

Bản án số: 142/2024/DS-ST
Ngày 05 - 9 - 2024
Về việc 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 THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Đua

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Huỳnh Hoa

Ông Sơn Khem

- Thư ký phiên tòa: Ông Tăng Hoàng Khang – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Âu Hoàng Mến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2022/TLST- DS, ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Thạch N, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Bà Dương Thị D, sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bị đơn: Ông Thạch T, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Lý B – Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S. Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Sơn Thị H, sinh năm 1957 (có mặt)

+ Chị Thạch Thị P, sinh năm 1999 (có mặt)

+ Bà Dương Thị D, sinh năm 1956 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Những người tham gia tố tụng khác:

* Người làm chứng:

+ Ông Lâm Minh H1, sinh năm 1957 (có mặt)

+ Ông Lý S, sinh năm 1974 (có mặt)

+ Ông Kim S1, sinh năm 1967 (vắng mặt)

+ Bà Lý Thị L, sinh năm 1929 (vắng mặt)

+ Bà Thạch Thị T1, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

* Người phiên dịch tiếng Khmer: Ông Lâm Diệp P1 – Cán bộ hưu trí (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 5 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Dương Thị D người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, đồng thời bà D cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây vào khoảng năm 1980, ông Thạch L1 (chết cách đây khoảng 10 năm) và bà Lý Thị L là cha mẹ của ông Thạch N và ông Thạch T có cho ông Thạch N và ông Thạch T mỗi người khoảng 2 công mẩy đất tầm cây (02 công 07 tầm cây) nằm kế nhau, tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi ông Thạch N (là chồng của bà D) được cha mẹ tặng cho thì ông N đã canh tác khoảng 17 năm (khoảng năm 1997) thì có chuyển nhượng lại cho người em là ông Thạch T 07 tầm cây thuộc phần đất phía trong so với lộ đal hiện nay với giá 02 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói mà không có làm giấy tờ. Sau khi chuyển nhượng phần đất phía trong, phần còn lại phía bên ngoài thì gia đình ông N không có sử dụng mà để đó. Với lý do: Cây cối mọc um tùm. Đến năm 2019, thì ông Thạch N phát hiện phần đất của ông N – phần đất còn lại trở ra cho đến lộ đal đã bị ông Thạch T chặt cây cối và làm rẫy để trồng rau màu. Khi phát hiện thì ông N có yêu cầu phía bên ông T trả lại nhưng phía gia đình ông T không đồng ý, do đó hai bên phát sinh tranh chấp. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân xã V tổ chức hòa giải vào năm 2022 nhưng không thành.

Phần đất hai bên đang tranh chấp thuộc thửa đất số 300 + 335, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.933,2m², tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp ông Thạch T

- Phía Tây giáp ông Thạch S2

- Phía Nam giáp lộ đal

- Phía Bắc giáp ông Thạch Tây

Nay ông Thạch N yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Buộc ông Thạch T phải trả lại cho ông Thạch N thửa đất số 300+335, tờ bản đồ số 33, với diện tích đo đạc thực tế là 2.933,2m², tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Tại tờ tường trình ngày 13/4/2023, đơn yêu cầu phản tố ngày 19/6/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Thạch T trình bày:

Đối với phần đất tranh chấp có nguồn gốc đúng như bà D là vợ của ông Thạch N trình bày. Giữa ông với ông Thạch N là anh em ruột với nhau. Trước đây vào khoảng năm 1980 đúng như lời trình bày của ông N thì cha mẹ của ông có cho ông N và cho ông mỗi người khoảng 2 công mấy tầm cây, phần đất ông N và của ông được cha mẹ cho là kế cận nhau, tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi được tặng cho độ khoảng 8 đến 9 năm (khoảng năm 1988, năm 1989) thì ông N đã chuyển nhượng lại phần đất của ông N cho ông để canh tác. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ thể hiện bằng lời nói mà không có lập thành văn bản. Ông N chuyển nhượng cho ông là chuyển nhượng hết phần đất mà cha mẹ đã cho ông N chứ không phải chuyển nhượng một phần phía trong, còn phần đất cặp lộ đal không có chuyển nhượng là không đúng.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông và vợ của ông đã quản lý, sử dụng và cải tạo, chặt cây cối để làm rẫy, trồng rau màu liên tục từ đó cho đến nay. Năm 2019 ông N cho rằng ông Lấn chiếm nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Ngày 19/5/2023, Tòa án có xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp giữa ông với ông Thạch N. Theo đó, diện tích thực tế được xác định là 2.933,2m², thuộc thửa 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, đất tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng và ông N yêu cầu ông trả lại phần đất trên cho ông N thì ông không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Đồng thời, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông N vào khoảng năm 1988, năm 1989 với diện tích đo đạc thực tế 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Vì thực tế ông N đã chuyển nhượng hết phần diện tích trên cho ông và ông đã sử dụng liên tục, ổn định cho đến nay.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:***

