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

Bản án số: 64/2022/DS-ST
Ngày 28- 10 -2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Keo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thanh Mai

2. Ông Đỗ Nguyễn Văn Duy Linh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 10 năm 2022 và ngày 28 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2019 về việc "*Tranh chấp Quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2022/QĐXX-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965;

2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1964;

Cùng nơi cư trú: ấp BK, xã MK, thành phố L, tỉnh AG.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Lâm T, sinh năm 1970, nơi cư trú: khóm Đ, phường MP, thành phố L, tỉnh AG là người đại diện (theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền lập ngày 10/5/2018).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Ư, sinh năm 1962; nơi cư trú: ấp BK, xã MK, thành phố L, tỉnh AG.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Văn K, sinh năm 1978; nơi cư trú: khóm BĐ, phường BĐ, thành phố L, tỉnh AG (Theo giấy ủy quyền số: 17 ngày 08/01/2020 của Văn phòng Công chứng Nhật Quang).

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

1. Bà Đào Thị U, sinh năm 1945; nơi cư trú: ấp BK, xã MK, thành phố L, tỉnh AG.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1987;

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1988;

5. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1991;

6. Chị Nguyễn Thị Mai H1, sinh năm 1993;

7. Chị Phan Thị Kiều T1, sinh năm 1990;

8. Cháu Nguyễn Gia B, sinh năm 2015;

9. Cháu Nguyễn Bảo T2, sinh năm 2019;

(Ông H1, bà T1 đại diện đương nhiên của 02 cháu Gia Bảo, Bảo T2)

10. Cháu Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 2009;

12. Cháu Nguyễn Yến N, sinh năm 2019;

(Ông H, bà H đại diện đương nhiên của 02 cháuTường V, Yến N)

Cùng nơi cư trú: ấp BK, xã MK, thành phố L, tỉnh AG.

(Bà T, ông T, N, bà Ư, ông K, ông H có mặt; UBND thành phố Long Xuyên, bà U có đơn xin vắng mặt; ông H1, bà H1, Kiều vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

** Bà Lê Lâm T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N trình bày*:

Bà Đào Thị U (dì ruột của ông T) đứng tên phần diện tích 1.146 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R213841, số vào sổ 01543 QSDĐ/fA, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 07/6/2000 cho bà Đào Thị U. Do, bà U không có con nên ông T là người trực tiếp sống cùng với bà U từ nhỏ đến lớn có chung hộ khẩu, mọi chuyện trong gia đình dì cháu luôn có sự bàn bạc.

Đến năm 2012, bà Đào Thị U có chuyển lại phần diện tích đất 1.146 m^2 thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1308, quyển số 09/TP/CC-HĐGD ngày 08/10/2012 cho ông T và vợ là bà Lê Thị N.

Ngày 24/10/2012, ông T, bà N được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 614950, số vào sổ CH00817, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, tọa lạc

tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn 800m^2, đất trồng cây lâu năm 346,0 m^2.

Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Ư và anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Ngọc H và 02 con Nguyễn Yến N, Nguyễn Thị Tường V, và anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị Mai H1, chị Phan Thị Kiều T1, cháu Nguyễn Gia B, cháu Nguyễn Bảo T2 di dời các vật kiến trúc có trên đất trả lại phần đất diện tích đất ở nhờ 90m^2. Nay, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất thì nguyên đơn yêu cầu bổ sung buộc bị đơn và người liên quan phải di dời các vật kiến trúc trên đất 129,0 m^2 nằm trong Giấy CN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK614950, số vào sổ CH00817, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được thể hiện tại các điểm: 64, 6, 32, 60, 56, 67, 63 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/12/2018. Nguyên đơn không đồng ý cho bị đơn hoàn trả giá trị đất và không hỗ trợ chi phí di dời vì thực tế bà Ư có căn nhà khác để sinh sống.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Văn K trình bày:*

Năm 1993, bà Ư có mua đất diện tích khoảng 129m^2 của bà bà Đào Thị U, việc mua bán làm giấy tay, giá 03 chỉ vàng 24 kara, lúc này bà U chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1995, bà Ư mới làm nhà ở từ đó cho đến nay, bó nền, nhà gỗ; hàng năm đều đóng thuế đất cho Nhà nước.

