

Bản án số: 17/2025/DS-ST

Ngày: 04 - 4 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Giang Thị Cẩm Thuý**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Kim Miên**

Bà **Trần Thị Hợi**

- Thư ký phiên toà: Ông **Đặng Văn Kép** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên toà: Bà **Trần Thị Ngọc Quyền** - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn N: Bà Nguyễn Việt Q, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khóm B, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- **Bị đơn:** Ông Trương Văn T, sinh năm 1964 và bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1968. Cùng địa chỉ: Ấp B, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

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

1/ Ủy ban nhân dân huyện H. Địa chỉ: Ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn C1, chức vụ: Phó chủ tịch.

2/ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Địa chỉ: Ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện: Ông Trần A L, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H.

3/ Bà Ca Thị Ú, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Ca Thị Ú: Bà Nguyễn Việt Q, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khóm B, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

4/ Ông Trịnh Văn T2, sinh năm 1962;

- 5/ Bà Bùi Thị T3, sinh năm 1962;
- 6/ Bà Bùi Thị Q1, sinh năm 1957;
- 7/ Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1988;
- 8/ Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm 1989;
- 9/ Anh Nguyễn Thanh C2, sinh năm 1990;
- 10/ Chị Nguyễn Ngọc X, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

11/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3. Địa chỉ: Ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

(bà Q có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời trình bày nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và người đại diện theo ủy quyền của ông N thống nhất trình bày: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Trương Văn T, bà Huỳnh Thị C lập ngày 02/02/1999 đối với diện tích đất 4.749m² tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu được đo đạc thực tế diện tích 4.565,5m²; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn T2 với ông Nguyễn Thanh S và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trịnh Văn T2 và ông Nguyễn Thanh S đứng tên chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Ngọc X năm 2022 tại thửa đất đang tranh chấp.

Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn T, bà Huỳnh Thị C diện tích khoảng 4,5 công tầm cây với giá 12.500.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa các bên có làm giấy tay giao cho ông N giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng ông N quản lý, sử dụng trồng lúa cho đến nay, không tranh chấp với ai. Khi ông N đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận thì được biết ông Trịnh Văn T2 và ông Nguyễn Thanh S đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông N kiện ra Tòa án yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T và bà Huỳnh Thị C diện tích đất 4.565,5m². Đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.980,6m² nằm trong thửa 20 tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05/5/2004 cho ông Trịnh Văn T2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 1.247,3m² nằm trong thửa số 826, tờ bản đồ 06 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 26/3/2007 cho ông Nguyễn Thanh S đứng tên nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S đã thu hồi và đã cấp đổi theo hệ thống bản đồ chính quy là thửa 135, tờ 08 do ông Nguyễn Thanh S, bà Bùi Thị Q1 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 764639 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/9/2009 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Ngọc X hưởng thừa kế ngày 09/12/2022, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Về giá trị quyền sử dụng đất thì nguyên đơn không yêu cầu định giá nhưng đất có giá thị trường hiện

nay là 60.000.000 đồng/công tầm cây, tương ứng 46.000 đồng/m². Trường hợp yêu cầu công nhận hợp đồng của nguyên đơn không được chấp nhận và có ai yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và sẽ yêu cầu trong vụ án khác nếu có phát sinh vấn đề tranh chấp.

