

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 40/2017/DS-ST

Ngày: 22/9/2017.

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/. Ông Đàm Thanh Vũ.

2/. Ông Bùi Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 22 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2016/TLST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2017/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1963 (có mặt tại phiên tòa).

1.2. Bà Lý Thị R, sinh năm 1964 (có mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: Nhà số 62, ấp NT, xã NQ A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

2- Bị đơn:

2.1. Anh Trần Văn P, sinh năm 1975 (vắng mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: Nhà số 252, khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

2.2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1952 (vắng mặt tại phiên tòa).

2.3. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1954 (vắng mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: Nhà số 236, khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị S (tên khác là X), sinh năm 1946 (vắng mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: Nhà số 237, khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1963 (vắng mặt tại phiên tòa).

3.3. Bà Trần Thị H, sinh năm 1964 (vắng mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: Nhà số 255, khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3.4. Ông Diệp Văn P, sinh năm 1968 (có mặt tại phiên tòa).

3.5. Ông Sơn Đ, sinh năm 1965 (vắng mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: Nhà chưa số, khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3.6. Bà Lý Thị T, sinh năm 1960 (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: Nhà số 61, ấp NT, xã NQ A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

3.7. Ông Đào Văn T, sinh năm 1961 (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: Nhà chưa số, ấp Tân Thới A, xã Tạ An Khương Đông, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

4- *Người làm chứng:*

4.1. Ông Lê Hoàng H, sinh năm 1964.

4.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960.

4.3. Ông Phan Văn T, sinh năm 1952.

4.4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954.

4.5. Bà Trần Thị D, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

(Những người làm chứng nêu trên đều có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 22/12/2015 và trong quá trình xét xử, các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Lý Thị R thống nhất trình bày:

Vào ngày 27/02/1999, ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị K 02 công tằm cây đất ruộng (diện tích khoảng 2.600m²) với giá 16 chỉ vàng 24K (ngoài ra có chuyển nhượng thêm bên ngoài một

đường nước giá 01 chỉ vàng 24K). Đến ngày 27/9/2002, ông, bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của anh Trần Văn P 02 công tằm cây đất ruộng (diện tích khoảng 2.600m²) với giá 16 chỉ vàng 24K. Hai phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên đều thuộc thửa đất số 552, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, nguồn gốc đất trước đây là của bà Nguyễn Thị S nhưng đã chuyển nhượng qua nhiều người mà chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại bà S vẫn còn đứng tên thửa đất 552. Sau khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 1999 và năm 2002 ông, bà đã trực tiếp canh tác ổn định liên tục thửa đất 552 từ đó đến nay. Nhưng trong năm 2015, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tiến hành kê biên thửa đất 552 để thi hành án về nghĩa vụ trả nợ của bà S đối với ông Đào Văn T (theo quyết định công nhận thỏa thuận số 12/2015/QĐST-DS ngày 04/6/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm). Do vậy, ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K và với anh Trần Văn P đối với hai phần đất nêu trên tại thửa 552.

Tại phiên tòa, ông Q, bà R xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông L và bà K theo diện tích đo đạc thực tế của Tòa án là 2.853,9m².

Theo biên bản xác minh của Tòa án lập ngày 11/5/2016, các bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị K thống nhất trình bày:

Vào năm 1999, ông, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q 02 công tằm cây đất ruộng với giá 16 chỉ vàng 24K. Nguồn gốc phần đất này là của bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho ông, bà vào năm 1995, ông, bà canh tác được khoảng 04 năm thì sang lại cho vợ chồng ông Q. Việc bà S chuyển nhượng đất cho ông, bà, cũng như ông, bà sang lại cho vợ chồng ông Q, các bên chỉ làm giấy tay không có làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hiện nay bà Nguyễn Thị S vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 công đất này. Phần đất tranh chấp nêu trên, vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng hoàn tất cho vợ chồng ông Q từ năm 1999 đến nay, nên ông, bà không có yêu cầu gì cả.