Năm 2006, khu nhà gần nhà bà Ư đang ở bị cháy, trong lúc di chuyển đồ đạc làm giấy tờ mua bán đất giữa bà Ư với bà U bị thất lạc.

Do nhà nghèo lo làm ăn không am hiểu pháp luật nên chưa kê khai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, đang sống cùng nhà với bà Ư có cháu ruột là Nguyễn Văn H, sinh năm 1987 và cháu dâu tên Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1988 còn những người cháu khác có tên trong sổ hộ khẩu cùng bà Ư nhưng hiện nay đi làm ăn xa không còn sống chung cùng bà Ư.

Đối với cây vú sữa: Bà Ư sẽ bồi thường giá trị cây 5.000.000 đồng, nếu bà được quyền sử dụng đất.

Bà Ư không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, bên bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn khi bà U làm giấy đỏ 60.000.000 đồng, bà chịu ½ là 30.000.000 đồng, bà được quyền sử dụng diện tích 129m^2.

Ngoài vợ chồng Hăng, Huyền, 02 cháu Vi, Nhi còn có các cháu sống cùng nhưng có hộ khẩu khác. Riêng cháu Nguyễn Văn H1, sinh năm 1991, cháu Nguyễn Thị Mai H1, sinh năm 1993, cháu dâu Phan Thị Kiều T1, con ruột của Hung, Thu là cháu Nguyễn Gia B, sinh năm 2015 và cháu Nguyễn Bảo T2, sinh năm 2019 có cùng hộ khẩu với bà. Khi làm nhà, và sửa chữa nhà thì các cháu: Hung, Hăng, Huyền và Hiền có hùn tiền làm nhà.

Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ cho đến nay thì hiện trạng nhà vẫn giữ nguyên, không thay đổi.

- Nay, đại diện cho bị đơn yêu cầu:

+ Hủy giấy CNQSDĐ số R213841, số vào sổ 01543/QSDĐ/Fa, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.146m^2, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên tỉnh An Giang do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho bà Đào Thị U.

+ Hủy giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BK614950, số vào sổ CH00817, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên tỉnh An Giang, mục đích sử dụng: đất nông nghiệp 800m2, đất trồng cây lâu năm 346,0m2, do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông T, bà N.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đào Thị U với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N năm 2012 là vô hiệu.

+ Bà Ư yêu cầu được quyền sử dụng diện tích đất 129m^2 thể hiện tại các điểm: 64, 6, 32, 60, 56, 67, 63 của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/12/2018 thuộc Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BK614950, số vào sổ CH00817, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyễn Văn T, Lê Thị N, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H*: Anh và vợ anh là Nguyễn Thị Ngọc H cùng 02 con Nguyễn Thị Tường V, Nguyễn Yến N đang sống cùng với bà Ư từ khi làm nhà năm 1995 đến nay. Vợ chồng anh lao động, có thu nhập cùng với cô Ựng làm nhà, sửa chữa nhà, có đóng góp khoảng 25.000.000 đồng nhưng không yêu cầu gì đối với số tiền này, vợ chồng anh và cô Ựng tự giải quyết với nhau và anh đồng ý một mình bà Ư đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:

Về tuân thủ pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử; các đương sự chấp hành đúng pháp luật kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Nguồn gốc đất 1.146m^2 là của cha mẹ bà Đào Thị U để lại cho bà U. Năm 2000, bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2012, bà U chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N và được UBND thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BK614950, số vào sổ CH00817, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26. Ông T cho rằng năm 1993, bà Ư xin ở nhờ trên phần đất của bà U phù hợp với thừa nhận của bà Ư là mẹ bà (bà Xưa) và bà nhận chuyển nhượng đất của bà U nhưng không có chứng cứ chứng minh, cũng phù hợp với nội dung biên bản xác minh của Tòa án ngày 30/12/2020 được Phó trưởng ấp Bình Khánh cho biết: *"...Trước đây hộ bà Ư có nhà cặp sông Long Xuyên- Núi Sập rồi theo chủ trương nhà nước là di dời nhà, cầu vệ sinh cặp sông nên hộ bà Nguyễn Thị Ư di dời lên phía ngoài đường hiện là nhà của bà Ư đang ở"...BL 281, 282*), còn phù hợp với cây vú sữa trên 40 năm tuổi trên phần đất tranh chấp là do bà U trồng và tại biên bản hòa giải ngày 19/01/2021, bà Ư xin bồi thường giá trị cây vú sữa cho bà U 5.000.000 đồng nếu bà có quyền sử dụng đất. Từ các tình tiết khách quan nêu trên, hộ bà Ư từ nơi khác đến ở trên đất bà U, chứ không phải tự khai phá hay nhận

chuyển nhượng đất từ bà U. Từ đó, có cơ sở khẳng định diện tích 129m^2 đất đang tranh chấp kiện đòi nằm trong diện tích đất 1.146m^2 hiện do ông T, bà N đứng tên chủ quyền nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ.

Về phản tố của bị đơn bà Ư về yêu cầu hủy giấy của bà U; hủy giấy của ông T, bà N; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà U với ông T, Nhị vô hiệu và công nhận cho bà Ư được quyền sử dụng đất diện tích 129m^2. Xét thấy, bà Xưa, bà Ư không chứng minh được nguồn gốc đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình như phân tích trên, bà Ư khai đã mua với giá 3 chỉ vàng 24kr, có làm giấy tay nhưng không được bà U, ông T, bà N thừa nhận và bà không có chứng cứ, chứng minh thì phải chịu hậu quả pháp lý cho việc không chứng minh được yêu cầu của mình theo quy định tại Điều 91 BLTTDS nên bà không có quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai; về hủy giấy: năm 2000, bà U kê khai cấp giấy nhưng trên đất có nhà của bà Ư là chưa đảm bảo thủ tục nhưng đúng đối tượng vì nguồn gốc đất là của bà U cho bà Xưa, bà Ư ở nhờ như đã phân tích, còn bà Xưa, bà Ư không chứng minh được nguồn gốc đất nên không cần thiết phải hủy giấy đất đã cấp cho bà U, ông T, bà N. Tuy nhiên, hộ bà Ư đã quản lý, sử dụng từ năm 1995 đến nay nghĩ nên ổn định chỗ ở cho hộ bà Ư tiếp tục quản lý, sử dụng, bà Ư có nghĩa vụ hoàn giá trị đất cho phía ông T, bà N theo Chứng thư thẩm định giá. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

- Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N về yêu cầu bà Nguyễn Thị Ư và những người ở trên đất trả lại diện tích đất 129m^2;

- Buộc bà Nguyễn Thị Ư và những người ở trên đất trả lại diện tích đất 129m^2 cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N.

- Bà bà Nguyễn Thị Ư và những người ở trên đất trả lại diện tích đất 129m^2 tại các điểm 64, 6, 32, 60, 56, 67, 63 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/12/2018.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ư trả 5.000.000 đồng giá trị cây vú. Bà Ư được quyền sử hữu cây vú sữa

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ư có quyền sử dụng diện tích 129m^2 đất thể hiện tại các điểm 64, 6, 32, 60, 56, 67, 63 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/12/2018.

- Không chấp nhận tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng 1308, quyển số 09/TP/CC-HĐGD ngày 08/10/2012 vô hiệu.

