

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 12/2020/DS-ST

Ngày: 16-3-2020

V/v tranh chấp dân sự về hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất, đòi lại
QSD đất, hủy quyết định cá biệt
(giấy chứng nhận QSD đất).

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hùng Cường;

2. Ông Lê Văn Phước.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Minh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 16 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2018/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2018, về tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2020/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1969;

2. Bà Đoàn Thị Bé B, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Ấp An Th, xã An Kh, huyện C, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Lại Phan Xuân Đ, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số nhà 23, Lê Thị R, Khóm 2, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đ;
(Văn bản ủy quyền ngày 12-9-2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hồ Thị Xuân H, Luật sư Văn phòng Luật sư Xuân Hương, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số nhà 70, Hùng Vương, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đ.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1960;

2. Bà Lê Thị Mỹ Ng, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số nhà 604, ấp Phú B, xã Phú H, huyện C, tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Pha, bà Nga:

Anh Nguyễn Thanh L, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp Mỹ P, xã Thiện M, huyện Tr, tỉnh V;

(Văn bản ủy quyền ngày 20-02-2020.)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn (con của ông Pha, bà Nga):

1. Anh Nguyễn Thanh L sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp Mỹ P, xã Thiện M, huyện Tr tỉnh V;

2. Nguyễn Thành Th, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp Phú B, xã Phú H, huyện C, tỉnh Đ

3. Anh Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1986;

4. Chị Nguyễn Thị Ngọc Tr, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Tổ 12, ấp Phú B, xã Phú H, huyện C, tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Th, anh Đ, chị Tr: Anh Nguyễn Thanh L, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp Mỹ Phó, xã Thiện M, huyện Tr, tỉnh V;

(Văn bản ủy quyền ngày 11-02-2020, 24-02-2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện C

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn X-Chủ tịch

(Tại phiên tòa, có mặt chị Đ, đại diện nguyên đơn, anh L, đại diện bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay, chị Lại Phan Xuân Đ, đại diện nguyên đơn, trình bày:

Ngày 05 - 3 - 1996, vợ chồng ông Nguyễn Văn Ph (Nguyễn Văn Kh) và bà Lê Thị Mỹ Ng, cùng con là Nguyễn Thanh L (thời điểm này được 14 tuổi), làm Tờ giao kèo sang nhượng đất ruộng (giấy tay) chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S, bà Đoàn Thị Bé B diện tích 5.000m² đất ruộng (tọa lạc tại ấp An N, xã An K (nay là ấp An Th, xã An K) với giá 24 chỉ vàng 24K. Tờ giao kèo, ông Pha nhờ ông Trần Văn Ngh viết và bốn người cùng ký tên, ông Ngh ký tên người làm chứng. Qua hình vẽ phát họa trong Tờ giao kèo, phần đất chuyển nhượng thể hiện tại hai vị trí, một phần diện tích 4.398m², một phần diện tích 624m² (hai phần đất cách nhau một bờ, diện tích theo hình vẽ tổng cộng là 5.022m²). Lúc đó, ông Ph, bà Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1998, ông S, bà B làm giấy tay chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị L phần diện tích 4.398m², ông Sơn và bà B chỉ còn sử dụng phần diện tích 624m², tiếp giáp sau nhà của ông S, bà B, nên ông S, bà B san lấp, làm chuồng trại chăn nuôi, trồng cây.

Năm 2002, bà Lê Thị Mỹ Ng kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao trùm luôn phần đất đã chuyển nhượng cho ông S, bà B (trong đó có phần bà L sử dụng) là thửa 1883, diện tích 5.559m². Ngày 18-10-2011, bà Ng làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa cho bà Lê thửa 2614/1883 diện tích 3.983m²/5559m². Bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nay là thửa 159). Phần diện tích còn lại theo Tờ giao kèo, bà Ng không tách thửa chuyển nhượng cho ông S, bà B như thỏa thuận.

Sau khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đất tranh chấp, phần đất còn lại của thửa 1883 do bà Ng đứng tên, có diện tích thực tế là 1.141,2m², trong đó có phần ông S, bà B đã chuyển nhượng theo Tờ giao kèo (diện tích 563,9m² tại các mốc 8-3-4-7-8); phần đất của mẹ ông S là bà Trần Thị Út B cho ông S, bà B sử dụng từ năm 1986 (diện tích 440,9m² tại các mốc 1-2-3-8-1 và diện tích 136,4m² tại các mốc 4-5-6-7-4, theo Trích đo). Do đó, ông S và bà B khởi kiện, yêu cầu:

- 1). Bà Ng, ông Ph (Kh) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 624m² theo Tờ giao kèo ngày 05-3-1996 (qua đo đạc thực tế là 563,9m² tại các mốc 8-3-4-7-8), thuộc một phần thửa 1883, tờ bản đồ 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Ng đứng tên.

