

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THANH BÌNH  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 67/2021/DS-ST  
Ngày: 29 – 11 – 2021  
V/v tranh chấp về dân sự đòi  
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Văn Hồng Biên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Quang Vinh.
2. Ông Nguyễn Hoàng Minh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Thùy Trang là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa:** Ông Võ Thanh Trường Giang là Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp về dân sự đòi quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2021/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2021 và Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa, số: 261/TB-TA ngày 08 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:** 1. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1970.  
2. Anh Trần Thanh P, sinh năm 1994.  
3. Anh Trần Thanh H1, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ cư trú: Số \*\*\*, ấp N, xã TT, huyện TB, tỉnh ĐT.

**- Bị đơn:** Ông Trương Văn H2, sinh năm 1974.

Địa chỉ cư trú: Số \*\*\*, ấp N, xã TT, huyện TB, tỉnh ĐT.

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

1. Bà Trương Thị T, sinh năm 1966.

Địa chỉ cư trú: Số \*\*\*, ấp N, xã TT, huyện TB, tỉnh ĐT.

2. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp (Sau đây gọi tắt là UBND huyện Thanh Bình).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn N; chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện hợp pháp ông Huỳnh Văn N: Ông Mai Văn Đ; chức vụ: Phó Chủ tịch là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2021).

Địa chỉ: Quốc lộ \*\*\*, khóm TĐB, thị trấn TB, huyện ThB, tỉnh ĐT.

*Bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P, anh Trần Thanh H1, ông Trương Văn H2 có mặt tại phiên tòa.*

*Bà Trương Thị T, UBND huyện Thanh Bình vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P và anh Trần Thanh H1 trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Trương Văn T1. Bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Trần Văn L (chồng bà H) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Văn T1 02 lần, cụ thể:

Lần thứ nhất, nhận chuyển nhượng diện tích 763m<sup>2</sup>, một phần thửa số 1586, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp N, xã TT, giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã TT chứng thực ngày 31/5/2013. Bà H và ông L được UBND huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số: CH01203, diện tích 763m<sup>2</sup>, thửa số 1586, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp N, xã TT, cấp ngày 21/6/2013, do ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng H đứng tên.

Lần thứ hai, nhận chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa số 1586, tờ bản đồ số 05. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy tay Tờ bán đất ngày 22/6/2013, không có công chứng hoặc chứng thực. Theo Tờ bán đất thể hiện ông T1 chuyển nhượng cho bà H và ông L diện tích 1.157,76m<sup>2</sup>, giá trị chuyển nhượng là 58.888.000 đồng. Năm 2015, bà H và ông L được UBND huyện Thanh Bình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 932315, diện tích 1.131,9m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 1.147,2m<sup>2</sup>), thửa số 93, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp N, xã TT, cấp ngày 16/12/2015, do ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng H đứng tên.

Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2013 đến nay, bà H và ông L sử dụng đất vào nhiều mục đích khác nhau như trồng lúa, cho người khác thuê trồng cỏ, trồng Ớt. Năm 2017, bà H và ông L cho ông H2 thuê để

trồng cỏ, thời gian đầu không có làm giấy tờ. Đến năm 2019, giữa bà H và ông H2 có lập Tờ cho mượn đất ngày 07/01/2019, thời hạn thuê là 01 năm, với giá là 2.000.000 đồng. Năm 2019, bà H phát hiện ông H2 tự ý cấm trụ đá diện tích  $500\text{m}^2$  (đo đạc thực tế là  $440,2\text{m}^2$ ) và sử dụng đất từ năm 2019 đến nay. Năm 2020, bà Nguyễn Thị Hồng H có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã TT giải quyết nhưng không thành.

Ông Trần Văn L chết ngày 03/12/2018, bà H và ông L có 02 người con, gồm: Trần Thanh P, sinh năm 1994 và Trần Thanh H1, sinh năm 1997.

Bà H, anh P, anh H1 thống nhất với Biên bản định giá tài sản ngày 08/02/2021 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2021 và Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc BL.

Nay, bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P, anh Trần Thanh H1 yêu cầu giải quyết cụ thể:

- Bà H, anh P, anh H1 yêu cầu ông H2 trả cho bà H, anh P, anh H1 diện tích là  $440,2\text{m}^2$ , thuộc một phần thửa số 93, tờ bản đồ số 29, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp N, xã TT, huyện Thanh Bình, trong phạm vi các mốc M1, F3, M2, M3, F2, M6 và M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc BL.

- Bà H, anh P, anh H1 không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu của ông Trương Văn H2.