Theo các biên bản lấy lời khai của Tòa án lập ngày 04/5/2016 và ngày 23/3/2017, bị đơn anh Trần Văn P trình bày:

Nguồn gốc 02 công tằm cây đất ruộng, anh đứng tên giấy tờ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà R, thực tế là đất của cha mẹ vợ anh là ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị H. Vào năm 2002, cha mẹ vợ anh có chuyển nhượng 02 công đất này cho ông Nguyễn Văn Q, nhưng giấy tờ sang bán để anh đứng tên, vì trước đây anh có canh tác trên phần đất này một thời gian, số vàng bán đất là do cha mẹ vợ anh nhận. Hai công đất nêu trên là do cha mẹ vợ anh mua lại của ông Sơn Đ 01 công và đổi với ông Diệp Văn P 01 công cùng vào năm 1997. Theo anh được biết 02 công đất này trước đây là đất gốc của bà Nguyễn Thị S, lý do vì sao ông Đ và ông P có được phần đất này thì anh không rõ. Vì phần đất này cha mẹ vợ anh đã chuyển nhượng hoàn tất cho ông

Q rồi và các bên cũng không có tranh chấp gì với nhau, do vậy anh không có yêu cầu gì đối với phần đất này.

Theo các biên bản lấy lời khai của Tòa án lập cùng ngày 23/3/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị H cùng trình bày:

02 công tằm cây đất ruộng mà con rể ông, bà là anh Trần Văn P chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q là đất của ông, bà nhận chuyển nhượng từ ông Sơn Đ 01 công và đổi với ông Diệp Văn P 01 công. Ông, bà được biết nguồn gốc 02 công đất này là của bà Nguyễn Thị S. Vào năm 2002, ông, bà đã chuyển nhượng 02 công đất này cho vợ chồng ông Q, nhưng khi làm giấy tờ thì cho con rể là anh P đứng tên sang bán, nhưng thực tế là do vợ chồng ông, bà chuyển nhượng. Vì phần đất đã chuyển nhượng hoàn tất từ năm 2002 đến nay, nên ông, bà không có yêu cầu gì.

Theo các biên bản lấy lời khai của Tòa án lập ngày 11/5/2016, ngày 23/3/2017 và ngày 20/7/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày:

Thửa đất số 552 là do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trước đây bà có chuyển nhượng 02 công tằm cây trong thửa đất này cho vợ chồng ông L, bà K, thời gian và giá cả chuyển nhượng như thế nào bà không nhớ. Sau này thì ông L, bà K có chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Q. Việc sang bán giữa các bên chỉ làm giấy tay không có làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà vẫn đồng ý chuyển quyền sử dụng 02 công đất này cho vợ chồng ông Q. Đối với 02 công tằm cây đất ruộng thuộc thửa số 552 mà vợ chồng ông Q nhận chuyển nhượng từ anh P thì bà không có sang bán phần đất này cho anh P, nguồn gốc từ đâu anh P được sử dụng phần đất này thì bà không biết nên không đồng ý sang tên quyền sử dụng 02 công đất này, tuy nhiên bà không yêu cầu đòi lại đất, vợ chồng ông Q cứ tiếp tục sử dụng, nhưng bà không đồng ý sang tên vì chưa rõ nguồn gốc.

Theo biên bản lấy lời khai của Tòa án lập ngày 23/3/2017 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Diệp Văn P trình bày:

Trước đây, ông có hoán đổi 01 công tằm cây đất ruộng trong thửa 552 với vợ chồng ông N. Nguồn gốc phần đất này là của chị vợ ông là bà Lý Thị T mua của bà Nguyễn Thị S, sau đó thì bà T đổi với ông 01 công đất này để thuận tiện canh tác, tiếp theo thì ông đổi đất với vợ chồng ông N, sau đó vợ chồng ông N chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Q canh tác cho đến nay. Hiện tại ông không còn liên quan đến phần đất này nên không có yêu cầu gì.

