

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG PHÚ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 24/2024/DS - ST.

Ngày: 26 - 3 - 2024.

V/v “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Bảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Hồng Hiệp;
2. Ông Hà Phương Đông.

*- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú,
tỉnh Sóc Trăng.*

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên
tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.*

Trong ngày 26 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2022/TLST – DS, ngày 27 tháng 4 năm 2022 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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: 35/2024/QĐST - DS, ngày 26 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Bích T1, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

+ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965 và bà Dương Thị K, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện lập ngày 21/4/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên bà Nguyễn Thị Thùy L trình bày:* Bà Nguyễn Thị Thùy L có thửa đất tại nông thôn có diện tích 323,6m² (bao gồm đất ở nông thôn: 40m², đất trồng cây lâu năm 283,6m², tại thửa số 1186, tờ bản đồ số 4 tạo lạch tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 770400 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 31/8/2020 do bà Nguyễn Thị Thùy L đứng tên). Nguồn gốc là được tặng cho, vị trí đất có đóng 5 cọc ranh đất bốn phía. Tuy nhiên đến tháng 12/2021 bà L phát hiện thửa đất bị ông Lê Văn T lấn chiếm sang tại hướng Tây là 0,4m và hướng Đông là 0,0m, chiều dài theo ranh đất là 12,9m, diện tích 2,5m² theo biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân xã C ngày 16/02/2021. Quá trình giải quyết tranh chấp giữa hai bên tại Ủy ban nhân dân xã C ông T thừa nhận có việc lấn chiếm đất của bà L và thống nhất tháo dỡ phần công trình lấn chiếm trả lại đất cho bà L theo hiện trạng ban đầu tuy nhiên sau đó ông T không thực hiện theo cam kết.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thùy L thống nhất với số đo, tứ cận, diện tích, hiện trạng trên đất đối với các tài sản tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 17/02/2023 đối với phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 6,4m² và chứng thư định giá Công ty cổ phần Đ ngày 15/9/2023 về giá trị của các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, không yêu cầu định giá lại. Bà L yêu cầu ông Lê Văn T và vợ là bà Nguyễn Bích T1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép, trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 6,4m², thuộc thửa đất số 1186, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 0m; Hướng Tây giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 0,98m; Hướng Nam giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 12,07m + 0,79m; Hướng Bắc giáp phần đất của ông Lê Văn T có số đo 12,11m.

** Tại đơn tường trình lập ngày 21/02/2023, đơn phản tố ngày 12/6/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn T trình bày:* Ông Lê Văn T thống nhất theo kết quả đo đạc thực tế ngày 17/02/2023 đối với phần đất tranh chấp có diện tích là 6,4m² và thừa nhận việc phân vách tol và mái tol căn nhà của ông và bà T1 có lấn chiếm qua phần đất hiện nay bà L được cấp quyền sử dụng là thửa 1186, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo hiện trạng thực tế. Tuy nhiên, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông hoàn toàn không đồng ý. Lý do, trong quá trình chung sống thì ông T và vợ là bà Nguyễn Bích T1 có tạo lập được một số tài sản trong đó có thửa đất số 1177 tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do Ủy Ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/9/2015 ông Lê Văn T đứng tên. Vào khoảng giữa năm 2016, ông T tự ý tách thửa và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị K một phần đất có diện tích 333m² nằm trong thửa 1177 nêu trên và ông C, bà K được cấp quyền sử dụng. Tuy nhiên, việc ông T chuyển nhượng đất cho ông C, bà K không có sự đồng ý của vợ ông là bà Nguyễn Bích T1 và số tiền ông T khi chuyển nhượng cũng dùng mang đi trả nợ mà không giao cho bà T1. Phần đất này là tài sản chung của vợ chồng nhưng khi chuyển nhượng thì chỉ có mình ông chuyển nhượng cho gia đình ông C, bà K mà bà T1 không biết nên việc chuyển

nhượng này cũng không có hiệu lực. Hiện nay ông C và bà K đã tặng cho phần đất chuyển nhượng này cho bà Nguyễn Thị Thùy L. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị K vào năm 2016 đối với phần đất có diện tích ngang 2,5m, chiều dài hết đất, thuộc thửa 1177 (nay là thửa 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng) là vô hiệu. Ông T đồng ý trả lại số tiền 33.000.000 đồng cho gia đình ông C, bà K; ông C, bà K có trách nhiệm trả lại phần đất nêu trên cho gia đình ông T.

