

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH**

TỈNH TÂY NINH
Bản án số: 72/2022/DS-ST

Ngày: 28-6-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ.

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

N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Nương.

Các Hội thẩm Nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Vân

2. Ông Lê Hữu Nghị.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Hải Yến - Thư ký Tòa án N dân huyện C1 Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 23 và 28 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 386/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thanh M**, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp Hòa B, xã Hòa H, huyện C T, tỉnh Tây Ninh. (Nay đổi thành ấp Hòa A, xã Hòa H, huyện C T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của chị M: Ông **Phạm Đình V**, sinh năm 1959 (có mặt). Địa chỉ: ấp Phước H A, xã Phước T, huyện G D, tỉnh Tây Ninh. Ông **Võ Khắc C**, sinh năm 1954 (có mặt). Địa chỉ: ấp Suối D, Xã Thái B, huyện , tỉnh Tây Ninh. Theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2022.

- Bị đơn: Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Ông **Lê Mạnh T**, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp Hòa B, xã Hòa H, huyện C T, tỉnh Tây Ninh.
(Nay đổi thành ấp Hòa A, xã Hòa H, huyện C T, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Trần Công N**, sinh năm 1980 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp Cẩm B, xã Cẩm G, huyện G D, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà **Trần Thị N1**, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp Cẩm B, xã Cẩm G, huyện G D, tỉnh Tây Ninh.

3. Chị **Trần Thị C1**, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Suối C A, xã Phước Đ, huyện T B, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp ngày 09/12/2020 của nguyên đơn chị Nguyễn Thanh M và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ngày 06/02/2018 chị thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Lê Mạnh T và bà Trần Thị L 01 phần đất có diện tích khoảng hơn 290m². Đất thuộc thửa 1392, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại: ấp Hòa Bình, xã Hòa Hội, huyện C1 Thành, tỉnh Tây Ninh, do ông T và bà L đứng tên. Phần đất có tứ cận: Phía đông giáp đường nhựa hương lộ 13; Phía Tây giáp rừng; Phía Nam giáp đất bán cho chị Nguyễn Thanh M; Phía Bắc giáp đất Lê Quốc C. Hai bên có thỏa thuận giá sang nhượng là 60.000.000 đồng, chị đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông T xong vào ngày 06/02/2018 và có viết giấy tay sang nhượng đất nhưng không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên vào thời điểm này ông T đang nợ tiền vay tại Ngân hàng Nông Nghiệp chi Nhánh xã T L, huyện C T nên không có giấy chứng nhận QSDĐ để thực hiện thủ tục sang tên cho chị. Ông T có hẹn khi nào trả xong nợ Ngân hàng sẽ lấy giấy chứng nhận QSDĐ về làm thủ tục sang tên cho chị. Ông T, bà L giao đất cho chị sử dụng từ ngày 06/02/2018 cho đến nay, chị đã đổ đất, xây dựng nhà mát và lát gạch nền kiên cố trên đất. Chị có yêu cầu vợ chồng ông T, chị L nhiều lần thừa hiện thủ tục sang tên đất cho chị nhưng ông T, bà L không đồng ý. Đến cuối tháng 11/2020 thì có cán bộ địa chính xã xuống đo đạc đất, chị có hỏi thì biết ông T đang đo đất để thực hiện thủ tục sang nhượng hết phần đất này cho người tên C1. Trong đó có phần đất mà ông T, bà L đã sang nhượng cho chị bằng giấy tay. Chị có yêu cầu vợ chồng ông T thực hiện thủ tục sang tên cho chị đứng tên trên phần đất đã mua thì ông T nói người ta bỏ tiền ra chuộc giấy chứng nhận QSDĐ thì người ta có quyền, ông T không có quyền. Ông T không chịu sang tên đất cho chị như thỏa thuận mua bán đất

ngày 06/02/2018. Vào thời điểm tháng 11/2020 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện C1 Thành đi định giá đất để thi hành án cho những người chủ nợ mà bà L, ông T nợ thì phần đất này có giá khoảng 2.3000.000.000 đồng.

