

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày: 17 - 4 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Thạch Mu Ni

Ông Nguyễn Trung Vẹn

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 08/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thạch Thị Kim H, sinh năm: 1972; (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thạch Thị Kim H: Ông Diệp Minh T, trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T; Địa chỉ: Số D, đường L, khóm A, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: Ông Sơn T1, sinh năm: 1958; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Thạch Q, sinh năm: 1939; (vắng mặt)

2. Ông Kim B, sinh năm: 1967; (có mặt)

3. Bà Kim Thị Hồng O, sinh năm: 1996; (vắng mặt)

4. Bà Kim Thị Hồng L, sinh năm: 1994; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch Q và bà Kim Thị Hồng O: Bà Thạch Thị Kim H, sinh năm: 1972; Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2021) (có mặt)

5. Bà Sơn Thị T2, sinh năm: 1938; (chết ngày 15/4/2025)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2:

- Ông Sơn T1, sinh năm: 1958; (vắng mặt) (con bà T2, ông C)

- Bà Sơn Thị S, sinh năm: 1963; (vắng mặt) (con bà T2, ông C)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Bà Sơn Thị T3 (S5), sinh năm: 1964; (vắng mặt) (con bà T2, ông C)

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

6. Bà Sơn Thị S, sinh năm: 1963; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

7. Ông Nguyễn Hùng H1, sinh năm: 1953; (có yêu cầu độc lập) (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

8. Bà Sơn Thị T3 (S5), sinh năm: 1964; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

9. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh; Trụ sở: khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin vắng mặt)

10. Bà Thạch Thị Kim X, sinh năm: 1960; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

11. Bà Thạch Thị Kim S1, sinh năm: 1963; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

12. Ông Thạch Thái X1, sinh năm: 1965; (có đơn xin vắng mặt)

13. Ông Thạch Minh T4, sinh năm: 1967; (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

14. Ông Thạch Minh T5, sinh năm: 1970; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 7, ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Thạch Thị Kim H là nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc diện tích 438,3m² thuộc thửa 778, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh là nằm chung dải đất của ông bà nội của bà tên Thạch X2 và Thạch Thị P (đều đã chết) để lại cho cha của bà tên Thạch Q1 sử dụng từ năm 1976. Quá trình quản lý sử dụng cha của bà có kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cha của bà phát hiện có kê khai sót phần đất lá (phần đất đang tranh chấp) nên cha của bà có lên Ủy ban nhân dân xã để xin đăng ký lại, khi đó cán bộ địa chính tiến hành kiểm tra và phát hiện phần đất lá nêu trên đã được ông Sơn C (cha ông S) kê khai nên cha của bà có đến gặp ông C để nói chuyện, phía ông C đã thừa nhận việc khai trùng đất, từ đó giữa cha của bà và ông C đã làm tờ xác nhận với nhau ngày 22/11/1996 có xác nhận của Chính quyền địa phương. Đến năm 2014 thì cha của bà đã cho bà toàn bộ dải đất (bao gồm phần đất nền nhà, phần đất vườn và phần đất lá) nên bà tiến hành làm thủ tục sang tên nhưng chỉ sang tên được 02 phần,

phần đất nền nhà và phần đất vườn, còn lại phần đất lá chưa sang tên được vì còn đứng tên ông C và sai diện tích cấp. Đồng thời, phía ông Nguyễn Hùng H1 cũng ngăn cản và cho rằng phần diện tích đất này đã được ông C sang nhượng cho ông H1, từ đó phát sinh tranh chấp.

Nay bà H yêu cầu được công nhận đối với phần diện tích 438,3m² thuộc thửa 778, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Theo kết quả thẩm định lại ngày 25/02/2025 diện tích tranh chấp là 277,2 m² nên bà H thay đổi yêu cầu công nhận cho bà diện tích 277,2 m². Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn C và ông Nguyễn Hùng H1.

