

Bản án số:68/2024/DS – ST
Ngày:30-9-2024
“*Tranh chấp HĐCNQSD đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Lan**

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà **Nguyễn Thị Liễu.**
- Bà **Nguyễn Thị Hương Giang.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phan Nguyễn Thành Trung** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân huyện Định Quán tham gia phiên tòa:
Ông **Nguyễn Hữu Thọ** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 09 năm 2024 tại Hội trường xét xử A, Tòa án nhân dân huyện Định Quán xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2022/TLST – DS ngày 27 tháng 06 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:63/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1962

Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: **số I, ấp D, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai**

Đại diện theo ủy quyền của ông **H**, bà **T** (văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 12 năm 2021): Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1970

Địa chỉ: **B H, P.8, Q.P, TP . Hồ Chí Minh.**

Ông **Nguyễn Ngọc V**, sinh năm 1992

Địa chỉ: **B H, P.8, Quận P, TP .**

Bị đơn: Ông **Ngô Văn H1**, sinh năm 1975

Bà **Lê Thị V1**, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: **tổ I, ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.**

Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1953

Địa chỉ: **số nhà F, ấp D, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai**

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã **L**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn H2**, chức vụ: chủ tịch UBND xã.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Kim O**, sinh năm 1986 (theo văn bản ủy quyền ngày ngày 19/8/2024).

Địa chỉ: **Quốc lộ B, K, ấp C, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.**

(Bà T1, ông V và ông H1, bà V1 có mặt; bà T2, bà O có đơn xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2021, đơn khởi kiện, bổ sung ngày 04/01/2022, văn bản ý kiến ngày 27/5/2022, bản tự khai, các biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 12/09/2024, biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 12/09/2024 trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất như sau: Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 17, tờ 46, diện tích 2039m², sử dụng ổn định và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 120381 ngày 31/12/2008. Năm 2020 ông bà phát hiện ra thửa đất số 17 lại cấp cho ông Ngô Văn H1, bà Lê Thị V1, đồng thời ông H1, bà V1 cũng thừa nhận việc này tại buổi hòa giải ngày 29/12/2020 của UBND xã L.

Thửa đất 17 này có nguồn gốc thuộc đất của bà Nguyễn Thị T2, được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2007. Năm 2003 bà T2 có bán viết giấy tay bán cho bà T thửa đất số 17, tờ bản đồ số 46. Tại thời điểm bà T2 bán đất cho bà thì bà T2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17 và đồng thời thửa đất số 17 là đất ao, bà T2 đào ao để tưới cây. Do thửa đất 17 này giáp ranh với đất của bà nên bà mới mua. Ngày 31/12/2008 bà T đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17. Từ năm 2003 đến nay bà T là người sử dụng đất xuyên suốt cho đến nay. Theo hiện trạng mua bán đất giữa bà với bà T2 thì thửa số 17 này kéo từ ranh mép Ao của bà T2 kéo dài đến đường đất (đường công cộng). Bà T không hiểu sau khi đã bán đất cho bà năm 2003 sử dụng rồi mà bà T2 còn đi đăng ký kê khai và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 206822 ngày 05/11/2007 bao gồm 03 thửa đất gồm: thửa đất số 14, 15, 17, tờ bản đồ số 46. Tại thời điểm bà T2 bán đất cho bà T thì bà T2 có 02 cái ao đang sử dụng nhưng chỉ có phần diện tích đất Ao bán cho bà là được cấp giấy chứng nhận QSD đất, còn thửa đất ao giáp ranh với ao của bà thì không được cấp giấy chứng nhận, do đây là đất lòng hồ (do Khu bảo tồn lòng hồ T quản lý đất).

Ngày 21/5/2015 khi bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Ngô Văn H1, bà Lê Thị V1 đối với 03 thửa đất gồm thửa 14, 15, 17, tờ bản đồ số 46, với tổng diện tích 21780,0m² (trong đó có thửa số 17, diện tích cấp nhằm) thì bà không biết. Hợp đồng chuyển nhượng này được UBND xã L chứng thực hợp đồng số 86/2015, quyển số 01/2024 –SCT/HĐ,GD ngày 21 tháng 5 năm 2015.