Tại phiên tòa, ông T xin rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 770440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 31/8/2020 do bà Nguyễn Thị Thùy L đứng tên đối với phần đất có diện tích 323,6m² (bao gồm đất ở nông thôn: 40m², đất trồng cây lâu năm 283,6m²) tại thửa số 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Về chứng thư định giá Công ty cổ phần Đ ngày 15/9/2023 về giá trị của các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp thì ông hoàn toàn thống nhất và không yêu cầu định giá lại.

** Tại bản khai ý kiến ngày 26/12/2022, đơn tường trình ngày 21/02/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích T1 trình bày: Bà thống nhất theo lời trình bày của ông Lê Văn T, nên không đồng ý tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại phần đất lấn chiếm theo yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L. Bà thống nhất theo kết quả đo đạc thực tế ngày 17/02/2023 đối với phần đất tranh chấp có diện tích là 6,4m² và thống nhất với yêu cầu của bị đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu Tòa án: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị K vào năm 2016 đối với phần đất có diện tích ngang 2,5m, chiều dài hết đất, thuộc thửa 1177 (nay là thửa 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng) là vô hiệu.*

Bà thống nhất với số đo, tứ cận, diện tích, hiện trạng trên đất đối với các tài sản tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 17/02/2023 đối với phần đất tranh chấp có diện tích là 6,4m² và chứng thư định giá Công ty cổ phần Đ

ngày 15/9/2023 về giá trị của các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, không yêu cầu định giá lại.

** Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:* Vào năm 2016, ông và vợ là bà Dương Thị K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông Lê Văn T đối với phần thửa 1177 tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do ông Lê Văn T đứng tên với diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng là 333m², việc chuyển nhượng đúng theo quy định nên ông và bà K đã được cấp quyền sử dụng đất tại thửa 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (thửa 1186 tách ra từ thửa 1177 của ông Lê Văn T), sau đó ông và bà K đã tiến hành tặng cho lại thửa đất này cho con gái ruột là bà Nguyễn Thị Thùy L và bà L đã được cấp quyền sử dụng đất theo quy định. Việc bị đơn ông T cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông và bà K phần đất có chiều ngang 2,5m dài hết đất và việc chuyển nhượng chỉ do một mình ông T thực hiện là hoàn toàn không đúng vì diện tích theo thỏa thuận và xác lập rõ trong hợp đồng chuyển nhượng là 333m² (chiều ngang 7,5m và chiều dài hết đất) các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng. Do đó, ông hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Bích T1 về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị K vào năm 2016 đối với phần đất có diện tích ngang 2,5m, chiều dài hết đất, thuộc thửa 1177 (nay là thửa 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng) là vô hiệu.

** Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thị K trình bày:* Bà hoàn toàn thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày và ý kiến về việc giải quyết vụ án của ông Nguyễn Văn C. Do đó, bà không trình bày gì thêm.

** Tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:* Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm

Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 174, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2, khoản 5 Điều 26, khoản 2, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L, buộc bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích T1 tháo dỡ toàn bộ phần vách tol và mái tol đã xây dựng trái phép, để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất là 6,4m², thuộc thửa đất số 1186, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị K vào năm 2016 đối với phần đất có diện tích ngang 2,5m, chiều dài hết đất, thuộc thửa 1177 (nay là thửa 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng) là vô hiệu. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 770440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 31/8/2020 do bà Nguyễn Thị Thùy L đứng tên đối với phần đất có diện tích 323,6m² (bao gồm đất ở nông thôn: 40m², đất trồng cây lâu năm 283,6m², tại thửa số 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do bị đơn ông Lê Văn T đã rút yêu cầu tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc bị đơn ông Lê Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích T1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép, trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là 6,4m², thuộc thửa đất số 1186, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn T xin rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 770440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 31/8/2020 do bà Nguyễn Thị Thùy L đứng tên đối với phần đất có diện tích 323,6m² (bao gồm đất ở nông thôn: 40m², đất trồng cây lâu năm 283,6m²), tại thửa số 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử chấp nhận theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đã rút trên của bị đơn.

[3] Về diện tích đất tranh chấp: Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế ngày 17/02/2023 là 6,4m² thuộc tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C huyện L, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 0m; Hướng Tây giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 0,98m; Hướng Nam giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 12,07m + 0,79m; Hướng Bắc giáp phần đất của ông Lê Văn T có số đo 12,11m.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L, Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 1186, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do bà Nguyễn Thị Thùy L đứng tên trước đây là thuộc thửa 1177 do ông Lê Văn T đứng tên có tổng diện tích là 731m². Năm 2016, ông T tiến hành chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị K (cha mẹ ruột của bà L) với diện tích 333m² trên cơ sở đăng ký tách thành 02 thửa là thửa 1186 với diện tích 333m² và thửa 1177 với diện tích còn lại là 398m². Ông C, bà K được cấp quyền sử dụng với diện tích chuyển nhượng nêu trên và sau đó tặng cho lại bà Nguyễn Thị Thùy L trên cơ sở đo đạc địa chính lại và bà L được cấp quyền sử dụng với diện tích là 323,6m² (giảm 9,4m² do mở rộng đường huyện B). Đến tháng 12/2021 phát hiện phần đất của mình bị ông T lấn chiếm sau khi ông T tiến hành sửa chữa nhà lại nên phát sinh tranh chấp. Ủy ban nhân dân xã C tiến hành xác minh hiện trạng đất tranh chấp và tiến hành mời các bên hòa giải thì ông T thừa

nhận có việc lấn chiếm đất của bà L và thống nhất tháo dỡ phần công trình lấn chiếm trả lại đất cho bà L theo hiện trạng ban đầu. Tuy nhiên, sau đó ông T không thực hiện theo cam kết nên bà L tiến hành khởi kiện tại Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Bích T1 đều thừa nhận việc có xây cất công trình trên đất của mình (thửa 1177) có lấn chiếm qua phần đất của bà L với diện tích theo đo đạc thực tế là 6,4m², tuy nhiên không đồng ý tháo dỡ công trình xây cất lấn chiếm trái phép trả lại diện tích đất nêu trên cho bà L với lý do phần đất bà L được cấp giấy trên cơ sở nhận tặng cho từ ông C, bà K là do trước đây năm 2016 ông T tự ý tách thửa và chuyển nhượng cho ông C, bà K phần đất có diện tích 333m² thuộc thửa 1177 do ông T đứng tên là tài sản chung của ông T và bà T1 mà bà T1 hoàn toàn không biết.

Thấy rằng, tại thời điểm năm 2016, khi ông T tiến hành tách thửa 1177 và chuyển nhượng cho ông C, bà K thửa đất 1186 với diện tích 333m² khi cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T thống nhất ký tên vào biên bản xác định ranh và không ai tranh chấp do đó Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 528772 cho ông C và bà K vào ngày 07/4/2016 đối với thửa đất số 1186 với diện tích là 333,m². Đồng thời ngày 05/8/2020, ông C và bà K1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 222 quyền số 01/2020- SCT/HĐ, GD cho bà Nguyễn Thị Thùy L và được Sở T cấp Giấy chứng nhận số phát hành CX 770400 ngày 31/8/2020 tại thửa 1186, tờ bản đồ 04, diện tích 323,6m² (giảm 9,4m² so với Giấy chứng nhận đã cấp do mở rộng Đường H) quá trình cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc để cấp quyền sử dụng đất cho bà L thì cũng không có ai tranh chấp hay ngăn cản gì nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 770400 cho bà L vào ngày 31/8/2020 đối với thửa đất số 1186 với diện tích là 323,6m². Đồng thời, tại văn bản số 167/STNMT-VPĐK ngày 18/01/2024 (bút lục 137) của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S đã xác định “việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 770400 được thực hiện

đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế hiện trạng thửa đất”. Do đó bà L có đầy đủ quyền của người sử dụng đất và phải thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 và Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2023 (bút lục số 158 đến 161) thì số liệu đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của nguyên đơn, bị đơn và có xác nhận của tứ cận như sau:

+ Đối với phần đất tại thửa đất số 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do bà Nguyễn Thị Thùy L đang quản lý, sử dụng có số đo, tứ cận: Hướng đông giáp phần đường đal có số đo 7,5m; Hướng tây giáp đất ông Lê Văn N có số đo 6,6m; Hướng nam giáp phần đất ông Lê Phước T2 (vợ là bà Nguyễn Thị N1) và giáp phần đất ông Lê Văn N có số đo 31,28m + 12,28m; Hướng bắc giáp đất ông Lê Văn T có số đo 26,31m + 12,28m + 1m lề lộ và giáp đất ông Phạm Thanh L1 có số đo 4,7m; diện tích 317,2m² là chênh lệch thiếu 6,4m² so với diện tích còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp (thửa 1186 do bà Nguyễn Thị Thùy L đứng tên).

+ Đối với phần đất tại thửa đất số 1177, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do ông Lê Văn T và bà Nguyễn Bích T1 đang quản lý, sử dụng có số đo, tứ cận: Hướng đông giáp phần đường đal có số đo 12,7m; Hướng tây giáp đất ông Phạm Thanh L1 có số đo 7,7m; Hướng nam giáp phần đất bà Nguyễn Thị Thùy L và giáp phần đất đang tranh chấp có số đo 12,11m + 0,79m + 11,49m; Hướng bắc giáp đất bà Ngô Thị N2 (do ông Phạm Thanh L1 đứng tên) có số đo 12,3m; diện tích 388,9m² là chênh lệch thiếu 9,1m² so với diện tích còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp (thửa 1177 do ông Lê Văn T đứng tên).