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thạch T; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch N đối với ông Thạch T vào khoảng năm 1988, năm 1989 với diện tích đo đạc thực tế 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị H và chị Thạch Thị P (là vợ và con của ông Thạch T) trình bày:

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Thạch T.

Tại biên bản xác minh ngày 09/8/2024 và tại phiên tòa, người làm chứng ông Lâm Minh H1 trình bày:

Đối với phần đất tranh chấp giữa ông Thạch N với ông Thạch T tọa lạc tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của cha mẹ ông T với ông N cho lại ông N, còn ông T thì cũng được cho một phần kê bên. Đối với khu vực đất thuộc ấp G, xã V thì ông nắm rõ về quá trình sử dụng. Vì từ năm 1989 đến năm 1997 thì ông làm Trưởng ban nhân dân ấp Giồng Nổi, sau đó ông về công tác tại Ủy ban nhân dân xã V. Đến năm 2011, ông tiếp tục phụ trách Trưởng ban nhân dân ấp G, xã V và đến năm 2022 ông Phụ trách Bí thư Chi bộ ấp G cho đến nay.

Ông N với ông T phát sinh tranh chấp từ năm 2019. Thời điểm từ năm 1992 đến năm 1997, khi nhà nước có chủ trương cấp giấy đại trà trên khu vực xã V (trong đó có đất tại ấp G) thì ông N không có kê khai đăng ký và cũng không có quản lý sử dụng phần đất tranh chấp từ đó cho đến khi hai bên phát sinh tranh chấp năm 2019. Ngược lại phần đất tranh chấp này ông Thạch T đã quản lý sử dụng từ trước cho đến nay. Đến giai đoạn đo đạc tổng thể (đo đạc chính quy) để cấp giấy chứng nhận thì ông N cũng không có kê khai đăng ký mà phía bên ông T đăng ký.

Tại biên bản xác minh ngày 08/8/2024 và tại phiên tòa, người làm chứng ông Lý S trình bày:

Trước thời điểm năm 2022, ông phụ trách Phó Trưởng ban N2, đến năm 2022 cho đến nay ông Phụ trách Trưởng ban N2, xã V cho đến nay.

Phần đất tranh chấp giữa ông N với ông T có nguồn gốc là của cha mẹ của các ông. Thời điểm giữa ông N và ông T tranh chấp thì ông có nghe ông T nói phần đất này trước đây là của cha mẹ của các ông cho ông N. Sau đó, ông N đã chuyển nhượng lại cho ông T và việc chuyển nhượng chỉ thể hiện bằng lời nói (không có lập thành văn bản). Còn về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp thì từ khoảng năm 1992 là ông T đã quản lý sử dụng, chặt cây cối và cải tạo thành đất rẫy. Còn đối với ông Thạch N thì từ khi ông biết ông Thạch T quản lý, sử dụng như ông đã nêu trên thì ông không thấy ông N sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến tại phiên tòa: Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa 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, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Riêng đối với người làm chứng: Ông Kim S1, bà Lý Thị L và bà Thạch Thị T1 vắng mặt lần thứ nhất không có lý do. Tuy nhiên, đối với những người làm chứng này đã có lời trình bày rõ ràng, nên việc vắng mặt của những người làm chứng nêu trên không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông S1, bà L và bà T1 và công bố lời khai của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch N, về việc yêu cầu bị đơn ông Thạch T trả lại phần

diện tích đất diện tích 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thạch T, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng mà ông Thạch N đã chuyển nhượng cho ông Thạch T từ khoảng năm 1997 (theo lời thừa nhận của ông N).