Như vậy thửa đất số 17 mà bà T2 đã bán cho bà T từ năm 2003 nhưng sau đó bà T2 lại tự ý đi đăng ký làm thủ tục cấp giấy năm 2007 và năm 2015 chuyển nhượng đất cho ông H1 bà V1. Ngày 28/12/2015 ông Ngô Văn H1, bà Lê Thị V1 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 724690, thửa 17, tờ 46, diện tích 2039m², mục đích sử dụng: đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2027.

Nay bà T ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 86/2015 ngày 21/5/2015 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T2 và ông Ngô Văn H1, bà Lê Thị V1, được UBND xã L chứng thực đối với thửa đất số 17, tờ 46.

Tại phiếu chuyển số 105/PC-TA ngày 20/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai chuyển đến Tòa án nhân dân huyện Định Quán xác định, đương sự tranh chấp thửa đất số 17, tờ 46, diện tích 2039m². Đương sự yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 206822, cấp ngày 05/11/2007, số vào sổ H 00362 cấp cho bà Nguyễn Thị T2 đối với thửa 17, tờ 46 thì giấy chứng nhận này cấp lần đầu cho bà T2, tuy nhiên khi bà T2 chuyển nhượng đất cho ông H1, bà V1 thì Văn phòng Đ chi nhánh Đ1 đã lưu giữ theo thủ tục chuyển nhượng. Hiện nay giấy chứng nhận này không còn tồn tại vì đã bị thu hồi để cập nhật sang tên cho ông H1, bà V1 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông H1, bà V1.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 724690 cấp cho ông H1 bà V1 ngày 28/12/2015 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đương sự yêu cầu hủy không phải là quyết định hành chính cá biệt vì được cấp thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu hủy cập nhật biến động đối với thửa đất số 17, tờ 46 mà bà T2 chuyển nhượng qua cho ông H1, bà V1 được Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật trang 4 ngày 02/6/2015 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H1 đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thông qua hợp đồng chuyển nhượng nên chỉ cần xem xét hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa các bên.

Đồng thời đề nghị kiến nghị đến Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ thu hồi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 724690 cấp ngày 28/12/2015 cho người sử dụng đất ông Ngô Văn H1, bà Lê Thị V1 đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 46, diện tích 2039,0m², vị trí: ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 120381 cấp ngày 31/12/2008 đứng tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị T, ông Trần Văn H đang do bà T giữ quản lý. Văn bản số 183 ngày 20/3/2023 Văn phòng Đ cho rằng giấy chứng nhận số AO 120381 ngày 31/12/2008 đang được lưu giữ tại Văn phòng đăng ký là không chính xác.

Tại bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 12/09/2024, biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 12/09/2024 trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Ngô Văn H1, bà Lê Thị V1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 17 ngày 21/5/2015 khi ông bà nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị T2 thì cũng không biết được thửa đất có phần ao phía trước kéo dài đến đường đất là thuộc quyền sử dụng của bà T. Đồng thời bà T2 cũng không biết việc này. Khi ông bà mua đất của bà T2 thì không biết là cái ao dưới của bà T2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ biết 03 thửa đất bà T2 được cấp giấy nên mới mua, không biết được vị trí ao phía trên của bà T đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Hiện tại cái ao phía dưới của ông bà đang sử dụng là không có giấy chứng nhận QSD đất nên giá phải rẻ hơn so với giá thị trường. Khi 02 bên mua bán có UBND xã L chứng thực hợp đồng chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận cập nhật trang 4 ngày 02/6/2015 có Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đ1 xác nhận.

Tại biên bản làm việc ngày 02/8/2024 thì ông H1 cho biết khi làm thủ tục chuyển nhượng thì Ủy ban xã đã thu giữ luôn bản chính giấy chứng nhận QSD đất của bà T2. Sau đó xã làm thủ tục chuyển quyền cho ông và ông đã được Sở tài

nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2015 đối với thửa đất số 17. Qua việc giải thích cơ sở pháp lý của Tòa án về việc cấp nhằm thừa thì đây không phải là lỗi của ông mà là lỗi của bà T2. Ông H1 đồng ý hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, tờ 46, diện tích 2039,0m², nằm trong tổng diện tích 21780,0m², vị trí tọa lạc: ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Tại biên bản làm việc ngày 20/8/2024 thì ông H1, bà V1 thay đổi ý kiến là không đồng ý hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa 17, tờ 46 vì trong đó có phần diện tích đất theo hiện trạng mà ông bà đang sử dụng qua thửa 17, đồng thời bà T cũng đang lấn qua thửa đất của ông bà phía trước nhưng ông bà không tranh chấp, không khởi kiện lấn ranh đất.

