

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 33/2019/DS-ST.
Ngày: 26-11-2019.
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 HUYỆN M, TỈNH SÓC TRĂNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phước Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Lâm.

Ông Phạm Minh Thọ.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Cao Thành Đạt là Thư ký Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Triệu Thị Mộng Lý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2018, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 128/2019/QĐXXST-DS, ngày 29 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 104/2019/QĐST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952; cư trú tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L là: Ông Kim Điền P1; cư trú tại ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 9 năm 2019 (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L: Ông Nguyễn Văn U – Luật sư của Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; cư trú tại ấp H, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Phan Văn P2, sinh năm 1931; cư trú tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn P2 là: Ông Phan Văn B; cư trú tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 9 năm 2018 (có mặt).

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

1. Bà Quách Thị T1 (vắng mặt);

2. Ông Trần Văn M1 (vắng mặt);

3. Bà Quách Thị I (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp X, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị T1, ông Trần Văn M1, bà Quách Thị I là: Ông Kim Điền P1; cư trú tại ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 9 năm 2019 (vắng mặt).

4. Bà Quách Thị Â; cư trú tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị Â là: Ông Kim Điền P1; cư trú tại ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền chứng thực ngày 23 tháng 9 năm 2019 (vắng mặt).

5. Ông Quách Văn R (có mặt);

6. Bà Quách Thị D1 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị D1 là: Ông Quách Văn R; cư trú tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 9 năm 2019 (có mặt).

7. Bà Huỳnh Thị Lệ T2; cư trú tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

8. Bà Huỳnh Thị Bạch T3; cư trú tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

9. Bà Huỳnh Thị T4; cư trú tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

10. Ông Huỳnh Hoàng M2 (vắng mặt);

11. Bà Huỳnh Thị N1 (N2) (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Lệ T2, bà Huỳnh Thị Bạch T3, bà Huỳnh Thị T4, ông Huỳnh Hoàng M2, bà Huỳnh Thị N1 là: Bà Huỳnh Thị T5; cư trú tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền cùng ngày 02 tháng 10 năm 2019 (có mặt).

12. Ông Phan Văn B; cư trú tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện lập ngày 07 tháng 8 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 31/01/1993, chồng bà L là Quách Văn D2 (đã chết) sinh năm 1947, cư trú tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có mua (nhận chuyển nhượng) của ông Phan Văn P2 số đất ruộng là 02 công tầm lớn (tầm 03m), giá mua là 05 chỉ vàng 24K. Phần đất ruộng này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Quách Văn D2 (thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng).

Ngày 25/6/1993, ông Quách Văn D2 có mua của ông Phan Văn P2 số đất ruộng là 03 công tầm lớn, giá mua là 7,5 chỉ vàng 24K. Ngày 20/01/2001, ông Quách Văn D2 có mua của ông Phan Văn P2 số đất ruộng là 1,5 công tầm lớn, giá mua là 16,5 chỉ vàng 24K.

Như vậy, tổng cộng số đất ruộng mà vợ chồng bà L mua của ông Phan Văn P2 là 6,5 công tầm lớn. Hai bên có làm giấy thỏa thuận mua bán viết bằng tay và có xác nhận của ban nhân dân ấp T. Hiện nay, ông Phan Văn P2 thừa nhận ông có bán cho vợ chồng bà L số đất ruộng là 6,5 công tầm lớn nêu trên. Trong đó, có 02 công ông Quách Văn D2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng), còn lại 4,5 công tầm lớn vợ chồng bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Văn P2 thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (sau đây gọi tắt là thửa đất số 164) đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn huyện M (đến nay ông P2 đã trả nợ vay và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên). Phần đất ruộng này vợ chồng bà L canh tác xuyên suốt từ khi mua cho đến nay.

Ngày 24/3/2003, bà L có mua của bà Lê Thị N3 (đã chết) ở ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng số đất ruộng 1,5 công tầm lớn, giá mua 15 chỉ vàng 24K, phần đất ruộng này do bà L nhờ con rể bà L tên Trần Văn M1 đứng tên trong giấy, thỏa thuận mua bán viết bằng tay và có ông Võ Hiếu N4 cư trú tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và ông Trần Văn L1, cư trú tại khóm N, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng chứng kiến. Trong nội dung “Giấy hợp đồng sang

đất” giữa ông Trần Văn M1 với bà Lê Thị N3 không có ghi phần đất chuyển nhượng thuộc thửa đất nào. Năm 2004, bà L có mua tiếp của bà Lê Thị N3 số đất ruộng là 08 tầm (tương đương $864m^2$), giá mua là 08 chỉ vàng 24K.

