

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 55/2019/DS-ST

Ngày 22 tháng 8 năm 2019

V/v tranh chấp “*Quyền sử dụng đất;
Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Văn Bé.
2. Bà Hoàng Thị Thiện Lai.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Nguyễn Lê Hồng Duyên – Thư ký
Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới: bà Đoàn Thị Thùy Trang –
Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 361/2016/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 264/2019/QĐST-HNGĐ ngày 02 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lý Hữu A, sinh năm 1959..

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông A. Có ông Trần Ngọc P, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. (có mặt).

2. Bị đơn: bà Lý Thị G, sinh năm 1948.

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của bà G. Có bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. (có mặt).

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

1/ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang. (Có văn bản xin vắng mặt).

2/ Bà Lý Thị Phương L, sinh năm 1964. (vắng mặt);

3/ Ông Trương Thanh T, sinh năm 1973. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

4/ Bà Lý Thị V, sinh năm 1944, (đã chết).

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng của bà V:

4.1/ Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1985. (vắng mặt);

4.2/ Ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1989. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 315, Khu vực P, phường T, quận C, Tp Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Ngọc P trình bày: nguồn gốc đất tranh chấp do ông A mua của ông Lê Văn R, sinh năm 1922 (chết năm 2011) vào năm 1993, ngụ ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, với giá 17 chi 6 phân, do lúc đó con ông còn nhỏ, cha ông Lý Văn C mới có ý kiến do chị ruột ông là bà G không có chồng, con, để chị ông đứng tên dùm. Đất tranh chấp hiện nay ông đang sử dụng và canh tác từ năm 1993 đến nay. Việc ông mua đất có làm giấy tờ tay ông A là người đứng mua của ông R, và ông mua đất do ông trực tiếp giao cho ông R. Nay ông yêu cầu yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02208, tờ bản đồ số 242, 258, do UBND huyện Chợ Mới cấp ngày 04/9/2014 cho bà Lý Thị G và trả lại cho ông diện tích 3327,0m² theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chợ Mới cung cấp ngày 04/7/2017, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang. Ông A đồng ý trả lại cho bà G diện tích 2004,0m² trong phần diện tích 6452,0m² mà ông đang đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03681, tờ bản đồ số 73, thửa đất số 259 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 03/4/2015. Đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Kim T trình bày: bà G đồng ý trả lại cho ông A diện tích 3327,0m² mà bà G đang đứng tên quyền sử dụng, đồng thời yêu cầu ông A trả cho bà diện tích đất 2004,0m² trong phần diện tích 6452,0m² mà ông Lý Hữu A đang đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03681, tờ bản đồ số 73, thửa đất số 259 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 03/4/2015. Đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang. Trước đây, bà G có cho ông A thuê phần diện tích đất 3327,0m² để canh tác với giá 8.000.000 đồng/năm đến ngày 01/4/2017 ông A không trả cho bà G tiền thuê đất năm tiếp theo từ ngày 01/4/2017. Ông A canh tác trên đất mà không được sự đồng ý của bà G cho đến nay. Nay bà G yêu cầu ông A bồi thường hoa lợi trên đất từ ngày 01/4/2017 đến khi xét xử sơ thẩm là 8.000.000 đồng/năm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang, (có văn bản xin vắng mặt); Ông Nguyễn Đăng K, Ông Nguyễn Hải Đ, Bà Lý Thị Phương L, Ông Trương Thanh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 02 để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; nhưng ông K, ông Đ, bà L và ông T vắng mặt không rõ lý do. Nên Tòa án không ghi nhận ý kiến của ông K, ông Đ, bà L và ông T về nội dung đơn khởi kiện của ông Lý Hữu A.