Theo biên bản lấy lời khai của Tòa án lập ngày 29/3/2017 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T trình bày:

Vào ngày 22/12/1996 âm lịch, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S 01 công tằm cây đất ruộng với giá 4,5 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng đất hai bên có làm “Giấy sang đất” đề ngày “22 tháng chạp 96 âl”, có người chứng kiến là ông

Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T, các bên chỉ viết giấy tay chứ không có làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng trong năm 1996, bà có đổi phần đất này cho ông Diệp Văn P để các bên thuận tiện canh tác, việc đổi đất các bên chỉ thỏa thuận miệng không có làm giấy tờ. Phần đất này bà đã chuyển đổi mấy chục năm rồi nên không còn liên quan nữa, bà cũng không có yêu cầu gì.

Trong quá trình xét xử, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Sơn Đ không đồng ý cung cấp lời khai cho Tòa án về việc vợ chồng ông Huỳnh Văn N nhận chuyển nhượng 01 công tằm cấy đất ruộng trong thửa 552 từ ông Đ.

Tại phiên tòa, ông Đào Văn T yêu cầu: Tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa xét xử với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì hiện tại ông đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 552, do bà Nguyễn Thị S đứng tên, vì trước đây bà S thế chấp giấy chứng nhận cho ông để cam kết trả nợ. Ông đồng ý vẫn tiếp tục phiên tòa xét xử, không yêu cầu hoãn để hòa giải, công khai chứng cứ lại vì ông đã nắm rõ nội dung vụ án, đồng thời việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên không có liên quan gì đến ông.

Ông T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ổn định thửa đất số 552 cho bà Nguyễn Thị S để thi hành án trả nợ cho ông theo Quyết định công nhận thỏa thuận số 12/2015/QĐST-DS ngày 04/6/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, như vậy mới đảm bảo quyền lợi của ông vì bà S đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông để đảm bảo thanh toán nợ.

Tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của ông Đào Văn T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đưa ông tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, về thủ tục hòa giải và công khai chứng cứ là quyền lợi của ông T nhưng ông đề nghị không tổ chức lại nên không phải hoãn phiên tòa mà vẫn tiếp tục xét xử.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Lý Thị R, công nhận ông, bà được quyền sử dụng các phần đất đã nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 552, diện tích 5.453,9m², tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

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 hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt là HĐXX) nhận định:

Xét về thủ tục tố tụng tại phiên tòa:

[1]. Tại phiên tòa, các nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện do có chênh lệch về diện tích phần đất nhận chuyển nhượng của ông L và bà K ghi trong đơn khởi kiện là 2.600m² nhưng kết quả đo đạc thực tế là 2.853,9m². HĐXX nhận thấy việc các nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sau đây viết tắt là BLTTDS), nên được chấp nhận;

[2]. Các đương sự: anh Trần Văn P, bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Văn N, bà Trần Thị H và những người làm chứng: ông Lê Hoàng H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T, ông Phan Văn T, bà Trần Thị D đều có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Riêng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K và ông Sơn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, HĐXX căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 227, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 229 của BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[3]. HĐXX nhận thấy việc giải quyết vụ án có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 552 do bà Nguyễn Thị S đứng tên, nhưng hiện nay bà S đã thế chấp giấy này cho ông Đào Văn T. Vì vậy, ông T yêu cầu được tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 của BLTTDS nên HĐXX chấp nhận. Đồng thời, ông T đề nghị tiếp tục phiên tòa xét xử không phải hoãn lại để làm thủ tục hòa giải và công khai chứng cứ lại, vì ông biết rõ vụ án và ông không có liên quan đến việc chuyển nhượng đất nên không có gì để hòa giải. HĐXX nhận thấy, đây là quyền lợi của ông T nhưng ông từ chối nên không cần thiết phải thực hiện lại thủ tục nêu trên và vẫn tiếp tục phiên tòa xét xử.

