

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 76/2024/DS-ST

Ngày: 04 - 9 - 2024

V/v tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Văn Hòa.

Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 8 và ngày 04 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 11, đường P, Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 03, đường P, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền 28/7/2022). (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 3, đường P, Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Bích Q (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Bích Y (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Hữu H (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 3, đường P, Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà Ngô Thanh Ê, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 8, ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

5. Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 9, đường P, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của UBND thành phố S: Ông Đỗ Xuân N, Trưởng phòng TNMT; địa chỉ: Số 9, đường P, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2024). (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Ngân hàng N; địa chỉ: Số 02, LH, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N: Ông Lâm Ngọc U, Trưởng phòng KHKD - Chi nhánh huyện Long Phú; địa chỉ: Số 09, ĐT, Ấp B, thị trấn P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2024). (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 28/7/2022 (BL số 01), Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 29/12/2023 (BL số 167), Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 17/10/2023 (BL số 197) và Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 10/6/2024, nguyên đơn ông Lê Hoàng M trình bày:

Vào ngày 19/01/2000, ông Nguyễn Hữu X (nay đã chết) và bà Nguyễn Thị Hồng C có chuyển nhượng cho ông toàn bộ thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.032m², tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L (nay thuộc Khóm B, Phường T, thành phố S), tỉnh Sóc Trăng, với giá 14 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có ông Danh Z chứng kiến, có ông Nguyễn Hùng S, Trưởng ban nhân dân ấp tại thời điểm đó xác nhận.

Sau khi ký giấy chuyển nhượng thì ông X và bà C đã bàn giao đất và bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông và ông cũng đã trả đủ vàng cho vợ chồng ông X, bà C; ông trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ tháng 01/2000 cho tới nay.

Nhận thấy, thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01, ông X đã được UBND huyện Long Phú cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ số 00018 ngày 15/5/1994, nên việc ông nhận chuyển nhượng là hợp pháp.

Đến cuối năm 2021, ông lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì mới biết ông X đã chết, nên giữa ông với bà C không thể thỏa thuận được với nhau để tiến hành lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông.

Trong quá trình Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập chứng cứ thì phát hiện thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01 đã được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Ngô Thanh Ê ngày 11/3/2013 thành thửa đất số 194, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.324,2m² và bà Ê đã nhập vào thửa đất số 107, tờ bản

đồ số 08, diện tích 18.022,8m² và bà Ê đã được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 06/8/2013. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Ê là chưa hợp pháp, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, vì thửa đất này giáp ranh đất của bà Ê (thửa đất số 107), giáp Lê Thị Kim O (thửa đất số 115), giáp Phạm Văn A (thửa đất số 198) và giáp với ông Phúc (thửa đất số 111), giữa ông với bà Ê không có tranh chấp, các bên đều sử dụng đúng ranh đất, có bờ ruộng và cọc ranh đất từ năm 2000 đến nay.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

+ Công nhận cho ông toàn bộ thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.032m², đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L (nay là Khóm B, Phường T, thành phố S), tỉnh Sóc Trăng.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Nguyễn Hữu X, bà Nguyễn Thị Hồng C lập ngày 19/01/2000 đối với thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.032m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L (nay là Khóm B, Phường T, thành phố S), tỉnh Sóc Trăng.

+ Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 457239, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01000 do UBND thành phố S cấp cho bà Ngô Thanh Ê vào ngày 06/8/2013 đối với thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08), diện tích 18.022,8m², tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

+ Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp QSDĐ đối với một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.324m², giữa bà Ngô Thanh Ê và Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Long Phú.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng phần đất có diện tích 3.032m², thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01 đã được UBND huyện Long Phú cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông X vào năm 1994. Do tách địa giới hành chính giao giao về cho thành phố Sóc Trăng và UBND thành phố S lại cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Ê vào ngày 11/3/2013 thành thửa đất số 194, tờ bản đồ 08, diện tích 3.324,2m². Sau đó, bà Ê nhập vào thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08 và bà Ê được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 06/8/2013 thành tổng diện tích 18.022,8m², bà Ê đem giấy chứng nhận QSDĐ thế chấp vay tiền của Ngân hàng, nhưng Ngân hàng không có thẩm định đất và thế chấp vay tiền năm 2021, đã trả tiền vay rồi, đến ngày 09/01/2024 vay tiền lại nhưng không có đăng ký thế chấp lại.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận cho ông M và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M với ông X, bà C lập ngày 19/01/2000 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 3.078,8m², thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08) và Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 457239, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01000 do UBND thành phố S cấp cho bà Ê vào ngày 06/8/2013 đối với một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, theo đo đạc thực tế có diện tích 3.078,8m², tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Và Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa bà Ê với Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Long Phú lập ngày

18/02/2021, đối với một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.078,8m². Còn về chi phí tố tụng, nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 14/5/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng C trình bày:

Vào năm 2000, chồng bà là ông Nguyễn Hữu X có chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng M phần đất có diện tích 3.032m², phần đất này ông X đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 15/5/1994.

- Tại Văn bản ý kiến ngày 01/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thanh Ê trình bày:

Phần đất theo giấy chứng nhận cấp cho ông X có diện tích 3.032m², theo đo đạc thực tế có diện tích 3.078m², phần đất này hiện nay do lỗi về kỹ thuật, do cơ quan cấp giấy chứng nhận QSDĐ đã ghi diện tích 3.078m² vào giấy chứng nhận QSDĐ của bà, trong đó phần đất của bà chỉ có diện tích 14.699,7m². Hiện nay hai phần đất này có ranh giới rõ ràng, tuy là trên giấy tờ ghi như vậy, nhưng việc canh tác sử dụng riêng, phía gia đình bà cũng không S dụng phần đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, diện tích 18.022,8m², tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là không thỏa đáng, vì do lỗi kỹ thuật nên cơ quan chuyên môn chỉ cần điều chỉnh phần diện tích 3.032m² ra khỏi phạm vi thửa đất của bà là được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Ê cho rằng nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông X và bà C, nhưng chuyển nhượng gì thì bà không rõ, bà thấy ông M sử dụng từ lâu, nhưng không nhớ từ năm nào; phần đất ông M đang tranh chấp với đất của bà có ranh giới rõ ràng, do lỗi kỹ thuật nên cơ quan chuyên môn làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà, bà không biết. Giấy chứng nhận bà thế chấp vay tiền Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Long Phú vào năm 2021, đã trả và vay lại đầu năm 2024, hiện nay bà còn nợ Ngân hàng số tiền khoảng 1.075.000.000 đồng, do làm ăn khó khăn nên bà chưa có tiền trả nợ cho Ngân hàng. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, vì phần đất đang tranh chấp không phải đất của bà, từ xưa tới nay bà không có quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp ngày nào.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố S trình bày:

Tại Công văn số 1214/UBND-HC ngày 18/6/2024 (BL số 249) xác định: Việc UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 11/3/2013 cho bà Ngô Thanh Ê đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 08 và việc lập thủ tục nhập thửa đất này vào thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08 thành diện tích 18.022,8m² được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

- Tại phiên tòa, ông Ông Lâm Ngọc U là người đại diện theo ủy quyền của Agribank trình bày:

Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Ngô Thanh Ê đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã

thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Long Phú, theo Hợp đồng thế chấp ngày 18/02/2021 (thế chấp lần đầu), thực hiện đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật, khoản vay trước đây đã trả xong rồi, vay lại theo 02 Hợp đồng vay cùng ngày 09/01/2024, 01 Hợp đồng vay 900.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm và 01 Hợp đồng vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 05 năm. Nay Ngân hàng chưa có yêu cầu gì đối với bà Ê, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bà Ê. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến theo quy định tại Điều 262 của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn ông Lê Hoàng M và người có QLNVLQ Ngân hàng N vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng C và người có QLNVLQ bà Nguyễn Bích Q, bà Nguyễn Bích Y, ông Nguyễn Hữu H vắng mặt không rõ lý do; người đại diện hợp pháp của UBND thành phố S là ông Đỗ Xuân N vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt những người vừa nêu trên không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy, HĐXX căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Nguyên đơn ông M khởi kiện, khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất có diện tích 3.032m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 3.078,8m²), thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông với ông X, bà C lập ngày 19/01/2000, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Ê đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08 và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa bà Ê với Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Long Phú vô hiệu. Do đó, Tòa án xác định và bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”* đúng theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ngoài ra, tranh chấp vừa nêu là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, nên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục chung là đúng thẩm quyền. Đồng thời, đất tranh chấp đã được Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai Phường 8 tổ chức hòa giải theo quy

định tại Điều 202 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013, nhưng hòa giải không thành.

[3] Xác định tài sản có tranh chấp: Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2023 và Chứng thư thẩm định giá ngày 24/5/2023 (BL số 87 - 99), thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 3.078,8m², thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08 (đất DL), có tổng giá trị là 400.244.000 đồng, để làm cơ sở xem xét, giải quyết vụ án.

[4] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông M thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận QSDĐ do UBND thành phố S cấp cho bà Ê 06/8/2013, đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, tổng diện tích 18.022,8m² thành yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ do UBND thành phố S cấp cho bà Ê 06/8/2013, đối với một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, tổng diện tích 3.078,8m². Xét thấy, việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện này là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận việc thay đổi này của nguyên đơn.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận cho ông M phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 3.078,8m², thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08). Và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M với ông X, bà C lập ngày 19/01/2000 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 3.078,8m², thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08). Xét thấy:

[5.1] Khi khởi kiện, nguyên đơn có nộp kèm theo “*Giấy tay chuyển nhượng QSDĐ ruộng*” lập ngày 19/01/2000 (BL số 09) và nộp bản chính tại phiên tòa, có người chứng kiến là ông Danh Khen và xác nhận của Trưởng ban nhân dân Khóm 7 là ông Nguyễn Hùng S. Nội dung: Vợ chồng ông X và bà C có chuyển nhượng cho ông M phần đất có diện tích 3.032m², với giá 14 chỉ vàng 24k và có cung cấp giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Long Phú cấp cho ông X ngày 15/5/1994, đối với thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.032m² (BL số 08).

[5.2] Tuy nay ông X đã chết, nhưng bà C cũng xác định: Vào năm 2000, chồng bà là ông X có chuyển nhượng cho ông M phần đất có diện tích 3.032m², phần đất này ông X đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 15/5/1994.

[5.3] Theo người làm chứng ông Nguyễn Hùng S (BL số 313) xác định: Trên giấy tay chuyển nhượng QSDĐ, chỗ xác nhận anh Nguyễn Hữu X có chuyển nhượng phần đất ruộng 3.032m² cho anh Lê Hoàng M tại Khóm S, Phường T ngày 19/01/2000, chữ ký và ghi họ tên là của ông; thời điểm này ông làm Trưởng ban nhân dân Khóm B, ông M đã trả đủ 14 chỉ vàng 24k cho ông X, thời điểm chuyển nhượng ông X đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ rồi, thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01, nhưng sau đó bà Ê đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ bao trùm luôn phần đất ông X chuyển nhượng cho ông M.