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 luận tại phiên Tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lý Hữu A khởi kiện bà Lý Thị G. Bà G có nơi cư trú tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang. Nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, (có văn bản xin vắng mặt); Ông Nguyễn Đăng K, Ông Nguyễn Hải Đ, Bà Lý Thị Phương L, Ông Trương Thanh T, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Giữa ông Lý Hữu A và bà Lý Thị G có xác lập thỏa thuận cho bà G đứng tên quyền sử dụng đất với diện tích 2.004,0m² trong diện tích đất 6.452 m² mà ông A đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03691, tờ bản đồ số 73, thửa số 259 do UBND huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp cho ông A vào ngày 04/4/2015. Đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang. Ngày 04/9/2014 bà G đã được UBND huyện Chợ Mới cấp cho bà diện tích 3.327,0m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02208, tờ bản đồ số 242, thửa số 258. Đối với diện tích 3.327,0m² bà G đứng tên nhưng thực tế ông A canh tác bà G yêu cầu ông A trả lại cho bà 2004,0m² bà đồng ý trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02208 04/9/2014 cấp cho bà diện tích 3.327,0m² đã được UBND huyện Chợ Mới cấp ngày 04/9/2014 theo tờ bản đồ số 242, thửa số 258. Ông A đồng ý giao cho bà G 2.004,0m² trong phần đất của ông đứng tên cho bà G. Do đó, có cơ sở xác định đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các bên đối với việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bà G yêu cầu ông A bồi thường hoa lợi trên đất từ ngày 01/4/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 8.000.000 đồng/năm thì thấy. Tại phiên tòa, bà Tiên đại diện ủy quyền bà G rút lại yêu cầu ông A trả tiền huê lợi từ ngày 01/4/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với giá 8.000.000 đồng/năm. Xét đây là sự tự nguyện không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của đương sự nên đình chỉ yêu cầu này là phù hợp đúng theo quy định của pháp luật.

Các đương sự thống nhất theo số liệu bản vẽ 17.12.2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Đất thực tế diện tích: 6.452m² tổng diện tích đất do ông A đứng tên theo biên bản hòa giải ngày 23.5.2019 tất các đương sự thống nhất không yêu cầu Tòa án đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ lại.

Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Lý Hữu A.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lý Thị G yêu cầu ông Lý Hữu A trả huê lợi từ ngày 01/4/2017 đến ngày xét xử với giá 8.000.000 đồng/năm.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02208, diện tích 3327,0m², tờ bản đồ số 242, thửa số 258 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho hộ bà Lý Thị G ngày 04/9/2014.

- Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông A và bà G.

- Buộc ông A có nghĩa vụ giao cho bà G 2004,0m² trong diện tích đất 6.452 m² mà ông A đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03691, tờ bản đồ số 73, thửa số 259 do UBND huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp cho ông A vào ngày 04/4/2015. Đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; được thể hiện tại các mốc điểm 1,2,3,7,8,9,10 theo sơ đồ hiện trạng bản vẽ ngày 17.12.2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. (Bản vẽ ngày 17.12.2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang lí một phần không thể tách rời của bản án).

- Các bên đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông A tự nguyện chịu 1.846.900đồng. Ông A đã nộp xong.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

* *Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:* Thẩm phán được phân công thụ lý vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thông báo về việc thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án tiến hành xác minh thu thập chứng cứ và quyết định đưa vụ án ra xét xử lại xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa chính xác.

* *Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:* Đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, bảo đảm các trình tự, thủ tục và quyền tranh tụng tại phiên tòa.

* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Đối với nguyên đơn: Ông Trần Ngọc P đại diện ủy quyền cho ông Lý Hữu A, từ khi thụ lý vụ đến phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với bị đơn: Bà Trần Thị Kim T đại diện ủy quyền cho bà Lý Thị G, từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, có đơn xin vắng tất cả các thủ tục tố tụng của Tòa án; các ông, Bà Lý Thị Phương L, Ông Trương Thanh T, Nguyễn Đăng Khoa, Nguyễn Hải Đăng, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là phù hợp các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

* Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Năm 1993, ông Lý Hữu A có nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.327m² (qua đo đạc thực tế) từ ông Lê Văn R với giá 17,6 chỉ vàng 24K và canh tác đến nay, nhưng trên giấy tờ chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông nhờ bà Lý Thị G (chị của ông A) đứng tên. Nay, ông A yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà G và đồng ý trả bà G diện tích đất 2.004m² trong phần diện tích đất 6.452m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông A.