Nay ra tòa chỉ yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị và vợ chồng ông T đã ký vào ngày 06/02/2018, với diện tích ngang 04m, chiều giáp với đất ông T còn lại dài 65.77m, chiều dài giáp đất do chị đứng tên dài 63.74m, có tổng diện tích 259m², đất thuộc thửa mới 320 (CT91) (thửa cũ 1392); tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ cũ)3; đất tọa lạc tại: ấp Hòa An, xã Hòa Hội, huyện C1 Thành, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: ấp Hòa Bình, xã Hòa Hội, huyện C1 Thành, tỉnh Tây Ninh). Đất có diện tích đo đạc thực tế là 877.0m² (trong giấy CNQSDĐ có diện tích 1308m²) do UBND huyện C1 Thành cấp ngày 13/02/2006, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số H00417/877/2005/QĐ-CT do ông Lê Mạnh T đứng tên.

Chị yêu cầu được lưu thông đất trồng cây hàng năm. Không yêu cầu đất ở nông thôn, vì trong giấy tay sang nhượng đất không ghi cụ thể là đất gì.

Tại phiên tòa ngày 23/6/2022 ông Phạm Đình V và ông Võ Khắc C đại diện theo ủy quyền của chị M trình bày:

Hai ông thống nhất với lời trình bày của chị M trong quá trình làm việc. Lỗi trong trường hợp này là của ông T, bà L, khi thỏa thuận trong giấy tay sang nhượng đất về sẽ làm thủ tục sang nhượng cho chị M đứng tên đất. Nhưng khi ông bà lấy giấy chứng nhận QSDĐ từ ngân hàng về không thực hiện theo thỏa thuận mà đem bán đất cho chị C1, anh N và bà N1. Quá trình làm việc chị M không hiểu rõ quy định của pháp luật nên không yêu cầu lưu thông diện tích đất ở nông thôn. Hiện nay chị M yêu cầu ông đại diện tại Tòa trình bày yêu cầu bổ sung: Yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị M và vợ chồng ông T, bà L đã ký vào ngày 06/02/2018. Ông T, bà L làm thủ tục sang tên cho chị M phần đất có diện tích ngang 04m, chiều giáp với đất anh T còn lại là 65.77m, chiều dài giáp đất do chị đứng tên là 63.74m, có tổng diện tích 259m². Trong đó có 100m² đất ở nông thôn và còn lại là đất trồng cây lâu năm. Đất thuộc thửa mới 320 (CT91) (thửa cũ 1392); tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ cũ)3; đất tọa lạc tại: ấp Hòa An, xã Hòa Hội, huyện C1 Thành, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: ấp Hòa Bình, xã Hòa Hội, huyện C1 Thành, tỉnh Tây Ninh). Đất có diện tích đo đạc thực tế là 877.0m² (trong giấy CNQSDĐ có diện tích 1308m²) do UBND huyện C1 Thành cấp ngày 13/02/2006, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số H00417/877/2005/QĐ-CT do ông Lê Mạnh T đứng tên. Chị M không đồng ý nhận tiền như vợ chồng ông T, bà L yêu cầu.

Bị đơn ông Lê Mạnh T trình bày trong biên bản lấy lời khai ngày 15/4/2021:

Ông bà thông nhất việc sang nhượng đất như bà M trình bày là đúng.

Ngày 06/02/2018 vợ chồng ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng cho chị M 01 phần đất có diện tích ngang 04m, dài hết đất, tổng diện tích khoảng 290m². Đất thuộc thửa 1392, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại: ấp Hòa Bình, xã Hòa Hội, huyện C1 Thành, tỉnh Tây Ninh, do ông T đứng tên. Phần đất có tứ cận: Phía đông giáp đường nhựa hương lộ 13; Phía Tây giáp rừng; Phía Nam giáp đất bán cho chị Nguyễn Thanh M; Phía Bắc giáp đất Lê Quốc Cường. Hai bên có thỏa thuận giá sang nhượng là 60.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền. Ông hứa sau khi trả nợ Ngân hàng sẽ lấy giấy chứng nhận QSDĐ về làm thủ tục sang tên cho chị M.

