TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BÀNG** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2019/DS-ST.
Ngày 20/6/2019.
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Văn Trưởng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn An;

Bà Nguyễn Thị Liêm

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Thế Sự là Thư ký Toà án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 222/2018/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Phạm Xuân G, sinh năm 1975.

2. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh; cùng có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Ông Dương Vĩnh T, sinh năm 1972.

2. Bà Lâm Thị Kim L, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ cư trú: Khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; cùng vắng mặt.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Tấn L, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Tổ x, ấp B, xã D9, huyện G, tỉnh Tây Ninh là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2018).

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

1. Bà Dương Thị L1, sinh năm 1960. Có mặt.

2. Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1959. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Phạm Xuân G trình bày:

Ngày 22/5/2017, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông T, bà L diện tích đất 130,6 m^2 tại thửa 627 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện T. Vợ chồng ông đã trả tiền xong và đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 17563 ngày 13/6/2017. Vào ngày 09/8/2017, vợ chồng ông tiến hành đo vẽ để xây dựng thì phát hiện phần đất còn thiếu diện tích 12 m^2 hiện bà L1, ông C đang sử dụng.

Nay ông G yêu cầu ông T, bà L giao thêm diện tích đất 12 m^2 để đủ diện tích theo giấy chứng nhận được cấp 130,6 m^2. Trường hợp không có đất thì ông T, bà L phải trả lại tiền trị giá 12 m^2 đất theo kết quả định giá là 160.800.000 đồng.

Đồng nguyên đơn bà M trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của ông G, bà không trình bày bổ sung thêm ý kiến gì.

Nay bà yêu cầu ông T, bà L giao thêm diện tích đất 12 m^2 để đủ diện tích theo giấy chứng nhận được cấp 130,6 m^2. Trường hợp không có đất thì ông T, bà L phải trả lại tiền trị giá 12 m^2 đất là 160.800.000 đồng.

Trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đặng Tấn L trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của ông G về việc hai bên có chuyển nhượng phần đất như trên. Ông T, bà L không giao đủ diện tích đất cho vợ chồng ông G bởi lý do: Nguồn gốc đất của ông T, bà L1 có được là do bà Mão (mẹ ruột ông T) tặng cho. Đất bà Mão có được là do sau khi ông Mát chồng bà Mão chết thì các con đồng ý giao hết tài sản cho bà Mão thừa hưởng theo văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 03/10/2011 được Văn phòng công chứng Trảng Bàng công chứng. Khi bà Mão tặng cho đất ông T, bà L thì trên phần đất có căn nhà ở phía trước và phía sau có bồn nước đặt trên trụ sắt của vợ chồng ông C, bà L1. Khi đó ông C, bà L1 hứa trong thời hạn 06 tháng kể từ khi ông T, bà L được tặng cho đất thì tự tháo dỡ công

trình xây dựng trên đất để giao lại cho ông T. Tuy nhiên, ông C, bà L1 chỉ tháo dỡ căn nhà còn lại bồn nước thì không tháo dỡ cho đến nay. Do ông T chưa có nhu cầu sử dụng đất nên không có nhắc nhở vợ chồng ông C, bà L1 tháo dỡ bồn nước trả đất. Khi ông T chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông G, bà M thì yêu cầu ông C bà L1 tháo dỡ bồn nước trả đất cho ông để ông Giao cho vợ chồng ông G nhưng đến nay ông C, bà L1 vẫn chưa thực hiện việc trả đất.

Nay ông T, bà L yêu cầu bà L1, ông C trả diện tích đất 12 m^2 để ông T, bà L giao cho vợ chồng ông G.

Trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L1 trình bày:

Phần đất diện tích 12 m^2 hiện ông G, bà M và ông T, bà L1 đang tranh chấp là tài sản của vợ chồng bà. Nguồn gốc phần đất là cha mẹ bà đã cho vợ chồng bà sử dụng từ năm 1980. Vợ chồng bà được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã xây dựng nhà, làm hầm cầu, trên hầm cầu có bồn nước để trên trụ sắt để phục vụ cho nhà trọ. Cho nên mí nhà trọ là tại bức tường của căn nhà vợ chồng bà đã tháo dỡ giao đất cho vợ chồng ông T. Chứng cứ là tại Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã An Tịnh ngày 15/10/2009 thể hiện phần đất giao cho ông T, bà L có hướng Bắc giáp mí nhà trọ dài 05 mét.

Nay bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn.

Trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C trình bày:

Nhận thấy thống nhất lời trình bày của bà L1. Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 136 của Luật Đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân G và bà Bùi Thị M tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Dương Vĩnh T và bà Lâm Thị Kim L.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Vĩnh T bà Lâm Thị Kim L tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Dương Thị L1 và ông Huỳnh Văn C.

- Buộc bà Dương Thị L1 và ông Huỳnh Văn C phải giao cho ông Phạm Xuân G và bà Bùi Thị M được quyền sử dụng đất diện tích 12 m^2 và xử lý tài sản trên

đất. Ghi nhận ông G, bà M đồng ý hỗ trợ chi phí di dời và bồi thường tài sản cho ông C, bà L1 là 12.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ông Huỳnh Văn C vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông C là phù hợp theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Phần đất tranh chấp theo kết xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích 12 m^2 trong thửa 627 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 17563 ngày 13/6/2017 do vợ chồng ông G, bà M đứng tên. Theo kết quả định giá có giá trị 160.800.000 đồng. Tài sản trên đất: Vách tường ngang 05 m, cao 02 m xây năm 2010 trị giá 237.000 đồng; một giếng khoang sâu 30 m năm 1990 trị giá 1.872.000 đồng; một bồn nước inox thể tích 500 lít đặt trên khung sắt từ năm 1990 trị giá 820.000 đồng; một hầm cầu xây năm 2000 không còn giá trị; một cây cau có trái trị giá 120.000 đồng. Hiện ông C và bà L1 đang quản lý sử dụng.

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giao đủ diện tích đất còn lại là 12 m^2. Bị đơn thống nhất yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên tài sản tranh chấp hiện do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang quản lý sử dung.

Xét yêu cầu khởi kiện của bị đơn đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thấy rằng: Phần đất tranh chấp diện tích 12 m^2 theo lời trình bày của ông T, bà L, ông C, bà L1 thống nhất có nguồn gốc của bà Mão (là mẹ ruột ông T, bà L1) cho. Bà L1, ông C cho rằng bà Mão đã cho vợ chồng bà sử dụng từ năm 1980. Vợ chồng bà được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã xây dựng nhà, làm hầm cầu, trên hầm cầu có bồn nước để trên trụ sắt từ năm 1990. Trong năm 2009, giữa bà và bà Mão (mẹ ruột bà) có xảy ra tranh chấp do bà Mão yêu cầu vợ chồng bà trả lại đất cho bà Mão để bà Mão cho vợ chồng ông T, bà L. Vụ việc tranh chấp được đưa ra xã hòa giải ngày 15/10/2009, khi đó các bên thống nhất là vợ chồng bà đồng ý giao cho vợ chồng ông T, bà L phần đất ngang 05 mét, chiều dài từ Quốc lộ 22 đến mí nhà trọ, tại căn nhà tường lợp thiết để bán quán nhậu của vợ chồng bà với tứ cận: Hướng Tây giáp quán cơm Thanh Lịch, hướng Nam giáp Quốc lộ 22 dài 05 mét, hướng Đông giáp phần đất còn lại của bà, hướng Bắc giáp mí nhà trọ dài 05 mét. Sau khi các bên thống nhất đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà L1 và ông T, bà L thể hiện phần đất của ông C, bà L1 và ông T, bà L đang quản lý sử dụng do tất cả các con bà Mão đồng ý giao bà Mão nhận thừa kế ngày 03/10/2011 và sau đó bà Mão tặng cho lại ông C, bà L1 đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 736,53 m^2 tại thửa 1270 tờ bản đồ 22 và ông T, bà L đứng tên quyền sử dụng đất

diện tích 130,6 m^2 tại thửa 627 tờ bản đồ 22 trong đó có diện tích đất tranh chấp 12 m^2. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà L1, ông T, bà L có thể hiện việc đo đạt tách thửa đất. Ông T, bà L cho rằng diện tích đất ông được cấp giấy chứng nhận phù hợp với việc thỏa thuận của các bên khi hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã An Tịnh ngày 15/10/2009 là phần hậu cuối của thửa đất giáp mí nhà trọ của ông C, bà L1. Theo kết quả thẩm định thể hiện phần đất tranh chấp 12 m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L và đã sang tên cho ông G, bà M có hướng Bắc giáp với mí nhà trọ của ông C, bà L1. Bà L1, ông C cho rằng phần đất tranh chấp thuộc nhà trọ vì có xây dựng hầm cầu và bồn nước phục vụ cho nhà trọ là không có cơ sở chấp nhận ngoài ra ông C bà L1 không đưa ra được chứng cứ nào khác. Từ những cơ sở phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông T, bà L. Ngoài ra theo thỏa thuận tại biên bản hòa giải của xã ngày 15/10/2009 thì ông C, bà L1 tự tháo dỡ di dời tài sản trên đất. Do đó cần buộc ông C, bà L1 có nghĩa vụ xử lý tài sản ra khỏi phần đất tranh chấp mà ông T, bà L không phải đền bù.

[4] Ông T, bà L đồng ý giao phần đất tranh chấp cho ông G bà M. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G bà M đối với ông T, bà L và buộc ông C, bà L1 có nghĩa vụ giao cho ông G, bà M diện tích đất tranh chấp là 12 m^2 và có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời một bồn nước inox thể tích 500 lít và chân bồn nước bằng sắt ra khỏi đất tranh chấp. Đối với các tài sản còn lại không di dời được gồm: Vách tường ngang 05 m, cao 02 m; một giếng khoang sâu 30 m; một hầm cầu xây; một cây cau có trái cần giao cho ông G, bà M. Tại phiên tòa, ông G và bà M đồng ý hỗ trợ chi phí di dời tài sản trên đất và đền bù những tài sản không di dời được tổng cộng là 12.500.000 đồng nên ghi nhận.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là có cơ sở chấp nhận theo như phân tích nêu trên.

[6] Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 2.550.000 đồng. Ông G nhận chịu 1.700.000 đồng, ông T nhận chịu 850.000 đồng nên ghi nhận.

[7] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn nên bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 136 của Luật Đất đai; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân G và bà Bùi Thị M tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Dương Vĩnh T và bà Lâm Thị Kim L. Cho lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 130,6 m^2 tại thửa 627 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện T giữa ông Phạm Xuân G và bà Bùi Thị M đối với ông Dương Vĩnh T và bà Lâm Thị Kim L.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Vĩnh T bà Lâm Thị Kim L tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Dương Thị L1 và ông Huỳnh Văn C.

Buộc bà Dương Thị L1 và ông Huỳnh Văn C phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một bồn nước inox thể tích 500 lít và chân bồn nước bằng sắt ra khỏi điện tích đất 12 m^2 để giao lại cho ông Phạm Xuân G và bà Bùi Thị M được quyền sử dụng đất diện tích 12 m^2 trong thửa thửa 627 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện T. Tứ cận: Đông giáp đất ông C, bà L1 dài 2,4 m; Tây giáp đất ông Lịch dài 2,4 m; Bắc giáp đất ông C, bà L1 dài 05 m; Nam giáp đất ông G, bà M đang sử dụng dài 05 m. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 17563 ngày 13/6/2017 do vợ chồng ông G, bà M đứng tên.

Ông Phạm Xuân G và bà Bùi Thị M được sở hữu các tài sản gồm: Vách tường ngang 05 m, cao 02 m; một giếng khoang sâu 30 m; một hầm cầu; một cây cau có trái.

2. Ghi nhận ông Phạm Xuân G và bà Bùi Thị M đồng ý hỗ trợ chi phí di dời tài sản trên đất và đền bù những tài sản không di dời được cho bà Dương Thị L1 và ông Huỳnh Văn C tổng cộng là 12.500.000 (mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí: Bà Dương Thị L1 và ông Huỳnh Văn C phải chịu 8.040.000 (tám triệu không trăm bốn chục nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Dương Vĩnh T và bà Lâm Thị Kim L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 4.000.000 đồng tạm ứng án phí ông T, bà L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016143 ngày 21/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng. Hoàn trả cho ông Dương Vĩnh T và bà Lâm Thị Kim L số tiền chênh lệch là 3.700.000 (ba triệu bảy trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Phạm Xuân G, bà Bùi Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0009382 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng.

5. Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 2.550.000 đồng. Ghi nhận ông G nhận chịu 1.700.000 đồng, ông T nhận chịu 850.000 đồng. Ông G và ông T đã nộp xong.

6. 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 thoả 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.

7. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, ông C vắng mặt tại phiên toà thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TA Tây Ninh;
- VKS H. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS H. Trảng Bàng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Các đương sự.

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

(đã ký)

Trần Văn Trưởng