khi Tòa án nhân dân huyện C thụ lý và giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm lần thứ nhất vào năm 2019, Tòa án đã

giải thích cho bà về yêu cầu phản tố chia thừa kế hay yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 52 nói trên cho bà để Tòa án có căn cứ xem xét giải quyết trong cùng vụ án nhưng bà vẫn không có yêu cầu. Tại bản tường trình ngày 18/3/2020, ngày 19/4/2021 thể hiện bà có biết việc ông Nguyễn Ngọc L đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà không có ý kiến phản đối gì, đồng thời bà cũng biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh Châu với các nguyên đơn, nhưng bà không cản trở. Việc chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tiến hành đo đạc thực tế. Bà Hên là người chứng kiến việc đo đạc, xác định mốc ranh giới, thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện C đối với cán bộ đo đạc Ngô Minh Cẩn. Tại biên bản ghi lời khai ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bà xác định không yêu cầu chia thừa kế, không chia quyền sử dụng đất nêu trên, bà chỉ yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Q với ông Nguyễn Ngọc Minh C và hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do các nguyên đơn đứng tên là mục đích "để trả quyền sử dụng đất về tình trạng ban đầu cho ông L đứng tên". Điều này chứng tỏ bà hoàn toàn thống nhất với việc ông Nguyễn Ngọc L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không có ý kiến phản đối gì và cũng không tranh chấp với ông L. Bà Hên cho rằng quyền sử dụng đất và nhà là tài sản mà cụ Tốt, cụ Tiến cho chung bà và ông L, bà đã sinh sống trên đất từ khi sinh ra cho đến nay, hiện tại bà ở và thờ cúng cha mẹ tại đây. Tuy nhiên, đây chỉ là lời trình bày của bà, ngoài ra bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào thể hiện nhà và đất tại thửa đất sô 52 là cha mẹ cho chung bà và ông L, bà Hên cũng không cung cấp được văn bản tặng cho chung của cha mẹ.

Mặt khác, tại Biên bản ghi lời khai của ông Huỳnh Tấn Đạt là Trưởng khu phố T ngày 23/8/2022 thể hiện là vào ngày 28/01/2019 khi cán bộ đến đo đạc có thông báo lý do cho bà Hên biết là đo đạc để ông C làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất cho phía các nguyên đơn ông Q là người đại diện chứng kiến đo, bà Hên biết và đồng ý chỉ ranh để ông Cẩn thực hiện việc đo đạc, bà Hên cũng không ngăn cản hay phản đối gì. Ngoài ra, khi ông L được cấp giấy vào năm 1999 khi đó cụ Tiến còn sống và còn minh mẫn, cụ cũng không có ý kiến phản đối nên không có cơ sở để cho rằng bà Hên và ông L cùng sở hữu chung thửa đất trên.

[2.1.3] Bà Hên trình bày trước khi xảy ra tranh chấp bà sửa sang lại phần hàng rào bên hông nhà với chi phí 10.000.000 đồng, tu sửa nhà vệ sinh, mái che… nhưng không có yêu cầu gì đối với các chi phí này, bà Hên cũng không yêu cầu chia thừa kế và tính công sức giữ gìn, quản lý tài sản, nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

[2.1.4] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2021 của Tòa án thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích đo thực tế là 224.8m$^2$ tại vị trí khu B thuộc một phần thửa số 52, tờ bản đồ số 5 và công trình kiến trúc gắn liền trên đất gồm một phần nhà chính (diện tích 60,6m$^2$), một nhà phụ (diện tích 47,7m$^2$), hồ nước 1 (diện tích 1m$^2$), hồ nước 2 (diện tích 0,6m$^2$), hồ nước 3 (diện tích 7,9m$^2$), một phần hồ nước 4 (diện tích 7,5m$^2$), một phần nhà vệ sinh (diện tích 3,4m$^2$), một phần nhà tôn (diện tích 35,3m$^2$), một phần nhà gỗ (diện tích 7,9m$^2$), một phần mái

che (diện tích 10,6m$^2$). Các công trình kiến trúc này hiện do bà Nguyễn Ngọc H đang trực tiếp quản lý sử dụng.

[2.1.5] Từ những phân tích trên: Có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn gồm ông Phan Minh Q, bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L và bà Nguyễn Ngọc Thanh N.

[2.2] Xét đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc H thấy rằng: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn có căn cứ chấp nhận, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hên là hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Phạm Thị Q với ông Nguyễn Ngọc Minh C và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 5, diện tích đo đạc thực tế 224,8m$^2$ loại đất ONT, tại xã T1, huyện C do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp bà Nguyễn Ngọc Thanh N, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q, bà Phan Thị Mỹ H cùng ngày 13/3/2019.