Tuy nhiên nay chị M yêu cầu ông bà làm thủ tục sang tên phần đất thì ông bà không đồng ý. Bởi vì ông bà nợ rất nhiều người, tổng cộng 1.400.000 đồng, đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện C1 Thành kê biên tài sản. Sau đó, anh Trần Công N đã mua hết 04 phần đất của ông với giá 1.500.000.000 đồng qua Thi hành án để trả nợ cho người khác. Ông không bán cho anh N, cụ thể 04 phần đất như sau:

- 01 phần đất thuộc thửa 1392, tờ bản đồ số 03, có diện tích 1308m², đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số H00417/877/2005/QĐ-CT do ông Lê Mạnh T đứng tên. Phần đất này là ông có làm giấy tay sang nhượng cho chị M 04m ngang, dài hết đất.

- 01 phần đất thuộc thửa 258, tờ bản đồ số 14, có diện tích 1708,6m², do UBND huyện C1 Thành cấp ngày 26/6/2017 cho ông T đứng tên. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH01660.

- 01 phần đất thuộc thửa 766, tờ bản đồ số 4, có diện tích 8500m², Do UBND huyện C1 Thành cấp ngày 30/12/1997 cho ông T đứng tên. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00944.

- 01 phần đất thuộc thửa 1322, tờ bản đồ số 3, có diện tích 6000m², Do UBND huyện C1 Thành cấp ngày 13/10/1999 cho ông T đứng tên. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số 01227.

Tất cả các phần đất trên tọa lạc tại: Hòa Bình (Hòa An), xã Hòa Hội, C1 Thành, Tây Ninh.

Nay vợ chồng ông không đồng ý sang tên phần đất này cho chị M, ông chỉ đồng ý trả cho bà M số tiền bán đất trước đây ông nhận 60.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị L trình bày trong các biên bản lấy lời khai vào 24/3/2021:

Bà thông nhất với lời khai của ông T, không bổ sung gì thêm. Nay vợ chồng bà không đồng ý sang tên phần đất này cho chị M, bà chỉ đồng ý trả cho bà M số tiền bán đất trước đây vợ chồng bà nhận 60.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Công N trình bày:

Anh và ông T, bà L là xui gia với nhau do em gái anh lấy con của ông T, bà L. Khoảng tháng 09/2020 thì em gái anh tên Phan Ngọc K là con dâu của ông T, bà L có nói với anh việc ông T, bà L thiếu nợ và đang bị Chi cục Thi hành án kê biên tài sản. Anh có xuống nhà ông T, bà L thương lượng sang nhượng 04 phần đất trên do ông Lê Mạnh T đứng tên(sau này anh mới biết trong đó có 01 phần đất hiện nay chị M đang tranh chấp với ông T, bà L). Hai bên thỏa thuận anh sẽ trả toàn bộ số tiền mà ông T, bà L nợ người khác. Ngày 20/11/2020 anh và vợ chồng ông T, bà L đến Chi cục Thi hành án huyện C1 Thành để cùng trả nợ cho các chủ nợ. Tất cả các khoản nợ mà anh trả cho các chủ nợ và các Ngân hàng cùng tiền án phí mà vợ chồng ông T, bà L đóng thì số tiền anh bỏ ra là 1.500.000.000 đồng. Sau khi trả nợ xong thì vợ chồng bà L, ông T và anh tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại phòng công chứng Kiều Thị Huyền C1. Sau đó, anh làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận QSDĐ 04 phần đất: 01 phần đất thuộc thửa 1392, tờ bản đồ số 03, có diện tích 1308m². Anh đã đo đạc lại diện tích đất giảm còn 877,0m², phần đất này hiện nay anh chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ do chị M đang tranh chấp. 01 phần đất thuộc thửa 258, tờ bản đồ số 14, có diện tích 1708,6m², sau khi đo đạc diện tích đất giảm còn 1706,8m², phần đất này mẹ anh bà Trần Thị N1 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. 01 phần đất thuộc thửa 766, tờ bản đồ số 4, có diện tích 8500m², sau khi đo đạc diện tích đất tăng lên 12893,8m², phần đất này anh đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. 01 phần đất thuộc thửa 1322, tờ bản đồ số 3, có diện tích 6000m², sau khi đo đạc diện tích đất tăng lên 6615,4m², phần đất này anh đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Khi anh sang nhượng đất của ông T, bà L tại Chi cục thi hành án huyện C1 Thành, anh hoàn toàn không biết việc mua bán đất giữa chị M với ông T. Nay chị M yêu cầu ông T, bà L lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 259m² nằm trong phần đất thuộc thửa 1392, tờ bản đồ số 03, có diện tích 1308m². Phần đất này anh đã mua lại của ông T, bà L nên anh không đồng ý. Anh mua đất của ông T, bà L là hợp lệ. Việc

