TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2018/DS-ST
Ngày: 25 - 9 - 2018
V/v 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 HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Đức Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Huỳnh Thị Tuyết Nga

Ông Phạm Bá Lân

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Chí Thương – Thư ký, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Võ Văn Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2018/TLST-DS ngày 07 tháng 02 năm 2018 về việc *"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 533/2018/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 569/2018/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 605/2018/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1940; Địa chỉ: Tổ 11, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1987 (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2018)

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bị đơn: Ông Lê S, sinh năm 1933, bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1934;

Địa chỉ: Tổ 11, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971;

- Ông Lê Văn T, sinh năm 1969;

- Anh Lê Văn C, sinh năm 1994;

- Bà Lê Thị P, sinh năm 1966;

- Ông Lê Văn T, sinh năm 1968;

- Ông Lê Văn L, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Tổ 11, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn H, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q (văn bản ủy quyền số 603/QĐ-UBND ngày 07/3/2018).

Địa chỉ: Số 135 Trương Quang T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T, chị Phạm Thị T, ông Lê S, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Hội, ông Lê Văn T có mặt; Các ông, bà: Trần Thanh H, Lê Văn C, Lê Thị P, Lê Văn T, Lê Văn L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản trình bày và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Lê Vỡ (chết 2013) sinh hạ được 04 người con gồm: Lê Văn T, Lê Thị P, Lê Văn T, Lê Văn L. Trước năm 1975, cha chồng bà T là cụ Lê Cư có lưu hạ lại cho anh chồng ông Lê S một mảnh vườn. Vào ngày 22/3/2004, vợ chồng ông Lê S, bà Nguyễn Thị B lập Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lê Vỡ (ông Vỡ là em trai ông S), bà Nguyễn Thị T một diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều dài 29m, tổng diện tích là 145m^2 có giới cận như sau: Phía Đông giáp đường đi; Phía Tây giáp nhà đất ông Lê Rừng (nay là nhà ông Phạm Quốc Thi); Phía Nam giáp đất còn lại của ông Lê S; Phía Bắc giáp nhà đất bà Lê Thị Hà.

Theo thỏa thuận, giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, vợ chồng bà T, ông Vỡ đã giao đủ tiền cho ông S, bà B. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà T, ông Vỡ có nói miệng là cho vợ chồng con trai là anh Lê Văn T, chị Nguyễn Thị Hội làm nhà ở nên cũng trong năm 2004, vợ chồng anh Lê Văn T, Nguyễn Thị Hội đã xây một căn nhà cấp IVA trên diện tích đất mà vợ chồng ông Vỡ, bà T nhận chuyển nhượng. Từ thời điểm mua đất đến giờ, không có ai tranh chấp gì liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng và ngôi nhà mà vợ chồng con trai ông Vỡ, bà T xây dựng trên đất. Sau khi cho con trai đất thì vợ chồng bà không sống chung mà sống ở gần đó tại Tổ 11 phường C, thành phố Q. Hiện nay, trên thửa đất có 02 cây cau; 01 căn nhà cấp IVA có kết cấu xây tường gạch, lợp tôn, diện tích khoảng 70m^2 được xây dựng từ năm 2004 và mái hiên tôn lạnh có diện tích khoảng 20m^2 làm từ năm

2014. Nhà và 02 cây cau do vợ chồng con trai bà (Lê Văn T và Nguyễn Thị Hội) xây dựng và trồng. Sống trên căn nhà gồm vợ chồng con trai, hai cháu nội bà gồm: Lê Văn T, con dâu Nguyễn Thị Hội, hai cháu nội là Lê Văn C và Lê Văn Thịnh.

Khi mua đất thì ông Lê S và bà Nguyễn Thị B hứa là sẽ làm sổ đỏ và sẽ tách thửa cho ông Vỡ, bà T. Tuy nhiên, năm 2005 ông Lê S, bà Nguyễn Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vỡ, bà T. Đến ngày 27/5/2011 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê S, bà Nguyễn Thị B được cấp đổi lại thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 4204, tờ bản đồ số 3, tại phường C, thành phố Q có diện tích 242,55m^2, diện tích này chồng lấn luôn cả phần diện tích đất 145m^2 mà ông Lê S, bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vỡ, bà T vào ngày 22/3/2004. Qua 02 lần được cấp, đổi giấy CNQSDĐ (năm 2004 và năm 2011) mà vẫn chưa thấy tách thửa nên ông Vỡ, bà T đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Lê S, bà Nguyễn Thị B làm thủ tục tách cho nhưng ông Lê S, bà Nguyễn Thị B không đồng ý, lẩn tránh. Năm 2013, ông Lê Vỡ chết, ngày 09/01/2014 bà T tiếp tục yêu cầu chính quyền địa P hòa giải tranh chấp để ông Lê S, bà Nguyễn Thị B đồng ý tách sổ cho bà T. Tại Biên bản hòa giải ngày 09/01/2014 do UBND phường C tổ chức, bà Nguyễn Thị B cũng thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T, thừa nhận việc đã nhận đủ số tiền 80.000.000 đồng nhưng lại không đồng ý tách sổ sang tên cho ông Vỡ, bà T.