Bị đơn ông Trương Văn T và bà Huỳnh Thị C trình bày tại các lời khai: ông Trương Văn T và bà Huỳnh Thị C thừa nhận những gì ông N trình bày là đúng. Nay ông Trương Văn T và bà Huỳnh Thị C đồng ý công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên. Ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn T2 trình bày: Ông Trịnh Văn T2 và bà Bùi Thị T3 thừa nhận việc ông Trịnh Văn T2 đứng tên diện tích 2980,6m² nằm trong thửa 20 tờ bản đồ 06 mà ông N đang quản lý sử dụng là sai vì ông T2 và bà T3 không có diện tích đất này. Nay ông Trịnh Văn T2 và bà Bùi Thị T3 đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trịnh Văn T2 đứng tên diện tích 2980,6m² nằm trong thửa 20 tờ bản đồ 06. Ông biết nguồn gốc đất của ông N đang sử dụng là mua lại của ông T, bà C. Sự việc mua giữa hai bên như thế nào thì ông không biết nhưng ông đã thấy ông N, bà Ú sử dụng đất từ lâu. Đất của ông và đất của ông N có giáp ranh với nhau một phần nhưng ông đã chuyển nhượng phần giáp ranh đó cho ông Nguyễn Thanh S, ông đã tách giấy chứng nhận cho ông S diện tích 2.600m² nên hiện nay phần đất ông N chỉ giáp ranh đất với đất của ông S (ông S đã chết và chuyển tên cho con tên X). Thực tế, đất của ai thì người đó sử dụng, không có tranh chấp ranh hay tranh chấp đất gì với nhau. Thời gian trước đây (không nhớ rõ năm nào) ông N có nhờ ông đưa giấy chứng nhận cho ông N để ông N làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đã đưa cho ông N nhưng không hiểu sao ông N không làm được giấy chứng nhận và trả lại cho ông, sau đó lại khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân và hiện nay chuyển thẩm quyền đến Tòa án tỉnh Bạc Liêu. Ông không hiểu vì sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông lại cấp trùm trên đất của ông N đang sử dụng và ông N yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận của ông diện tích 2.980,6m² nằm trong thửa 20 tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu thì ông không ý kiến. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền lợi cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L1 trình bày tại biên bản lấy lời khai: Đất của gia đình chị có phần giáp ranh với đất ông N, đất của gia đình chị có được do nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Văn T2. Thực tế sử dụng đất thì giữa gia đình chị với gia đình ông N không tranh chấp ranh, không tranh chấp đất gì với nhau, của ai người đó sử dụng, có ranh giới rõ ràng. Việc cơ quan xác định đất ông N đang sử dụng đã cấp giấy chứng nhận cho cha chị và sau khi cha chị chết thì chuyển thừa kế cho em gái chị tên X thì chị đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3 chỉ cung cấp thông tin và hồ sơ ký kết hợp đồng tín dụng với ông Trịnh Văn T2, không trình bày ý kiến, yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ủy ban nhân dân huyện H, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, bà Bùi Thị Q1, anh Nguyễn Thanh P, anh Nguyễn Thanh C2, chị Nguyễn Ngọc X không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại phiên toà:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, xin rút yêu cầu khởi kiện về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T và bà Huỳnh Thị C diện tích đất 4.565,5m²; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn T2 và ông Nguyễn Thanh S. Chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.980,6m² nằm trong thửa 20 tờ bản đồ số 06, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05/5/2004 cho ông Trịnh Văn T2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 26/3/2007 cho ông Nguyễn Thanh S đứng tên nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S đã thu hồi và đã cấp đổi theo hệ thống bản đồ chính quy là thửa 135, tờ 08 do ông Nguyễn Thanh S, bà Bùi Thị Q1 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 764639 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/9/2009 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Ngọc X hưởng thừa kế ngày 09/12/2022, đối với diện tích 1.247,3m² nằm trong thửa số 826, tờ bản đồ 06, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định việc rút một phần khởi kiện là ý chí tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, không ai ép buộc. Đồng thời, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật về việc xét xử vụ án sơ thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 157, Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Khoản 1 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Trương Văn T, bà Huỳnh Thị C lập ngày 02/02/1999 đối với diện tích đất 4.749m² được đo đạc thực tế diện tích 4.565,5m², tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ giữa ông Trịnh Văn T2 với ông Nguyễn Thanh S.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 671580 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05/5/2004 cho ông Trịnh Văn T2, diện tích 2.980,6m² nằm trong thửa đất số 20, tờ bản đồ số 06 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 764639 do Ủy ban nhân