sang nhượng đất giữa ông T, bà L với chị M như thế nào thì hai bên tự giải quyết với nhau không liên quan đến anh.

Bà Trần Thị N1 trình bày trong biên bản tự khai ngày 10/5/2022:

Bà thống nhất theo lời trình bày của anh N không bổ sung gì thêm.

Chị Trần Thị C1 trình bày trong biên bản tự khai ngày 10/5/2022:

Chị thừa nhận lời trình bày của anh Trần Công N là đúng. Anh Trần Công N, Trần Thị N1 (mẹ Trần Công N) và chị hùn tiền lại để mua lại toàn bộ 4 phần đất nêu trên của ông T và bà L đang bị Chi cục thi hành án kê biên. Tổng giá trị mà chị, anh N và bà N1 sang nhượng 4 phần đất của ông T, bà L là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền trên chị, anh N và bà N1 không đưa cho ông T, bà L mà trực tiếp trả cho các chủ nợ có mặt tại Thi hành án và có sự chứng kiến của Chấp hành viên là ông Nguyễn Văn Mến và tiền án phí là của bên chị đưa cho ông T và bà L. Sau khi trả hết tiền bên thi hành án cho các chủ nợ thì ông T và bà L đã làm thủ tục sang tên 4 phần đất cho chị, anh N và bà N1. Nhưng hiện bên chị chỉ mới sang tên được 3 phần đất (Trần Công N và Trần Thị N1 đứng tên). 01 phần đất còn lại chưa sang tên được lý do đất đang tranh chấp với chị M. Nay chị M yêu cầu ông T, bà L lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất mà bên chị đã sang nhượng của ông T và bà L thì chị không đồng ý. Việc sang nhượng đất của ông T với chị M như thế nào thì ông T, bà L và chị M tự giải quyết với nhau.

Tại phiên tòa đại diện VKSND huyện Châu Thành trình bày:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thanh M. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị M và ông T, bà L. Chị M được sử dụng phần đất có diện tích 259m², đối với yêu cầu của chị M lưu thông phần đất có diện tích 259m² trong đó có 100m² đất ở nông thôn còn lại là đất trồng cây hàng năm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận diện tích đất ở nông thôn dưới 100m², vì diện tích đất sau khi đo đạc giảm so với giấy chứng nhận QSDĐ, do đó diện tích đất ở cũng giảm theo. Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh N, chị C1, bà N1 không tranh chấp trong vụ án này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà và ý kiến phát biểu của đại diện viện kiểm sát N dân huyện Châu Thành tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn ông T, bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị C1 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt tại tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thanh M yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (bằng giấy tay) giữa chị và vợ chồng ông T đã ký vào ngày 06/02/2018, với diện tích ngang 04m, chiều giáp với đất anh T còn lại dài 65.77m, chiều dài giáp đất do chị đứng tên dài 63.74m, có tổng diện tích 259m², đất thuộc thửa mới 320 (CT91) (thửa cũ 1392); tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ cũ)3; đất tọa lạc tại: ấp Hòa An, xã Hòa Hội, huyện C1 Thành, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: ấp Hòa Bình, xã Hòa Hội, huyện C1 Thành, tỉnh Tây Ninh). Đất nằm trong phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 877.0 m² (trong giấy CNQSDĐ có diện tích 1308 m²) do UBND huyện C1 Thành cấp ngày 13/02/2006, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số H00417/877/2005/QĐ-CT do ông Lê Mạnh T đứng tên.