Về chi phí thẩm định đo đạc, định giá và án phí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

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 thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn và đối tượng tranh chấp có địa chỉ tại ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Đối với người làm chứng: Ông Kim S1, bà Lý Thị L và bà Thạch Thị T1, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, việc ông S1, bà L và bà T1 đã được Tòa án tiến hành xác minh ghi lời khai và các ông bà đã có lời trình bày rõ ràng, nên việc vắng mặt của những người làm chứng nêu trên không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông S1, bà L và bà T1 theo quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch N, về việc yêu cầu bị đơn ông Thạch T trả lại phần diện tích đất đo đạc thực tế 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, giữa nguyên đơn với bị đơn đều thừa nhận diện tích phần đất tranh chấp 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là của ông Thạch L1 (đã chết) và bà Lý Thị L là cha mẹ của ông N và ông T đã cho ông N khoảng năm 1980.

[4.2] Tại biên bản xác minh ngày 08/8/2024, bà Lý Thị L (mẹ ruột của ông N và ông T) trình bày: Trước đây vợ chồng bà có cho Thạch N và Thạch T 02 phần đất kế nhau ở ấp G, phần đất đó đã được vợ chồng bà cho Thạch N và Thạch T và hiện nay bà không còn quyền lợi đối với phần đất đó. Còn ông Thạch L1 là chồng của bà chết cách đây khoảng 11 năm. Giữa Thạch N với Thạch T có thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau có

hay không thì bà không biết, còn việc sử dụng phần đất đó như thế nào thì bà không rõ. Với lý do: bà đã lớn tuổi và đã lâu bà không có đi ra khu vực đất đó.

[4.3] Tại biên bản xác minh ngày 08/8/2024, bà Thạch Thị T1 (em ruột của ông N và ông T) trình bày: Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông N và ông T là hai người anh ruột của bà thì bà có nghe nói. Tuy nhiên, khi phát sinh tranh chấp thì bà mới nghe ông T nói là ông N đã chuyển nhượng cho ông T nhưng không có làm giấy tờ. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất của cha mẹ của bà đã cho ông N, ông T cũng được cha mẹ cho một phần đất kế ông N, hiện nay mẹ và các anh em còn lại của bà không còn quyền lợi gì đối với phần đất đó. Do bà không có đi ra khu vực đất tranh chấp nên bà cũng không có biết ai là người quản lý sử dụng.

[4.4] Qua phân tích tại các mục số [4.1], [4.2] và [4.3], Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định: Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là có nguồn gốc của ông Thạch L1 (đã chết) và bà Lý Thị L là cha mẹ của ông Thạch N và ông Thạch T. Điều này còn phù hợp với lời trình bày của người làm chứng: ông Lâm Minh H1 (nguyên là Trưởng ban N2) và ông Lý S (Trưởng ban N2). Đây là những tình tiết sự kiện có thật và các bên đã thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Dương Thị D - người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, đồng thời bà D cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (vợ của ông Thạch N) thừa nhận: Vào khoảng năm 1997, ông N có chuyển cho ông T 07 tầm đất phía trong. Còn phần diện tích đất tranh chấp 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, phần đất này ông Thạch N không có chuyển nhượng cho ông Thạch T. Ngược lại, bị đơn ông T cho rằng ông N chuyển nhượng cho ông hết phần đất 02 công mẩy tầm cây là diện tích 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

[5] Xét quá trình sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Đối với phần diện tích đất tranh chấp 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, từ khi ông N chuyển nhượng cho ông T vào năm 1997 (thời điểm chuyển nhượng theo lời trình bày của ông N) thì kể từ đó ông N không có quản lý sử dụng cho đến năm 2019 mới phát sinh tranh chấp.

