

Bản án số: 38 /2017/DS-ST

Ngày: 22 / 9 / 2017

V/v Tranh chấp “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ngọt.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/. Bà Huỳnh Thị Sen.

2/. Ông Nguyễn Văn Ba.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2017/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2017 về tranh chấp “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2017/QĐXXST-DS, ngày 08/8/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn R.

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kim Điền P; địa chỉ: ấp B, thị trấn C, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng (đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 17/2/2017 – có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn A – Văn phòng luật sư A, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn X (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Bà Trần Ngọc G (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Đ.

Người đại diện hợp pháp của bà Đ có ông: Nguyễn Văn X (là bị đơn trong vụ án, đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 23/8/2017).

3.3. Bà Đào Thị M (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã L, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: ấp C, thị trấn C, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Sóc Trăng: Ông Trần Văn D, chức vụ Phó trưởng Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Y (đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 28/8/2017 – vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1 Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: ấp A, xã L, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

4.2 Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: ấp D, xã V, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

4.3 Ông Nguyễn Hoàng T (có mặt).

4.4 Ông Trần Văn N (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã L, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/02/2017, biên bản hòa giải ngày 07/8/2017 và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R là ông Kim Điền P trình bày:

Vào khoảng tháng 02/1995 khi ông R còn chung sống với gia đình thì ông Nguyễn Văn X (anh rể của ông R) có đến nhà ông R để yêu cầu ông R sang nhượng phần đất của ông X có diện tích khoảng 1,5 công tầm cây, thửa số 469, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng với giá là 06 chỉ vàng nhưng ông R không đồng ý. Bởi vì đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông X chỉ đứng tên trên sổ mục kê. Nhưng khoảng nửa tháng sau thì ông X tiếp tục kêu ông R sang nhượng thì mẹ của ông R là bà Đào Thị M kêu ông R sang nhượng. Do thấy hoàn cảnh gia đình ông X đang gặp khó khăn nên ông R đồng ý sang nhượng đất của ông X với giá là 05 chỉ vàng và ông X cũng đồng ý bán đất cho ông R. Việc chuyển nhượng không có làm giấy tờ nhưng có mẹ ông R là bà M, ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T biết.

Từ khi ông R chuyển nhượng đất của ông X từ năm 1995 thì ông canh tác và sử dụng liên tục cho đến năm 2015 thì có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó ông R có đến Ủy ban nhân dân xã L xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Trần Văn N hướng dẫn là do đất này ông X đứng tên trên sổ mục kê nên ông R phải làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X trước, sau đó ông X mới làm thủ tục chuyển lại phần đất này cho ông R đứng tên.

Khi nghe sự hướng dẫn của ông N thì ông R có về bàn bạc với ông X thì ông X cũng đồng ý và kêu ông R đi đăng ký toàn bộ diện tích đất của ông X là khoảng 03 công tầm cây. Trong phần đất ông R đăng ký cho ông X bao gồm phần nhà của ông X đang ở, theo thỏa thuận là ông R sẽ đi làm thủ tục và chịu toàn bộ chi phí đăng ký quyền sử dụng đất và sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông X sẽ tách phần đất khoảng 1,5 công tầm cây mà ông R đã sang nhượng trước đây.

Đến ngày 11/11/2015 thì ông X được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 641285, diện tích đất là 3.150m², thửa 469, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi biết ông X được cấp giấy chứng nhận thì ông R có yêu cầu ông X tách phần đất mà ông R đã sang nhượng là 1,5 công tầm cây nhưng ông X không đồng ý vì cho rằng đất này ông X chỉ cầm cố, không có bán cho ông R.