Theo lời khai của ông Sơn T1 là bị đơn trình bày:

Ông Sơn S2 là ông nội của ông có để lại cho cha ông là Sơn C sử dụng một thửa đất trồng lúa, trước đây Nhà nước làm kinh có chia thửa đất của gia đình ông làm 2 phần. Sau đó cha ông đã chuyển nhượng 2 phần đất này cho ông Nguyễn Hùng H1 năm nào ông không nhớ nhưng có làm giấy tay và cha ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 cất giữ. Phần đất cha ông chuyển nhượng cho ông H1 nay không còn liên quan gia đình ông nên không có ý kiến gì trong vụ án.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hùng H1 trình bày:

Vào năm 1996, ông có nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích 550m², thuộc thửa 778, đất tọa lạc ấp Ba Trạch B, xã T, huyện T, tỉnh T của ông Sơn C với giá tiền là 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng). Khi chuyển nhượng có lập tờ sang nhượng với nhau và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông quản lý. Sau đó gia đình ông Sơn C đã giao phần đất chuyển nhượng cho ông quản lý, tuy nhiên đến nay ông chưa làm thủ tục sang tên được, lý do diện tích chuyển nhượng với mức tối thiểu. Nay phần đất ông nhận chuyển nhượng từ hộ ông Sơn C, phía bà Thạch Thị Kim H cho rằng là đất của bà H là ông không đồng ý.

Nay Ông H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Sơn C, đối với phần đất diện tích 550m² (thực đo 438,3m²) thuộc thửa 778, tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc ấp Ba Trạch B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện T tại Văn bản số 10/UBND-NC ngày 24/01/2024 và Văn bản số 1215/UBND-TNMT ngày 19/8/2024:

Phần diện tích đất 438,3 m² đang tranh chấp thuộc một phần diện tích thửa đất số 778, diện tích 550 m², loại đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN), tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp Ba Trạch B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh; có nguồn gốc là của ông Thạch Q1 (cha ruột bà Thạch Thị Kim H) quản lý sử dụng trước năm 1976; việc sử dụng đất của gia đình ông Thạch Q1 trước đây tại thửa đất trên chủ yếu sử dụng để trồng dừa nước lấy lá lợp nhà và hạn chế sạt lở đất, do phần đất này giáp với sông, rạch tự nhiên; đồng thời, trong quá trình sử dụng đất ông Thạch Q1 có kê khai đăng ký trong tư liệu hồ sơ địa chính năm 1983 với diện tích 400 m², thuộc thửa số 784, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T. Tương tự ông S3 Chia người sử dụng đất giáp cận cũng có kê khai đăng ký trong tư liệu hồ sơ địa chính năm 1983 với diện tích 400m² thuộc thửa số 784, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T.

Theo tư liệu đo đạc lập bản đồ địa chính năm 1995, phần diện tích đất hai thửa đã được thể hiện trong tư liệu năm 1983; do ông Sơn C kê khai đăng ký thuộc thửa số 778, diện tích 550 m², tờ bản đồ số 5, tọa ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh và được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ S3 Chia ngày 02/12/1994. Đến ngày 22/11/1996 sau khi ông Thạch Q1 phát hiện phần đất đang sử dụng nhưng lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Sơn Chia; ông Thạch Q1 có lập giấy xác nhận với ông Sơn C để thống nhất phần diện tích đất của ông đang sử dụng nhưng ông Sơn C kê khai đăng ký và cấp giấy trù; việc hai bên lập giấy xác nhận được Ban N, Ủy ban nhân dân xã T chứng kiến và xác nhận để làm căn cứ pháp lý thực hiện đăng ký biến động đất đai theo pháp luật.

