

**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: 05/2021/DS-ST

Ngày: 18/05/2021

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Huỳnh Văn Long.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Ngọc Chánh.
2. Bà Nguyễn Thị Ánh Xuân.

***-Thư ký phiên tòa:*** Ông Hà Năng Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng tham gia phiên tòa :***

Ông Nguyễn Văn Nam - Kiểm sát viên.

Vào ngày 18 tháng 05 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2020 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

***-Nguyên đơn:*** Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1961.

Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1951.

Cùng địa chỉ: ấp Vĩnh Á, xã V, Đ, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

***-Bị đơn:*** Ông Đặng Văn T, sinh năm 1966.

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: ấp Vĩnh Á, xã V, Đ, huyện Tân Hưng, Long An.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: ông Lê Thành Yên, chức vụ Phó chủ tịch UBND huyện là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số: 19/UBND-NC ngày 05/01/2021).

2. Anh Bùi Thanh P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: ấp Vĩnh Á, xã V, Đ, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

3. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp Vĩnh Á, xã V, Đ, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

4. Anh Nguyễn Quốc V, sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp Vĩnh Ân, xã Vĩnh Đ, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

[Nguyên đơn và bị đơn có mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin vắng mặt]

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú và bà Huỳnh Thị T trình bày: Vào ngày 04 tháng 9 năm 2008 ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M và ông Đặng Văn T diện tích 54.507m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Ân, xã V, Đ, huyện Tân Hưng. ông, bà đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2008 đến nay, khi thỏa thuận mua bán với nhau là mua bán hết thửa và hết diện tích. Như vậy, thực tế thì ông T và bà M không còn đất và có nghĩa vụ phải di dời nhà giao trả đất cho ông, bà nhưng vì thấy hoàn cảnh của ông T và bà M khó khăn nên ông, bà cho lại ông T và bà M quyền sử dụng đất diện tích ngang 25m dài 30m (tổng diện tích là 750m<sup>2</sup>) để ở vì lúc đó trên đất có căn nhà tạm của ông T và bà M. Ông, bà có viết giấy tay giao cho ông T và bà M. Đến năm 2020 ông T và bà M lấn chiếm đất của ông, bà qua đo đạc thực tế diện tích 2.569,2m<sup>2</sup>, đất tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8, trong đó xây dựng nhà ở và công trình phụ hết diện tích 1.099,2m<sup>2</sup>, sự việc đã xảy ra nên nay ông, bà đồng ý cho lại ông T và bà M diện tích 1.099,2m<sup>2</sup> (trong khuôn viên xây dựng và công trình phụ) phần còn lại 1.470m<sup>2</sup> yêu cầu ông T và bà M phải trả lại cho ông, bà. Đối với căn nhà của ông P và bà M, ông, bà đồng ý để ông P và bà M tiếp tục ở nhờ, không tranh chấp, nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì ông, bà sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ kiện khác, không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ kiện này vì hiện tại hoàn cảnh gia đình ông P và bà M rất khó khăn. Đối với yêu cầu của ông T và bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do ông bà đứng tên diện tích là 2.569,2m<sup>2</sup>, đất tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8; ông, bà không đồng ý, bởi vì nguồn gốc đất là của ông, bà nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông Trong và bà Mười.

2. Bị đơn ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M trình bày: Ông, bà có đơn phản tố không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú và bà Huỳnh Thị T vì vào năm 2008 ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Văn Ú diện tích 49.870m<sup>2</sup> nhưng hai bên lập thủ tục chuyển nhượng cho nhau là 54.507m<sup>2</sup>, chuyển nhượng hết thửa, tất cả diện tích đất; không đo đạc lại hiện trạng thực tế nên khi chuyển nhượng xong vợ chồng ông Ú, bà T thống nhất chừa lại cho ông, bà ngang 25m dài 30m là nền nhà và cái hầm, nay diện tích qua đo đạc thực tế 2.569,2m<sup>2</sup> đất tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8 thì ông, bà cũng đồng ý, chỉ yêu cầu ông Ú và bà T trả lại cho ông bà 2.569,2m<sup>2</sup> đất tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8. Ngoài ra ông, bà không tranh chấp khoản nào khác; còn căn nhà của ông P và bà M, ông, bà đồng ý cho ông P và bà M tiếp tục ở nhờ, ông, bà không tranh chấp. Nếu ông Ú và bà T không đồng ý thì yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Huỳnh Thị T diện tích 2.569,2m<sup>2</sup> đất tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8 để cấp lại cho ông, bà. Việc ông Ú và bà T chỉ đồng ý giao trả 1.099,2m<sup>2</sup> ông, bà không đồng ý.

3. *Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp là ông Lê Thành Yên trình bày: Ủy ban nhân dân huyện Tân Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị T tại thửa đất số 953, tờ bản đồ số 8 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị T là cấp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề nghị Tòa án xem xét.

2. Anh Bùi Thanh P và chị Nguyễn Thị M trình bày: Anh, chị là những người ở nhờ trên phần đất của ông T và bà M, việc tranh chấp trên anh, chị không có ý kiến nhưng nếu Tòa án tuyên phần đất này của ai thì anh, chị xin tiếp tục ở nhờ, nếu không cho ở nhờ thì anh, chị sẽ tự nguyện di dời nhà trả lại đất, anh, chị không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì.