dân huyện H cấp ngày 25/9/2009 cho ông Nguyễn Thanh S, bà Bùi Thị Q1; diện tích 1.247,3m² nằm trong thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Ngọc X hưởng thừa kế ngày 09/12/2022, đất cùng toạ lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 671580 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05/5/2004 cho ông Trịnh Văn T2, diện tích 2.980,6m² nằm trong thửa đất số 20, tờ bản đồ số 06, đất toạ lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 764639 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/9/2009 cho ông Nguyễn Thanh S, bà Bùi Thị Q1, diện tích 1.247,3m² nằm trong thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Ngọc X hưởng thừa kế ngày 09/12/2022, đất toạ lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Án phí sơ thẩm không giá ngạch và chi phí tố tụng: nguyên đơn ông N tự nguyện chịu nên buộc ông N phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ yêu cầu của đương sự tại phiên toà, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ tranh chấp: Ngày 23/01/2024, Toà án nhân dân huyện Hồng Dân thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn T2, ông Nguyễn Thanh S. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 41 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính thì Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: Phần đất tranh chấp tại thửa thứ 1 có diện tích 337,6m² theo Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H xác định: Trên hồ sơ địa chính xã N thành lập năm 1993: Nằm trong thửa 644, tờ bản đồ số 06 do Phan Văn Đ đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào. Tòa án đã tiến hành xác minh đối với ông Phan Văn Đ và ông Đ xác định ông không có sử dụng diện tích đất này, đất là của ông Nguyễn Văn N trực tiếp quản lý, sử dụng từ lâu, ông N có đất sử dụng là do nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn T, bà Huỳnh Thị C. Đất của ông giáp ranh đất của ông N, hai bên không tranh chấp ranh hay tranh chấp đất gì với nhau, giữa 2 bên có ranh giới rõ ràng, việc ông đứng tên trên sổ mục kê là ông không biết. Ông có ý kiến là yêu cầu Tòa án không đưa ông vào liên quan trong vụ án do ông đã lớn tuổi, khó khăn trong việc đi lại. Xét thấy, ông Phan Văn Đ đã có lời trình bày, ý kiến cụ thể và việc giải

quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của ông Đ nên Tòa án không đưa ông Phan Văn Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, ông Trịnh Văn T2, bà Bùi Thị T3, chị Nguyễn Thị L1 có yêu cầu xét xử vắng mặt; Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3, bà Bùi Thị Q1, anh Nguyễn Thanh P, anh Nguyễn Thanh C2, chị Nguyễn Ngọc X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Xét thấy việc vắng mặt các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T và bà Huỳnh Thị C diện tích đất 4.565,5m² và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn T2 và ông Nguyễn Thanh S. Xét thấy, việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là nằm trong phạm vi ủy quyền, dựa theo ý chí tự nguyện, không ai ép buộc, phù hợp với quy định pháp luật. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T và bà Huỳnh Thị C diện tích đất 4.565,5m² và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn T2 và ông Nguyễn Thanh S. Nguyên đơn không phải chịu án phí về yêu cầu xin rút khởi kiện này.

[2.2] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 671580 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05/5/2004 cho ông Trịnh Văn T2, diện tích 2.980,6m² nằm trong thửa đất số 20, tờ bản đồ số 06 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 764639 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/9/2009 cho ông Nguyễn Thanh S, bà Bùi Thị Q1, diện tích 1.247,3m² nằm trong thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Ngọc X hưởng thừa kế ngày 09/12/2022, đất cùng tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, nhận thấy:

[2.3.1] Phần đất tranh chấp được xem xét, thẩm định tại chỗ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2024 và M trích đo địa chính số 02-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H ngày 21/3/2024 xác định gồm các diện tích cụ thể sau:

1. Thửa đất số 1, diện tích 337,6m², có vị trí:
 - Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2 và đất của bà Nguyễn Ngọc X, cạnh dài 0.0m;
 - Hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn M1 và ông Nguyễn Văn C3. cạnh dài 35,1m;
 - Hướng Nam giáp đất của bà Nguyễn Ngọc X, cạnh dài 22.0m;
 - Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2, cạnh dài 49,7m.