Tại bản tự khai, biên bản làm việc bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Về nguồn gốc đối với 03 thửa đất số 14, 15, 17 có tổng diện tích 21767m² có nguồn gốc là do chồng bà (ông Giáp Công M chết năm 2000) trước năm 2000 khoảng 02 năm ông M có mua đất của 01 người (người này tên này tên gì ở đâu thì bà không rõ), bà cũng không biết gì về thỏa thuận mua bán đất giữa chồng bà và ông chủ đất cũ. Sau khi chồng chết thì bà nhận thừa kế và làm thủ tục đăng ký kê khai được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất này. Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 46 mà bà T đang tranh chấp thì trước đây không thuộc quyền sử dụng của ai, bỏ hoang. Bà T là người canh tác sử dụng đất giáp với thửa 17 nhưng bà T canh tác sử dụng từ năm nào thì bà không nhớ. Thửa 17 trước đây do bà vào ủi 02 cái ao, mục đích ủi ao là để chứa nước tưới xoài. Khi ủi ao thì có vợ chồng bà T là người sử dụng đất kế bên ngăn cản, vì lý do bà T cũng muốn sử dụng chung phần đất ao này. Giấy giao nhận tiền và xác định ranh giới đất rẫy + ao ngày 17/8/2003 được ký giữa bà và bà T là xuất phát từ việc thửa 17 này trước đây là khoảng đất trống, bỏ hoang, không thuộc quyền sử dụng của ai nên cả hai bên đều giành quyền sử dụng. Để không tranh chấp nên 02 bên mới thỏa thuận làm giấy này, nội dung của giấy này thể hiện cái ao phía trước là thuộc quyền sử dụng của bà T (ao của thửa đất số 17), còn ao phía sau giáp ranh ao phía trước là thuộc quyền sử dụng của bà T2. Ranh giới ao của bà T là tính từ mép bờ ao phía đất của bà T2 kéo dài đến đường đất (đường công cộng) cả bờ ngang giữa 02 ao. Ranh giới đất rẫy giữa bà T và bà T2 tính thẳng từ mép ao phía đất của bà T2 ra đường (đường công cộng) và đã thống nhất trồng cây vòng. Tại thời điểm đó xoài trên đất của bà T đã lớn nhưng bà cũng chưa đo đạc kiểm tra phần đất thực tế đang sử dụng, vì nhận thức của bà lúc bấy giờ ghi thỏa thuận ranh như vậy để xác định phần đất thuộc quyền sử dụng của mỗi bên để không tranh chấp với nhau. Số tiền 7.000.000đ mà bà T giao ngày 17/8/2003 cho bà thì đây là số tiền bà đã bỏ ra để ủi ao. Bà T2 xác định cái ao thuộc thửa đất số 17 từ năm 2003 cho đến nay thuộc quyền sử dụng đất của bà T là hợp pháp. Khi bà nhận số tiền 07 triệu đồng của bà T là do trước đó chồng bà đã ủi ao trước năm 2000, nên bà mới yêu cầu bà T phải trả lại tiền công ủi ao, đồng thời phần đất ao phía trước và ao phía sau đều không thuộc quyền sử dụng của ai, nên bà mới viết giấy giao nhận tiền và xác định ranh giới đất rẫy + đất ao để xác định quyền sử dụng của các bên. Như vậy theo nội dung thỏa thuận của giấy ghi ngày 17/8/2003 giữa bà và bà T thì bà thừa nhận bà T là người được quyền sử dụng đối với thửa đất số 17, còn trước đây khi thỏa thuận thì bà không biết ao phía trước thuộc thửa đất nào? Tại thời điểm kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 do bà cũng có 01 cái ao phía sau

giáp với ao của bà T nên bà không biết rõ là ao nào sẽ được kê khai để được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 05/11/2007 khi bà được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà cũng không kiểm tra xem thửa đất số 17 có phải là phần ao phía sau của bà hay không. Ngày 21/5/2015 khi bà thỏa thuận bán đất và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Ngô Văn H1, bà Lê Thị V1 thì bà cũng chưa phát hiện ra thửa đất số 17 mà bà được cấp giấy là thửa đất mà bà T đang sử dụng cái phần đất ao phía trước. Sau này khi bà T tranh chấp khởi kiện và UBND xã L hòa giải, giải thích cho bà xem thửa đất trên bản đồ địa chính thì lúc đó bà mới biết việc cấp nhầm thửa đất số 17 của bà T vào giấy chứng nhận QSD đất của bà. Khi bà bán đất cho ông H1 thì bà chỉ bán thửa đất số 14, 15 kèm theo cái ao phía sau cho ông H1, chứ bà không bán cái ao phía trước của bà T đang sử dụng cho ông H1.