- Không nhận yêu cầu của bà Ư về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà N Giấy CN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK614950, số vào sổ CH00817, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R213841, số vào sổ 01543 QSDĐ/fA, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên cấp bà Đào Thị U ngày 07/6/2000

Về chi phí tố tụng và án phí bị đơn phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1 Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả đất, bị đơn yêu cầu có quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật được xác định "Tranh chấp về quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 26, điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1.2 Đất tranh chấp tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

1.3 Anh Nguyễn Văn H cùng với chị Nguyễn Thị Ngọc H và 02 con Nguyễn Thị Yến Vi, Nguyễn Yến N và anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị Mai H1, chị Phan Thị Kiều T1, cháu Nguyễn Gia B, cháu Nguyễn Bảo T2 đang sống cùng với bà Ư nên Tòa án đưa những người này tham gia tố tụng. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án chỉ anh Hăng tham gia tố tụng và có ý kiến trình bày. Còn những người liên quan còn lại, Tòa án đã tống đạt tại nơi cư trú (vì bà Ư không cung cấp địa chỉ nơi lao động, làm việc) nhưng vẫn không có ý kiến, nên Tòa án xem như đương sự từ chối quyền trình bày, quyền yêu cầu và Hội đồng xét xử căn cứ Điều 277 Bộ Luật tố tụng dân sự xét xử vụ án vắng mặt của những đương sự này.

1.4 UBND thành phố Long Xuyên, bà Đào Thị U có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Tòa án căn cứ Điều 278 Bộ Luật tố tụng dân sự giải quyết vắng mặt.

1.5 Bà Ư yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R213841, số vào sổ 01543/QSDĐ/Fa, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.146m^2, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho bà Đào Thị U. Nên Tòa án đưa UBND thành phố Long Xuyên tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Nội dung vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về nguồn gốc đất: Diện tích đất 1.146 m^2 do cha mẹ bà Đào Thị U để lại từ trước năm 1975, bà U quản lý, sử dụng ổn định, liên tục và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R213841, số vào sổ 01543 QSDĐ/fA, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên cấp cho bà Đào Thị U ngày 07/6/2000.

2.2. Quá trình sử dụng: Năm 1993, ông T trình bày có cho bà Ư làm nhà ở nhờ trên đất; bà Ư cho rằng bà và mẹ (cụ Cao Thị Xưa) mua diện tích đất khoảng 100m^2 từ bà U với giá 03 chỉ vàng 24kara vào năm 1993, việc mua bán đất có làm giấy tay

nhưng do hỏa hoạn làm thất lạc giấy tờ. Năm 1995, bà Ư làm nhà trên diện tích đất thuộc thửa 22, đất của bà U đứng tên.

2.3. Ngày 08/10/2012, thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị U với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N được công chứng số 1308, quyển số 09/TP/CC-HĐGD (sau viết tắt là Hợp đồng); và UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK614950, số vào sổ CH00817, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyên Văn Tâm, bà Lê Thị N ngày 24/10/2012.

[3] Xét, nguyên đơn ông Nguyên Văn Tâm, bà Lê Thị N yêu cầu bà Nguyễn Thị Ư và anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Ngọc H và 02 con Nguyễn Yến N, Nguyễn Thị Tường V, và anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị Mai H1, chị Phan Thị Kiều T1, cháu Nguyễn Gia B, cháu Nguyễn Bảo T2 phải trả lại diện tích 129,0m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK614950, số vào sổ CH00817 (sau viết tắt Giấy chứng nhận QSDĐ), thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyên Văn Tâm, bà Lê Thị N; tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên tỉnh An Giang được thể hiện tại các điểm: 64, 6, 32, 60, 56, 67, 63 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/12/2018. Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị U với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N được công chứng số 1308, quyển số 09/TP/CC-HĐGD ngày 08/10/2012 là đúng quy định pháp luật. Vì: Bà Đào Thị U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng nhận quyền sử dụng đất số R213841, số vào sổ 01543 QSDĐ/fA, ngày 07/6/2000 nên bà được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013, trong đó có quyền chuyển nhượng đất, hợp đồng có công chứng, không vi phạm điều cấm của pháp luật và được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK614950, số vào sổ CH00817, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyên Văn Tâm, bà Lê Thị N ngày 24/10/2012. Hiện trên đất có nhà của bà Nguyễn Thị Ư có diện tích 129m^2 được thể hiện tại các điểm: 64, 6, 32, 60, 56, 67, 63 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/12/2018, việc sử dụng đất của bà Ư không có căn cứ pháp luật nên ông T, bà N khởi kiện yêu cầu bà Ư và những người có cùng hộ khẩu, cùng sinh sống trên nhà di dời trả đất là có căn cứ.

[4] Xét, yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ư về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đào Thị U, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà Nguyễn Thị Ư cho rằng bà Cao Thị Xưa là mẹ bà và bà mua đất của bà U với giá 3 chỉ vàng 24 kara, đã giao vàng cho bà U nhưng bà U và ông T không thừa nhận. Bà Ư có nhà trên phần đất của bà U từ năm 1995 trước thời điểm bà U được cấp giấy. Như vậy, bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 7/6/2000 mà không có sự đồng ý của bà Ư ở nhờ trên đất nên việc cấp giấy không đúng theo trình tự thủ tục. Tuy nhiên, nguồn gốc đất được bà Ư xác nhận từ cha mẹ bà U để lại nên UBND thành phố Long Xuyên có Văn bản số: 3782/UBND-NC ngày 02/8/2021 xác định cấp cho bà Đào Thị U là đúng đối tượng, bà Ư sử dụng đất không có căn cứ pháp luật nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R213841,

số vào sổ 01543 QSDĐ/fA, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên cấp cho bà Đào Thị U ngày 07/6/2000 như yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ư.

[5] Xét, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 614950, số vào sổ CH00817, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, mục đích sử dụng: đất nông nghiệp 800m^2, đất trồng cây lâu năm 346,0 m^2. Hiện tại bà U vẫn sống cùng với ông T, bà N. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 04.3.2019 của Tòa án nhân dân Tối cao thì thủ tục Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng là *"thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng"* theo nội dung Công văn trên thì ông T, bà N chuyển nhượng hợp pháp và được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng nên không chấp nhận hủy giấy đã cấp cho ông T, bà N theo yêu cầu của bà Ư.

[6] Xét, bà Ư yêu cầu có quyền sử dụng 129m^2 do trên đất có nhà của bà và chứng cứ là mẹ bà và bà mua đất có làm giấy tay từ năm 1993 với giá 03 chỉ vàng 24 kara đã trả bà U. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Ư bởi những lý do sau:

6.1 Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Ư cũng như người đại diện của bà Ư khẳng định việc mua bán đất có làm giấy tay nhưng do thất lạc lúc di chuyển đồ đạc trong lúc hỏa hoạn năm 2006. Tuy nhiên, Tại Biên bàn hòa giải ngày 21/11/2016 (bl: 27, 28) của UBND xã Mỹ Khánh thì bà Ư trình bày: *"Lúc mẹ bà mua đất của bà Đào Thị U do tin tưởng lẫn nhau không làm giấy tờ mua bán",* vậy, lời trình bày của bà Ư không thống nhất và có sự mâu thuẫn. Bà Ư không cung cấp giấy tờ thể hiện mua bán đất, không thể hiện có giao nhận 03 chỉ vàng 24 kara, không có người chứng kiến, không được bên nguyên đơn thừa nhận có việc mua bán đất, bà U không thừa nhận nên Hội đồng xét xử xác định không có việc mua bán đất giữa bà U với bà Ư;

6.2 Vấn đề đặt ra, nếu bà Ư có thật sự nhận chuyển nhượng đất từ năm 1993 cho đến năm 2016 là trên 23 năm mà bà Ư không có bất cứ hành vi nào thể hiện xác lập quyền sử dụng như: đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm. Hiện trên đất có cây vú sữa trên 40 năm nằm trong phần nhà của bà Ư (hình ảnh kèm theo) nhưng vợ chồng ông T, bà N là người sở hữu và thu hoa lợi hàng năm, tại Biên bản hòa giải ngày 19/01/2021 (bl: 279) Bà Ư cũng như người đại diện của bà Ư sẽ trả giá trị cây vú sữa 5.000.000 đồng nếu được quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định về ý thức, bà Ư đã xác định đất và cây vú sữa không phải của mình.