[5.2] Tại biên bản xác minh ngày 08/8/2024 đối với người làm chứng ông Kim S1, ông S1 có lời trình bày: Giữa ông với gia đình ông Thạch N và với gia đình ông Thạch T không có bà con và ông cũng không có mâu thuẫn gì đối với họ. Ông về ấp G cất nhà ở cách đây khoảng 16 năm, đất và nhà của ông kế cận phần đất tranh chấp giữa ông N với ông T. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp ban đầu của ai thì ông không biết. Tuy nhiên, từ khi ông về cất nhà ở cho đến nay thì phần đất tranh chấp ông chỉ thấy gia đình ông T sử dụng, không thấy gia đình ông N sử dụng.

[5.3] Tại phiên tòa, người làm chứng ông Lâm Minh H1 trình bày: Thời điểm từ năm 1992 đến năm 1997, khi nhà nước có chủ trương cấp giấy đại trà trên khu vực xã V

(trong đó có đất tại ấp G) thì ông N không có kê khai đăng ký và cũng không có quản lý sử dụng phần đất tranh chấp từ đó cho đến năm 2019.

[5.4] Ngoài ra, tại phiên tòa người làm chứng ông Lý S (Trưởng ban N2) trình bày: Về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp thì từ khoảng năm 1992 là ông T đã quản lý sử dụng, chặt cây cối và cải tạo thành đất rẫy. Còn đối với ông Thạch N thì từ khi ông biết ông Thạch T quản lý, sử dụng như ông đã nêu trên thì ông không thấy ông N sử dụng.

[5.5] Tại Công văn số: 927/CNVC ngày 18/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V phúc đáp: “Thửa đất số 300, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay số Mục kê đất đai cũ lập giai đoạn năm 1992-1997 của xã V không còn đầy đủ, do quá trình quản lý sử dụng trước đây đã thất lạc mất. Tuy nhiên qua kiểm tra danh sách các trường hợp đủ điều kiện, chưa đủ điều kiện và chưa đăng ký lập giai đoạn năm 1992-1997 thì thửa đất số 404, tờ bản đồ số 05 cũ vị trí đất tại ấp G, xã V, Huyện V (Nay là thị xã V) ghi tên chủ sử dụng thửa đất là Công Cộng chưa có người sử dụng đất đăng ký, Theo số liệu dự án tổng thể được bàn giao năm 2021 thuộc một phần thửa đất số 404, tờ bản đồ số 05 cũ hiện nay bản đồ theo dự án tổng thể số 33, thửa đất số 300, diện tích 1.995,3m² và một phần thửa 335, tờ bản đồ số 33 do ông Thạch T đăng ký quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[6] Trên cơ sở phân tích từ mục số [4.1] đến mục số [4.5] và từ mục số [5.1] đến mục số [5.5], Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1] Nguyên đơn ông Thạch N cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất 07 tầm cây phía trong so với lộ đal hiện nay, còn phần đất phía ngoài (hiện đang tranh chấp) có diện tích: 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng thì gia đình ông N không có chuyển nhượng là không có căn cứ. Bởi lẽ: Sau khi chuyển nhượng năm 1997 (theo lời trình bày của ông N và người đại diện theo ủy quyền cho ông N) thì gia đình nguyên đơn ông N không quản lý sử dụng cho đến năm 2019 (thời điểm tranh chấp);

[6.2] Mặt khác, giai đoạn đăng ký kê khai cấp đại trà và giai đoạn đo đạc tổng thể (đo đạc chính quy) thì ông Thạch N cũng không có đăng ký kê khai. Ngược lại, đối với phần đất tranh chấp sau khi nhận chuyển nhượng ông Thạch T đã quản lý sử dụng và khai phá từ đất có cây cối trở thành đất rẫy và đến giai đoạn đo đạc tổng thể (đo đạc chính quy) thì ông T cũng có kê khai đăng ký.