[5.4] Theo người làm chứng ông Danh K (BL số 317) xác định: Chỗ xác nhận trên giấy tay chuyển nhượng QSDĐ đúng là chữ ký và chữ viết của ông S,

lúc đó ông S làm Trưởng ban nhân dân Khóm B. Thời điểm năm 2000 ông làm Phó ban nhân dân Khóm B, sau khi xem sơ đồ phân đất tranh chấp giữa ông M với bà C, thì phần đất này do ông M nhận chuyển nhượng của ông X (chồng bà C) vào năm 2000 và ông M canh tác từ đó tới nay. Hiện nay, đất ông M và bà Ê có bờ ruộng làm ranh, phần đất này ông X đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nay bà Ê đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với phần đất này là không đúng, vì ông X đã được cấp giấy chứng nhận trước đó rồi.

[5.5] Theo người làm chứng ông Nguyễn Minh P (BL số 315) xác định: Chỗ phần đất tranh chấp giữa ông M, bà C và bà Ê giáp với phần đất của ông thừa đất số 111. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp của ai thì ông không biết, chỉ biết ông M canh tác đất từ năm 2000 cho tới nay, phần đất này giáp với đất của bà Ê có bờ ruộng làm ranh tách biệt giữa hai phần đất ông M và bà Ê, nhưng bà Ê đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ luôn phần đất của ông M là không đúng.

[5.6] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện: Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 3.078,8m², thì vào ngày 15/5/1994 đã được UBND huyện Long Phú cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông X thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.032m², tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, do chia tách địa giới hành chính thì phần đất tranh chấp trên thực thuộc địa bàn thành phố S quản lý, bà Ê đăng ký và được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 11/3/2013, thành thửa đất số 194, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.324,2m², tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Sau đó, bà Ê đăng ký nhập vào thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08 do bà Ê đứng tên và bà Ê được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 06/8/2013, thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, thành tổng diện tích 18.022,8m².

[5.7] Theo các văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, bà Ê xác định: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông X và bà C, nhưng chuyển nhượng gì thì bà không rõ, bà thấy ông M sử dụng từ lâu, nhưng không nhớ từ năm nào; phần đất ông M đang tranh chấp với đất của bà có ranh giới rõ ràng, do lỗi kỹ thuật nên cơ quan chuyên môn làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà, bà không biết. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, vì phần đất đang tranh chấp không phải đất của bà, từ xưa tới nay bà không có quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp ngày nào, mà do ông M quản lý, sử dụng.

[5.8] Từ những chứng cứ như đã nêu trên, có đủ cơ sở xác định: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông X và bà C, ông X được UBND huyện Long Phú cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1994, thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.032m². Đến năm 2000, ông X chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông M với giá 14 chỉ vàng 24k, các bên đã thực hiện việc giao trả vàng và giao nhận đất xong và ông M quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho tới nay. Tuy nhiên, do chia tách địa giới hành chính thì phần đất tranh chấp trên thực thuộc địa bàn thành phố S quản lý, bà Ê đăng ký và được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 11/3/2013, thành thửa đất số 194, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.324,2m². Sau đó, bà Ê đăng ký nhập vào thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08 do bà Ê đứng tên và bà Ê được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 06/8/2013, thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08,