Xét về nội dung vụ án.

[4]. Ông Nguyễn Văn Q, bà Lý Thị R, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị S đều thống nhất xác nhận: Diện tích đất 2.853,9m², thuộc thửa số 552, tọa lạc tại khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, nguồn gốc đất là của bà S nhưng đã chuyển nhượng cho ông L, bà K, tiếp theo ông L, bà K chuyển nhượng lại cho ông Q, bà R. Nay các bên đều thống nhất ông Q và bà R là người được quyền sử dụng phần đất và không có yêu cầu xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng đất.

[5]. Đối với diện tích đất 2.600m² còn lại của thửa số 552, ông Q, bà R nhận chuyển nhượng từ ông N, bà H (nhưng do anh P đứng tên giấy tờ chuyển nhượng), bà S không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông Q, bà R, với lý do phần đất này do bà đứng tên giấy chứng nhận nhưng bà không biết nguồn gốc quá trình chuyển nhượng như thế nào mà ông Q, bà R quản lý canh tác phần đất này. Qua xem xét quá trình sử dụng phần đất này, có cơ sở xác định bà S đã không còn quản lý sử dụng phần đất này kể từ năm 1996 – 1997 cho đến nay, đồng thời qua lời khai của đương sự, người làm chứng và các hợp đồng chuyển nhượng đất, có cơ sở xác định được bà S đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Lý Thị T và ông Sơn Đ, cụ thể: Theo “Giấy

sang đất” lập vào ngày 22/12/1996 âm lịch, bà S đã chuyển nhượng cho bà T 01 công tằm cấy đất ruộng (diện tích 1.300m²) tại thửa 552, với giá 4,5 chỉ vàng 24K. Sau đó bà T đã đổi phần đất này cho ông Diệp Văn P, tiếp theo ông P đổi đất cho ông N, bà H và sau cùng ông N, bà H chuyển nhượng lại cho ông Q, bà R sử dụng cho đến nay. Diễn biến sự việc nêu trên phù hợp với lời trình bày của bà T, ông P, ông N, bà H, ông Q, bà R, đồng thời phù hợp với quá trình sử dụng của các ông, bà nêu trên đối với phần đất này. Tương tự, 01 công tằm cấy đất ruộng (diện tích 1.300m²) còn lại, bà S đã chuyển nhượng cho ông Sơn Đ, đến ngày 10/9/1997 ông Đ chuyển nhượng lại cho ông N, bà H có lập “Giấy sang đất” có người chứng kiến là ông Phan Văn T và ông Trần Văn Cưu (đã chết), đến ngày 27/9/2002 ông N, bà H chuyển nhượng lại cho ông Q, bà R sử dụng cho đến nay. Tuy ông Đ không cung cấp lời khai với Tòa án nhưng người làm chứng ông Phan Văn T xác nhận khi ông Đ và ông N chuyển nhượng đất có nhờ ông chứng kiến và ông có ký tên vào “Giấy sang đất” giữa các bên. Đồng thời ông Diệp Văn P xác nhận trước đây ông và ông Đ mỗi người canh tác 01 công đất cạnh nhau, sau đó ông mới đổi đất của mình cho ông N, trong thời gian đó ông Đ cũng chuyển nhượng luôn phần đất của mình cho ông N. Bên cạnh đó, theo lời trình bày của bà S tại biên bản hòa giải cơ sở lập ngày 14/12/2015 của Tổ hòa giải khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm và tại biên bản lấy lời khai của Tòa án lập ngày 23/3/2017, bà S xác nhận hiện tại gia đình bà không còn đất ruộng, đối với 02 công đất anh P chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q sau khi làm rõ nguồn gốc thì bà đồng ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này.