** Kết Luận:*

- Trên hồ sơ địa chính xã N thành lập năm 2009: Nằm trong thửa 123, tờ bản đồ số 08 do Nguyễn Văn N đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

- Trên hồ sơ địa chính xã N thành lập năm 1993: Nằm trong thửa 644, tờ bản đồ số 06 do Phan Văn Đ đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

2. Vị trí thửa đất số 2, diện tích 2.980,6m², có vị trí:

- Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 3, cạnh dài 42,9m;
- Hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn M1 và phần đất đang tranh chấp thửa 1, cạnh dài 5,1m + 49,7m;

- Hướng Nam giáp đất của bà Nguyễn Ngọc X và ông Trịnh Văn H. cạnh dài 48,9m;

- Hướng Bắc giáp đất của ông Danh L2, cạnh dài 99,3m.

** Kết Luận:*

- Trên hồ sơ địa chính xã N thành lập năm 2009: Nằm trong thửa 123, tờ bản đồ số 08 do Nguyễn Văn N đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

- Trên hồ sơ địa chính xã N thành lập năm 1993: Nằm trong thửa 20, tờ bản đồ số 06 do ông Trịnh Văn T2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Vị trí thửa đất số 3, diện tích 1.247,3m², có vị trí:

- Hướng Đông giáp đất của ông Danh N1, cạnh dài 36,3m;

- Hướng Tây giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2, cạnh dài 42,9m;

- Hướng Nam giáp đất của ông Trịnh Văn H, cạnh dài 32,0m;

- Hướng Bắc giáp đất của ông Phan Văn Đ, cạnh dài 31,4m.

** Kết Luận:*

- Trên hồ sơ địa chính xã N thành lập năm 2009: Nằm trong thửa 123, tờ bản đồ số 08 do Nguyễn Văn N đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

- Trên hồ sơ địa chính xã N thành lập năm 1993: Nằm trong thửa 826, tờ bản đồ số 06 do ông Nguyễn Thanh S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nhưng đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh S và cấp đổi theo hệ thống bản đồ chính quy là thửa 135, tờ bản đồ 08).

Đối với thửa đất ở vị trí 1, nguyên đơn đã rút khởi kiện nên không đặt ra xem xét. Đối với 2 diện tích đất 2.980,6m² và 1.247,3m² thì các đương sự trong vụ án đều thống nhất xác định các diện tích đất gồm: diện tích 2.980,6m² nằm trong thửa đất số 20, tờ bản đồ số 06 và diện tích 1.247,3m² nằm trong thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08 có nguồn gốc là của ông T, bà C quản lý, sử dụng. Năm 1999, ông T, bà C chuyển nhượng cho ông N, bà Ú bằng giấy viết tay và đã giao đất cho ông N, bà Ú quản lý và sử dụng trực tiếp. Nhận thấy, tại thời điểm chuyển nhượng đất (năm 1999) và cho đến nay không ai tranh chấp đất, tranh chấp ranh đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông N đã thực hiện việc kê khai cấp quyền sử dụng đất nhưng không được chấp nhận do cơ quan chuyên môn xác định: Không đủ điều kiện cấp quyền sử dụng đất và đề nghị trả hồ sơ do diện tích đất nằm trong một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 06 do ông Trịnh Văn T2 đứng tên trên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất và nằm trong một phần thửa đất số 826, tờ bản đồ số 06 do ông Nguyễn Thanh S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục số 22). Sau đó, ông N khiếu nại và yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện H thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2, ông S. Tại Báo cáo số 131/BC-PTNMT ngày 11/7/2023 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện H xác định: *“Qua kết quả kiểm tra, đối chiếu nêu trên thì thửa đất số 826, tờ bản đồ số 06, diện tích là 2.600 m² do ông Nguyễn Thanh S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trịnh Văn T2. Căn cứ Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 26, Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Từ đó, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện H chuyển trả hồ sơ yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N để ông N yêu cầu đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định”*.