Sự việc được Ủy ban nhân dân xã L hòa giải nhưng không thành. Do đó, ông R yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận cho ông R quyền sử dụng phần diện tích đất đo đạc thực tế là 1.264m² (trong phần diện tích 3.150m²), thửa 469, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng; Buộc ông Nguyễn Văn X phải trả lại cho ông phần diện tích đất đo đạc thực tế là 1.264m² như đã nêu; Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 641285 do UBND huyện Y cấp cho ông Nguyễn Văn X vào ngày 11/11/2015 đối với diện tích đất nêu trên.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn X trình bày: Ông đồng ý phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.264m². Ông chỉ có cầm cố phần đất có diện tích khoảng 1,5 công tầm cây cho bà G với giá là 05 chỉ vàng, chứ ông không có chuyển nhượng đất. Việc cầm cố chỉ nói bằng miệng giữa ông với bà G, không có ai biết. Cho nên ông không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Y đã cấp cho ông vào ngày 11/11/2015.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc G trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Việc giao 05 chỉ vàng để nhận chuyển nhượng phần đất là có bà, bà M và ông R, bà M giao vàng cho ông Nguyễn Văn X tại nhà ông X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa, nguyên đơn có sửa chữa một phần yêu cầu khởi kiện, theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu “công nhận quyền sử dụng đất” tại phiên tòa nguyên đơn sửa chữa yêu cầu này lại là “công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; bị đơn giữ nguyên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Y đã cấp cho bị đơn vào ngày 11/11/2015, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

* Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu ông Nguyễn Văn X phải trả lại diện tích đất đo đạc thực tế là 1.264m²; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét về bản chất yêu cầu của nguyên đơn cho thấy, mong muốn của nguyên đơn là yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà theo nguyên đơn cho rằng đã giao kết với bị đơn vào năm 1995. Cho nên HĐXX cần xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thì mới đúng với nội dung khởi kiện và yêu cầu của các bên đương sự.

* Về nội dung:

[1] Vào khoảng cuối tháng 02/1995 giữa ông Nguyễn Văn R và ông Nguyễn Văn X (ông X là anh rể của ông R) có thực hiện giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất; theo đó thì ông X có hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho ông R với diện tích khoảng 1,5 công tầm cây (theo đo đạc thực tế là 1.264m²), là một phần trong tổng diện tích 3.150m² tại thửa số 469, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng với giá là 05 chỉ vàng 24k (đất này do ông X đứng tên trong sổ mục kê, và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/11/2015). Giao dịch nêu trên do các bên thực hiện bằng lời nói, không thể hiện bằng văn bản. Ông R đã giao đủ số vàng và nhận đất để sử dụng trồng lúa. Đến cuối năm 2015, lúc này ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xảy ra tranh chấp. Nguyên nhân là do ông R cho rằng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và yêu cầu ông X tách phần diện tích đất đã chuyển nhượng sang tên ông R; còn theo ông X thì cho rằng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, nên không thống nhất theo yêu cầu của ông R; và cũng từ năm 2016 đến nay đất bị bỏ hoang do có tranh chấp.

[2] HĐXX xét thấy: Ông X cho rằng chỉ cầm cố phần đất trên cho ông R trong thời hạn 5 năm với giá là 5 chỉ vàng 24k (BL. 39) nhưng ông không đưa ra được chứng cứ chứng minh, khi đến hạn 5 năm kể từ năm 2000 cho đến nay thì ông X và ông R cũng không có một thỏa thuận nào đối với diện tích đất mà ông X cho rằng chỉ cầm cố cho ông R.