Nay bà được biết việc cấp nhầm thửa đất số 17 của bà T vào giấy chứng nhận của bà thì bà có ý kiến như sau: Đối với thửa đất số 17 là phần đất giáp mép ao của bà kéo dài ra đến đường đất mà bà T được quyền sử dụng từ năm 2003 cho đến nay thì cũng có 01 phần đất của bà là thửa đất số 14, 15, tờ bản đồ số 46, nằm trong đất của bà T, còn cụ thể diện tích đất bao nhiêu thì bà chưa nắm được thông tin.

Như vậy qua yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông H về việc hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa bà và ông H1, bà V1 ngày 21/5/2015 liên quan đến thửa đất số 17, tờ bản đồ số 46, diện tích 2039m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại bản tự khai ngày 19/8/2024, biên bản làm việc ngày 20/8/2024 của bà Trần Thị Kim O trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2015 được ký kết giữa bà T2 và ông H1, bà V1, UBND xã chứng thực vào hợp đồng số 86/2015 thì do các bên tự nguyện thỏa thuận, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc mua bán là có thật nên Ủy ban xã đã chứng thực hợp đồng đúng quy định. Việc bà T được cấp giấy chứng nhận thửa 17 năm 2008 do giữa bà T và bà T2 không có hợp đồng chuyển nhượng chứng thực qua UBND xã L nên Ủy ban xã không nắm được nội dung, bà T đi kê khai làm thủ tục cấp giấy thì Ủy ban xã không biết. Nay bà T, ông H khởi kiện hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa bà T2 và ông H1, bà V1 liên quan đến thửa đất số 17 ngày 21/5/2015 thì Ủy ban không có ý kiến gì, Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, thời hiệu khởi kiện, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật, người liên quan có đơn xét xử vắng mặt.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ: Khoản 3, Điều 26, 35, 39; Điều 147, 185, 157, 165, 217, 218, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 104, Điều 106, khoản 7, Điều 166, 167, 195 Luật đất đai 2013. Điều 136, 152 Luật đất đai năm 2024; Điều 46 Nghị định số 101 ngày 29/7/2024 của Chính Phủ; khoản 1, Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn H**, bà **Nguyễn Thị T** về việc yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 86/2015 ngày 21/5/2015 được **UBND xã L** chứng thực giữa bên chuyển nhượng là bà **Nguyễn Thị T2** và bên nhận chuyển nhượng ông **Ngô Văn H1**, bà **Lê Thị V1** đối với diện tích 2039,0m², thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 46, tọa lạc: **ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai**.

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của ông **H**, bà **T** được chấp nhận nên ông **H1**, bà **V1** và bà **T2** phải chịu chi phí đo đạc 881.996đồng, xem xét thẩm định tại chỗ 3.389.000đồng và chi phí định giá tài sản là 6.400.000đồng, tổng cộng là 10.670.996đồng (làm tròn:10.671.000đồng). Mỗi người phải trả cho ông **H**, bà **T** là 3.557.000đồng.

Về án phí: Ông **H1**, bà **V1** phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà **T2** phải chịu 300.000đồng án phí dân sự theo quy định pháp luật. Trả lại cho ông **H**, bà **T** tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đồng, biên lai số 0003625, số 0003626 ngày 27/6/2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Thẩm quyền giải quyết: Do tranh chấp giữa ông **H**, bà **T** với ông **H1**, bà **V1** và bà **T2** là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi có bất động sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm c, khoản 1, Điều 39 của BLTTDS.