Nay bà T yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG111003 do Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 27/5/2011 cho ông Lê S, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 4204, tờ bản đồ số 3, diện tích 242,55m^2 tại phường C, thành phố Q; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2004 giữa vợ chồng ông Lê S, bà Nguyễn Thị B và vợ chồng bà (ông Lê Vỡ, bà Nguyễn Thị T) có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê S, bà Nguyễn Thị B trình bày:

Vào ngày 22/3/2004 vợ chồng ông có viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Lê Vỡ, bà Nguyễn Thị T một thửa đất ngang 5m, chiều dài 29m với số tiền 80.000.000đ, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền của ông Vỡ, bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà T và con trai Lê Văn T đã làm nhà ở trên toàn bộ diện tích đất mà vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng và ở mãi đến nay.

Ngày 19/9/2005, vợ chồng ông đăng ký kê khai và được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 789, tờ bản đồ số 03, diện tích 689m^2. Đến ngày 24/3/2011, vợ chồng ông xin tách thửa đất thành 2 thửa: Thửa đất số 4204, tờ bản đồ số 3, diện tích 242,55m^2 và thửa 4205, tờ bản đồ số 03, diện tích 426,92m^2. Diện tích đất vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông Vỡ, bà T nằm chung trong thửa đất số 4204, diện tích 242,55m^2.

Qúa trình xây dựng nhà ở, bà T và các con bà T không xây vách riêng ở phía Nam mà sử dụng vách chung của gia đình ông. Vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu bà T và con bà T xây vách riêng nhưng bà T không đồng ý. Đồng thời, từ năm 2004 đến nay tiền thuế nhà đất của bà T đều do vợ chồng ông đóng nên ông chưa đồng ý tách thửa cho bà T. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/3/2004 có hiệu lực và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4204, diện tích 242,55m2, tờ bản đồ số 3 của vợ chồng ông thì vợ chồng ông không đồng ý. Khi nào gia đình bà T xây vách tường riêng, biệt lập thì vợ chồng ông sẽ tách thửa cho bà T, đồng thời vợ chồng ông đề nghị bà T phải trả tiền thuế nhà đất từ năm 2004 đến nay.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn gồm: Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Hội, ông Lê Văn T, ông Lê Văn L, bà Lê Thị P và anh Lê Văn C có ý kiến trình bày như ý kiến của phía nguyên đơn.

Tại bản trình bày ngày 27/3/2018, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Q, ông Trần Thanh Hùng trình bày:

Ngày 19/9/2005, Ủy ban nhân dân thị xã Quảng ngãi (nay là thành phố Q) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê S tại thửa đất số 789, diện tích 689m^2 tờ bản đồ số 3, phường C. Ngày 24/3/2011, ông Lê S nộp hồ sơ tách thửa tại bộ phận một của của Ủy ban nhân dân thành phố Q, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 20/5/2011.

Ngày 27/5/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4204, tờ bản đồ số 3, diện tích 242,55m^2, loại đất ở đô thị và thửa 4205, tờ bản đồ số 03, diện tích 426,92m^2, loại đất ở đô thị phường C, thành phố Q cho ông Lê S, bà Nguyễn Thị B.

Qua kiểm tra, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê S không phát sinh đơn tranh chấp, do đó việc Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp giấy chứng nhận cho ông Lê S là đảm bảo đúng quy định.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo qui định tại khoản 5, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 48, 51, 208, 210, 203 của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý, về quan hệ pháp luật tranh chấp, về tư cách của những người tham gia tố tụng, về thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và tống đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng.

Đối với người tham gia tố tụng thì nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thực hiện đúng theo qui định tại điều 70, 71, 73 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn không thực hiện đúng theo qui định tại điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

- Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2004 giữa ông Lê S, bà Nguyễn Thị B cùng vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Lê Vỡ là giấy viết tay nhưng đã ghi rõ nguồn gốc đất, diện tích, giới cận đất chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng mà 02 bên đã cam kết thực hiện. Sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 2004 bên nguyên đơn đã làm căn nhà cấp IV trên thửa đất và ở cho đến nay. Trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Lê S và vợ bà Nguyễn Thị B đã thừa nhận việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận đủ tiền; Tuy nhiên vì lý do cho rằng bên nguyên đơn không xây vách nhà riêng mà sử dung chung vách nhà với gia đình bị đơn, đồng thời từ năm 2004 cho đến nay tiền thuế nhà đất đều do bị đơn nộp nên không đồng ý làm thủ tục để cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã ghi nhận căn nhà của bên nguyên đơn đã làm độc lập không mượn vách nhà của ông Lê S và bà Nguyễn Thị B và do không làm thủ tục để cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên bị đơn phải nộp tiền thuế nhà đất. Nguyên đơn có đề nghị bị đơn cung cấp chứng từ để hoàn trả lại tiền thuế nhưng bị đơn không cung cấp. Do đó lý do mà bị đơn đã nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

Ngày 27/5/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4204, tờ bản đồ số 03, diện tích 242,55m^2 (gọi tắc là thửa 4204) diện tích này chồng lấn luôn cả diện tích 145m^2 mà ông S, bà B đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Lê Vỡ. Mặt khác, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4204 mà không xem xét tài sản của bên nguyên đơn là căn nhà cấp IV đã làm từ năm 2004 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, đề nghị H đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh Hùng - người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Q, anh Lê Văn C, Lê Văn T, Lê Văn L và chị Lê Thị P đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 22/3/2004, vợ chồng ông Lê S, bà Nguyễn Thị B có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Vỡ, bà Nguyễn Thị T một diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều dài 29m, diện tích là 145m^2 có giới cận như sau: Phía Đông giáp đường đi; Phía Tây giáp nhà đất ông Lê Rừng (nay là nhà ông Phạm Quốc Thi); Phía Nam giáp đất còn lại của ông Lê S; Phía Bắc giáp nhà đất bà Lê Thị Hà. Theo thỏa thuận, giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Vợ chồng ông Vỡ, bà T đã giao đủ tiền cho ông S, bà B và ông S, bà B đã giao đất cho ông Vỡ, bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Vỡ, bà T cho ông Lê Văn Thành, bà Nguyễn Thị H xây dựng một ngôi nhà cấp IV và sinh sống

đến nay không có ai tranh chấp. Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận không cần phải chứng minh.

[3] Ngày 19/9/2005, vợ chồng ông Lê S, bà Nguyễn Thị B đăng ký kê khai và được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 789, tờ bản đồ số 03, diện tích 689m^2. Đến ngày 24/3/2011, vợ chồng ông xin tách thửa đất thành 2 thửa: Thửa đất số 4204, tờ bản đồ số 3, diện tích 242,55m^2 và thửa 4205, tờ bản đồ số 03, diện tích 426,92m^2. Diện tích đất vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông Vỡ, bà T nằm chung trong thửa đất số 4204, diện tích 242,55m^2. Ông Vỡ, bà T nhiều lần yêu cầu ông S, bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng, tách thửa sang tên phần diện tích đất chuyển nhượng nhưng ông S, bà B chưa thực hiện, nên nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/3/2004 có hiệu lực pháp luật. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2004, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2004 chỉ viết tay, về hình thức không đúng mẫu, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Đồng thời, Tại thời điểm chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là ông S, bà B chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2004 vi phạm về hình thức, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng bên chuyển nhượng ông S, bà B đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng ông Vỡ, bà T đã nhận đất và làm nhà cấp IV, không có tranh chấp, cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2004 giữa các bên vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2; Căn cứ điểm b.3, tại phần II, mục 2, tiểu mục 2.3 quy định việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 quy định: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng…*"

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2004 giữa ông Lê S, bà Nguyễn Thị B và ông Lê Vỡ, bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật được Tòa án công nhận, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Bị đơn ông Lê S, bà Nguyễn Thị B cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng, con ông Vỡ, bà T là ông Thành, bà H xây dựng nhà cấp IV nhưng không xây vách riêng ở phía Nam mà sử dụng vách của gia đình ông. Vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu bà T và con bà T xây vách riêng nhưng bà T không đồng ý. Đồng thời, từ năm

2004 đến nay tiền thuế nhà đất của bà T đều do vợ chồng ông đóng nên ông chưa đồng ý tách thửa cho bà T. Xét lời khai của bị đơn thì thấy rằng: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 18/5/2018 thì phần diện tích đất chuyển nhượng về giới cận đúng như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2004 không có gì thay đổi, trên đất có một ngôi nhà cấp IV của ông Thành, bà H xây dựng năm 2004 có kết cấu: Tường xây gạch, nền láng xi măng, mái lợp tole. Phía nam thửa đất giáp với nhà của ông S, bà B ông Thành, bà H xây dựng móng riêng và vách riêng cách vách nhà của ông S, bà B 01m, khoảng trống giữa hai vách ông Thành dùng làm đường luồng đi xuống phía nhà dưới của ông Thành; phía nguyên đơn không sử dụng vách nhà của ông S, bà B như bị đơn trình bày. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông S, bà B.

[5] Đối với yêu cầu của bị đơn cho rằng từ năm 2004 đến nay tiền thuế nhà đất của bà T đều do vợ chồng ông đóng và yêu cầu bà T phải thanh toán lại số tiền thuế cho ông bà. Tòa án đã có thông báo yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ chứng minh ông, bà là người nộp thuế nhà, đất cho bà T từ năm 2004 đến nay và nêu rõ số tiền yêu cầu. Nhưng ông S, bà B không đưa ra được chứng cứ chứng minh cũng như yêu cầu cụ thể nên Tòa án không có cơ sở để xem xét cho bị đơn.

[6] Đối với yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG111003 do Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 27/5/2011 cho ông Lê S, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 4204, tờ bản đồ số 3, diện tích 242,55m^2 tại phường C, thành phố Q. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất 145m^2 cho nguyên đơn, năm 2005 bị đơn đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân thị xã Quảng ngãi (nay là thành phố Q) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê S tại thửa đất số 789, diện tích 689m^2 tờ bản đồ số 3, phường C. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 789 có phần diện tích đất ông S, bà B đã chuyển nhượng cho ông Vỡ, bà T và hiện trạng trên đất có một ngôi nhà cấp IV do con ông Vỡ, bà T xây dựng vào năm 2004. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho hộ ông S, phía nguyên đơn có biết nhưng không phản đối tranh chấp vì ông S hứa sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó sẽ tách thửa sang tên cho nguyên đơn.

Đến ngày 24/3/2011, vợ chồng ông S, bà B xin tách thửa đất 789 thành 2 thửa: Thửa đất số 4204, tờ bản đồ số 3, diện tích 242,55m^2 và thửa 4205, tờ bản đồ số 03, diện tích 426,92m^2; trong đó diện tích đất vợ chồng ông S, bà B chuyển nhượng cho ông Vỡ, bà T nằm chung trong thửa đất số 4204, diện tích 242,55m^2. Xét thấy, tại thời điểm tách thửa đất 789, trên phần thửa đất 4204 có tài sản trên đất là ngôi nhà cấp IV của ông Lê Văn Thành, bà Nguyễn Thị H là con của ông Lê Vỡ, bà Nguyễn Thị T xây dựng và phần đất này bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Khi làm thủ tục tách thửa, UBND phường C, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q không xác minh, làm rõ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu,

quản lý sử dụng của ai mà có tờ trình tham mưu, đề xuất UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là vi phạm điều 50, điều 123 luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4204, tờ bản đồ số 3, diện tích 242,55m^2 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[7] Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu, nguyên đơn đã nộp và chi phí xong.

[9] Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi là phù hợp với nhận định trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 147, 157, 158, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 50, 123 luật đất đai năm 2003; Điều 106 luật đất đai năm 2013; Các Điều 41, 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai; điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2; điểm b.3, tại phần II, mục 2, tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

1. Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2004 giữa ông Lê S, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho ông Lê Vỡ, bà Nguyễn Thị T chiều ngang 5m, chiều dài 29m, diện tích đất 145m^2, giới cận: Phía Đông giáp đường đi; Phía Tây giáp nhà đất ông Lê Rừng (nay là nhà ông Phạm Quốc Thi); Phía Nam giáp đất còn lại của ông Lê S; Phía Bắc giáp nhà đất bà Lê Thị Hà. (nay thuộc một phần thửa đất số 4204, tờ bản đồ số 3 tại phường C, thành phố Q) có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị T và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Vỡ được quyền quản lý và sử dụng diện tích đất trên.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ: CH 04709 do Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 27/5/2011 cho ông Lê S, bà Nguyễn Thị B thuộc thửa đất số 4204, tờ bản đồ số 3, diện tích 242,55m^2 tại phường C, thành phố Q.

Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký, kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế sử dụng.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng) nguyên đơn tự nguyện chịu (nguyên đơn đã nộp và chi phí xong).

4. Về án phí: Ông Lê S, bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Toà Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Đức Dũng