Tuy nhiên, hai bên chưa thực hiện thủ tục tách thửa trả lại phần diện tích cho ông Thạch Q1 mà ngược lại năm 1996 ông Sơn C tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 778, diện tích 550 m² trong đó bao gồm phần đất của gia đình ông Thạch Q1 đang sử dụng cho ông Nguyễn Hùng H1, ngụ ấp B, xã T, huyện T tỉnh Trà Vinh. Nhưng từ khi nhận chuyển nhượng từ năm 1996 đến thời điểm các bên phát sinh tranh chấp ông Nguyễn Hùng H1 không có trực tiếp sử dụng phần đất của gia đình ông Thạch Q1. Điều này cho thấy: Ông Sơn C chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất của gia đình ông trực tiếp quản lý, không có chuyển nhượng phần diện tích đất của gia đình ông Thạch Q1.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa số 778, diện tích 550 m², tờ bản đồ số 5, tọa ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh trong đó có phần diện tích đất của ông Thạch Q1 đang sử dụng là không đúng trình tự, thủ tục và đối tượng cấp giấy. Đề nghị Tòa án xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Sơn C1.

Ý kiến của trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Diện tích đất 277,2m² thuộc thửa 778 đang tranh chấp là của gia đình ông Thạch Q1 cho lại con là Thạch Thị Kim H sử dụng. Năm 1996 ông Sơn C có làm giấy xác nhận ông C đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất bao trùm lên diện tích đất của ông Q1, bên ông C thống nhất tách thửa lại cho ông Q1. Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sơn C là không đúng đối tượng. Ông Sơn C chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 778 cho ông Nguyễn Hùng H1 là không đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị Kim H. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hùng H1.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn không chấp hành pháp luật vắng mặt không có lý do.

Về nội dung vụ án: Bà Thạch Thị Kim H cho rằng thửa đất 778 này là của cha bà được cho và giao lại cho bà canh tác từ năm 1996 đến nay nhưng thửa đất lại do ông Sơn C kê khai trùng và đang đứng tên quyền sử dụng đất nên bà yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 778 của ông Sơn C và công nhận phần đất tranh chấp cho bà.

Tại văn bản số 109/UBND-NC ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh cung cấp về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất xác định ông Thạch Q1 (cha ruột bà H) quản lý sử dụng thửa đất tranh chấp. Ông Nguyễn Hùng H1 không có trực tiếp sử dụng. Đồng thời khẳng định việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 778, diện tích 550m², tờ bản đồ số 5, tọa ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh trong đó có phần ông Thạch Q1 đang sử dụng là không đúng trình tự, thủ tục và đối tượng được cấp giấy.

Tại công văn số 1215/UBND -TNMT ngày 19/8/2024 UBND huyện T cũng đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông S3 Chia theo đúng quy định của pháp luật.

Theo thông tin thu thập được thông qua xác minh từ những người sống gần phần đất tranh chấp xác định thửa đất 778 đang tranh chấp về quá trình sử dụng đều thống nhất: Phần đất tranh chấp do phía gia đình nguyên đơn sử dụng từ trước đến hiện nay.

Nguyên đơn cũng cung cấp được văn bản ngày 22/11/1996 có xác nhận của ông Sơn C nội dung là phần đất tranh chấp hiện nay ông Sơn C đăng ký trùng lên đất của ông Thạch Q1 đang sử dụng được ông Tô Thanh L1 là Trưởng ban nhân dân ấp xác nhận nội dung. Tòa án cũng xác minh ông Tô Thanh L1 là có sự việc như nguyên đơn trình bày, ông cũng có xác nhận sự việc vào giấy xác nhận nội dung ông S3 Chia đăng ký trùng lên phần đất của ông Thạch Q1 bằng 200m².