*Bị đơn ông Trương Văn H2 trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Trương Văn L1 (ông nội ông H2), cụ L1 chết năm 1989. Thời điểm cụ L1 còn sống thì cụ L1 đã chia cho ông Trương Văn K (cha ông H2) diện tích  $2.000\text{m}^2$ , chia cho ông Trương Văn T1 (chú ông H2) phần còn lại.

Đối với phần đất chia cho ông K thì ông K quản lý, sử dụng đến năm 2001. Năm 2001 ông K chết, ông H2 trực tiếp quản lý, sử dụng đến nay. Ông H2 được UBND huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 03260/QSDĐ/A4 diện tích  $2.000\text{m}^2$ , thửa số 1470, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp N, xã TT, huyện Thanh Bình, cấp ngày 01/8/2002, do hộ ông Trương Văn H2 đứng tên.

Đến năm 2015, ông H2 được UBND huyện Thanh Bình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 855448, diện tích  $1.517,2\text{m}^2$ , thửa số 82, tờ bản đồ số 97, cấp ngày 16/12/2015, do ông Trương Văn H2 đứng tên. Thời điểm năm 2015, ông H2 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện diện tích ông H2 sử dụng thực tế thiếu so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp vào năm 2002.

Năm 2019, ông H2 có gặp ông L thỏa thuận yêu cầu ông L trả lại đất cho ông H2. Vì, ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Văn T1 (chú ông H2) diện tích 763m<sup>2</sup> nhưng trên thực tế phần đất ông L và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng diện tích 1.147,2m<sup>2</sup>. Sau khi thỏa thuận, ông L đồng ý trả cho ông H2 diện tích 400m<sup>2</sup> và có cắm trụ đá. Việc thỏa thuận giữa ông H2 và ông L chỉ thỏa thuận miệng, ông H2 và ông L cùng cắm trụ đá không lập Biên bản ghi nhận việc cắm trụ đá.

Ông H2 thống nhất với Biên bản định giá tài sản ngày 08/02/2021 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2021 và Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc BL.

Nay, ông Trương Văn H2 yêu cầu giải quyết cụ thể:

- Ông H2 không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P, anh Trần Thanh H1.

- Ông H2 yêu cầu công nhận cho ông H2 được quyền sử dụng đất diện tích là 440,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 93, tờ bản đồ số 29, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp N, xã TT, huyện Thanh Bình, trong phạm vi các mốc M1, F3, F2, F1, MA, M6 và M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc BL.

- Ông H2 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 932315, diện tích 440,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 93, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp N, xã TT, huyện Thanh Bình, cấp ngày 16/12/2015, do bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Trần Văn L đứng tên để cấp lại cho ông Trương Văn H2.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P, anh Trần Thanh H1 và Trương Văn H2 là của cụ Trương Văn L1 (ông nội bà T) để lại cho ông Trương Văn T1 (cha bà T) sử dụng trước năm 1975. Năm 2012, ông T1 có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng H, đến năm 2013 mới tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Thời điểm ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và bà H thì anh chị em của bà T đều thống nhất với ông T1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và bà H.

Bà Trương Thị T đề nghị công nhận diện tích 440,2m<sup>2</sup>, thửa số 93, tờ bản đồ số 29, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp N, xã TT, huyện Thanh Bình cho bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P, anh Trần Thanh H1 được quyền sử dụng đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình không có Văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án:*

**\* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:**

*Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:* Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:* Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*Việc tuân theo pháp luật của nguyên đơn, bị đơn:* Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

*Việc giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, anh P và anh H1; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H2.

Buộc ông Trương Văn H2 trả cho bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P và anh Trần Thanh H1 diện tích là 440,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 93, tờ bản đồ số 29, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp N, xã TT, huyện Thanh Bình, trong phạm vi các mốc M1, F3, M2, M3, F2, M6 và M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc BL.

*Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án gồm:*

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 932315 (Bản sao chứng thực);
- Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng H (Bản sao).
- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 03260/QSDĐ/A4, cấp ngày 01/8/2020, do hộ ông Trương Văn H2 đứng tên (Bản sao).
- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC855448, cấp ngày 16/12/2015, do hộ ông Trương Văn H2 đứng tên (Bản sao).
- Biên bản định giá tài sản ngày 08/02/2021.
- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2021.
- Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021.

**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 tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P, anh Trần Thanh H1; yêu cầu phản tố của ông Trương Văn H2 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật đang tranh chấp là “*V/v tranh chấp về dân sự đòi quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp N, xã TT, huyện TB, tỉnh ĐT nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Trương Thị T, UBND huyện Thanh Bình được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị Tòa án án xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T, UBND huyện Thanh Bình theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quyền sử dụng đất: Thửa đất số 1586, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 93, tờ bản đồ số 29), tọa lạc tại ấp N, xã TT, huyện TB, tỉnh ĐT.

Xét thấy, các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Trương Văn L1 chết để lại. Sau khi được cụ L1 cho, ông K quản lý, sử dụng, kê khai, đăng ký và được UBND huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01560/QSĐĐ, cấp ngày 20/3/2000. Quá trình quản lý, sử dụng, đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai khiếu nại. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2021, ông H2 xác định cụ L1 phân chia quyền sử dụng đất cho ông K và ông T1 thì có xác định ranh giới quyền sử dụng đất cụ thể, đến nay, hiện trạng đất không thay đổi. Tại phiên tòa ông H2 xác định, đối với phần tranh chấp ông T1 sử dụng đất ổn định từ trước năm 1990 đến năm 2013 thì chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng H.

Như vậy, có cơ sở xác định thửa đất số 1586, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 93, tờ bản đồ số 29), tọa lạc tại ấp N, xã TT, huyện Thanh Bình thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Trương Văn T1. Việc UBND huyện Thanh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: 01560/QSĐĐ, cấp ngày 20/3/2000, do hộ ông Trương Văn T1 đứng tên là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993.

[2.2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trương Văn T1 và ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Hồng H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2013 và Tờ bán đất ngày 22/6/2013.

Xét thấy: Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2013 hộ ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng H. Tại thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các thành viên hộ gia đình ông T1 và ông L, bà H có khả năng bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện các quyền và nghĩa vụ dân sự theo quy định của pháp luật. Do đó, khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các thành viên hộ gia đình ông T1 và ông L, bà H đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện trên cơ sở tự nguyện của các bên, mục đích và nội dung của việc xác lập giao dịch không vi phạm điều cấm

của luật, không trái với đạo đức xã hội. Cho nên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T1 và ông L, bà H có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T1 và ông L, bà H hai lần với tổng diện tích là 1.157,76m<sup>2</sup>, trong đó, thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 763m<sup>2</sup> có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã TT chứng thực ngày 31/5/2013; diện tích 394,76m<sup>2</sup> có lập giấy giấy tay là Tờ bán đất ngày 22/6/2013, không có công chứng hoặc chứng thực. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong, hộ ông T1 đã hoàn thành nghĩa vụ giao đất cho ông L, bà H; ông L, bà H đã hoàn thành nghĩa vụ giao tiền chuyển nhượng cho hộ ông T1. Như vậy, có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T1 và ông L, bà H theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ đó, có căn cứ xác định thửa đất số 1586, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 93, tờ bản đồ số 29) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng H. Việc Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH01203, diện tích 763m<sup>2</sup>, thửa số 1586, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp N, xã TT, cấp ngày 21/6/2013 và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 932315, diện tích 1131,9m<sup>2</sup>, thửa số 93, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp N, xã TT, cấp ngày 16/12/2015, do ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng H đứng tên là phù hợp theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

[2.3] Xét yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P, anh Trần Thanh H1 về việc yêu cầu ông H2 trả cho bà H, anh P, anh H1 diện tích là 440,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 93, tờ bản đồ số 29, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp N, xã TT, huyện Thanh Bình, trong phạm vi các mốc M1, F3, M2, M3, F2, M6 và M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc BL.

Xét thấy, các đương sự thừa nhận năm 2017, năm 2018 giữa ông L, bà H và ông H2 xác lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, thỏa thuận miệng. Đến năm 2019, bà H đại diện cho gia đình và ông H2 lập Tờ cho mượn đất ngày 07/01/2019, theo đó, ông H2 tiếp tục thuê quyền sử dụng đất nêu trên. Việc xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông L, Hạnh và ông H2, sau đó là giữa bà H và ông H2 được thực hiện phù hợp theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo thỏa thuận giữa bà H và ông H2 thì thời hạn thuê là một năm từ ngày 07/01/2019 đến ngày 07/01/2020. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông H2 không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh có sự thỏa thuận về việc tiếp tục thuê quyền sử dụng đất nêu trên sau khi hết thời hạn thuê. Do đó, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà H và ông H2 sẽ được chấm dứt khi hết thời hạn thuê theo thỏa thuận, ông H2 có trách nhiệm trả lại tài sản thuê là phù hợp theo quy định tại Điều 422 và Điều 482 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của ông L và bà H. nhưng ông L chết năm 2018. Theo Đơn xác nhận mối quan hệ ngày 18/06/2020 thể hiện cha ông L là cụ Nhường và mẹ ông L là cụ Đỉnh đều đã chết. Tại phiên tòa bà H xác định, người thừa kế của ông L hiện nay gồm bà H, anh P và anh H1. Do đó, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất nêu trên tài sản chung của bà H, anh P và anh H1.

Từ những phân tích nêu trên, bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P, anh Trần Thanh H1 yêu cầu ông H2 trả cho bà H, anh P, anh H1 diện tích là 440,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 93, tờ bản đồ số 29, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp N, xã TT, huyện Thanh Bình, trong phạm vi các mốc M1, F3, M2, M3, F2, M6 và M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc BL là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu ông Trương Văn H2 về việc yêu cầu giải quyết cụ thể:

- Ông H2 yêu cầu công nhận cho ông H2 được quyền sử dụng đất diện tích là 440,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 29, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp N, xã TT, huyện Thanh Bình, trong phạm vi các mốc M1, F3, F2, F1, MA, M6 và M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc BL.

Xét thấy, ông H2 thừa nhận trước khi xác lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và canh tác đất từ năm 2017 đến năm 2019 thì trước đó ông H2 chưa từng quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Ngoài ra, quá trình hộ ông T1 quản lý, sử dụng, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó là ông L và bà H thì cha ông H2 là ông K và hiện nay là ông H2 đều không có khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T1 cũng như cấp cho ông L và bà H. Mặt khác, ông H2 cho rằng giữa ông và ông L có sự thỏa thuận về việc trả lại quyền sử dụng đất. Theo đó, ông L sẽ trả cho ông quyền sử dụng đất là phần đất tranh chấp hiện nay. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông H2 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông diện tích 440,2m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc M1, F3, M2, M3, F2, M6 và M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021. Tại phiên tòa, ông H2 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông diện tích 440,2m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc M1, F3, F2, F1, MA, M6 và M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021. Như vậy, ông H2 không có sự đồng nhất trong việc xác định được phần đất nào theo thỏa thuận sẽ trả lại cho ông. Và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông H2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận nêu trên.

Do đó, ông H2 yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

- Ông Trương Văn H2 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CC 932315, đối với diện tích 440,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 93, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp N, xã TT, huyện TB, tỉnh ĐT, được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp ngày 16/12/2015, do bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Trần Văn L đứng tên.

Xét thấy, như phần phân tích tại mục 2.1 và mục 2.2 yêu cầu của ông H2 là



không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Xét ý kiến của bà T về việc đề nghị công nhận diện tích 440,2m<sup>2</sup>, thửa số 93, tờ bản đồ số 29, loại đất lúa, cho bà H, anh P, anh H1.

Xét thấy, như phân phân tích tại mục 2.1 và mục 2.2 yêu cầu của bà T là có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình về quan điểm giải quyết vụ án là đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, anh P và anh H1 nên ông H2 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông H2 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993;

Điều 50, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Khoản 1 Điều 122, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 129, Điều 422, Điều 482 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 100, Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của 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:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P và anh Trần Thanh H1; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trương Văn H2.

Buộc ông Trương Văn H2 trả cho bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P và anh Trần Thanh H1 diện tích là 440,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 93, tờ bản đồ số 29, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp N, xã TT, huyện Thanh Bình, trong phạm vi các mốc M1, F3, M2, M3, F2, M6 và M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc BL.

Bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P và anh Trần Thanh H1 được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, điều

chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần chênh lệch nhiều hơn theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản định giá tài sản ngày 08/02/2021 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2021 và Sơ đồ đo đạc ngày 22/11/2021 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc BL).

*Về án phí:* Buộc ông Trương Văn H2 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.321.000 đồng (Một triệu ba trăm hai mươi một nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào 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: 0001255 ngày 19/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình. Như vậy, ông Trương Văn H2 còn phải nộp thêm số tiền 1.021.000 đồng (Một triệu không trăm hai mươi một nghìn đồng).

Trả cho bà Nguyễn Thị Hồng H, anh Trần Thanh P và anh Trần Thanh H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 563.000 đồng (Năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số: 006899 ngày 03/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

*Chi phí tố tụng:* Ông H2 phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản gồm: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 08/02/2021 là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng), chi phí Hợp đồng đo đạc số: 14/2021/HĐ-CT ngày 01/02/2021 là 2.294.000 đồng (Hai triệu hai trăm chín mươi tư nghìn đồng), do bà H nộp tạm ứng và chi xong; chi phí Hợp đồng đo đạc số: 20/2021/HĐ-CT ngày 16/11/2021 là 1.900.000 đồng (Một triệu chín trăm nghìn đồng), do ông H2 nộp tạm ứng và chi xong. Như vậy, ông H2 có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền là 2.794.000 đồng (Hai triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án và bản được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- Đường sự;
- VKSND huyện Thanh Bình;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- CC THA DS huyện Thanh Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Võ Văn Hồng Biên**