- 2). Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị Mỹ Ng, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03832.QSDĐ/659/QĐUB ngày 24-7-2002, đối với thửa 1883, tờ bản đồ 4, diện tích 440,9m² vị trí tại các mốc 1-2-3-8-1, và diện tích 136,4m² vị trí tại các mốc 4-5-6-7-4 (theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 09-8-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) vì 02 diện tích đất trên có nguồn gốc của mẹ ông S là Trần Thị Út B cho vợ chồng ông S, bà B từ năm 1986, gia đình ông S, bà B sử dụng ổn định hơn 30 năm và đã cất nhà kiên cố, trồng cây lâu năm trên đất. Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp phần đất trên cho bà Ng là sai đối tượng.

3). Công nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà B đối với 02 diện tích đất trên (440,9m² và 136,4m²).

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn. Trong trường hợp phải trả lại đất cho bị đơn, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị tài sản, công trình, cây trồng,... trên đất theo giá Hội đồng định giá đã định. Ngoài ra, còn yêu cầu bị đơn trả lại tiền chênh lệch giá đất thời điểm 1996 và hiện nay, số tiền 60.000.000 đồng (trên cơ sở biên bản định giá tài sản ngày 22-3-2018 của Hội đồng định giá tài sản).

** Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay, anh Nguyễn Thanh L, đại diện bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trước đây, bị đơn có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn diện tích 4.000m², không phải 5.000m², có làm giấy tay, do nguyên đơn giữ. Tờ giao kèo ngày 05-3-1996 nguyên đơn nộp là giả mạo. Phần đất này, nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bà L, sau đó, bà Ng đã tách quyền sử dụng đất cho bà L xong. Phần đất nguyên đơn tranh chấp là của bị đơn, do nguyên đơn lấn chiếm sử dụng từ 1996 (thời điểm chuyển nhượng 4.000m²), vì thời gian trên bị đơn (ông Ph) đi làm ăn xa, bà Nga là phụ nữ, ở nhà vì bận rộn buôn bán, nuôi con nên không có điều kiện canh tác, quản lý đất. Sau 07 (bảy) năm, ông Ph trở về, phát hiện đất bị lấn chiếm, ông Ph có khiếu nại nhưng không được giải quyết. Hiện phần đất nguyên đơn tranh chấp do bị đơn (bà Ng) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu nguyên đơn ông S, bà B di dời tài sản, công trình trên đất, trả đất lại cho ông Ph, bà Ng tổng diện tích 1.141,2m²: (diện tích 563,9m², tại các mốc: 8-3-4-7-8; diện tích 440,9m² tại các mốc 1-2-3-8-1, diện tích 136,4m² tại các mốc 4-5-6-7-4.) Bị đơn không đồng ý bồi thường giá trị tài sản, giá đất chênh lệch như nguyên đơn yêu cầu.

Trường hợp nếu nguyên đơn muốn tiếp tục sử dụng đất thì trả lại giá trị đất cho bị đơn theo giá Hội đồng định giá đã định là 55.000 đồng/m².

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Căn cứ Tờ giao kèo chuyển nhượng đất ruộng ngày 05-3-1996, biên bản lời khai người làm chứng Trần Văn Ngh, Biên bản gặp mặt (nhận diện) ngày 11-3-2020, giữa ông Nguyễn Văn Ph với ông Trần Văn Ngh, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn, lời khai của những người làm chứng, có đủ căn cứ chứng minh có việc chuyển nhượng đất giữa ông Ph (Kh), bà Ng cho ông S, bà Bé B. Việc chuyển nhượng này đã thực hiện xong, một bên giao đất, một bên giao vàng. Quá trình sử dụng đất của nguyên đơn ổn định từ 1986, nguyên đơn tiến hành san lấp, cải tạo, trồng cây,... không ai tranh chấp. Việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng năm 2002, trong khi ông S, bà B là người đang quản lý, sử dụng đất là không hợp pháp, không đúng đối tượng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 129, 500, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 106, 166, 203 Luật Đất đai, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng

Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn chưa chấp hành pháp luật (vắng mặt tại phiên họp ngày 11-02-2020).