[3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2017 cũng như tại phiên tòa, bà Đào Thị M là mẹ của ông R và là mẹ vợ của ông X trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà sử dụng từ năm 1950, đến năm 1984 bà cho vợ chồng ông X và bà Đ khoảng 03 công đất, đến khoảng tháng 02/1995 do vợ ông X là bà Đ bị bệnh nên ông X kêu bà nói lại với ông R để ông X sang đất cho ông R khoảng 1,5 công để lấy tiền trị bệnh cho bà Đ, trả nợ và chi tiêu trong gia đình. Lúc đầu vợ chồng ông R không đồng ý nên bà có năn nỉ vợ chồng ông R là đồng ý sang lại đất của vợ chồng ông X đi vì bà Đ là chị ông R chẳng lẽ ông R nỡ để chị mình bệnh chết. Sau đó ông R đồng ý sang đất của vợ chồng ông X phần đất khoảng 1,5 công với giá 05 chỉ vàng 24K, chính bà là người cầm vàng trực tiếp đi cùng ông R đến nhà ông X đưa vàng cho ông X có vợ ông X đang nằm bệnh trong phòng chứng kiến.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2017 cũng như tại phiên tòa, người làm chứng là bà Nguyễn Thị H là em của ông R và là em vợ của ông X trình bày: Vào khoảng năm 1995, do bà ở chung nhà với mẹ của bà là bà M và vợ chồng ông R nên bà biết ông X có đến nhờ mẹ bà năn nỉ vợ chồng ông R mua đất của vợ chồng ông X để ông X có tiền trị bệnh cho vợ ông X, nếu không vợ ông X sẽ chết; nên mẹ bà có năn nỉ vợ chồng ông R mua và vợ chồng ông R đồng ý mua phần đất khoảng 1,5 công với giá 05 chỉ vàng 24K, chính mẹ bà và vợ chồng ông R cầm số vàng đem qua nhà ông X giao cho ông X. Từ khi mua đất thì vợ chồng R quản lý, sử dụng phần đất cho đến nay.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/8/2017 cũng như tại phiên tòa, người làm chứng là bà Nguyễn Thị T là chị của ông R và là em vợ của ông X trình bày: Do có

lần bà về thăm bà Đ bị bệnh, bà có biết vợ chồng của ông X có đến nhờ mẹ bà năn nỉ vợ chồng ông R mua đất của vợ chồng ông X, nên mẹ bà và bà có năn nỉ vợ chồng ông R mua đất và vợ chồng ông R đồng ý mua phần đất của ông X khoảng 1,5 công với giá 05 chỉ vàng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/8/2017 cũng như tại phiên tòa, người làm chứng là ông Nguyễn Hoàng T là anh của ông R và là em vợ của ông X trình bày: Vào năm 1995, ông có biết do chị ông là bà Đ bệnh nên vợ chồng của ông X kêu vợ chồng ông R mua đất của vợ chồng ông X, ban đầu vợ chồng ông R không đồng ý mua, sau đó mẹ ông và ông cùng với các anh em đồng viên nên vợ chồng ông R đồng ý mua phần đất khoảng một công tầm cây với giá 05 chỉ vàng.

Xét thấy: Bà M và những người làm chứng là bà H, bà T, ông T đều là những người thân trong gia đình ông R và ông X, từ trước đến nay giữa họ không có mâu thuẫn gì với nhau; từ đó cho thấy lời trình bày của các ông bà như đã nêu trên mang tính vô tư, khách quan; cho nên những lời trình bày trên cần được xem là chứng cứ khi xem xét giải quyết vụ án.

