

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÂN HƯNG  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 48/2024/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: 99/2024/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: 49/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Trần Văn P**, sinh năm: 1963; 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 T**, sinh năm: 1978; Địa chỉ: **Ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An.**

- Bà **Phan Thị T1**, sinh năm: 1972; 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 **P**, ông **Đ**, bà **T**, ông **L** có mặt, bà **T1** xin xét xử vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/6/2024, bổ sung ngày 07/8/2024 và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Trần Văn P** trình bày:

Năm 2000, mẹ ruột ông là bà **Lâm Thị D** có cho ông phần đất nền nhà diện tích 1.136,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 10, loại đất ở nông thôn và tổng diện tích 1.639m<sup>2</sup>, tại một phần thửa đất số 1536 và một phần thửa đất số 770, tờ bản đồ số 10, loại đất lúa, 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 2004, ông 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 P, Trần Văn T2 và Trần Văn T2** 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: 203/2016 ngày 01/12/2016, phần đất của ông diện tích là 1.136,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 10 và có ghi: Chuyển quyền sử dụng đất cho ông **Trần Văn P** 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: CG118254, số vào sổ cấp GCN: CS05908 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 đã thế chấp trong ngân hàng ra để sang tên lại cho ông, nhưng đến hẹn ông **Trần Văn Thâu E** không thực hiện theo lời đã hứa.

Nay ông yêu cầu được xác lập quyền sử dụng đất diện tích 1.076,2 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế) thửa đất số 1538, loại đất ở nông thôn (ONT); diện tích 1.359,6 m<sup>2</sup> tại một phần thửa đất số 1536 và diện tích 269,4 m<sup>2</sup> tại một phần thửa đất số 770, loại đất trồng lúa nước (LUC), tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại **xã H, huyện T, tỉnh Long An**. Đồng thời, yêu cầu điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 118254, CG 118253 do **Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/01/2017; số phát hành CL 574199 do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 29/12/2017 do ông **Trần Văn T2** 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 T2** Em trình bày:*

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà **D** với ông **Thâu E** là đúng quy định của pháp luật, ông **Thâu 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 **P** 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 chỉnh sửa viết lại nên không có căn cứ chấp nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T** trình bày:* Bà thừa nhận phần đất tranh chấp là của ông **P**, bà **T** đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.076,2 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế) thửa đất số 1538, loại đất ở nông thôn (ONT); diện tích 1.359,6 m<sup>2</sup> tại một phần thửa đất số 1536 và diện tích 269,4 m<sup>2</sup> tại một phần thửa đất số 770, loại đất trồng lúa nước (LUC), tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại **xã H, huyện T, tỉnh Long An** để trả lại cho ông **P**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phan Thị T1** trình bày:* Bà là vợ của ông **P**, bà thống nhất theo lời trình bày của ông **Trần Văn P**.

*Người làm chứng ông **Trần Chí L** trình bày:* Năm 2021, ông **Trần Văn T2** Em có nhờ ông viết dùm giấy “đứng lộn tên” giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Trần Văn P**, ông **Trần Văn T2**. 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 **T** 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 **P** yêu cầu yêu lập phần đất diện tích 1.076,2m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế), tại thửa đất số 1538; diện tích 1.369,6m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế), tại một phần thửa đất số 1536; diện tích 269,4m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế), tại một phần thửa đất số 770, 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: CG 118254, CG 118253 do **Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/01/2017; số phát hành CL 574199 do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 29/12/2017 do ông **Trần Văn T2** 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 và ngày 02/8/2024 của bà **Lâm Thị D** xác nhận năm 2000 có cho ông **Trần Văn P** phần đất diện tích 1.076,2m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế), tại thửa đất số 1538; diện tích 1.369,6m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế), tại một phần thửa đất số 1536; diện tích 269,4m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế), tại một phần thửa đất số 770, 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**, bà **T** thừa nhận có đứng tên dùm cho ông **P** phần đất trên và hẹn đến ngày 16/11/2021 sẽ chuyển nhượng lại cho ông **P** nhưng ông **Thâu E** không thực hiện như lời hứa. Hơn nữa, theo mảnh trích đo địa chính số: 203/2016 ngày 06/12/2016, phần đất diện tích là 1.136,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 10 có ghi: chuyển quyền sử dụng đất cho ông **Trần Văn P**. Do phần đất trên ông **P** được bà **D** tặng cho hợp pháp nên yêu cầu của ông **P** về việc xác lập phần đất trên 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 **P** khởi kiện yêu cầu xác lập quyền sử dụng đất diện tích 1.076,2 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế) thửa đất số 1538; diện tích 1.359,6 m<sup>2</sup> tại một phần thửa đất số 1536 và diện tích 269,4 m<sup>2</sup> tại một phần thửa đất số 770, 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 **Phan Thị T1** 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 T2** Em, quyền sử dụng đất gồm các thửa 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 1538, tờ bản đồ số 10, loại đất ở tại nông thôn (ONT); thửa đất số 1536 tờ bản đồ số 10, loại đất trồng lúa nước (LUC) và ngày 29/12/2017 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 770, tờ bản đồ số 10 loại đất trồng lúa nước (LUC).

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 P** nhưng ông **P** không có văn bản thể hiện sự đồng ý. Đồng thời, mảnh trích đo địa chính số 203-2016 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 P**”. 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 1538 và một phần các thửa đất số 1536, 770, tờ bản đồ số 10.

Sau khi ông **P** phát hiện thửa đất số 1538, và một phần các thửa đất số 1536, 770, tờ bản đồ số 10 cấp nhầm cho ông **Thâu E** thì ông **P** đã yêu cầu ông **Thâu E** chuyển tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ông **Thâu E**, bà **T** (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 **P**.

[2.2] Theo biên bản xác minh, thì phần đất diện tích 1.076,2m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế) thửa đất số 1538, loại đất ở nông thôn (ONT); diện tích 1.359,6m<sup>2</sup> tại một phần thửa đất số 1536 và diện tích 269,4m<sup>2</sup> tại một phần thửa đất số 770, loại đất trồng lúa nước (LUC), tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại **xã H, huyện T, tỉnh Long An** đã được ông **P** đã sử dụng ổn định từ năm 2000 cho đến nay, trong quá trình sử dụng ông **P** đã đổ đất, cất nhà cấp 4 (bê tông, cốt thép, vách tường, mái tol) để ở trên thửa đất số 1538 vào năm 2017; năm 2016 đào ao nuôi cá tại một phần các thửa đất số 1536, 770, tờ bản đồ số 10 và trong quá trình sử dụng không có ai tranh chấp. Phần đất trên ông **P** đã cắm trụ đá làm ranh với ông **Trần Văn T2**, bà **Nguyễn Thị T** và được ông **T2**, bà **T** thừa nhận. Đồng thời, bà **D** xác nhận bà đã cho ông **Trần Văn P** thửa đất số 1538 và một phần các thửa đất số 1536, 770, tờ bản đồ số 10 từ năm 2000.

Như vậy, ông **P** 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 **P**, 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 **P** 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 **T** thì có đủ cơ sở xác nhận thửa đất ông **T2** Em cam kết chuyển lại cho ông **P** là thửa đất số 1538 và một phần các thửa đất số 1536,

770, 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 T2** 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 P**.

[2.4] Một phần thửa đất số 770, tờ bản đồ số 10, diện tích 269,4m<sup>2</sup> không đủ điều kiện tách thửa, do diện tích nhỏ hơn 1.000m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, thửa đất trên liền ranh với một phần thửa đất số 1536, tờ bản đồ số 10 và cùng là loại đất lúa nên đủ điều kiện hợp thửa để tạo thành thửa đất mới có diện tích lớn hơn 1.000m<sup>2</sup>.

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

[2.6] Về chi phí tố tụng (thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và lệ phí cung cấp thông tin): tổng chi phí là 5.194.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông **P** được chấp nhận nên ông **Thâu E** phải chịu. Ông **P** đã tạm ứng chi phí tố tụng nên ông **Thâu E** có nghĩa vụ trả lại tiền chi phí tố tụng cho ông **P**.

[2.7] Về án phí:

Ông **Trần Văn P** không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông **P** được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm đ (người cao tuổi), Điều 12 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.

Ông **Trần Văn Thâu E** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

*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 P** đối với ông **Trần Văn Thâu E** về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Ông **Trần Văn P** được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với diện tích 1.076,2m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế) thửa đất số 1538, loại đất ở nông thôn (ONT); diện tích 1.359,6m<sup>2</sup> tại một phần thửa đất số 1536 và diện tích 269,4m<sup>2</sup> tại một phần thửa đất số 770, loại đất trồng lúa nước (LUC), tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An. Hợp một phần thửa đất số 770, diện tích 269,4m<sup>2</sup> với một phần thửa đất số 1536, diện tích 1.359,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An để tạo thành thửa đất mới.

Ông **Trần Văn P** 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 P 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 239-2024 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 5.194.000 đồng. Ông Trần Văn P đã nộp nên ông Thâu E phải trả lại cho ông Trần Văn P số tiền 5.194.000 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 T2 Em phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn P không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông P được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

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

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

**Lê Chí Dũng**