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát về nội dung vụ án: Căn cứ Tờ giao kèo sang nhượng đất ruộng ngày 05-3-1996, lời khai người làm chứng (ông Ngh, bà L), xác định có việc chuyển nhượng đất giữa ông Ph (Kh), bà Ng với ông S, bà B, diện tích 5.000m², sau đó ông S, bà B đã chuyển nhượng cho bà Lê một phần (4.398m²) và bà Ng đã sang tên, tách thửa cho bà L xong, còn lại một phần diện tích 624m² (đo đạc thực tế 563,9m²) bà Ng chưa sang tên cho ông S, bà B. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, cho nguyên đơn tiếp tục sử dụng diện tích đất 563,9m² thể hiện tại các mốc 8-3-4-7-8 (theo Trích đo ngày 09-8-2018).

Việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng là sai đối tượng. Căn cứ quá trình sử dụng đất của nguyên đơn, ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích đất 440,9m² tại vị trí các mốc 4-5-6-7-4; diện tích 136,4m² tại vị trí các mốc 4-5-6-7-4, cho nguyên đơn tiếp tục quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ng, Viện Kiểm sát xét thấy không cần thiết, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, chỉ cần đề nghị Ủy ban thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ng, cấp lại cho ông S, bà B theo quy định.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu nguyên đơn di dời tài sản, công trình, cây trồng trả lại toàn bộ đất tranh chấp cho bị đơn là không có cơ sở, bị đơn không nộp tài liệu, chứng cứ để giám định chữ ký của bị đơn trong Tờ giao kèo ngày 05-3-1996, không cung cấp được giấy tay chuyển nhượng diện tích 4.000m², như trình bày của bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự có mặt đồng ý và đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt người liên quan. Căn cứ Khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 05-3-1996, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, công nhận

quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; bị đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn di dời tài sản, trả lại đất cho bị đơn quản lý, sử dụng. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định lại là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[3] *Về nội dung tranh chấp:*

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông S, bà B về việc yêu cầu bị đơn ông Ph (Kh), bà Nga tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất 624m² theo Tờ giao kèo sang nhượng đất ruộng ngày 05-3-1996 (qua đo đạc thực tế là 563,9m² thể hiện các mốc 8-3-4-7-8, theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 09-8-2018 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện C.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1.1] Bị đơn thừa nhận có chuyển nhượng đất ruộng cho nguyên đơn vào năm 1996, diện tích chuyển nhượng là 4.000 m², có làm giấy tay nhưng đã thất lạc, không còn. Phần đất này, nguyên đơn đã bán lại cho bà Nguyễn Thị L. Do đó, sau khi bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, năm 2011, bà Ng đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L xong. Phần diện tích còn lại, đo đạc thực tế là 563,9m² thể hiện tại các mốc 8-3-4-7-8 theo trích đo, bị đơn không có chuyển nhượng cho nguyên đơn, chữ ký trong Tờ giao kèo không phải của bị đơn.

[3.1.2] Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ: Không cung cấp được giấy tay chuyển nhượng diện tích 4.000m², không cung cấp mẫu so sánh để tiến hành giám định chữ ký. Mặt khác, bị đơn xác định nguyên đơn canh tác đất từ 1996, bị đơn không có chứng cứ chứng minh có tranh chấp đòi lại.

[3.1.3] Qua biên bản gặp mặt (nhận diện) ngày 11-3-2020, người làm chứng Trần Văn Nghiệp xác định ông Kh (Ph) có nhờ ông làm tờ giao kèo sang nhượng đất ruộng, chữ ký trong tờ giao kèo là của ông Ph, bà Ng, ông Nguyễn Văn Kh trong tờ giao kèo là ông Nguyễn Văn Ph (bị đơn). Khi ghi họ, tên, ông Ngh ghi theo thói quen (theo Biên lai thu thuế), không ghi theo chứng minh nhân dân. Tại xác nhận ngày 11-11-2017 của Công an xã Phú Hựu, xác định ông Nguyễn Văn Kh, sinh 1960 và ông Nguyễn Văn Ph, sinh 1960 là một người. Ông Ngh còn trình bày, lúc thỏa thuận chuyển nhượng, ông Ph, bà Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để tránh tranh chấp, với tư cách người làm chứng, ông cẩn thận ghi thêm câu: “Sau này anh Kh làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì phải ký tên và tạo mọi điều kiện dễ dàng cho em S qua bộ.”

[3.1.4] Ngoài ra, qua xác minh người làm chứng bà Nguyễn Thị L, người nhận chuyển nhượng đất từ ông S, trình bày: Khi biết bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L yêu cầu bà Ng làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L diện tích phần đất ruộng mà ông S đã chuyển nhượng cho bà, đồng thời yêu cầu bà Ng chuyển nhượng phần còn lại theo Tờ giao kèo năm 1996 cho ông S, bà B nhưng bà Ng không đồng ý. Bà L xác định bà Ng, ông Ph không canh tác phần

đất trên từ rất lâu.

[3.1.5] Mặt khác, quá trình canh tác, nguyên đơn đã tiến hành san lấp, xây dựng công trình, trồng cây lâu năm, nhưng bị đơn không ngăn cản, không tranh chấp. Hơn nữa, khi bà Ng kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24-7-2002 đến tháng 5/2017, ông Ph, bà Ng không có tranh chấp yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất, chứng tỏ bị đơn đã từ bỏ quyền sử dụng đất của mình.

[3.1.6] Như vậy, căn cứ Tờ giao kèo sang nhượng đất ruộng ngày 05-3-1996 (gọi tắt Tờ giao kèo), nội dung ông Nguyễn Văn Kh (Ph), bà Lê Thị Mỹ Ng thống nhất sang nhượng 5.000m² đất ruộng tại ấp An N, xã An K (nay là ấp An Th, xã An K) cho Nguyễn Văn S, bà Đoàn Thị Bé B với giá 24 chỉ vàng 24K. Theo đó, bên ông Ph, bà Ng đã nhận đủ số vàng do ông S, bà B giao và giao đất cho ông S, bà B canh tác từ 1996.

[3.1.7] Từ những căn cứ trên, có đủ cơ sở xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật. Quá trình sử dụng đất của nguyên đơn là ổn định, lâu dài, không có tranh chấp.

[3.1.8] Tuy Tờ giao kèo ngày 05-3-1996 (giấy tay) không tuân thủ về hình thức, có vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng hai bên đã thực hiện việc nhận đủ tiền (vàng) và giao đất xong.

[3.1.9] Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

“1...

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

Tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình tại Điểm b2, b3, Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II, quy định:

“2.3....

a)..

b) Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện hướng dẫn tại điểm a, tiểu mục 2.3, mục 2 này:

b.1)...

b.3. 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 có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định của nhà nước

về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng. ..."

[3.1.10] Do đó, căn cứ quy định pháp luật trên, căn cứ tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp, Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của giao dịch theo Tờ giao kèo sang nhượng đất ruộng ngày 05-3-1996 giữa ông Nguyễn Văn Kh (Ph), bà Lê Thị Mỹ Ng với ông Nguyễn Văn S, bà Đoàn Thị Bé B.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị Mỹ Ng ngày 24-7-2002 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất 03832.QSDĐ/659/QĐUB) đối với thửa 1883, tờ bản đồ 4, vị trí tại các mốc 1-2-3-8-1 diện tích 440,9m², và tại các mốc 4-5-6-7-4 diện tích 136,4m² (theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 09-8-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C); Công nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà B đối với 02 diện tích đất trên (440,9m² và 136,4m²).

Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.2.1] Mặc dù nguyên đơn chưa có đủ căn cứ chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ ruột là bà Trần Thị Út B cho và thời gian sử dụng từ 1986. Tuy nhiên, nguyên đơn đã sử dụng đất ổn định, không ai tranh chấp như phân tích, nhận định trên.

[3.2.2] Điều 26 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất.”

[3.2.3] Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 440,9m² và 136,4m² là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2.4] Tại Công văn 985/UBND-NC ngày 02-4-2019, Ủy ban Huyện, xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nga thuộc trường hợp đăng ký đất đai ban đầu, thời điểm đăng ký đất đai, cơ quan chuyên môn cho người sử dụng đất nhận đất trên bản đồ giải thửa sử dụng đất (bản đồ 299) không có đo đạc lại thửa đất. Việc bà Ng đã tự chuyển nhượng thửa đất của bà cho người khác mà không thông báo cho chính quyền địa phương biết, đồng thời tiếp tục kê khai đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất, là lỗi của bà Ng. Cơ quan chức năng sẽ thực hiện chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo bản án có hiệu lực pháp luật. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ng là không cần thiết. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với bà Ng đối với thửa 1883, tờ bản đồ 4, do Ủy ban Huyện cấp ngày 24-7-2002. Đề nghị Ủy ban Huyện thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Ng, cấp lại cho ông S, bà B theo quy định.