[4] Đối với hồ sơ xin đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn X, theo ông R cho rằng: Từ khi chuyển nhượng đất của ông X thì vợ chồng ông canh tác liên tục cho đến năm 2015, khi đó Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông có đến Ủy ban nhân dân xã L xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã gặp ông Trần Văn N (phụ trách bộ phận địa chính), ông N hướng dẫn là do đất này ông X đứng tên trên sổ mục kê nên phải làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X trước, sau đó ông X mới làm thủ tục chuyển lại phần đất này cho ông đứng tên. Sau đó thì ông có về bàn bạc với ông X thì ông X cũng đồng ý và kêu ông đi đăng ký toàn bộ diện tích đất của ông X là khoảng 03 công tầm cây, trong phần đất này bao gồm cả phần nhà của ông X đang ở. Theo thỏa thuận là ông R sẽ đi làm thủ tục và chịu toàn bộ chi phí đăng ký quyền sử dụng đất và sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông X sẽ tách phần đất mà ông R đã sang nhượng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2017, người làm chứng là ông Trần Văn N trình bày: Vào năm 2015 ông có tham gia lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X. Lúc ban đầu thì bà Trần Ngọc G (vợ ông R) đến UBND xã để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông R, bà G; theo yêu cầu của bà G thì ông có xuống đo đạc phần đất của gia đình bà G. Sau đó thì bà G yêu cầu ông đo luôn phần đất kế bên là của ông X mà theo bà G cho rằng đã nhận chuyển nhượng của ông X; lúc đó có mặt bà Đ (vợ ông X) nhưng bà Đ không có ý kiến gì. Khi về cơ quan kiểm tra lại thì ông phát hiện việc chuyển nhượng đất giữa ông X và ông R không có làm giấy tờ gì nên không thể làm thủ tục cấp thẳng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R đối với phần đất mà bà G nói là đã chuyển nhượng của ông X. Do đó, khi bà G lên UBND xã gặp ông thì có nói với bà G là trong trường hợp này cần phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X trước, vì ông X là người đứng tên trong sổ mục kê, sau khi ông X được cấp giấy chứng nhận thì mới có thể tách một phần ra cho ông R được. Bà G nói là để về trao đổi lại với ông X. Khoảng một tuần sau thì bà G lên UBND xã làm thủ tục cấp toàn bộ diện tích đất cho ông X. Hồ sơ do bà G mang về cho ông X ký tên nên việc

ông X có trực tiếp ký vào hồ sơ hay không thì địa phương không rõ. Khi hồ sơ có đầy đủ chữ ký của ông X thì địa phương tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X theo quy định.

[5] Từ lời trình bày của bà M và của những người làm chứng, từ việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, và quá trình sử dụng đất trên 20 năm của ông R; HĐXX đã có đủ cơ sở xác định: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R và ông Nguyễn Văn X vào năm 1995 đối với diện tích đất thực tế 1.264m² là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà Trần Ngọc G đi làm thủ tục xin đăng ký quyền sử dụng đất thay cho ông X là nhằm mục đích tạo đủ điều kiện để tách phần diện tích đất mà ông X đã chuyển nhượng sang tên cho ông R.

[6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R và ông X như đã nêu, xét thấy: Các bên chỉ hợp đồng bằng lời nói, không lập thành văn bản, tại thời điểm các bên thực hiện hợp đồng thì ông X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có một trong các loại giấy tờ khác theo quy của Luật Đất đai.

Như vậy hợp đồng trên đã vi phạm vào điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại điểm A.4 và điểm A.6 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. Điểm A.4 quy định điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi “Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003”; điểm A.6 quy định điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”. Tuy nhiên đến ngày 11/11/2015 thì ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và sau đó thì phát sinh tranh chấp và mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, mà theo điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết nêu trên có hướng dẫn như sau:

“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”.

Đối chiếu với hướng dẫn nêu trên, xét thấy đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp và cần công nhận hợp đồng là phù hợp theo tinh thần hướng dẫn tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết đã nêu.

[7] Đối với việc nguyên đơn ông R yêu cầu hủy một phần và bị đơn ông X yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 641285 do UBND huyện Y cấp cho ông X vào ngày 11/11/2015, xét thấy: Tất cả các đương sự đều thừa nhận phần đất có tổng diện tích 3.150m² tại thửa số 469, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A,

xã L, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng là của bà M (mẹ vợ ông X) cho vợ chồng ông X; việc bà G đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xin cấp cho ông X và vợ chồng ông X không có phản đối. Tại phiên tòa, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phần đất là của ông X nên việc UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X là đúng. Từ đó cho thấy việc UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật về đất đai. Như vậy, yêu cầu của các đương sự như đã nêu là không có căn cứ pháp luật nên không được HĐXX chấp nhận.