Hợp đồng này khi hai bên lập ký tên không có công chứng chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên khi sang nhượng chị M đã giao đủ tiền cho ông T, bà L và xây dựng nhà mát, lát gạch kiên cố trên đất. Xét thấy lời trình bày của chị M là có căn cứ bởi lẽ: Vào ngày 06/2/2018 khi làm giấy tay sang nhượng đất thì chị M biết giấy chứng nhận QSDĐ của ông T đang thế chấp Ngân hàng. Hai bên hẹn sau khi lấy giấy chứng nhận QSDĐ về sẽ làm thủ tục sang tên cho chị M. Từ khi mua đất ông T, bà L đã giao đất cho chị M được sử dụng, chị M đã xây dựng nhà mát và lát gạch kiên cố trên đất không ai ngăn cản. Đến năm 2020 ông T, bà L đã lấy giấy chứng nhận QSDĐ về nhưng không thực hiện theo thỏa thuận ban đầu là vi phạm hợp đồng. Sau đó, ông T, bà L còn sang nhượng hết 04 phần đất do ông bà đứng tên cho bà N1, anh N, trong đó có phần đất đã sang nhượng cho chị M là không đúng. Do đó xét thấy mặc dù hợp đồng sang nhượng đất ngày 06/2/2018 có sự vi phạm về mặt hình thức nhưng không bị vô hiệu theo quy định pháp luật.

Căn cứ theo Điều 129 Bộ luật dân sự “Giao dịch dân sự đã được xác lập phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của pháp luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.”

Mặt khác khi anh T, chị L sang nhượng 4 phần đất cho chị C1, anh N và bà N1 có giá 1.500.000.000 đồng, trong khi giá trị đất tại thời năm 2020 có giá khoảng 2,3 tỷ đồng, là cao hơn số tiền anh chị sang nhượng đất.

[3]. Bị đơn ông T, bà L không đồng ý sang tên phần đất này cho chị M. Ông T, bà L chỉ đồng ý trả cho bà M số tiền bán đất trước đây ông bà nhận 60.000.000 đồng. Vì đất này ông T, bà L không bán cho anh N mà Chi Cục Thi hành án huyện C1 Thành bán cho anh N là không đúng. Bởi lẽ trong trường hợp này anh N, chị C1 và bà N1 trình bày tự thỏa thuận mua lại đất của ông T, bà L và đưa cho ông T, bà L số tiền 1.500.000.000 đồng để trả cho những người được thi hành án tại cơ quan thi hành án. Sau đó Thi hành án giải tỏa kê biên và hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng Kiều Thị Huyền C1. Như vậy trường hợp này là ông T, bà L là người sang nhượng hết 04 phần đất trên cho anh N, chị C1 và bà N1. Nay ông T, bà L không đồng ý sang tên đất cho chị M là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Tại phiên tòa anh N cho rằng anh sang nhượng đất của ông T, bà L là hoàn toàn hợp pháp. Anh đã được cấp 3 giấy chứng nhận QSDĐ còn lại 1 giấy chứng nhận hiện đang tranh chấp với chị M chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Việc tranh chấp này là giữa hai bên anh không biết, hai bên tự giải quyết nhau. Anh không đồng ý cho lưu thông hợp phần đất ngang 4m, dài 69,77m, tổng diện tích là 259 m², vì anh đã chuyển nhượng hợp pháp. Do anh không tranh chấp với ông T, bà L và chị M nên không xem xét, khi nào có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[5]. Đối với chị C1, bà N1 thống nhất theo lời trình bày của anh N không bổ sung gì thêm. Do bà N1, chị C1 không tranh chấp với ông T, bà L và chị M nên không xem xét, khi nào có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[6]. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của chị M trình bày bổ sung, yêu cầu được lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị M và vợ chồng ông T, bà L đã ký vào ngày 06/02/2018 phần đất có diện tích 259m².