Tại văn bản số 01/PTNMT ngày 08/01/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L xác định: Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cung cấp cho Tòa án ngày 16/6/2023 có diện tích giảm 18,5 m² so với Giấy chứng nhận số CA 204612 (731m² - 712,5m² = 18,5m²) là do mở rộng đường Huyện 24 từ 1,5m lên 3,5m (số đo cạnh thửa đất

9

theo Giấy chứng nhận giảm như sau: cạnh 5-6 giảm 1,1m; cạnh 6-7 giảm 0,1m và cạnh 8-1 giảm 1,24m; các cạnh thừa đất còn lại không thay đổi so với Giấy chứng nhận). Đối với diện tích còn lại 398m² (tức thừa 1177 do ông Lê Văn T đứng tên) trên Giấy chứng nhận số CA 204612 ghi nhận tại trang 4 là chưa đăng ký biến động để điều chỉnh theo hiện trạng thực tế.

Tại văn bản số 167/STNMT-VPĐK ngày 18/01/2024 (bút lục 137) của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S đã xác định: *“Theo kết quả đo đạc hiện trạng thừa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cung cấp cho Tòa án ngày 16/6/2023 và đối chiếu với hồ sơ địa chính, hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất 1186 nêu trên, thì phần diện tích đất tranh chấp 6,4 m² nằm trong ranh giới thửa đất 1186 đã được cấp giấy chứng nhận số CX 770400 do bà Nguyễn Thị Thùy L đứng tên”*.

Từ những căn cứ nêu trên đã đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích 6,4m² là thuộc một phần thửa số 1186, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 770400 do bà Nguyễn Thị Thùy L đứng tên, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 0m; Hướng Tây giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 0,98m; Hướng Nam giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 12,07m + 0,79m; Hướng Bắc giáp phần đất của ông Lê Văn T có số đo 12,11m. Do đó, bà L có quyền sử dụng và định đoạt hợp pháp, việc ông T và bà T1 xây dựng một vách tol có chiều cao 2,4m; chiều dài 7,4m kết cấu khung gỗ tạp và mái tol có chiều dài 7,9m; chiều ngang 0,6m trên phần đất thuộc thửa 1177 lấn chiếm qua phần đất thuộc thửa 1186 của bà L là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 174, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015. Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp thấy rằng, việc tháo phần vách tol và mái tol lấn chiếm này không gây thiệt hại đến kết cấu căn nhà của ông T và bà T1 đang sử dụng. Do đó, việc bà L yêu cầu ông T và bà T1 tháo dỡ công trình xây dựng trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là phù hợp theo quy định tại khoản 7 Điều 166 Luật đất

đai năm 2013; Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 174, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nêu trên, bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích T1 phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên phần đất tranh chấp để trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất đã lấn chiếm là 6,4m² thuộc thửa số 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 770400 do bà Nguyễn Thị Thùy L đứng tên, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 0m; Hướng Tây giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 0,98m; Hướng Nam giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 12,07m + 0,79m; Hướng Bắc giáp phần đất của ông Lê Văn T có số đo 12,11m là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Xét yêu cầu của bị đơn ông Lê Văn T về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị K ngày 07/3/2016 đối với phần đất có diện tích 333m² thuộc thửa 1177 (nay là thửa 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng) là vô hiệu với lý do thửa đất số 1177 trước khi tách thửa có diện tích 731m² do ông Lê Văn T đứng tên là tài sản chung của ông T và bà Nguyễn Bích T1. Việc ông T tự ý tách thửa và chuyển nhượng cho ông C, bà K thì bà T1 hoàn toàn không biết và thực tế ông T chỉ chuyển nhượng cho ông C, bà K phần đất có diện tích ngang 2,5m, chiều dài hết đất. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Dương Thị K không đồng ý với yêu cầu này của ông T với lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị K là hoàn toàn đúng quy định trên cơ sở tự nguyện của các bên. Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận thời điểm năm 2016 thì ông T và bà Nguyễn Bích T1 là vợ chồng đang sống chung nhà tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng trên thửa đất gốc là 1177. Bà T1 cho rằng diện tích đất chuyển nhượng là tài sản chung của