[6.3] Trên cơ sở phân tích tại các mục số [6.1] và mục số [6.2], Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định: Đối với phần diện tích đất tranh chấp 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, thì ông Thạch N đã chuyển nhượng cho ông Thạch T vào khoảng năm 1997 là có thật. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch N, về việc yêu cầu bị đơn ông Thạch T trả lại phần diện tích đất đo đạc thực tế 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thạch T, về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Thạch N đã chuyển nhượng cho ông vào khoảng năm năm 1988, năm 1989 (ngược lại nguyên đơn ông N cho rằng chuyển nhượng vào khoảng năm 1997), Hội đồng xét xử xét thấy: Qua phân tích tại các mục số [4], mục số [5] và mục số [6] nêu trên, Hội đồng xét xử đã nhận định và đánh giá rằng: Vào khoảng năm 1997, nguyên đơn ông Thạch N có chuyển nhượng phần diện tích đo đạc thực tế 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã quản lý sử dụng và cải tạo nhiều lần từ đất có cây cối trở thành đất rẫy và canh tác liên tục đến năm 2019 mới phát sinh tranh chấp. Do đó, xét yêu cầu này của bị đơn ông Thạch T là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Qua kết quả thẩm định đo đạc, phần diện tích đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp Công ty TNHH Đ, có số đo 0,57m; giáp đất ông Thạch T có số đo lần lượt 3,50m + 28,57m.

- Hướng Tây giáp đất ông Thạch S3, có số đo lần lượt 3,51m + 28,17m + 15,02m + 3,33m.

- Hướng Nam giáp đường đal, có số đo 16,52m + 54,69m.

- Hướng Bắc giáp Công ty TNHH Đ, có số đo 2,04m; giáp ông Thạch T có số đo 5,23m + 9,25m + 44,45m + 12,39m.

Diện tích 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Trong đó, có 249,5m² nằm trong diện tích hành lang bảo vệ an toàn đường đal bê và có 590,3m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn lưới điện 110kw.

[10] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Thạch N phải chịu số tiền là 5.312.377 đồng. Tuy nhiên, số tiền này do nguyên đơn ông N (bà Dương Thị D nộp thay) đã nộp tạm ứng trước và đã thực hiện xong.

[11] Qua những lời viện dẫn và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy lời đề nghị của Vị Kiểm sát viên là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, nguyên đơn thuộc trường người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí, do đó nguyên đơn ông N không phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 705, Điều 708, Điều 709 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 1 Khoản 1 Điều 12 và Khoản 3 Điều 26 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/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch N, về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng,

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thạch T, về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Thạch N đã chuyển nhượng cho ông Thạch T vào khoảng năm 1997 (theo lời trình bày của nguyên đơn), đối với phần diện tích đo đạc thực tế 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Qua kết quả thẩm định đo đạc, phần diện tích đất chuyển nhượng của ông N cho ông T có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp Công ty TNHH Đ, có số đo 0,57m; giáp đất ông Thạch T có số đo lần lượt 3,50m + 28,57m.

- Hướng Tây giáp đất ông Thạch S3, có số đo lần lượt 3,51m + 28,17m + 15,02m + 3,33m.

- Hướng Nam giáp đường đal, có số đo 16,52m + 54,69m.

- Hướng Bắc giáp Công ty TNHH Đ, có số đo 2,04m; giáp ông Thạch T có số đo 5,23m + 9,25m + 44,45m + 12,39m.

Diện tích 2.933,2m², thuộc thửa số 300 và thửa 335, tờ bản đồ 33, tọa lạc ấp G, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Trong đó, có 249,5m² nằm trong diện tích hành lang bảo vệ an toàn đường đal bê tông và có 590,3m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn lưới điện 110kw.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc)

3/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Nguyên đơn ông Thạch N phải chịu số tiền là 5.312.377 đồng. Tuy nhiên, số tiền này do nguyên đơn ông N (bà Dương Thị D nộp thay) đã nộp tạm ứng trước và đã thực hiện xong.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Thạch N thuộc trường người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí, do đó nguyên đơn ông N không phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Thạch T không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

5/ Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự, người đại diện hợp pháp cho đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tòa tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xem xét lại theo trình tự 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, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Người đại diện hợp pháp cho đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

Đặng Văn Đua