Như vậy, tổng cộng số đất ruộng mà bà L mua của bà Lê Thị N3 là 1,5 công tầm lớn và 08 tầm, liền kề với phần đất ruộng 4,5 công bà L mua của ông Phan Văn P2 mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất ruộng này bà Lê Thị N3 đã mua của ông Phan Văn P2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phan Văn P2 thuộc thửa đất số 164. Hiện nay, con của bà Lê Thị N3 là ông Huỳnh Hoàng M2 cư trú tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thừa nhận mẹ ông là bà Lê Thị N3 có bán cho bà L số đất ruộng nêu trên nhưng ông M2 đã làm mất các giấy tờ mua bán đất giữa mẹ ông và ông Phan Văn P2. Phần đất ruộng này bà L canh tác xuyên suốt từ khi mua cho đến khi xảy ra tranh chấp là vào ngày 11/01/2018, ông Phan Văn P2 tự ý vào chiếm phần đất do bà L nhận chuyển nhượng của bà N3 1,5 công tầm 03m để canh tác gieo xạ lúa và ông P2 quản lý phần đất này cho đến nay là phần diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích $2.338,7m^2$ thuộc một phần diện tích của thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đối với phần diện tích đất 08 tầm bà L nhận chuyển nhượng từ bà N3 thì hiện nay bà L đang quản lý, sử dụng, không có liên quan đến phần diện tích đất đang tranh chấp.

Ông Quách Văn D2 chết ngày 23/02/2004, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D2 gồm: Bà Nguyễn Thị L là vợ của ông D2 và các con của ông D2, bà L là bà Quách Thị T1, bà Quách Thị Á, bà Quách Thị I, ông Quách Văn R và bà Quách Thị D1.

Bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn P2 với ông D2, bà L. Yêu cầu ông Phan Văn P2 tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông P2 đã bán cho vợ chồng bà L, diện tích 4,5 công tầm lớn, thuộc thửa đất số 164.

- Yêu cầu ông Phan Văn P2 trả lại phần đất ruộng $2.290m^2$ (theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích $2.338,7m^2$) mà ông P2 đang chiếm dụng, thuộc thửa đất số 164 do ông Phan Văn P2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà L không yêu cầu đối với bà Lê Thị N3 và các con bà N3 là người thuộc hàng thừa kế như nhất của bà N3 đối với việc bà nhận chuyển nhượng 1,5 công tầm 03m cho bà L. Trong trường hợp bà L có tranh chấp với bà N3 và các con bà N3 thì bà L sẽ khởi kiện thành một vụ kiện khác.