Trong đó có 100m² đất ở nông thôn và còn lại là đất trồng cây lâu năm. Yêu cầu lưu thông 100m² đất ở nông thôn là không hợp lý bởi lẽ: Trong giấy chứng nhận QSDĐ của anh T đứng tên có diện tích 1308m², với 400m² đất ở nông thôn còn lại là đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên sau khi đo đạc thực tế diện tích giảm còn 877.0 m², như vậy diện tích đất ở nông thôn cũng sẽ giảm. Do đó cần chấp nhận một mức thấp nhất là 60m² đất ở cũng đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ và xây dựng công trình cho chị M.

[7]. Từ nhận định trên Hội đồng xét xử thấy rằng: Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thanh M đối với ông Lê Mạnh T và bà Trần Thị L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bằng giấy tay ngày 06/2/2018.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Lê Mạnh T và bà Trần Thị L phải chịu án phí theo quy định pháp luật và các chi phí tố tụng như: Đo đạc, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 92, 147, 157 và Điều 115 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95 và Điều 101 Luật đất đai.

Khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thanh M đối với ông Lê Mạnh T và bà Trần Thị L về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 06/2/2018 giữa chị Nguyễn Thanh M với ông Lê Mạnh T và bà Trần Thị L. Chị Nguyễn Thanh M được quyền sử dụng 01 phần đất diện tích ngang 04m, chiều giáp với đất ông T còn lại là 65.77 m, chiều dài giáp đất do chị đứng tên là 63.74 m, có tổng diện tích 259m² (có 60m² đất ở nông thôn và 199m² đất cây lâu năm), đất thuộc thửa mới 320 (CT91) (thửa cũ 1392); tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ cũ)3; đất tọa lạc tại: ấp Hòa An, xã Hòa Hội, huyện C1 Thành, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: ấp Hòa Bình, xã Hòa Hội, huyện C1 Thành, tỉnh Tây Ninh).

Thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số H00417/877/2005/QĐ-CT, do UBND huyện C1 Thành cấp ngày 13/02/2006, do ông Lê Mạnh T đứng tên.

Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp rừng Hòa Hội.

Hướng Tây giáp hương lộ 23.

Hướng Nam giáp đất ông Lê Mạnh T đang đứng tên.

Hướng Bắc giáp đất chị M đang sử dụng.

Chị Nguyễn Thanh M có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Trên đất có 01 nhà tiền chế, khung sắt, mái tole, không vách nền gạch bông.

* Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ số H00417/877/2005/QĐ-CT, do UBND huyện C1 Thành cấp ngày 13/02/2006 cho ông Lê Mạnh T đứng tên, để cấp lại cho phù hợp.

Đối với anh Trần Công N, chị Trần Thị C1 và bà Trần Thị N1 không tranh chấp với chị M và ông T, bà L sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Lê Mạnh T và bà Trần Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thanh M không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C1 Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho chị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007878 ngày 18/12/2020.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Lê Mạnh T và bà Trần Thị L phải có trách nhiệm trả lại cho chị Nguyễn Thanh M số tiền đo đạc, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 5.813.000 đồng (Năm triệu tám trăm mười ba nghìn đồng).

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 dân sự 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án N dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Lưu: Tập án;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)**

Phạm Thị Kim Nương