Xét về quá trình sử dụng cùng với những lời khai của những người xung quanh, chính quyền địa phương đều cho rằng phần đất tranh chấp thửa 778 là của nguyên đơn sử dụng, phía bị đơn có đất giáp ranh và đăng ký trùng nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, những lời khai này phù hợp với lời trình bày của phía nguyên đơn và công văn trả lời của Ủy ban nhân dân huyện T chứng minh phía nguyên đơn cũng đã sử dụng ổn định lâu dài phần đất thuộc thửa 778, phía bị đơn cũng không có tranh chấp. Ủy ban nhân dân huyện T cũng trả lời về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S3 Chia đối với thửa 778 là không đúng trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng đất. Nên xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông S3 Chia đối với thửa đất 778, diện tích 550m², tờ bản đồ số 5, tọa ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho bà Thạch Thị Kim H là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Sơn C đối với diện tích 550m² (thực đo 438,3m²) thuộc thửa 778 là hợp pháp để ông đứng tên quyền sử dụng đất là không có căn cứ để chấp nhận bởi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập không đúng về hình thức, không được công chứng, chứng thực, hai bên cũng không có giao nhận đất trên thực tế, vì

đất do bà H quản lý sử dụng, đồng thời phía ông Sơn C cũng xác nhận thửa đất tranh chấp là của ông Thạch Q1, ông C đăng ký kê khai trùng. Đồng thời ông H1 cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông C nên không xem xét.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị Kim H, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hùng H1.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất Tòa án nhân dân huyện Trà Cú thụ lý đúng thẩm quyền, trong quá trình giải quyết vụ án xét thấy Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng cần phải hủy mới giải quyết vụ án đúng pháp luật nên chuyển cho Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh giải quyết theo thẩm quyền quy định tại điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị Kim H yêu cầu công nhận diện tích thực đo 277,2m² thuộc thửa số 778, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Ba Trạch B, xã T huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Bà Thạch Thị Kim H khai diện tích 277,2m² thuộc thửa số 778 là của cha bà là ông Thạch Q1 được thừa hưởng từ ông bà để lại, năm 2014 bà được ông Thạch Q cho toàn bộ 2 thửa đất trong đó có diện tích đất đang tranh chấp.

Thửa đất số 778 năm 1996 ông S3 Chia đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đã bao trùm lên diện tích đất của gia đình bà sử dụng. Ngày 22/11/1996 ông Sơn C và ông Thạch Q1 có làm giấy xác nhận phân đất tranh chấp là đất trồng lá có chiều rộng bằng thửa đất 779 của ông Q1 phần vườn lá của ông Sơn C bằng miếng đất của bà Dương Thị S4 được Chính quyền địa phương và Ủy ban nhân dân xã T xác nhận.

[3] Diễn biến quá trình đăng ký kê khai thửa đất 778

Theo phiếu cung cấp thông tin ngày 24/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Tư liệu năm 1983 ông Sơn C sử dụng thửa 783 diện tích 400 m², ông Thạch Q1 sử dụng thửa 784 diện tích 400m². Tư liệu năm 1995 ông Sơn C đăng ký thửa thửa đất 778 diện tích 550 m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo trích sao bản đồ năm 1983(BL 119)

- Thửa đất 783 của ông Sơn C có hướng bắc giáp thửa đất 782, Hướng nam giáp kênh, hướng tây giáp thửa số 784 của ông Thạch Q1.

- Thửa đất 784 của ông Thạch Q1 có hướng Bắc giáp thửa số 785 của ông Thạch Q1 hướng Đông giáp thửa 783 của ông Sơn C, hướng nam giáp kênh.

Theo trích sao bản đồ năm 1995 (BL 121)

- Thửa 778 diện tích 550 m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hướng Bắc giáp thửa 779 của ông Thạch Q1 và thửa 781 của bà Dương Thị S4. Hướng Nam giáp Kênh.

[4] Diễn biến quá trình sử dụng

Phần diện tích 277,2 m² bên gia đình ông Thạch Q1 sử dụng trồng cây lâu năm và khai thác sử dụng được những người lớn tuổi sống gần đất xác nhận. Ông Nguyễn Hùng H1 là người nhận chuyển nhượng thửa đất 778 của ông Sơn C cũng thừa nhận đất bên gia đình bà H sử dụng và trồng cây lâu năm trên đất. Tại văn bản số 10/UBND-NC ngày 24/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện T cũng xác định việc cấp quyền sử dụng đất cho ông S3 Chia toàn bộ thửa đất 778 là không đúng đối tượng. Sau khi phát hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự chồng lấn hai bên ông Sơn C và ông Thạch Q1 có làm giấy xác nhận để tách thửa nhưng chưa thực hiện. Từ đó cho thấy việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S3 Chia trọn thửa đất 778 là không đúng đối tượng cần phải hủy để cấp lại cho đúng diện tích sử dụng.