Tại tờ tường trình ngày 19 tháng 9 năm 2018 của bị đơn ông Phan Văn P2 và văn bản trả lời ngày 25 tháng 9 năm 2019 của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Văn P2 là ông Phan Văn B, ông B đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây, ông Phan Văn P2 có chuyển nhượng cho ông Quách Văn D2 và bà Nguyễn Thị L 03 lần, một lần 02 công tầm 03m, một lần 03 công tầm 03m và một lần 1,5 công tầm 03m, tổng cộng 6,5 công tầm 03m. Sau đó ông D2 đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được 02 công tầm 03m, còn lại 4,5 công tầm 03m chưa lập thủ tục sang tên nhưng có làm giấy tay. Khi chuyển nhượng, ông P2 và ông D2 có thỏa thuận khi nào ông P2 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về thì mời địa chính đo đạc giao phần đất 4,5 công cho ông D2, bà L, phần đất dư còn lại là của ông P2. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về thì có mời cán bộ địa chính đo đạc thì xác định được diện tích đất dư là $2.290m^2$ (theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án có diện tích $2.338,7m^2$) thuộc một phần diện tích của thửa đất số 164 thì ông P2 lấy phần đất dư này lại và giao cho ông B canh tác cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L thì ông Phan Văn P2 đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất do ông P2 đã chuyển nhượng cho bà L, ông D2 với diện tích 4,5 công tầm lớn, thuộc thửa đất số 164 theo kết quả Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ. Còn đối với diện tích $2.338,7m^2$ đất ruộng thuộc thửa đất số 164, thì ông B và ông P2 không đồng ý trả cho bà L vì phần diện tích đất này là phần diện tích đất còn lại và thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phan Văn P2, hiện nay ông P2 và ông B là người đang trực tiếp quản lý, canh tác trồng cây hàng năm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07 tháng 10 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hoàng M2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị L trình bày trong đơn khởi kiện là đúng. Vào ngày 24/3/2003, bà L có mua của bà Lê Thị N3 (đã chết) là mẹ của ông M2 cư trú tại ấp T, xã T số đất ruộng 1,5 công tầm lớn, giá mua 15 chỉ vàng 24K, phần đất ruộng này do con rể bà L là Trần Văn M1 đứng tên trong giấy, thỏa thuận mua bán viết bằng tay và có xác nhận của Ban nhân dân ấp T. Phần đất này bà N3 nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn P2 vào khoảng năm 1992 - 1993, không nhớ giá bao nhiêu, có lập giấy tay nhưng sau đó đã thất lạc, bà N3 canh tác được 10 năm thì chuyển nhượng lại cho bà L và chồng bà L là ông D2, khi chuyển nhượng cho bà L thì có lập giấy tay “Giấy Hợp Đồng SANG Đất”, ghi ngày 24/03/03, đứng tên Lê Thị N3, nội dung: Bà N3 sang đất cho ông Trần Văn M1, tổng số đất 01 công 1,5 tầm cây, bằng số vàng mười lăm chỉ vàng 24K, giấy tay hiện nay do bà L giữ, ông M2 và bà N3 không biết chữ nên không có ký tên vào hợp đồng, chữ ký trong hợp đồng là do người ghi hợp đồng viết tên ông M2 và bà N3 vào, nhưng thực tế bà N3 có bán đất cho bà L theo như hợp đồng nêu trên ghi là đúng sự thật. Đến năm 2004, bà L có mua của bà Lê Thị N3 số đất ruộng là 08 tầm (tương đương $864m^2$), giá mua 08 chỉ vàng 24K. Phần đất này bà N3 nhận chuyển nhượng của con của ông Phan Văn P2 là bà Xinh E, nhưng không nhớ họ tên cụ thể vào

khoảng năm 1996, diện tích khoảng 03 công, không nhớ bao nhiêu tiền, có lập giấy tay nhưng đã thất lạc, bà N3 canh tác được khoảng 08 năm thì chuyển nhượng lại cho bà L và chồng bà L là ông D2, do diện tích quá nhỏ nên giữa bà N3 và vợ chồng bà L không có làm giấy tờ, chỉ nói miệng. Phần đất 08 tầm này không có tranh chấp. Ông M2 thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, phần đất đang tranh chấp có diện tích 2.338,7m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, ông M2 không có ý kiến, vì bà N3 có chuyển nhượng đất cho bà L là đúng sự thật, tùy vào Tòa án xem xét quyết định.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hoàng M2, bà Huỳnh Thị Lệ T2, bà Huỳnh Thị Bạch T3, bà Huỳnh Thị T4, bà Huỳnh Thị N1 là bà Huỳnh Thị T5 trình bày:

Bà Huỳnh Thị Lệ T2, bà Huỳnh Thị Bạch T3, bà Huỳnh Thị T4, bà Huỳnh Thị N1 thống nhất với lời trình bày của ông Huỳnh Hoàng M2 và bà Nguyễn Thị L

Tại văn bản xin vắng mặt ngày 25 tháng 11 năm 2019, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị T1, bà Quách Thị Â, bà Quách Thị I, ông Trần Văn M1 là ông Kim Điền P1 trình bày:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị T1, bà Quách Thị Â, bà Quách Thị I, ông Trần Văn M1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện và quyết định của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

- Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn đã chuyển nhượng cho bà L, ông D2, diện tích 4,5 công tầm 03m thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được bị đơn chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đối với phần đất ruộng 2.290m² (theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 2.338,7m²) thuộc thửa đất số 164, thì bà L không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn ông Phan Văn P2 đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4,5 công tầm lớn thuộc thửa 164, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị L. Do đó, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và bị đơn ông Phan Văn P2, bà Nguyễn Thị L và ông Phan Văn P2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đối với phần đất 2.290m² (theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 2.338,7m²) thuộc thửa đất số 164, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên đề nghị Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn và thẩm quyền giải quyết: Khi bà Nguyễn Thị L nộp đơn khởi kiện, thì người bị kiện là ông Phan Văn P2 cư trú tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Bà L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Phan Văn P2 đối với diện tích đất 4,5 công tầm 03m và yêu cầu ông P2 trả lại cho bà L diện tích đất 2.290m² thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Bà L đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng và các tài liệu, chứng cứ kèm theo. Tòa án nhân dân huyện M đã thụ lý đơn và bà L là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng thụ lý việc khởi kiện của bà Nguyễn Thị L là đúng thẩm quyền và đúng theo trình tự thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Đối với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị T1, bà Quách Thị Â, bà Quách Thị I, ông Trần Văn M1 là ông Kim Điền P1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông Kim Điền P1.

[1.3] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị L yêu cầu yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn P2 với

vợ chồng bà L. Yêu cầu ông Phan Văn P2 tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông P2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà L, diện tích 4,5 công tầm lớn, thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 25/6/1993 giữa ông Quách Văn D2 là chồng của bà Liên với ông Phan Văn P2, số đất ruộng 03 công tầm lớn, và giấy chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 20/01/2001 giữa ông Quách Văn D2 là chồng của bà L với ông Phan Văn P2 với số đất ruộng 1,5 công tầm lớn. Yêu cầu ông Phan Văn P2 trả lại phần đất ruộng 2.290m² (theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 2.338,7m²) mà ông P2 đang chiếm dụng, thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T do ông Phan Văn P2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Phan Văn P2 tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông P2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà L, diện tích 4,5 công tầm lớn, thuộc thửa đất số 164 theo giấy chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 25/6/1993 giữa ông Quách Văn D2 là chồng của bà L với ông Phan Văn P2, số đất ruộng 03 công tầm lớn và giấy chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 20/01/2001 giữa ông Quách Văn D2 là chồng của bà L với ông Phan Văn P2 với số đất ruộng 1,5 công tầm lớn. Xét thấy, việc thay đổi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 25/6/1993, ông Quách Văn D2 (đã chết ngày 23/02/2004) là chồng của bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn P2 số đất ruộng 03 công tầm 03m, giá chuyển nhượng là 7,5 chỉ vàng 24K và ngày 20/01/2001, ông Quách Văn D2 có nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn P2 số đất ruộng 1,5 công tầm 03m, giá chuyển nhượng là 16,5 chỉ vàng 24K đều thuộc một phần diện tích của thửa đất số 164 do ông Phan Văn P2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

[4] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ phần diện tích đất 4,5 công tầm 03m nêu trên có vị trí, diện tích và số đo tứ cận như sau:

[4.1] Đối với phần diện tích đất 03 công tầm 03m:

- Hướng Đông giáp một phần của thửa đất số 164 và 165 có số đo: 41,67m + 12,49m + 38,04m;

- Hướng Tây giáp bờ kênh thủy lợi (kênh Sáu Thanh) có số đo: 83,66m;

- Hướng Nam giáp một phần của thửa đất số 164 có số đo: 55,14m;

- Hướng Bắc giáp một phần của thửa đất số 165 có số đo: 45,89m.

Diện tích: 3.888m².

[4.2] Đối với phần diện tích đất 1,5 công tầm 03m:

- Hướng Đông giáp một phần của thửa đất số 162 và 163 có số đo: 4,14m + 28,72m + 1,89m;
 - Hướng Tây giáp một phần của thửa đất số 164 có số đo: 41,67m;
 - Hướng Nam giáp một phần của thửa đất số 164 có số đo: 40,37m + 10,48m;
 - Hướng Bắc giáp một phần của thửa đất số 165 có số đo: 56,37m.
- Diện tích: 1.940m².

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Văn P2 là ông Phan Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Văn R và là người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị D1 và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hoàng M2, bà Huỳnh Thị Lệ T2, bà Huỳnh Thị Bạch T3, bà Huỳnh Thị T4, bà Huỳnh Thị N1 là bà Huỳnh Thị T5 đều thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên.