[8] Từ những phân tích nêu trên, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Văn X phải trả lại phần diện tích đất mà các bên đã chuyển nhượng vào năm 1995 là có căn cứ chấp nhận. Đồng thời HĐXX không chấp nhận yêu cầu của các bên đương sự về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 641285 do UBND huyện Y cấp cho ông X vào ngày 11/11/2015.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

* Tại tòa, vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông R đã sử dụng ổn định phần đất từ khi chuyển nhượng cho đến nay, ông đã có cải tạo đất, ông X biết việc này nhưng cũng không có ý kiến gì. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy không lập thành văn bản nhưng có những người làm chứng là anh em trong gia đình đều biết, và đều khẳng định việc ông X đã chuyển nhượng cho ông R diện tích đất hơn một công là có thật. Ông R cho rằng chỉ cầm cố đất nhưng ông không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Từ đó đã đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông X đã chuyển nhượng cho ông R từ năm 1995.

Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thực hiện từ năm 1995, và buộc bị đơn ông X phải trả lại cho ông R phần diện tích đất đã chuyển nhượng là 1.264m².

* Tại tòa, vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm tranh luận tại phiên tòa, Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đã đảm bảo được quyền tranh tụng của các đương sự theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn phải trả lại phần diện tích đất mà các bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vào năm 1995, nguyên đơn đã đưa ra được các chứng cứ có cơ sở pháp lý để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên đề nghị HĐXX chấp nhận phần yêu cầu này của nguyên đơn. Riêng việc UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, trong đó có một phần đất tranh chấp do ông R đang sử dụng là không đúng đối tượng, cho nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Y cấp cho ông X đối với diện tích 1.264m².

Với những phân tích như đã nêu ở phần trên, xét thấy đề nghị của Luật sư và của vị đại diện Viện kiểm sát về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thực hiện từ năm 1995, và buộc ông X phải trả lại cho ông R phần diện tích đất đã chuyển nhượng là 1.264m² là có căn cứ chấp nhận.

Riêng việc vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Y đã cấp cho ông X là chưa phù hợp. Vì khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X thì bên ông R đã xin cấp toàn bộ diện tích đất cho ông X, ông R không có đơn yêu cầu về tranh chấp đất, không báo cho cơ quan cấp giấy chứng nhận biết việc ông đã chuyển nhượng một phần đất của ông X. Việc UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X là đúng đối tượng, không trái pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, cho nên HĐXX không chấp nhận đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát. Khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông R có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận đã cấp cho ông X đối với diện tích đất ông R được nhận theo quyết định trong bản án của Tòa án.

Riêng đối với người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện Y là ông Trần Văn D và người làm chứng là ông Trần Văn N, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng, cho nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vắng mặt ông D và ông N.

Vi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R : “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn R và bị đơn ông Nguyễn Văn X được xác lập vào năm 1995.

Buộc ông Nguyễn Văn X cùng vợ là bà Nguyễn Thị Đ phải có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn R diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.264m² (là một phần trong tổng diện tích 3.150m²) tại thửa số 469, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng; đất có tứ cận như sau:

Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn Z có số đo là 36,5m.

Hướng tây giáp giáp kênh 19/5 và đất ông Nguyễn Văn X có số đo là 24m + 10m + 9,5m + 10,5m + 8,2m.

Hướng nam giáp đất ông Lâm Văn K có số đo là 20m.

Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn R có số đo là 35m.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn X về việc yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 641285 do UBND huyện Y đã cấp cho ông R vào ngày 11/11/2015.

3/ Chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn X phải chịu 2.000.000 đồng; khi ông X nộp tiền thì số tiền này (2.000.000 đồng) được trả lại cho ông Nguyễn Văn R vì ông R (người đại diện là ông Kim Điền P) đã nộp tạm ứng trước.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn X phải chịu 300.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R không phải chịu án phí sơ thẩm, trả lại cho ông R số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu số 0006645 ngày 18/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; riêng đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa mà không có người đại diện hợp pháp thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

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, Điều 7 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Đã ký

NGUYỄN VĂN NGỌT