[5] Theo kết quả thẩm định do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp theo sự chỉ ranh của bà H và ông H1 thể hiện: Bà H chỉ tranh chấp phần ký hiệu A trên sơ đồ có diện tích 277,2 m². Ông Nguyễn Hùng H1 sử dụng phần B diện tích 76,4m². Phần còn lại do sạt lở kênh và do bà H, bà Dương Thị S4 và bà Thạch Thị Sa M sử dụng các bên không có tranh chấp.

[6] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hùng H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Sơn C lập ngày 14/4/1996.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Hùng H1 và ông Sơn C các bên chỉ làm giấy tay không có công chứng chứng thực vi phạm về hình thức. Phần diện tích ông Sơn C chuyển nhượng cho ông H1 một phần do ông Thạch Q1 sử dụng. Ủy ban nhân dân huyện T xác định việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Sơn C là không đúng đối tượng nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hùng H1. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Sơn C và ông Nguyễn Hùng H1 là có cơ sở để chấp nhận.

[7] Về xử lý hậu quả hủy hợp đồng vô hiệu giữa ông Sơn C và ông Nguyễn Hùng H1. Được Tòa án giải thích nhưng ông H1 không yêu cầu giải quyết trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Ông Hùng H1 được quyền khởi kiện vụ kiện khác để yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông và ông Sơn C.

[8] Về lệ phí thẩm định, định giá: Ông Sơn T1, bà Sơn Thị T3 (S), bà Sơn Thị S phải chịu 5.488.282 đồng (Năm triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn hai trăm tám mươi hai đồng).

[9] Về án phí: các đương sự là người cao tuổi xin miễn án phí nên chấp nhận miễn án phí cho ông Hùng H1, ông Sơn T1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 158, 165 , Điều 224 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 236, Điều 237 Luật đất đai năm 2024;

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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị Kim H;

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hùng H1;

Tuyên xử:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông S3 Chia thửa đất số 778, diện tích 550 m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc ấp B, xã T huyện T ngày 02/12/1994. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0280 QSDĐ/308QĐ/UBH.

2. Công nhận cho bà Thạch Thị Kim H được quyền sử dụng diện tích 277,2m² loại đất cây lâu năm, thửa đất số 778, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh có ký hiệu A trên sơ đồ khu đất kèm theo bản án.

Tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa 778 dài 24,74m;

- Hướng Nam giáp Kênh dài 25,4m;

- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 778 dài 7,82m;

- Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 778 dài 14,28m;

3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/1996 giữa ông Sơn C và ông Nguyễn Hùng H1.

Ông Nguyễn Hùng H1 có nghĩa vụ trả diện tích đất 76,4 m² Ký hiệu B trên sơ đồ khu đất thuộc một phần thửa đất số 778 tờ bản đồ số 5 cho thừa kế của ông Sơn C gồm ông Sơn T1, bà Sơn Thị T3 (S), bà Sơn Thị S.

Ông Nguyễn Hùng H1 được quyền khởi kiện các thừa kế của ông Sơn C để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu một vụ án dân sự khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Sơn T1 và ông Nguyễn Hùng H1. Hoàn trả cho bà Thạch Thị Kim H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000012 ngày 04/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

5. Về lệ phí thẩm định: Ông Sơn T1, bà Sơn Thị T3 (S), bà Sơn Thị S phải chịu 5.488.282 đồng. Cơ quan thi hành án thu của ông T1, bà T3, bà S trả lại cho bà Thạch Thị Kim H.

Án xử công khai có mặt nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày được niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung