TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN BIÊN** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2023/DS-ST
Ngày: 27-7-2023
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 TÂN BIÊN, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Na.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Minh Tường;

2. Bà Nguyễn Hồng Trang.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 243/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2023/QĐXXST-DS ngày 05/6/2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1973;

Cư trú tại: Ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Minh T:

Luật sư: Bà Võ Hướng D - Công ty Luật TNHH MTV Bảo Minh Lý - Thuộc đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt;

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1973; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1977; có mặt.

Cư trú tại: Ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08/12/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T trình bày:

Vào ngày 07/5/2019 bà có nhận chuyển nhượng của vợ, chồng ông A, bà S phần đất diện tích chiều ngang mặt tiền đường 788 là 5 m x dài 70 m (350 m^2), đất thuộc thửa số 622 (mới 20), tờ bản đồ số 10 (mới 45), đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02331 do UBND huyện Tân Biên cấp ngày 25/10/2004 do ông Nguyễn Văn A đứng tên; đất tọa lạc tại ấp Hòa L, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Bà nhận chuyển nhượng với giá 30.000.000 đồng/1m ngang x 5 m ngang = 150.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà xây chưa tô, cột xi măng, lợp tôn. Ông A có viết giấy cam kết khi nào xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A sẽ di dời nhà đi nơi khác. Hai bên có thỏa thuận miệng là chuyển nhượng 40 m^2 đất thổ cư, nhưng không ghi vào giấy chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay, bà đã trả đủ tiền cho ông An, bà S số tiền 150.000.000 đồng. Sau đó, bà có cùng với ông A và bà Son đến UBND xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh để làm thủ tục chuyển nhượng. Khi tiến hành làm thủ tục đo đạc và vẽ bản đồ thì cán bộ địa chính nói không đủ điều kiện để tách sổ phải làm sổ đỏ lại. Sau đó bà có đi làm lại sổ mới, đến ngày 08/8/2022 ông A, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ chính quy) gồm có 02 sổ: 01 sổ có diện tích ngang 10,69 m x dài 53,96 m, chiều dài đất không đủ 70 m như đã thỏa thuận chuyển nhượng lúc đầu, phần diện tích chiều dài còn lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác (tức GCNQSDĐ thứ 2). Lúc này ông A, bà S có đến Phòng tài nguyên môi trường huyện Tân Biên làm thủ tục tách sổ để chuyển quyền sử dụng đất, nhưng Phòng tài nguyên hẹn 10 ngày trả lời kết quả. Đến hẹn thì ông A, bà S không đến nên không làm thủ tục sang tên được. Sau đó bà có yêu cầu ông A, bà S đưa sổ đỏ để bà đi làm thủ tục tách sổ nhưng ông A, bà S không đưa nên cho đến nay không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông A, bà S tiếp tục thực hiện việc sang tên để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất trên.

Tại biên bản hòa giải ngày 17 tháng 02 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn A trình bày:

Ông thừa nhận ngày 07/5/2019 vợ, chồng ông có chuyển nhượng cho bà T phần đất diện tích và giá chuyển nhượng đúng như lời bà T trình bày. Vợ, chồng ông đã nhận của bà T đủ số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay, không chuyển nhượng đất thổ cư 40 m^2 như lời bà T trình bày. Sau khi bà T đi làm sổ chính quy thì phần đất của ông được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông vẫn đồng ý và đưa sổ đỏ để bà T đi làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng, nhưng bà T không làm thủ tục tách thửa được vì Phòng tài nguyên môi trường huyện Tân Biên nói phải có đất thổ cư, yêu cầu hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có đất thổ cư mới tách thửa được. Ông không đồng ý chuyển nhượng đất thổ cư, vì diện tích thổ cư trên sổ đỏ của ông rất ít không đủ để ông cất nhà ở nên ông không

chuyển nhượng đất thổ cư. Khi chuyển nhượng ông có cam kết khi nào xong thủ tục sang tên chuyển nhượng, ông sẽ tự nguyện di dời căn nhà của ông đi nơi khác.

Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn, nhưng vì Phòng tài nguyên môi trường huyện Tân Biên nói không có đất thổ cư nên không tách sổ được. Nếu trường hợp làm thủ tục tách sổ sang tên được thì ông vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn, nhưng ông không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất thổ cư.

Tại biên bản hòa giải ngày 17 tháng 02 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của ông A, bà bổ sung ý kiến nếu không thể tách sổ làm thủ tục chuyển nhượng được thì bà đồng ý trả lại tiền theo quy định của Pháp luật, Tòa án giải quyết như thế nào bà sẽ chấp nhận như vậy.

Tại phiên tòa:

- *Ý kiến của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Minh T giữ nguyên quan điểm của mình, bà tự nguyện chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; bà yêu cầu ông A, bà S trả lại cho bà tiền chi phí đo đạc.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S giữ nguyên quan điểm của mình, không có ý kiến gì khác.*

- *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Minh T:* Nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày: bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 350 m^2 với giá 150.000.000 đồng, nguyên đơn đã trả đủ số tiền 150.000.000 đồng. Về hình thức tuy không đảm bảo theo quy định, nhưng thực tế các bên đã giao nhận xong số tiền chuyển nhượng. Căn cứ vào Điều 117, 129 Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh*:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội qui phiên tòa;

+ Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị S về nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 07/5/2019.

- Về chi phí tố tụng, đo đạc, định giá: Ông A, bà S phải chị theo quy định pháp luật.

- Về án phí: Ông A, bà S phải chịu 300.000 đồng.

+ Về kiến nghị khắc phục: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh nhận định:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh T yêu cầu ông Nguyễn Văn A, bà nguyễn Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 5 m x dài 70 m (350 m^2), đất thuộc thửa số 622 (mới 20), tờ bản đồ số 10 (mới 45), tọa lạc tại ấp H, xã Hòa H, huyện T, tỉnh Tây Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02331 do UBND huyện Tân Biên cấp ngày 25/10/2004 do ông Nguyễn Văn A đứng tên: Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1.1] Về hình thức của hợp đồng: Bà Nguyễn Thị Minh T và ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S thừa nhận ngày 07/5/2019 ông An, bà S có chuyển nhượng cho bà T diện tích đất ngang 5 m x dài 70 m, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 150.000.000 đồng, bà T đã trả đủ cho ông A, bà S số tiền 150.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 07/5/2019, không có công chứng, chứng thực. Theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định *"Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật"*. Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa tuân thủ đầy đủ các quy định về hình thức nhưng trong quá trình giải quyết ông A, bà S cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Mặt khác, bà T đã trả cho ông A, bà S đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng. Căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông A, bà S là có hiệu lực.

[1.2] Trên phần đất chuyển nhượng có 01 phần của căn nhà tạm của ông A, bà S. Tại biên bản định giá tài sản ngày 25/5/2023 thể hiện: 01 phần căn nhà tạm (căn nhà có tổng diện tích 64,6 m^2, có diện tích 56,8 m^2 nằm trên diện tích đất chuyển nhượng, còn diện tích 7,2 m^2 không nằm trong phần diện tích đất chuyển nhượng), nhà tường gạch, trần tol, không la phông, nền gạch tàu; có mái che tạm 1: Diện tích 8,8 m^2 (trong đó nằm trong phần diện tích đất chuyển nhượng là 7,2 m^2, nằm ngoài diện tích đất chuyển nhương 0,5 m^2), cột gỗ, mái lợp tol, nền lót xi măng; mái che tạm 2: Diện tích 5 m^2 (trong đó nằm trong phần diện tích đất chuyển nhượng là 2,5 m^2, nằm ngoài diện tích đất chuyển nhương 2,5 m^2), mái che 2 có cột gỗ, mái lợp tol, nền lót xi măng. Do đó 01 phần căn nhà và một

phần mái che 1 và mái che 2 không thể tính giá trị một phần của căn nhà và mái che được. Xét thấy căn nhà là nhà tạm, và mái che là tạm, có thể tháo dỡ di dời được. Khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như tại biên bản hòa giải ngày 17/02/2023 ông A, bà S cũng đồng ý khi nào xong thủ tục sang tên chuyển nhượng, ông bà sẽ tự nguyện di dời căn nhà của ông đi nơi khác, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[1.3] Xét việc bà T cho rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông A, bà S có thỏa thuận miệng chuyển nhượng 40 m^2 đất thổ cư, nhưng không ghi vào giấy tờ chuyển nhượng. Xét thấy tại các lời khai, ông A, bà S không đồng ý việc có chuyển nhượng cho bà T 40 m^2 đất thổ cư, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi bà Thuận cũng không có chứng cứ gì để chứng minh. Do đó việc bà T cho rằng ông A, bà S có chuyển nhượng cho bà 40 m^2 đất thổ cư là không có cơ sở.

[2] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh T là có căn cứ chấp nhận, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Nguyễn Thị Minh T với ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S lập ngày 07/5/2019 có hiệu lực. Bà Nguyễn Thị Minh T được đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai phần đất diện tích đo đạc thực tế là 350,3 m^2 thuộc một phần thửa số 23, một phần thửa số 16, tờ bản đồ số 45 (bản đồ địa chính chính quy năm 2019), đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất bà Bé N, dài 04 m;

- Hướng Tây giáp đường 788, dài 05 m;

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S dài (53,94 + 24,04) 77,98 m;

- Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Minh T, dài (53,94 + 23,87) 77,81 m.

Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S tự nguyện di dời di dời căn nhà tạm và 02 mái che tạm (gồm mái che 1 và mái che 2) trên đất đi nơi khác để trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh T diện tích đất chuyển nhượng nêu trên.

[3] Về chi phí đo đạc là 16.500.000 đồng; chi phí thẩm định và định giá tài sản là 3.000.000 đồng, tổng cộng 19.500.000 đồng. Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị Minh T được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Nguyễn Thị Minh T đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản số tiền 19.500.000 đồng, bà T tự nguyện chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 3.000.000 đồng, nên ông A, bà S phải hoàn trả lại cho bà T tiền chi phí đo đạc là 16.500.000 đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh T được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 129, 500 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh T đối với ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Minh T và ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S lập ngày 07/5/2019 có hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị Minh T được đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai phần diện tích đất đo đạc thực tế 350,3 m^2 thuộc một phần thửa số 23, một phần thửa số 16, tờ bản đồ số 45 (bản đồ địa chính chính quy năm 2019), đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất bà Bé N, dài 04 m;

- Hướng Tây giáp đường 788, dài 05 m;

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S dài (53,94 + 24,04) 77,98 m;

- Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Minh T, dài (53,94 + 23,87) 77,81 m.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 12TB/SĐ-HT ngày 04/4/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu Thuận Thiên Phát)

2. Ghi nhận ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S tự nguyện tháo dỡ, di dời căn nhà tạm và 02 mái che tạm (gồm mái che 1 và mái che 2) có trên phần đất chuyển nhượng nêu trên để giao lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Minh T.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Minh T tiền chi phí đo đạc là 16.500.000 đồng (mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Minh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S không chịu trả số tiền trên thì hàng tháng ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S còn phải trả cho bà Nguyễn Thị Minh T số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Bà Võ Thị Minh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Võ Thị Minh T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0004199 ngày 08/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

6. Bà Nguyễn Thị Minh T và ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị S có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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:
- PKTNV TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Biên;
- Chi cục THA DS huyện Tân Biên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Na