[2.3.2] Như phân tích ở trên, có căn cứ xác định đất là của ông N, bà Ú nhận chuyển nhượng từ ông T, bà C nên Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Trịnh Văn T2, ông Nguyễn Thanh S là không đúng đối tượng. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 tương ứng quy định tại khoản 4 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013 và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì việc cấp sai vị trí, chồng lấn ranh giới và không đúng đối tượngthì phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho đúng. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trịnh Văn T2, ông Nguyễn Thanh S, bà Bùi Thị Q1 được chỉnh lý biến động sang tên chị Nguyễn Ngọc X đối với các diện tích đất nêu trên.

[3] Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần L3 và ông Trịnh Văn T2 không trang chấp, không ai yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

[5] Án phí sơ thẩm không giá ngạch: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Tuy nhiên, nguyên đơn đã tự nguyện chịu án phí nên số tiền ông Nguyễn Văn N đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007477 ngày 23/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được chuyển thu án phí.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ tài sản tổng cộng là 4.508.774 đồng. Ông Nguyễn Văn N tự nguyện chịu, ông N đã dự nộp và chi phí hết nên không được hoàn lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 và khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 38, khoản 1 Điều 41, Điều 92, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 269 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 (khoản 4 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024); Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T và bà Huỳnh Thị C lập ngày 02/02/1999 đối với diện tích đất 4.749m² được đo đạc thực tế diện tích 4.565,5m², tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn T2 và ông Nguyễn Thanh S.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 671580 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05/5/2004 cho ông Trịnh Văn T2, diện tích 2.980,6m² nằm trong thửa đất số 20, tờ bản đồ số 06 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 764639 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/9/2009 cho ông Nguyễn Thanh S, bà Bùi Thị Q1, diện tích 1.247,3m² nằm trong thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Ngọc X hưởng thừa kế ngày 09/12/2022, đất cùng tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 671580 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05/5/2004 cho ông Trịnh Văn T2, diện tích 2.980,6m² nằm trong thửa đất số 20, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 3, cạnh dài 42,9m;
- Hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn M1 và phần đất đang tranh chấp thửa 1, cạnh dài 5,1m + 49,7m;
- Hướng Nam giáp đất của bà Nguyễn Ngọc X và ông Trịnh Văn H, cạnh dài 48,9m;
- Hướng Bắc giáp đất của ông Danh L2, cạnh dài 99,3m.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 764639 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/9/2009 cho ông Nguyễn Thanh S, bà Bùi Thị Q1, diện tích 1.247,3m² nằm trong thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Ngọc X

hưởng thừa kế ngày 09/12/2022, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất của ông Danh N1, cạnh dài 36,3m;
- Hướng Tây giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2, cạnh dài 42,9m;
- Hướng Nam giáp đất của ông Trịnh Văn H, cạnh dài 32,0m;
- Hướng Bắc giáp đất của ông Phan Văn Đ, cạnh dài 31,4m.

(Mảnh trích đo địa chính số 02-2024 ngày 29/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu là bộ phận gắn liền của bản án).

5. Án phí sơ thẩm không giá ngạch: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí nên được ghi nhận, ông Nguyễn Văn N đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007477 ngày 23/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được chuyển thu án phí.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ tài sản tổng cộng là 4.508.774 đồng; nguyên đơn tự nguyện chịu nên được ghi nhận. Ông Nguyễn Văn N đã nộp xong.

7. 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 thỏa thuận thi hành án dân sự, 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 tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

Giang Thị Cẩm Thúy

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

..... **Giang Thị Cẩm T4**