[3.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Về yêu cầu nguyên đơn ông S, bà B di dời tài sản, công trình trên đất, trả đất lại cho ông Ph, bà Ng tổng diện tích

1.141,2m², vị trí các mốc: 8-3-4-7-8 diện tích 563,9m²; các mốc 1-2-3-8-1 diện tích 440,9m², các mốc 4-5-6-7-4 diện tích 136,4m². Vì phần đất trên có nguồn gốc của cha ông Ph là ông Nguyễn Văn H sử dụng từ 1973, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó để lại cho vợ ông Ph là bà Lê Thị Mỹ Ng sử dụng, thừa kế, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do thời điểm trên ông đi làm xa, nên để vợ đứng tên), phần đất tranh chấp Ủy ban đã cấp cho bà Lê Thị Mỹ Ng; ông Ph, bà Ng không có chuyển nhượng cho ông S, bà B phần diện tích 563,9m².

Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.3.1] Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng, bà Ng đăng ký, kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp lần đầu, không phải nhận thừa kế từ ông H. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất của bà Nga với ông H.

[3.3.2] Qua xem xét tài liệu, chứng cứ, qua phân tích, nhận định như trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đủ cơ sở để chấp nhận, nên bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3.4] Xét trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cơ bản là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật, tuy nhiên đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ng đối với thửa 1883 là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần đề nghị của Luật sư.

[3.5] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án là hoàn toàn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Tổng cộng là 3.649.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3, Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, Khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 30, 31 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 129, các Điều 166, 288, 500, 688 Bộ luật Dân sự

năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điểm b.3 Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ giao kèo sang nhượng đất ruộng ngày 05-3-1996, giữa ông Nguyễn Văn Ph (Kh), bà Lê Thị Mỹ Ng với ông Nguyễn Văn S, bà Đoàn Thị Bé B.

2. Ông Nguyễn Văn S và Đoàn Thị Bé B được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đất 563,9m² thể hiện tại các mốc 8-3-4-7-8; diện tích 440,9m² thể hiện tại các mốc 1-2-3-8-1; diện tích 136,4m² thể hiện tại các mốc 4-5-6-7-4, theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 09-8-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (thuộc thửa 1883, tờ bản đồ 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị Mỹ Ng ngày 24-7-2002.)

(Có Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22-3-2018 và Trích đo ngày 09-8-2018 kèm theo).

3. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03832.QSĐĐ/659/QĐUB cấp cho bà Lê Thị Mỹ Nga ngày 24-7-2002, thửa 1883, tờ bản đồ 4, cấp lại cho ông Nguyễn Văn S và bà Đoàn Thị Bé B, theo diện tích thực tế đo đạc.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Đoàn Thị Bé B phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông Sơn, bà Ba đã nộp ngày 11-01-2018 theo biên lai số 02806 là 1.100.000 đồng, sau khi khấu trừ án phí phải nộp, ông Sơn, bà Ba được nhận lại 800.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Ph, bà Lê Thị Mỹ Ng phải liên đới chịu 9.372.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông Ph, bà Ng đã nộp ngày 29-5-2019 theo biên lai số 0000091, số tiền 1.510.000 đồng, sau khi khấu trừ án phí phải nộp, ông Ph, bà Ng còn phải nộp 7.862.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Văn Ph, bà Lê Thị Mỹ Ng phải

liên đới chịu 3.649.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản. (Nguyên đơn đã nộp xong).

Buộc ông Nguyễn Văn Ph, bà Lê Thị Mỹ Ng phải liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn S, bà Đoàn Thị Bé B số tiền 3.649.000 đồng .

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả của người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án với lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

8. 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, 7b và Điều 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:

- Đương sự (05 bản);
- Luật sư (01 bản);
- Viện Kiểm sát nhân dân Huyện Châu Thành (01 bản);
- Tòa án Tỉnh (01 bản);
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành (01 bản)
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án (04 bản);

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

(đã ký)

Kiều Kim Xuân

