

Bản án số: 47/2024/DS-ST

Ngày: 18-10-2024

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HƯNG – TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Thanh Minh.

2. Ông Phạm Ngọc Chánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thu, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Bé Thơ – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn T**, sinh năm: 1976; Địa chỉ: **Ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An.**

2. Bị đơn: Ông **Trần Văn Thâu E**, sinh năm: 1977; Địa chỉ: **Ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An.**

Người đại diện hợp pháp của ông Thâu E: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm: 1989; Địa chỉ: **Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.** Là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 17/7/2024).

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

- Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm: 1978; Địa chỉ: **Ấp K, xã H, huyện T, Long An.**

- Bà **Phạm Thị P**, sinh năm: 1974; Địa chỉ: **Địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An.**

4. Người làm chứng: Ông **Trần Chí L**, sinh năm: 1981; Địa chỉ: **Ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An.**

(Ông **T**, ông **Đ**, bà **T1**, ông **L** có mặt, bà **P** xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/6/2024 và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Trần Văn T** trình bày:

Năm 2000, mẹ ruột ông là bà **Lâm Thị D** có cho ông phần đất nền nhà diện tích 854,1m², thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại: **ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An** nhưng chưa làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Năm 2008, ông đổ đất

và cất nhà ở ổn định cho đến nay.

Năm 2016, bà **D** tiến hành làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho 03 anh em ông gồm: **Trần Văn P1**, **Trần Văn T** và **Trần Văn T** Em nên hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại **huyện T** xuống đo đạc. Theo Mảnh trích đo địa chính số: 204/2016 ngày 01/12/2016, phần đất của ông diện tích là 854,1m², thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10 và có ghi: Chuyển QSDĐ cho ông **Trần Văn T** nhưng khi làm hồ sơ tặng cho thì chuyển nhầm cho ông **Thâu E** và ông **Thâu E** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: CG118255, số vào sổ cấp GCN: CS05909 được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/01/2017.

Khi ông biết được sự việc thì ông **Trần Văn Thâu E** cũng thừa nhận có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất trên của ông và làm giấy cam kết hứa đến ngày 16/11/2021 sẽ chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong ngân hàng ra để sang tên lại cho ông, nhưng đến hạn ông **Trần Văn Thâu E** không thực hiện theo lời đã hứa.

Nay ông **T** yêu cầu được xác lập quyền sử dụng đất diện tích 854,1m² thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại **xã H, huyện T, tỉnh Long An**. Đồng thời, ông **T** yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 118255 do **Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/01/2027 đối với phần đất diện tích 854,1m² thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại **xã H, huyện T, tỉnh Long An** do ông **Trần Văn T** Em đứng tên để cấp lại cho ông theo quy định pháp luật.

*Tại phiên tòa, ông **Nguyễn Văn Đ** là người đại diện của bị đơn ông **Trần Văn T** Em trình bày:*

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà **D** với ông **T E** là đúng quy định của pháp luật, ông **T E** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là tài sản của ông **Thâu E**. Ông **Thâu E** cho ông **T** ở nhờ khi nào cần thì sẽ đòi lấy lại, giấy xác nhận ông **Thâu E** ký tên không thể hiện số thửa đất và có sự bôi sửa viết lại nên không có căn cứ chấp nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T1** trình bày:* Bà thừa nhận phần đất tranh chấp là của ông **T**, năm 2021 bà và ông **Thâu E** có ký giấy xác nhận đứng tên nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **T** sử dụng đất từ năm 2000 và không có ai tranh chấp. Nay bà đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 854,1m² thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại **xã H, huyện T, tỉnh Long An** để trả lại cho ông **T**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị P** trình bày:* Bà là vợ của ông **T**, bà thống nhất theo lời trình bày của ông **Trần Văn T**.

*Người làm chứng ông **Trần Chí L** trình bày:* Năm 2021, ông **Trần Văn T** Em có nhờ ông viết dùm giấy “đứng lộn tên” giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Trần Văn P1**, ông **Trần Văn T**. Ông **Thâu E** là người đọc nội dung và ông viết theo, sau khi viết xong thì năm sai nên ông **Thâu E** yêu cầu ông bôi và viết lại, ông có đọc lại nội dung cho ông **Thâu E**, bà **T1** nghe và cùng thống nhất ký tên.

Tòa án đã tiến hành mở phiên hòa giải giữa các đương sự nhưng không tiến hành hòa giải được.

Các bên đương sự xác định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án, không còn cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá

trình giải quyết vụ án của Thẩm phán là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đều đúng quy định của pháp luật; nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

Ông **T** yêu cầu xác lập phần đất diện tích 854,1m², thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại **ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An** là thuộc quyền sở hữu của ông và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: CG118255, số vào sổ cấp GCN: CS05909 được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/01/2017 do ông **Trần Văn T** Em đứng tên để cấp lại cho ông là có cơ sở chấp nhận, bởi vì: Căn cứ giấy xác nhận ngày 05/7/2023, bà **Lâm Thị D** xác nhận năm 2000 bà có cho ông **Trần Văn T** phần đất diện tích 854,1m², thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại **ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An** và giấy thoả thuận ngày 14/11/2021 ông **Thâu E** thừa nhận có đứng tên dùm cho ông **T** và hẹn đến ngày 16/11/2021 sẽ chuyển nhượng lại cho ông **T** nhưng ông **Thâu E** không thực hiện như lời hứa. Hơn nữa, theo mảnh trích đo địa chính số: 204/2016 ngày 01/12/2016, phần đất diện tích là 854,1m², thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10 có ghi: chuyển quyền sử dụng đất cho ông **Trần Văn T**. Do phần đất trên ông **T** được bà **D** tặng cho hợp pháp nên yêu cầu của ông **T** về việc xác lập phần đất diện tích 854,1m², thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại: **Ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An** là thuộc quyền sở hữu của ông là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ông **T** khởi kiện yêu cầu xác lập quyền sử dụng đất diện tích 854,1m² thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại **xã H, huyện T, tỉnh Long An** và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ tranh chấp là “Quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng theo quy định tại các Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà **Phạm Thị P** có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 27/12/2016, bà **Lâm Thị D** lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông **Trần Văn T** Em, quyền sử dụng đất gồm các thửa số 1536, 1537, 1538 và một phần thửa 715, tờ bản đồ số 10, tọa lạc **xã H, huyện T, tỉnh Long An**. Ngày 10/01/2017, ông **Thâu E** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10, loại đất ở tại nông thôn (ONT).