[6]. Từ những tình tiết phân tích nêu trên có cơ sở xác định: Tuy thửa đất số 552 hiện nay do bà S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế toàn bộ thửa đất này bà đã chuyển nhượng hết không còn, nay người nhận chuyển nhượng sau cùng thửa đất này là ông Q, bà R. Xét thấy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Q, bà R cung cấp đều được xác lập sau ngày 15/10/1993, xét về hình thức chưa đúng quy định của Luật đất đai năm 1993 là không có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, tuy nhiên phần đất các bên chuyển nhượng đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay mới phát sinh tranh chấp thì không coi là vô hiệu theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do vậy, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q và bà R là có căn cứ chấp nhận.

[7]. Về việc bà S thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 552 cho ông Đào Văn T, xét thấy giao dịch giữa các bên chỉ thế chấp giấy chứng nhận không phải thế chấp quyền sử dụng đất, vì vậy thửa đất 552 không phải là tài sản đảm bảo ưu tiên thanh toán nợ cho ông. Đồng thời, khoản nợ giữa bà S và ông T đã được giải quyết xong theo Quyết định công nhận thỏa thuận số 12/2015/QĐST-DS ngày 04/6/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tại quyết định này các bên đều không có thỏa thuận thửa đất số 552 là tài sản đảm bảo thanh toán nợ cho ông T. Vì

vậy, ông T đề nghị HĐXX ổn định thửa số 552 cho bà S để đảm bảo thanh toán nợ cho ông là chưa có cơ sở để chấp nhận.

[8]. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo đạc đối với phần đất tranh chấp là 2.784.800 đồng (*Hai triệu, bảy trăm tám mươi bốn ngàn, tám trăm đồng*), ông Q và bà R tự nguyện chịu chi phí này và ông, bà đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Trần Văn P phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí, với số tiền 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*). Các bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị K cùng phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, tuy nhiên ông, bà đều là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam.

Đề nghị của vị Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án nêu trên là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, các tình tiết đã phân tích nêu trên và đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam.

Tuyên xử:

1/ Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Lý Thị R với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K; ông Q và bà R được quyền sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng là 2.853,9m², loại đất trồng lúa, thuộc thửa số 552, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần đất còn lại của thửa 552 có số đo 17,3m.
- Hướng Tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn Nửa có số đo 17,2m.
- Hướng Nam: Giáp đất ông Nguyễn Văn Q có số đo 164,9m.

- Hướng Bắc: Giáp đất ông Huỳnh Đại Khả có số đo 166,6m.

(Có bản vẽ phân đất nêu trên kèm theo bản án).

2/ Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Lý Thị R với anh Trần Văn P, ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị H; ông Q và bà R được quyền sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng là 2.600m², loại đất trồng lúa, thuộc thửa số 552, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp ông Nguyễn Văn Q có số đo 61,46m.

- Hướng Tây: Giáp đất Huỳnh Đại Khả có số đo 42,25m và giáp phần đất còn lại của thửa 552 có số đo 17,3m.

- Hướng Nam: Giáp đất ông Nguyễn Văn Q có số đo 43m.

- Hướng Bắc: Giáp đất ông Lê Thanh Tiến có số đo 43m.

(Có bản vẽ phân đất nêu trên kèm theo bản án).

3/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Năm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 931271, ngày 21/8/2012, cấp cho Nguyễn Thị S đối với thửa đất số 552 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm VS, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, vì đã công nhận quyền sử dụng thửa đất 552 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Lý Thị R.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Ông Nguyễn Văn Q và bà Lý Thị R tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá và đo đạc tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 2.784.800 đồng (*Hai triệu, bảy trăm tám mươi bốn ngàn, tám trăm đồng*), ông, bà đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền.

- Anh Trần Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*), anh P có nghĩa vụ nộp số tiền này.

- Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị K được miễn nộp tiền án phí.

- Ông Nguyễn Văn Q và bà Lý Thị R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông, bà được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng (*Bốn trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 007978, ngày 25/1/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án 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 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:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng NVKT-THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Quang Nhuận