[2] Quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của đương sự:

Ngày 27/06/2022 Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông **H**, bà **T** về việc tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 86/2015 ngày 21/5/2015. Do đó xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3, Điều 26 BLTTDS. Căn cứ vào Điều 68 BLTTDS xác định ông **H**, bà **T** là người khởi kiện sẽ là nguyên đơn, ông **H1**, bà **V1** và bà **T2** là người bị kiện sẽ là bị đơn, **Ủy ban nhân dân xã L** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Năm 2020 khi bà **T** đi làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất thì mới phát hiện ra thửa đất số 17 mà bà đã được cấp ngày 31/12/2008 (được điều chỉnh thông tin về người sử dụng đất ngày 03/8/2012) thì đã được **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** cấp giấy chứng nhận cho ông **H1**, bà **V1**. Ngày 14/5/2020 bà **T**, ông **H** có đơn đề nghị tranh chấp với ông **H1**, bà **V1** gửi đến **UBND xã L** và được Ủy ban xã hòa giải ngày 09/7/2020, ngày 28/12/2020,

như vậy năm 2020 ông bà đã biết quyền lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, theo quy định của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng dân sự là 03 năm kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm. Ngày 17/12/2021 ông bà nộp đơn khởi kiện đến Tòa án là trong thời hiệu luật định, quy định tại 429 Bộ luật dân sự và khoản 1, Điều 184, Điều 185 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã L - đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Kim O đều có đơn xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự. Căn cứ quy định tại khoản 1, Điều 227; khoản 1, Điều 228 BLTTDS.

[5] Về điều luật áp dụng: Căn cứ vào thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo thì áp dụng khoản 3, Điều 26, Điều 35; điểm c, khoản 1, Điều 39; Điều 147, 157, 165, 184, 185, 217, 218, 227, 228, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 149, 429, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 104, Điều 106, khoản 7, Điều 166, 167, 195 Luật đất đai 2013. Điều 136, 152 Luật đất đai năm 2024; Điều 46 Nghị định số 101 ngày 29/7/2024 của Chính Phủ; khoản 1, Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện và tài liệu chứng cứ của nguyên đơn, cùng các tài liệu do Tòa án thu thập nhận thấy:

[6] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T2 và ông Ngô Văn H1, bà Lê Thị V1, các bên đã ký tên dưới dòng bên A, bên B và được UBND xã L chứng thực số 86/2015, quyền số 01/2014 –SC T/HĐ,GD ngày 21/5/2015. Hợp đồng chuyển nhượng đã tuân thủ về mặt hình thức của giao dịch dân sự, quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự.

[7] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng:

[7.1] Ông H, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 86/2015 ngày 21/5/2015 được lập tại UBND xã L đối với thửa đất số 17, tờ 46.

[7.2] Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện ông H, bà T đã cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2015, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 120381 cấp ngày 31/12/2008 cấp cho ông H, bà T, giấy giao nhận tiền và xác định ranh giới đất rẫy ngày 17/8/2003, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 206822 cấp ngày 05/11/2007 cho bà T2, giấy chứng nhận QSD đất số CC724690 ngày 28/12/2015 cấp cho ông H1, bà V1, biên bản hòa giải ngày 09/7/2020, biên bản hòa giải ngày 28/12/2020, thông báo nội dung xử lý hồ sơ số 295/VPĐk ngày 11/01/2021.

[7.3] Về nguồn gốc thửa đất số 17, tờ 46: Thửa 17 nằm trong tổng diện tích 21767m² của bà T2, theo giấy giao nhận tiền và xác định ranh giới đất rẫy + ao ngày 17/8/2003 (bút lục số 118) được ký giữa bà T2 và bà T là xuất phát từ việc thửa 17 này trước đây là khoảng đất trống, bỏ hoang, không thuộc quyền sử dụng của ai. Để không tranh chấp nên 02 bên mới thỏa thuận làm giấy này để xác định quyền sử dụng đất thửa 17 từ năm 2003 đến nay là của bà T, ông H. Vấn đề này