thành tổng diện tích 18.022,8m². Do đó, ông X có đủ điều kiện chuyển nhượng phần đất trên cho ông M theo quy định của pháp luật, việc chuyển nhượng hai bên có lập thành văn bản, mặc dù có vi phạm về hình thức, nhưng theo điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này. Và theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Chính vì vậy, yêu cầu khởi kiện này của ông M là có căn cứ. HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 17 của Luật Đất đai năm 2013 để công nhận hợp chuyển nhượng và công nhận phần đất trên cho ông M, để ông M thực hiện quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của ông M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 457239, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01000 do UBND thành phố S cấp cho bà Ê vào ngày 06/8/2013 đối với một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, theo đo đạc thực tế có diện tích 3.078,8m². Và Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa bà Ê với Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Long Phú lập ngày 18/02/2021, đối với một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.078,8m², cùng tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, mặc dù tại Công văn số 1214/UBND-HC ngày 18/6/2024 (BL số 249) xác định: Việc UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 11/3/2013 cho bà Ngô Thanh Ê đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 08 và việc lập thủ tục nhập thửa đất này vào thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08 thành diện tích 18.022,8m² được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, như nhận định tại mục [5] vừa nêu trên, HĐXX xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông X chuyển nhượng cho ông M từ năm 2000 và ông M quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay; không phải đất của bà Ê và bà Ê không có quản lý, sử dụng đất ngày nào, nhưng bà Ê đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thành thửa đất số 194, tờ bản đồ số 08 là có sự trùng lấn lên thửa đất của ông X chuyển nhượng cho ông M. Sau đó, bà Ê đăng ký nhập vào thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, thành tổng diện tích 18.022,8m² là không đúng trình tự, thủ tục và chủ thể theo quy định của pháp luật về đất đai, không đảm bảo quy định tại Điều 49, Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; tương ứng với quy định tại Điều 99, 100 của Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, khi làm thủ tục thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cũng không có văn bản thỏa thuận nào liên quan đến việc ông M đồng ý thế chấp liên quan đến phần đất ông đang quản lý, sử dụng. Mặt khác, khi tiến hành thủ tục đăng ký thế chấp vào năm 2021 thì phía Ngân hàng không có thẩm định thực tế đất cần thế chấp mà chỉ tiến hành định giá để xác định giá đất nhằm phục vụ việc cho vay; nên việc thế chấp nêu trên chỉ đảm bảo đúng đối với phần đất do bà Ê quản lý, sử dụng; chưa đảm bảo đúng đối với phần đất do ông M quản lý, sử

dụng, chưa phù hợp với quy định tại Điều 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, như nhận định tại mục [5] nêu trên thì HĐXX công nhận hợp chuyển nhượng và công nhận phần đất tranh chấp nêu trên cho ông M, nên cần thiết phải hủy một phần giấy chứng nhận cấp cho bà Ê và tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất công nhận cho ông M. Do đó, HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, Điều 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để chấp nhận đối với phần yêu cầu khởi kiện này của ông M.

[7] Giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 06/8/2013 cho bà Ê đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, bà Ê đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Long Phú, nhưng Ngân hàng N không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, nên HĐXX không đặt ra xem xét. Ngân hàng N Việt Nam có quyền khởi kiện đối với bà Ê thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVHQ14 ngày 30/12/2016. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn bà C phải chịu án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng. Tuy nhiên, bà C sinh năm 1961 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVHQ14 ngày 30/12/2016. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí sơ thẩm. Do ông M là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, nên không đặt ra xem xét việc hoàn trả lại.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền 20.950.000 đồng. Ông M đồng ý chịu và đã nộp xong theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[10] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 3 Điều 17, Điều 99, Điều 100, khoản 5, 7 Điều 166, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng M.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng*” giữa ông Lê Hoàng M với ông Nguyễn Hữu X và bà Nguyễn Thị Hồng C lập ngày 19/01/2000 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 3.078,8m² (đất DL), thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08). Và công nhận cho ông Lê Hoàng M phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 3.078,8m² (đất DL), thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08), tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 198 (ông Phạm Văn A), có số đo 50,23m. Hướng Tây giáp thửa đất số 111 (ông P), có số đo 24,63m + 17,05m. Hướng Nam giáp thửa đất số 116 (bà Lê Thị Kim O), có số đo 74,37m. Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 107 (bà Ngô Thanh Ê), có số đo 74,56m. *Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 11/5/2023 (BL số 90).*

2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 06/8/2013 cho bà Ngô Thanh Ê đứng tên đối với phần đất có diện tích 3.078,8m² (đất DL), thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thanh Ê với Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Long Phú lập ngày 18/02/2021, đối với phần đất thế chấp có diện tích 3.078,8m² (đất DL), thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng C được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền 20.950.000 đồng (Hai mươi triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng). Ông M đồng ý chịu số tiền này và đã nộp xong.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn