

Bản án số: 156/2021/DS-ST
Ngày: 29/01/2021
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy Giấy chứng nhận quyền sử đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Thị Diệu Hà
2. Ông Nguyễn Đình Cương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Tiến Thịnh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 1121/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2017 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2021/QĐST-DS ngày 11/01/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hữu B, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 631 Đường B, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1958.

(Là người đại diện theo ủy quyền - Theo giấy ủy quyền ngày 31/7/2017)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1953.

Địa chỉ: 113 đường D, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 631 Đường B, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đình T.

(Là Người đại diện theo ủy quyền - Theo giấy ủy quyền ngày 23/3/2020)

2. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 111 đường K, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Huỳnh Long H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 160 đường H, phường K, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Lý A T1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 401/3 đường T, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là Người đại diện theo ủy quyền - Theo Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2020)

4. Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê T2.

Địa chỉ liên lạc: 01 đường Đ, thị trấn M, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là Người đại diện theo ủy quyền - Theo Văn bản ủy quyền số 6149 ngày 10/12/2019)

NỘI D V U Á N:

Căn cứ đơn khởi kiện, các bản tự khai của nguyên đơn ông Trần Hữu B có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đình T trình bày:

Ông Trần Hữu B đứng tên Giấy chứng nhận số 1474/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/8/2020, diện tích 1.379m² đất lúa. Trong đó, có diện tích thửa đất số 11 là 216m² hiện đang tranh chấp cùng với thửa đất số 11 (cấp trùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00328/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2010 cho ông Nguyễn Văn M có diện tích 2.960,4m²). Cuối năm 2010, ông Nguyễn Văn M đã sang nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho ông Huỳnh Long H.

Ông Trần Hữu B có ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00328/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2010 cho ông Nguyễn Văn M có diện tích 2.960,4m², thực hiện việc cấp lại theo hiện trạng trừ ra diện tích thửa đất số 11 là 216m² đã cấp trùng để trả lại phần đất này cho ông Trần Hữu B.

Tòa án đã tổng đạt, niêm yết các thủ tục: Tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập lấy lời khai, thông báo hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử tại nơi cư trú của bị đơn ông Nguyễn Văn M; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện M và bà Nguyễn Thị M1 nhưng ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị M1 vẫn vắng mặt không lý do và không có lời khai tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện M có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê T2 nộp đơn xin vắng mặt, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong tất cả các buổi hòa giải, xét xử và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D có ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo ủy quyền không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Long H có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý A T1 trình bày: Ông Nguyễn Văn M đã sang nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Huỳnh Long H hai bên đã hoàn tất việc

đăng bộ sang tên vào ngày 31/01/2012. Ông Huỳnh Long H yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Hữu B.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Hữu B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D có ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo ủy quyền; Ông Huỳnh Long H có ông Lý A T1 là người đại diện theo ủy quyền thống nhất hủy hai Giấy chứng nhận số Giấy chứng nhận số 1474/QSDĐ do Ủy ban nhân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/8/2020, diện tích 1.379m² đất lúa cho ông Trần Hữu B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z/QSDĐ do Ủy ban nhân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2010 cho ông Nguyễn Văn M có diện tích 2.960,4m², cập nhật đăng bộ cho ông Huỳnh Long H vào ngày 31/01/2012, đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Trần Hữu B theo bản đồ hiện trạng vị trí do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 01/12/2020 (số hợp đồng 1/TTĐĐBĐ-CNHM (cơ sở 1)) có diện tích thửa 10 và 11 là 1148,2m² (Thửa phân chiết 10-1, 10-2, 10-3, 11-1, 11-2); Riêng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Long H, ông H sẽ tự liên hệ các cơ quan chức năng để đo vẽ cấp lại sau theo hiện trạng thực tế.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội D: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu B: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử hủy hai Giấy chứng nhận số Giấy chứng nhận số 1474/QSDĐ do Ủy ban nhân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/8/2020, diện tích 1.379m² đất lúa cho ông Trần Hữu B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00328/QSDĐ do Ủy ban nhân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2010 cho ông Nguyễn Văn Minh có diện tích 2.960,4m², cập nhật đăng bộ cho ông Huỳnh Long H vào ngày 31/01/2012, cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Trần Hữu B theo bản đồ hiện trạng vị trí do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 01/12/2020 (số hợp đồng 1/TTĐĐBĐ-CNHM (cơ sở 1)) có diện tích thửa 10 và 11 là 1148,2m² (Thửa phân chiết 10-1, 10-2, 10-3, 11-1, 11-2). Riêng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Long H, ông H sẽ tự liên hệ các cơ quan chức năng để đo vẽ cấp lại sau theo hiện trạng thực tế.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Trần Hữu B yêu cầu “Tranh chấp quyền sử dụng đất (Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trùng)” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện M có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê T2 nộp đơn xin vắng mặt, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong tất cả các buổi hòa giải, xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vẫn tiến hành xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

[2] Về nội D:

Xét thấy, do bị đơn ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng hiện toàn bộ khu đất tranh chấp ông Nguyễn Văn M đã hoàn tất việc chuyển nhượng cho ông Huỳnh Long H. Đồng thời, tại phiên tòa nguyên đơn nguyên đơn ông Trần Hữu B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D có ông Nguyễn Định T là người đại diện theo ủy quyền; Ông Huỳnh Long H có ông Lý A T1 là người đại diện theo ủy quyền thống nhất hủy hai Giấy chứng nhận số Giấy chứng nhận số 1474/QSDĐ do Ủy ban nhân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/8/2020, diện tích 1.379m² đất lúa cho ông Trần Hữu B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00328/QSDĐ do Ủy ban nhân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2010 cho ông Nguyễn Văn Minh có diện tích 2.960,4m², cập nhật đăng bộ cho ông Huỳnh Long H vào ngày 31/01/2012, đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Trần Hữu B theo bản đồ hiện trạng vị trí do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 01/12/2020 (số hợp đồng 1/TTĐĐBĐ-CNHM (cơ sở 1)) có diện tích thửa 10 và 11 là 1148,2m² (Thửa phân chiết 10-1, 10-2, 10-3, 11-1, 11-2); Riêng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Long H, ông H sẽ tự liên hệ các cơ quan chức năng để đo vẽ cấp lại sau theo hiện trạng thực tế. Điều này hoàn toàn phù hợp với các quy định pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định trên cũng như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Hữu B: Hủy hai Giấy chứng nhận số Giấy chứng nhận số 1474/QSDĐ do Ủy ban nhân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/8/2020, diện tích 1.379m² đất lúa cho ông Trần Hữu B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00328/QSDĐ do Ủy ban nhân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2010 cho ông Nguyễn Văn Minh có diện tích 2.960,4m², cập nhật đăng bộ cho ông Huỳnh Long H vào ngày 31/01/2012.

Ông Trần Hữu B được quyền liên hệ các cơ quan chức năng lập thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Trần Hữu B theo bản đồ hiện trạng vị trí do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 01/12/2020 (số hợp đồng 1/TTĐĐBĐ-CNHM (cơ sở 1)) có diện tích thửa 10 và 11 là 1148,2m² (Thửa phân chiết 10-1, 10-2, 10-3, 11-1, 11-2).

Ông Huỳnh Long H được quyền liên hệ các cơ quan chức năng lập thủ tục đo vẽ và cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế còn lại.

[3] Về chi phí tố tụng giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét.

[4] Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn ông Trần Hữu B có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đình T tự nguyện chịu theo biên bản thỏa thuận giá đất tranh chấp là 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Hoàn trả lại cho ông Trần Hữu B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí tạm nộp theo biên lai số AA/2017/0048308 ngày 07/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản Điều 26; Điều 37; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Điều 156, 158 Bộ luật dân sự 2015;
- Luật Đất đai 2013;
- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Hữu B:

- Hủy hai Giấy chứng nhận số Giấy chứng nhận số 1474/QSĐĐ do Ủy ban nhân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/8/2020, diện tích 1.379m² đất lúa cho ông Trần Hữu B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00328/QSĐĐ do Ủy ban nhân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2010 cho ông Nguyễn Văn M có diện tích 2.960,4m², cập nhật đăng bộ cho ông Huỳnh Long H vào ngày 31/01/2012.

- Ông Trần Hữu B được quyền liên hệ các cơ quan chức năng lập thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Trần Hữu B theo bản đồ hiện trạng vị trí do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 01/12/2020 (số hợp đồng 1/TTĐĐBĐ-CNHM (cơ sở 1)) có diện tích thửa 10 và 11 là 1148,2m² (Thửa phân chiết 10-1, 10-2, 10-3, 11-1, 11-2).

- Ông Huỳnh Long H được quyền liên hệ các cơ quan chức năng lập thủ tục đo vẽ và cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế còn lại.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) nguyên đơn ông Trần Hữu B tự nguyện chịu. Hoàn trả lại cho ông Trần Hữu B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí tạm nộp theo biên lai số AA/2017/C ngày 07/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các bên thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn Ông Trần Hữu B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Huỳnh Long H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn M; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M và bà Nguyễn Thị M1 vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thúy Hoa