đều được các bên đương sự thừa nhận là đúng sự thật.(bút lục số 239-240). Sau đó bà T ông H sử dụng ôn định và ngày 20/9/2003 bà T đã đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, phần nguồn gốc ghi rõ mua của bà T2 thửa 17, tờ 46 năm 2003 và được UBND xã kiểm tra xác nhận ngày 17/11/2004 đất không tranh chấp đủ điều kiện cấp giấy, sau đó được Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng tài nguyên môi trường huyện Đ xác nhận 01/10/2008 thống nhất kết quả thẩm tra và đề nghị Ủy ban huyện cấp giấy chứng nhận (bút lục số 141-142). Ngày 31/12/2008 bà T, ông H được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 120305 đối với thửa đất số 17, tờ 46, diện tích 2.039,0m², vị trí: ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Tại bản khai ngày 09/12/2022, biên bản làm việc ngày 09/12/2022, ngày 10/4/2023 bị đơn bà T2 thừa nhận thửa 17 đã chuyển nhượng cho bà T năm 2003, năm 2007 khi kê khai cấp giấy thì bà T2 cho biết là bà kê khai ao phía sau nhưng khi được Ủy ban huyện cấp giấy ngày 05/11/2007 thì bà cũng không kiểm tra là thửa 17 là ao phía trước hay ao phía sau. Ngày 21/5/2015 bà T2 chuyển nhượng cho ông H1, bà V1 thửa đất số 14 +15+ 17, tờ 46, diện tích 21767,0m² và được UBND xã L chứng thực số 86, lúc này bà T2 cũng chưa phát hiện ra thửa đất số 17 của bà T đang sử dụng là phần ao phía trước đã bị cấp nhầm vào giấy chứng nhận của bà. Bà T2 khẳng định là khi bán đất cho ông H1 thì chỉ bán thửa 14, 15 kèm theo cái ao phía sau, không bán ao đã bán cho bà T. Khi bà T tranh chấp với ông H1 thì bà T2 mới biết việc cấp nhầm thửa 17. Tại biên bản xác minh ngày 04/3/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh Đ1 cung cấp thể hiện thời điểm bà T2 cấp giấy chứng nhận năm 2007 là đăng ký riêng lẻ, còn khi cấp giấy cho bà T năm 2008 là theo dạng đăng ký đồng loạt, đã được thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy nên không phát hiện ra thửa 17 trước đó năm 2007 đã cấp nhầm cho bà T2, dẫn đến việc cấp trùng giấy, trùng thửa. Tại văn bản số 183/VPĐK-CNĐQ-TTLT ngày 20/3/2023 cung cấp thông tin cho biết ngày 21/5/2015 bà T2 chuyển nhượng QSD đất thửa 14, 15, 17, tờ 46 cho ông H1 bà V1 thì Văn phòng đăng ký không kiểm tra ngoài thực địa, không xác minh người sử dụng đất. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2015 được ký kết giữa bà T2 và ông H1 bà V1 đã được ký kết đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng là được UBND xã chứng thực số 86/2015, quyền số 01/2014 theo đúng quy định của pháp luật, về nội dung các bên thỏa thuận ký kết với nhau hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi, đã giao tiền đầy đủ, tuy nhiên đối tượng mua bán ghi trong hợp đồng thửa 17 bà T2 bị cấp nhầm thửa, bà T2 thừa nhận chỉ chuyển nhượng 02 thửa đất 14, 15 kèm theo ao phía sau cho ông H1 là đúng sự thật, phù hợp với thông tin Văn phòng đăng ký đã cung cấp như trên. Như vậy khi bà T2 chuyển nhượng cho ông H1, bà V1 thì văn phòng đăng ký không kiểm tra ngoài thực địa và không xác minh thông tin người sử dụng đất nên không biết thửa 17 mà các bên nhận chuyển nhượng trước đây đã bị cấp nhầm cho bà T2. Khi nhận đất chuyển nhượng từ bà T2 thì ông H1, bà V1 cũng biết thực tế thửa 17 (ao phía trước) là do bà T, ông H đang sử dụng, ông bà chỉ sử dụng phần ao phía sau mà bà T2 bán kèm theo nên ông H1 cũng biết là thửa đất này bị cấp nhầm nên đã nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 724690 cấp ngày 28/12/2015 thửa 17 cho UBND xã L. Sau này Ủy ban xã đã giao cho bà T và bà T đã nộp cho Tòa án để lưu hồ sơ. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông H1 cũng đồng ý hủy 01 phần hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2015 được ký kết giữa bà T2 và vợ chồng ông đối với thửa 17 (bút lục số 243) vì việc cấp nhầm thửa 17 là do lỗi của bà T2. Sau đó ông H1 bà V1 thay đổi ý kiến không đồng ý hủy 01 phần hợp đồng vì cho rằng bà T hiện đang sử dụng thửa 17 theo ranh hiện trạng cũng đang lấn sang phần ranh đất bên ông phía ngoài. Tuy nhiên ông bà không tranh chấp cũng không khởi kiện nên Tòa án không xem xét giải quyết. Việc bà T được cấp giấy chứng nhận đối với thửa 17 thì đã được thể hiện ranh giới theo ranh bản đồ địa chính, trường hợp có lấn chiếm đất về ranh giới theo hiện trạng sử dụng thì các bên đương sự nếu có tranh chấp và yêu cầu giải quyết thì có thể khởi kiện riêng ở vụ án khác.