3. Anh Nguyễn Quốc V trình bày: Anh không liên quan đến phần đất tranh chấp giữa các bên nên anh không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

-Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật.

-Tại phiên tòa sơ thẩm: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định.

-Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị T khởi kiện yêu cầu ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.470m<sup>2</sup>, đất tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8 và tự nguyện điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do ông, bà đứng tên diện tích 1.099,2m<sup>2</sup> tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8 để cấp lại cho ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M là có cơ sở và phù hợp đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

**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:**

Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị T với ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M là tranh chấp "Quyền sử dụng đất" Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng sau khi thụ lý mới phát sinh quan hệ tranh chấp liên quan đến yêu cầu "Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" nên Tòa án đã bổ sung thêm tranh chấp mới là phù hợp quy định của pháp luật tố tụng, đồng thời việc bị đơn yêu cầu tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho nguyên đơn là cấp theo hợp đồng chuyển nhượng (cấp lần hai) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện.

**[2]. Về nội dung vụ án:**

-Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị T khởi kiện yêu cầu ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M trả lại quyền sử dụng đất diện tích

1.470m<sup>2</sup>, đất tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8 và tự nguyện điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do ông, bà đứng tên diện tích 1.099,2m<sup>2</sup> tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8 để cấp lại cho ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M là có cơ sở chấp nhận, bởi vì, qua xác minh thu thập chứng cứ vào ngày 04 tháng 9 năm 2008 ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị T diện tích 54.507m<sup>2</sup> đất tại các thửa số 6, 952, 953, 954 và 995 tờ bản đồ số 8, sau khi thực hiện hợp đồng giao dịch xong ông U và bà T sử dụng đến ngày 25/8/2009 bà Huỳnh Thị T viết giấy tay thống nhất chừa lại cho ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M một nền nhà ngang 25m, dài 30m; tính từ ranh ông T đo ngang 25m dài 30m và giao tờ giấy viết tay cho ông T và bà M giữ. Đến ngày 31/7/2017 bà Huỳnh Thị T chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T là anh ruột ông Đặng Văn T diện tích 5.225m<sup>2</sup> do đất ông T đang sử dụng mà bà T đang đứng tên; đến năm 2020 thì ông T và bà M vào lấn chiếm sử dụng hết khuôn viên mặt tiền diện tích 2.569,2m<sup>2</sup>, đất tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8. Trong đó xây dựng nhà ở và công trình phụ hết diện tích 1.099,2m<sup>2</sup> việc lấn chiếm trên của ông T và bà M là trái pháp luật cần buộc ông T và bà M hoàn trả lại cho ông U và bà T. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị T tự nguyện cho ông T và bà M quyền sử dụng đất diện tích 1.099,2m<sup>2</sup> (căn nhà và các công trình phụ) hiện ông T và bà M đang sử dụng đây là sự tự nguyện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật và có lợi cho phía bị đơn nên cần ghi nhận.

-Đối với yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M yêu cầu tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị T diện tích 2.569,2m<sup>2</sup>, đất tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8 do không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

-Đối với ý kiến của ông Bùi Thanh P, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Quốc V không tranh chấp nên Tòa án không xem xét.

**[3].** Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của các đương sự trong quá trình thụ lý giải quyết và tại phiên tòa cũng như quan điểm về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử.

**[4]. Về chi phí tố tụng:** (Đo đạc, thẩm định và định giá) số tiền: 24.606.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M phải chịu toàn bộ số tiền này. Ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị T đã tạm ứng nên ông T và bà M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông U và bà T.

**[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:** Ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên .*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.  
Căn cứ Điều 95, 96, 97, 99, 106, 134, 166 và Điều 203 của Luật đất đai.

Căn cứ Điều 27, 37 Luật hôn nhân gia đình;

Căn cứ 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 ông Nguyễn Văn U, bà Huỳnh Thị T đối với ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn U, bà Huỳnh Thị T tự nguyện điều chỉnh quyền sử dụng đất diện tích 1.099,2m<sup>2</sup> đất tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Đại, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An để cấp lại cho ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M (Theo bản vẽ trích đo ngày 05/11/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng).

Buộc Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn U, bà Huỳnh Thị T quyền sử dụng đất diện tích 1.470m<sup>2</sup>, đất tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Đại, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (Theo bản vẽ trích đo ngày 05/11/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng).

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển quyền, thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho phù hợp hiện trạng thực tế.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị T diện tích 2.569,2m<sup>2</sup>, đất tại một phần thửa 953, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Ân, xã Vĩnh Đại, huyện Tân Hưng để cấp lại cho ông, bà.

**3.** Về chi phí tố tụng (đo đạc, thẩm định và định giá): Ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị T số tiền 24.606.000 đồng.

**4.** Về án phí: Ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông U và bà T số tiền 750.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0005531 ngày 02/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị M phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số: 0005681 ngày 16/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An. Ông T và bà M còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

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

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;
- Sở Tư Pháp;
- VKSND huyện;
- CC-THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Huỳnh Văn Long**