Phía bà Lý Thị G thống nhất trả ông A diện tích đất 3.327m² do bà G đứng tên trên quyền sử dụng đất, đồng ý nhận diện tích đất 2.004m² từ ông A.

Tại phiên tòa, bà Tiến đại diện ủy quyền bà G rút lại yêu cầu ông A trả tiền huê lợi từ ngày 01/4/2017 đến ngày xét xử với giá 8.000.000 đồng/năm. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên đình chỉ yêu cầu này.

Xét thấy, ông A, bà G thống nhất việc giải quyết, cụ thể:

- Ông A trả lại bà G diện tích đất 2.004m² (theo các mốc điểm 1,2,3,7,8,9,10 của sơ đồ đo đạc ngày 17/12/2018) trong phần diện tích đất 6.452m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03681 ngày 03/4/2015. Hiện đất đang bỏ trống, không canh tác.

- Bà G thống nhất việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02208 ngày 04/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho hộ bà Lý Thị G, diện tích 3.327m². Hiện đất do ông A quản lý, sử dụng.

Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02208 ngày 04/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho hộ bà G. Riêng, ông A sẽ tự nguyện nên đến cơ quan có thẩm quyền làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất 2.004m² cho bà G theo quy định.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự; các Điều 105, 166, 203 Luật đất đai và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, xem xét:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Hữu A.
- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02208 ngày 04/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho hộ bà Lý Thị G.
- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lý Thị G yêu cầu ông Lý Hữu A trả huê lợi từ ngày 01/4/2017 đến ngày xét xử với giá 8.000.000 đồng/năm.
- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lý Hữu A đến cơ quan có thẩm quyền làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất 2.004m² cho bà Lý Thị G.
- Ông Lý Hữu A có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.327m² theo quy định.

[4] Về án phí: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- *Vì các lẽ trên,*

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Các Điều 117, 129 và Điều 131 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ vào các Điều 105, 166, 167, 188 và Điều 203 Luật đất đai;
- Các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Hữu A.
2. Đình chỉ yêu cầu phân tố của bà Lý Thị G yêu cầu ông Lý Hữu A trả huê lợi từ ngày 01/4/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với giá 8.000.000 đồng/năm.
3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02208, diện tích 3327,0m², tờ bản đồ số 242, thửa số 258 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho hộ bà Lý Thị G ngày 04/9/2014.
4. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông A và bà G.
5. Buộc ông Lý Hữu A có nghĩa vụ giao cho bà G 2004,0m² trong diện tích đất 6.452 m² mà ông A đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03691, tờ bản đồ số 73, thửa số 259 do UBND huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp cho ông A vào ngày 04/4/2015. Đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; được thể hiện tại các mốc điểm 1,2,3,7,8,9,10 theo sơ đồ hiện trạng bản vẽ ngày 17.12.2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. (Bản vẽ ngày 17.12.2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang là một phần không thể tách rời của bản án).
6. Các bên đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
7. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông A tự nguyện chịu 1.846.900đồng. Ông A đã nộp xong.
8. Về án phí dân sự sơ thẩm:
 - Ông Lý Hữu A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đồng (*ba trăm nghìn đồng*); Tuy nhiên ông A có đơn xin miễn tiền án phí do ông có tuổi trên 60, không có khả năng lao động. Nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận miễn tiền án phí cho ông A. Ông A được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 4.000.000 đồng (*bốn triệu đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004740 ngày 07/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.
 - Bà Lý Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*); Tuy nhiên bà G có đơn xin miễn tiền án phí do bà có tuổi trên 60, không có khả năng lao động và có sổ hộ nghèo được địa phương xác nhận. Nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận miễn tiền án phí cho bà G.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thanh toán số tiền trên cho bên được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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:

- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Quang Thanh