Các bên đương sự đều đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 29/3/2023, trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1432/2023 ngày 23/5/2023 và biên bản định giá tài sản ngày 21/11/2023, kết luận định giá tài sản số 231/TCKH -GCS ngày 24/7/2024 của Hội đồng định giá tài sản xác định tổng giá trị tài sản 516.558.000đồng.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH206822 cấp ngày 05/11/2007 có 03 thửa đất, tờ 46, vị trí: ấp A, xã L, huyện Đ đã cấp cho bà Nguyễn Thị T2 đang được lưu giữ tại Văn phòng Đ chi nhánh Đ1 cùng với hồ sơ cập nhật sang tên cho ông H1, bà V1 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông H1, bà V1 nên thực tế giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà T2 không còn tồn tại.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC724690 cấp ngày 28/12/2015 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp đổi cho ông H1 bà V1 thửa 17, tờ 46 mà đại diện theo ủy quyền của bà T đã nộp lưu hồ sơ. Căn cứ điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 6, Điều 87 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ; Điều 136, 152 Luật đất đai năm 2024; Điều 46 Nghị định số 101 ngày 29/7/2024 của Chính Phủ, kiến nghị đến Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ thực hiện việc thu hồi và quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC724690 cấp ngày 28/12/2015 cấp cho người sử dụng đất ông H1, bà V1 thửa 17, tờ 46.

Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 120305 cấp ngày 31/12/2008 cho bà T, ông H thửa 17, hiện ông bà đang lưu giữ và vẫn đang tiếp tục sử dụng đất với mục đích sử dụng: đất nuôi trồng thủy sản, ông bà vẫn có nhu cầu sử dụng đất thì tiếp tục làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với các thủ tục hành chính về đất đai tại Điều 195 Luật đất đai năm 2013, Điều 74 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ.

Qua các tài liệu chứng cứ đã được phân tích như trên, xét yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 86/2015 ngày 21/5/2015 được ký kết giữa bà T2 và ông H1 bà V1 là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông H1, bà V1 và bà T2 phải chịu chi phí đo đạc 881.996đồng, xem xét thẩm định tại chỗ 3.389.000đồng và chi phí định giá tài sản là 6.400.000đồng, tổng

cộng là 10.670.996đồng (làm tròn:10.671.000đồng). Mỗi người phải trả cho ông H, bà T là 3.557.000đồng, quy định Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Về án phí:

Ông Ngô Văn H1, bà Lê Thị V1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm án phí không có giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị T2 là người trên 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nhưng bà không có đơn xin miễn án phí dân sự nên phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm án phí không có giá ngạch.

Trả lại cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đồng tại biên lai số 0003625, số 0003626 ngày 27/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán.

[10] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán phù hợp với nhận định và quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, Điều 26, Điều 35; điểm c, khoản 1, Điều 39; Điều 147, 157, 165, 184, 185, 217, 218, 227, 228, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 149, 429, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 104, Điều 106, khoản 7, Điều 166, 167, 195 Luật đất đai 2013. Điều 136, 152 Luật đất đai năm 2024; Điều 46 Nghị định số 101 ngày 29/7/2024 của Chính Phủ.

- Khoản 1, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2/ Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 86/2015 được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 21/5/2015 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T2 và bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Văn H1, bà Lê Thị V1 đối với diện tích 2039,0m², thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 46, tọa lạc: ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

3/ Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ thực hiện việc thu hồi và quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC724690 cấp ngày 28/12/2015 cấp cho người sử dụng đất ông H1, bà V1 thửa 17, tờ 46.

4/ Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Văn H1, bà Lê Thị V1 và bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T tổng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.671.000đồng. Mỗi người phải trả cho ông H, bà T là 3.557.000đồng (Ba triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

5/ Về án phí: Ông Ngô Văn H1, bà Lê Thị V1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị T2 là người trên 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nhưng bà không có đơn xin miễn án phí dân sự nên phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đồng tại biên lai số 0003625, số 0003626 ngày 27/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán.

Báo cho đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T1, ông V, bị đơn ông H1, bà V1 biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn bà T2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên Ủy ban nhân dân xã L - đại diện theo pháp luật ông H2 biết có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H. Định Quán;
- Chi cục THA Định Quán;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS – LT.

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

Nguyễn Thị Thúy Lan