6.3 Về quá trình sử dụng đất: Bà Ư làm nhà năm 1995, bà Ư có cung cấp các Biên lai thu thuế từ năm 2001 đến năm 2015 nhưng nội dung biên lai không thể hiện là nộp thuế đối với đất đang quản lý, sử dụng hay đất ở vị trí khác, vì có biên lại nộp thuế đất tại địa chỉ tổ 14, có biên lai nộp tại tổ 15. Bên ông T cung cấp nhiều Biên lai nộp thuế, trong đó nội dung biên lai thể hiện có nộp thuế cho diện tích đất 800m^2 đất thổ cư từ năm 2012 đến nay. Trong diện tích 800m^2 đất thổ bao gồm diện tích 129m^2 hiện do bà Ư đang sử dụng. Tuy nhiên, Biên lai nộp thuế đất không phải căn cứ để chứng minh có quyền sử dụng đất.

Người đại diện của bà Ư cho rằng việc mua bán đất bằng giấy tay là hợp pháp nhưng do thất lạc giấy tờ và do bà Ư không hiểu biết pháp luật nên mới đồng ý bồi hoàn giá trị cây vú sữa, lẽ ra cây vú sữa thuộc quyền sở hữu của bà Ư cũng như không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất,…những lý luận này thiếu căn cứ thuyết phục như phân tích tại 6.1, 6.2, và 6.3 trên. Mặc dù, bà Ư sinh sống trên 21 năm (từ năm 1995-2016) nhưng đất không phải do bà Ư khai phá, hoặc đất vô chủ nên bà không xác lập quyền sử dụng đất theo thời hiệu quy định tại Điều 236 BLDS 2015 như đại diện của bà Ư trình bày. Nên Hội đồng xét xử sơ thẩm có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị Ư không có quyền sử dụng đối với diện tích đất 129m^2 được thể hiện tại các điểm: 64, 6, 32, 60, 56, 67, 63 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/12/2018 theo yêu cầu phản tố của bà.

[7] Trên đất có nhà của bà Ư, bà Ư thừa nhận có cho các cháu của bà anh Nguyễn Văn H cùng với chị Nguyễn Thị Ngọc H và 02 con Nguyễn Thị Yến Vi, Nguyễn Yến N và anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị Mai H1, chị Phan Thị Kiều T1, cháu Nguyễn Gia B, cháu Nguyễn Bảo T2 đang sống cùng bà, có đóng góp làm nhà nhưng không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không đề cặp xem xét. Trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[8] Tại phiên tòa, người đại diện của bà Ư yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, trong trường hợp phải hoàn giá trị thì hoàn giá trị theo giá do Hội đồng định giá do Tòa án lập.

Xét thấy: Bà Ư đã ở ổn định, hiện đang mua bán tạp hóa có nhu cầu ổn định chỗ ở. Tòa án xác minh nhưng không có căn cứ xác định bà Ư có chỗ ở hợp pháp khác nên Hội đồng xét xử buộc bà Ư trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà N và bà được quyền sử dụng diện tích đất 129m^2. Đại diện cho bị đơn yêu cầu được trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá do Tòa án thành lập. Tuy nhiên, bên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giới thiệu Công ty định giá lại vì giá do Tòa án thành lập định giá thấp hơn giá thị trường và được ông K là đại diện bị đơn đồng ý, không phản đối.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á thì đất đang tranh chấp là 10.418.000 đồng x 129 m^2 = 1.343.922.000.000 đồng.