[3] Xét bà Nguyễn Ngọc Thanh N thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, là đồng ý để ông Phan Minh Q, bà Phan Thị Mỹ H và bà Nguyễn Thị Thùy L cùng được nhận và đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa số 52, tờ bản đồ số 05, diện tích đo đạc thực tế 228,4m$^2$ loại đất ONT tọa lạc tại xã T1, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 279-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt cùng ngày 21/11/2019. Bà Huyền, bà Linh và ông Q thống nhất với sự thay đổi yêu cầu khởi kiện này của bà Nga. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự, không vi phạm pháp luật, đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Tại phiên tòa các đồng nguyên đơn do ông Phan Minh Q đại diện tự nguyện đồng ý hỗ trợ cho bà Nguyễn Ngọc H số tiền 400.000.000đồng khi thực hiện bàn giao quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại thửa số 52 nêu trên. Xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự và có lợi cho bà Nguyễn Ngọc H nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Phát biểu của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bà Nguyễn Ngọc H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 21.700.000đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, tại tòa ông Phan Minh Q đại diện cho các nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này thay cho bà Hên, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn không phải chịu án phí, bà Nguyễn Ngọc H được miễn toàn bộ án phí theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 464, Điều 470 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 134, Điều 138, Điều 155, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 17, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q và bà Nguyễn Ngọc Thanh N về việc buộc bà Nguyễn Ngọc H phải giao trả cho các nguyên đơn diện tích đất đo thực tế là 224,8m$^2$, thuộc 01 phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT, đất tọa lạc: Ấp T, xã T1, huyện C (nay là khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An).

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Thanh N về việc bà Nguyễn Ngọc Thanh N và ông Hồ Quốc B đồng ý để cho bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q được đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 921114, đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, diện tích 225m$^2$ (diện tích đất đo thực tế là 224,8m$^2$) loại đất ONT, đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13 tháng 3 năm 2019; đất tọa lạc: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An (nay là khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An) thay cho bà Nga.

1.2. Buộc bà Nguyễn Ngọc H phải giao trả cho bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Phan Minh Q và bà Nguyễn Ngọc Thanh N (bà Huyền, bà Linh và ông Q nhận thay cho bà Nga) diện tích đo thực tế là 224,8m$^2$, thuộc 01 phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT, đất tọa lạc: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An (nay là khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An). Vị trí, tứ cận đất tại khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 279-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 21/11/2019 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/11/2019.

1.3. Bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q được quyền quản lý và sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên diện tích đất đo thực tế là 224,8m$^2$, thuộc 01 phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT; đất tọa lạc tại: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An (nay là khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An), tài sản trên đất gồm: 01 phần nhà chính, diện tích 60,6m$^2$; nhà phụ diện tích 47,7m$^2$; hồ nước 1, diện tích 1m$^2$, hồ nước 02, diện tích 0,6m$^2$; hồ nước 3, diện tích 7,9m$^2$; 01 phần hồ nước 4, diện tích 7,5m$^2$; 01 phần nhà vệ sinh, diện tích 3,4m$^2$; 01 phần nhà tôn, diện tích 35,3m$^2$; 01 phần nhà gỗ, diện tích 7,9m$^2$; 01 phần mái che, diện tích 10,6m$^2$ và toàn bộ vật kiến trúc có trên đất.

1.4. Bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

1.5. Buộc bà Nguyễn Ngọc H phải ra khỏi nhà và đất tại thửa đất số 52, diện tích đo thực tế là 224,8m$^2$ tờ bản đồ số 05, loại đất ONT; đất tọa lạc: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An (nay là khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An) trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc H về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng công chứng Phạm Xuân T) ngày 05/01/2012 giữa ông Nguyễn Ngọc L và bà Phạm Thị Q đối với ông Nguyễn Ngọc Minh C; không chấp nhận yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An cấp cho các bà Phan Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Phan Minh Q và bà Nguyễn Ngọc Thanh N cùng ngày 13/3/2019 tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 5, diện tích 225m$^2$, loại đất ONT tại xã T1, huyện C, tỉnh Long An (nay là khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An).

**3.** Ghi nhận sự nguyện của các đồng nguyên đơn do ông Phan Minh Q đại diện hợp pháp theo ủy quyền đồng ý hỗ trợ cho bà Nguyễn Ngọc H số tiền 400.000.000đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

**4.** Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 21.700.000 đồng. Các nguyên đơn do ông Phan Minh Q đại diện hợp pháp theo ủy quyền tự nguyện chịu, số tiền này ông Q đã nộp xong.

**5.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Nguyễn Ngọc H được miễn toàn bộ án phí.

5.2. Hoàn lại cho ông Phan Minh Q, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Phan Thị Mỹ H mỗi người số tiền 1.666.600đồng theo biên lai thu tiền số 0003317, 0003318, 0003319 cùng ngày 08/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An. Hoàn lại cho bà Nguyễn Ngọc Thanh N số tiền 888.000đồng theo biên lai thu tiền số 0003484 ngày 21/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

**6.** Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa và kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa.

**7.** 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Phùng Thị Cẩm Hồng**