Xét thấy: Bà **Lâm Thị D** là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi làm hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất thì người đang trực tiếp sử dụng đất là ông **Trần Văn T** nhưng ông **T** không có văn bản thể hiện sự đồng ý. Đồng thời, mảnh trích đo địa chính số 204-2016 ngày 01/12/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại **huyện T** thể hiện “chuyển quyền sử dụng đất cho ông **Trần Văn T**”. Như

vậy, khi làm hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà **D** với ông **Thâu E** đã có sự nhầm lẫn đối với thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10.

Sau khi ông **T** phát hiện thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10 cấp nhầm cho ông **Thâu E** thì ông **T** đã yêu cầu ông **Thâu E** chuyển tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ông **Thâu E**, bà **T1** (vợ ông **Thâu E**) đồng ý và viết giấy cam kết đến ngày 16/11/2021 sẽ chuyển lại quyền sử dụng đất cho ông **T**.

[2.2] Theo biên bản xác minh, thì phần đất tranh chấp đã được ông **T** sử dụng ổn định từ năm 2000 cho đến nay, trong quá trình sử dụng ông **T** đã đổ đất, cất nhà để ở và trong quá trình sử dụng không có ai tranh chấp. Phần đất trên ông **T** đã cắm trụ đá làm ranh với ông **Trần Văn P1**, bà **Nguyễn Thị T1** và được ông **P1**, bà **T1** thừa nhận. Đồng thời, bà **D** xác nhận bà đã cho ông **Trần Văn T** thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10 từ năm 2000.

Như vậy, ông **Trần Văn T** đã được xác lập quyền sử dụng đất theo các Điều 189, 190, 221, 223 Bộ luật dân sự 2015 và có các quyền sử dụng đất theo các Điều 166, 170 của Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2013.

[2.3] Người đại diện của ông **Thâu E** thừa nhận ông **Thâu E** có ký tên vào giấy cam kết trả lại và sẽ chuyển lại quyền sử dụng đất cho ông **T**, nhưng không xác định là thửa đất nào, giấy cam kết có bôi xóa và viết lại năm nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông **T** là không có cơ sở chấp nhận, bởi vì: Giấy cam kết trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện vị trí thửa đất nhưng căn cứ vào phần nhận định trên và sự thừa nhận của bà **T1** thì có đủ cơ sở xác nhận thửa đất ông **T** Em cam kết chuyển lại cho ông **T** là thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 10. Đồng thời, giấy xác nhận có sự bôi xóa viết lại năm nhưng các nội dung khác không có sự chỉnh sửa và ông **Trần Chí L** xác nhận người đề nghị bôi xóa là ông **Trần Văn T** Em và ông **L** viết theo lời của ông **Thâu E** yêu cầu.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Văn T**.

[2.4] Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về chi phí tố tụng (thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và lệ phí cung cấp thông tin): tổng chi phí là 3.349.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông **T** được chấp nhận nên ông **Thâu E** phải chịu. Ông **T** đã tạm ứng chi phí tố tụng nên ông **Thâu E** có nghĩa vụ trả lại tiền chi phí tố tụng cho ông **T**.

[2.6] Về án phí:

Ông **T** tranh chấp quyền sử dụng đất với **Thâu E** nên Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét các thửa đất trên thuộc về ai. Do đó, đương sự phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do yêu cầu khởi kiện của ông **T** được chấp nhận nên ông **Thâu E** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Trần Văn T** không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông **T**.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 235, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Căn cứ vào các Điều 189, 190, 221, 223 Bộ luật dân sự 2015.
Căn cứ các Điều 166, 167, 168, 169 của Luật Đất đai năm 2013.
Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Văn T** đối với ông **Trần Văn Thâu E** về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Ông **Trần Văn T** được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với diện tích 808,5m² (đo đạc thực tế), thửa số 1537, tờ bản đồ số 10, loại đất ở tại nông thôn (ONT), tọa lạc tại **ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An**.

Ông **Trần Văn T** được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai, **C**, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **T** phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

(Vị trí tứ cận, loại đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số 240-2024 ngày 30/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại **huyện T**).

2. Về chi phí tố tụng: Ông **Trần Văn Thâu E** phải chịu 3.349.000 đồng. Ông **Trần Văn T** đã nộp nên ông **Thâu E** phải trả lại cho ông **Trần Văn T** số tiền 3.349.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Ông **Trần Văn T** Em phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Trần Văn T** không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông **T** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002113 ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện/tỉnh;
- Chi cục THADS;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

- *Đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu án văn.*

Lê Chí Dũng