Xét thấy, bà Ư làm nhà từ năm 1995 đến nay, Hội đồng xét xử có xem xét công sức tôn tạo làm tăng giá trị đất theo tỷ 30%, nên bà chỉ phải trả giá trị 70% của

số tiền 1.343.922.000 đồng (1.343.922.000 đồng x 70%) tương ứng với số tiền: 940.745.400 đồng cho ông T, bà N. Bà Ư có quyền sử dụng đối với 129 m^2 được thể hiện tại các điểm: 64, 6, 32, 60, 56, 67, 63 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/12/2018.

[9] Về cây vú sữa: bà Ư thừa nhận cây vú sữa trên diện tích đất 129m^2 là của ông T, bà N nhưng bà được quyền sử dụng đất, bà yêu cầu hoàn giá trị cây vú sữa 5.000.000 đồng và ông T, Nhị không phản đối nên Hội đồng xét xử buộc bà Ư trả giá trị 5.000.000 đồng cho ông T, bà N. Bà Ư được quyền sở hữu cây vú sữa.

Trường hợp, hàng thừa kế bà Cao Thị Xưa có tranh chấp về diện tích đất 129m^2 mà phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định pháp luật.

[10] Chi phí tố tụng: Số tiền 12.289.800 đồng là chi phí tố tụng: đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ do ông T, bà N tạm nộp, yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên chi phí này bà Ư phải chịu nên bà Ư có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 12.289.800 này cho ông T, bà N.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Bà Ư là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí nên được xem xét miễn tiền án phí sơ thẩm.

Từ những tài liệu, chứng cứ và phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tham gia tố tụng tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điều 34, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 236, Điều 237, 239 Bộ luật Dân sự 2015;

Khoản 24 Điều 3, Điều 17, Điều 12, khoản 5, 7 điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai 2013

Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N đối với bà Nguyễn Thị Ư.

Buộc bà Nguyễn Thị Ư phải có nghĩa vụ trả 940.745.400 đồng giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 129m^2; bà Ư được quyền sử dụng diện tích 129m^2 thuộc Giấy CN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK614950, số

vào sổ CH00817, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 được UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N, đất tọa lạc tại tổ 14,ấp BK, xã MK, thành phố L, tỉnh AG được thể hiện tại các điểm: 64, 6, 32, 60, 56, 67, 63 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/12/2018.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai đăng ký quyền sử dụng đất, biến động đất đai theo quy định pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Ư trả 5.000.000 đồng giá trị cây vú sữa cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N. Bà Ư được quyền sở hữu cây vú sữa gắn liền với quyền sử dụng đất 129m^2.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ư có quyền sử dụng diện tích 129m^2 đất thể hiện tại các điểm 64, 6, 32, 60, 56, 67, 63 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 18/12/2018 thuộc Giấy CN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK614950, số vào sổ CH00817, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26 được UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N ngày 24/10/2012.

Không chấp nhận tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị U với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N theo số công chứng 1308, quyển số 09/TP/CC-HĐGD ngày 08/10/2012 vô hiệu.

Không nhận yêu cầu của bà Ư về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà N Giấy CN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK614950, số vào sổ CH00817, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị N ngày 24/10/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R213841, số vào sổ 01543 QSDĐ/fA, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên cấp bà Đào Thị U ngày 07/6/2000

Chi phí tố tụng: Số tiền 12.289.800 đồng là chi phí tố tụng: đo đạc, định giá, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ do ông T, bà N tạm nộp, yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên chi phí này bà Ư phải chịu, vì vậy bà Ư có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 12.289.800 đồng này cho ông T, bà N.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả tiền tạm ứng án phí 1.575.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008340 ngày 01/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

Bà Ư là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên được xem xét miễn tiền án phí sơ thẩm, hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Ư theo biên lai thu số: 0010560 ngày 03/10/2018 của Chi cục THA dân sự thành phố Long Xuyên.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

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 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Hội đồng xét xử giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh AG;
- Cục THADS tỉnh AG;
- Phòng KTNV- THA;
- Chi cục THADS Tp. Long Xuyên;
- Văn phòng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán – Chủ tọa phiên Tòa

Đào Chí Keo