[6] Bà L, ông B, ông R đều thống nhất ngày 25/6/1993, ông Quách Văn D2 (đã chết) là chồng của bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn P2 số đất ruộng 03 công tầm 03m, giá chuyển nhượng là 7,5 chỉ vàng 24K có lập giấy tay và ngày 20/01/2001, ông Quách Văn D2 có nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn P2 số đất ruộng 1,5 công tầm 03m, giá chuyển nhượng là 16,5 chỉ vàng 24K có lập giấy tay, đều thuộc một phần diện tích của thửa đất số 164 do ông Phan Văn P2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận đây là sự thật.

[7] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 4,5 công tầm 03m nêu trên cho bà L và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D2. Hội đồng xét xử xét thấy từ khi nhận chuyển nhượng bên nguyên đơn đã giao đủ tiền (vàng) cho bị đơn, bị đơn đã giao đất cho bên nguyên đơn trực tiếp canh tác cho đến nay và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4,5 công tầm 03m nêu trên cho bên nguyên đơn, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp vào ngày 09 tháng 7 năm 1993. Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp, thì tại điểm b khoản 1 quy định: *“Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”* và theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì tại khoản 2 quy định *“Giao dịch dân sự đã 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 thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực”. Căn cứ vào các quy định nêu trên và sự thoả thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4,5 công tầm 03m, thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 25/6/1993 giữa ông Quách Văn D2 là chồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với ông Phan Văn P2, số đất ruộng 03 công tầm 03m và giấy chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 20/01/2001 giữa ông Quách Văn D2 là chồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với ông Phan Văn P2 với số đất ruộng 1,5 công tầm 03m.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[9] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về chi phí giám định đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất mỗi người chịu 50% chi phí. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 162; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự nguyên đơn chịu 4.257.500 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp trước, bị đơn phải chịu 4.257.500 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên bị đơn ông Phan Văn P2 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Do bị đơn ông Phan Văn P2 là người cao tuổi và có người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin cho bị đơn được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội bị đơn được miễn toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn là người cao tuổi đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên không phải hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2, 3 Điều 92; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 162; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 192 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4,5 công tầm 03m, thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 25/6/1993 giữa ông Quách Văn D2 là chồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với ông Phan Văn P2, số đất ruộng 03 công tầm 03m và giấy chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 20/01/2001 giữa ông Quách Văn D2 là chồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với ông Phan Văn P2 với số đất ruộng 1,5 công tầm 03m. Vị trí, diện tích và số đo tứ cận như sau:

2.1. Đối với phần diện tích đất 03 công tầm 03m:

- Hướng Đông giáp một phần của thửa đất số 164 và 165 có số đo: 41,67m + 12,49m + 38,04m;

- Hướng Tây giáp bờ kênh thủy lợi (kênh Sáu Thanh) có số đo: 83,66m;

- Hướng Nam giáp một phần của thửa đất số 164 có số đo: 55,14m;

- Hướng Bắc giáp một phần của thửa đất số 165 có số đo: 45,89m.

Diện tích: 3.888m².

2.2. Đối với phần diện tích đất 1,5 công tầm 03m:

- Hướng Đông giáp một phần của thửa đất số 162 và 163 có số đo: 4,14m + 28,72m + 1,89m;

- Hướng Tây giáp một phần của thửa đất số 164 có số đo: 41,67m;
- Hướng Nam giáp một phần của thửa đất số 164 có số đo: 40,37m + 10,48m;

- Hướng Bắc giáp một phần của thửa đất số 165 có số đo: 56,37m.

Diện tích: 1.940m².

Đính kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất lập ngày 16/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Nguyễn Thị L và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Quách Văn D2 (gồm: Bà Nguyễn Thị L, bà Quách Thị T1, bà Quách Thị Â, bà Quách Thị I, ông Quách Văn R và bà Quách Thị D1) và ông Phan Văn P1 có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 4.257.500 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp trước 8.515.000 đồng, bị đơn ông Phan Văn P2 phải chịu 4.257.500 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phan Văn P2 là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

6. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị T1, bà Quách Thị Â, bà Quách Thị I, ông Trần Văn M1 vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

7. 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, 7a, 7b 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.KTNV & THA);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Đặng Phước Tuấn