bà và ông T nên việc chỉ có ông T đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là không đúng quy định. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà K thì hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông T đứng ra giao kết và ký tên mà không có bà T1 cùng ký tên. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 07/12/2023 bị đơn ông Lê Văn T thừa nhận thời điểm các bên chuyển nhượng thì bà T1 hoàn toàn không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì, số tiền chuyển nhượng ông T dùng vào việc trả các khoản nợ của gia đình; tại biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích T1 xác định từ trước đến nay bà chỉ ở nhà nội trợ, ông T là người lo kinh tế chính, phải đi làm để lo cho cuộc sống vợ chồng và 04 người con chung. Đồng thời, phần đất trước khi ông T chuyển nhượng cho ông C, bà K là đất trồng, trên đất có 4 cây dừa, khi ông T tiến hành đốn dừa để giao đất cho ông C, bà K và việc cán bộ chuyên môn tiến hành đo đạc diện tích đất chuyển nhượng cũng như khi ông C, bà K nhận đất đã tiến hành cho xe cuốn nạo vét, mức đất tại phần ruộng trồng để be bờ xung quanh thì bà T1 đều chứng kiến nhưng không phản đối hay ngăn cản gì. Như vậy, có cơ sở xác định bà T1 biết có việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông C, bà K, bà T1 đã đồng ý cùng thực hiện nên việc ông T và bà T1 cho rằng ông T chuyển nhượng đất cho ông C, bà K thì bà T1 không biết là không có căn cứ. Ngoài ra, việc ông T cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông C, bà K phần đất có chiều ngang 2,5m và chiều dài hết đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc này để Hội đồng xét xử xem xét.

Mặc khác, như đã phân tích tại mục [4] thì ông C, bà K đã được cấp quyền sử dụng với diện tích là 333m², thuộc thửa 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 528722 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 07/4/2016 là trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn T. Tại văn bản số 167/STNMT-VPĐK ngày 18/01/2024 (bút lục 137) của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S đã xác định “việc *Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 528722 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo*

đạt thực tế hiện trạng thửa đất”. Như vậy, việc ông C, bà K và bà L được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là đúng đối tượng, đúng thủ tục theo quy định pháp luật.

Từ những căn cứ được phân tích nêu trên, yêu cầu của bị đơn ông Lê Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2016 đối với phần đất có diện tích 333m² thuộc thửa 1177 là vô hiệu, ông C, bà K có nghĩa vụ trả lại đất, ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông C, bà K số tiền 33.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và trích lục hồ sơ địa chính: Tổng chi phí là 15.194.000 đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích T1 cùng phải chịu chi phí với số tiền 15.194.000 đồng, số tiền này bà L đã nộp xong nên ông T và bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho bà L.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2, khoản 5 Điều 26, khoản 2, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

- + Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- + Bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích T1 cùng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.
- + Bị đơn ông Lê Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.
- + Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8]. Như đã phân tích nêu trên xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 174, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2, khoản 5 Điều 26, khoản 2, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L.

Buộc bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích T1 tháo dỡ toàn bộ phần vách tol và mái tol xây dựng trái phép trên phần đất tranh chấp để trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L phần diện tích đất đã lấn chiếm là 6,4m², thuộc thửa đất số 1186, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 770440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 31/8/2020 do bà Nguyễn Thị Thùy L đứng tên, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 0m; Hướng Tây giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 0,98m; Hướng Nam giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thùy L có số đo 12,07m + 0,79m; Hướng Bắc giáp phần đất của ông Lê Văn T có số đo 12,11m.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2016 giữa ông Lê Văn T với ông

Nguyễn Văn C và bà Dương Thị K đối với phần đất có diện tích 333m² thuộc thửa 1177 (nay là thửa 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng) là vô hiệu.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bị đơn ông Lê Văn T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 770440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 31/8/2020 do bà Nguyễn Thị Thùy L đứng tên đối với phần đất có diện tích 323,6m² (bao gồm đất ở nông thôn: 40m², đất trồng cây lâu năm 283,6m²), tại thửa số 1186, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí tố tụng (gồm chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và trích lục hồ sơ địa chính): Ông Lê Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích T1 cùng phải chịu 15.194.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm chín mươi bốn nghìn đồng), số tiền này bà Nguyễn Thị Thùy L đã nộp xong nên ông T và bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho bà L.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003437 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

+ Bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích T1 cùng phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

+ Bị đơn ông Lê Văn T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0010015 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng; hoàn trả cho ông T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 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, 7a, 7b và 9 của 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: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Sóc Trăng (P Kiểm tra **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA** nghiệp vụ và Thi hành án);
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Hoàng Bảo