TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 24/2019/DS-ST
Ngày: 19 - 4 - 2019.
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 CHÂU, TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Lan
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Thay
2.Ông Hoàng Ngọc Phương
- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh *tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Bích Du - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 238/2018/TLST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2019/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:
1.1. Anh **Lê Tuấn K**, sinh năm 1984 ; có mặt.
1.2. Chị **Lê Thị Thiên L**, sinh năm 1989; vắng mặt.
Cùng địa chỉ: Tổ 12, ấp 2, xã SN, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị M**, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 4, ấp 4, xã SD, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh(văn bản ủy quyền ngày 22/8/2018). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Ngô Thị T**, sinh năm 1961; có mặt.
Địa chỉ: Tổ 12, ấp ĐT, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.
3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
3.1. Anh **Lê Văn D**, sinh năm 1982; có mặt.
Địa chỉ: Tổ 12, ấp ĐT, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.
3.2. Ông **Lê Văn P**, sinh năm 1959; vắng mặt.
Địa chỉ: Tổ 12, ấp ĐT, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.
3.3. Anh **Nguyễn Sỹ C**, sinh năm 1971; có mặt.
Địa chỉ: Tổ 12, ấp 2, xã SN, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh

3.4. Chị **Đào Thị D1**, sinh năm 1975; vắng mặt.

Địa chỉ: Địa chỉ: Tổ 12, ấp 2, xã SN, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện hợp pháp của chị Dong: Anh **Nguyễn Sỹ C**, sinh năm 1971; Địa chỉ: Tổ 12, ấp 2, xã SN, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2018). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 8 năm 2018, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp nguyên đơn bà Đỗ Thị M trình bày:

Ngày 26/5/2012, vợ chồng anh K chị Lcó thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ngô Thị T. Cụ thể, bà Tchuyển nhượng 01 phần đất ngang 20 m, dài 50 m, đất tọa lạc tại Tổ 12, ấp 2, xã SN, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận Hướng Đông giáp đất ông C,Tây giáp đất ông L, Nam giáp đường lộ, bắc giáp đất ông Tr, giá trị thỏa thuận chuyển nhượng là 228.000.000 đồng. Anh K, chị L đưa trước 180.000.000 đồng, số tiền 48.000.000 đồng còn lại sẽ giao đủ khi làm thủ tục sang tên xong. Khi chuyển nhượng các bên có viết giấy tay sang nhượng. Sau đó, anh K, chị L tiến hành xây nhà ở kiên cố và hàng rào xung quanh đất. Nhưng đến nay, bà T vẫn không làm thủ tục sang tên cho anh K chị Lvà chỉ giao cho anh chị phần đất ngang 16 m, số đất 04 m còn lại bà Tđã làm thủ tục chuyển nhượng cho con bà T là anh Lê Văn D. Nay, anh K, chị Lyêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận và anh K, chị L sẽ thanh toán số tiền còn lại là 48.000.000 đồng cho bà T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 9 năm 2018, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Ngô Thị T trình bày:

Bà thừa nhận vào ngày 26/5/2012, bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh K, chị L 01 phần đất ngang 20 m, dài 50 m, đất tọa lạc tại ấp 2, xã SN, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như anh K trình bày, giá trị chuyển nhượng là 228.000.000 đồng, đưa trước 180.000.000 đồng, số tiền còn lại 48.000.000 đồng sẽ thanh toán khi làm thủ tục tách sổ sang tên xong. Cũng trong thời gian này, bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị H phần đất giáp ranh phía sau đất bà chuyển nhượng cho anh K, chị L. Do có sự nhầm lẫn giữa phần đất thổ cư được cấp nên bà yêu cầu anh K, chị L chịu chi phí làm thủ tục để cấp 100 m^2 đất thổ cư cho bà H thì anh K, chị không đồng ý nên kéo dài cho đến nay. Hiện tại, bà đã giao cho anh K, chị L phần đất ngang 16 m dài 50 m bằng với số tiền bà đã nhận là 180.000.000 đồng, phần đất còn lại (04 m, dài 50 m) bà đã chuyển nhượng lại cho con của bà là Lê Văn D và anh D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại, bà không còn đất để làm thủ tục chuyển nhượng theo yêu cầu của anh K, chị L. Bà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho anh K, chị L phần đất ngang 16 m, dài 50 m phần đất thực tế anh K chị L đã sử dụng xây nhà, hàng rào kiên cố).

Tại bản tự khai ngày 12 tháng 10 năm 2018, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn D trình bày:

Anh là con của bà Ngô Thị T. Năm 2013, anh có nhận chuyển nhượng của bà T phần đất diện tích 250 m^2 với giá chuyển nhượng là 95.000.000 đồng. Hiện tại, anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 852, tờ bản đồ số 14. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K với bà T liên quan đến phần đất của anh, anh thống nhất theo lời trình bày của bà Tư, không có yêu cầu gì.

Tại bản tự khai ngày 29 tháng 01 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P trình bày:

Ông và bà Ngô Thị T sống chung như vợ chồng từ năm 1980, không có đăng ký kết hôn, đến năm 1987, ông và bà Tkhông còn sống chung với nhau nửa. Trong quá trình chung sống ông và bà T không tạo dựng được khối tài sản chung nào. Tài sản là quyền sử dụng đất đang tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K, chị Lvới bà T là tài sản riêng của bà T. Ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12 tháng 10 năm 2018, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Sỹ C trình bày:

Vào ngày 25/6/2012, vợ chồng anh có thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần đất của vợ chồng anh K ngang 04 m, dài hết đất (phần đất anh K, chị L nhận chuyển nhượng của bà T) với giá 48.000.000 đồng, chỉ thỏa thuận miệng không có làm thành hợp đồng, vợ chồng anh đã giao đủ tiền cho anh K, chị L. Do vợ chồng anh có phần đất liền kề với đất anh K, chị L nên vợ chồng anh mới chuyển nhượng thêm của anh K, chị L. Hiện tại phần đất này anh, chị D1 đang trồng rau. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của anh K, chị L, thì anh vẫn yêu cầu anh K, chị L tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa anh với anh K, chị L.

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

+ Về thủ tục 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 đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử là có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa, 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 quy phiên tòa.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 134, 135, 137, 688, 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Tuấn K, chị Lê Thị Thiên L đối với bà Ngô Thị T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc bà T có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh K, chị L với diện tích 852 m^2, tuyên vô hiệu đối với phần diện tích 148 m^2.

Về án phí: Bà Ngô Thị T, anh Lê Tuấn K, chị Lê Thị Thiên L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Chị Lê Thị Thiên L là nguyên đơn, vắng mặt tại phiên tòa nhưng có mặt người đại diện hợp pháp của chị L; ông Lê Văn P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; chị Đào Thị D1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có mặt người đại diện hợp pháp của chị D1. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị L, ông P, chị D1.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 26/5/2012, bà Ngô Thị T có làm giấy tay chuyển nhượng cho anh Lê Tuấn K và chị Lê Thị Thiên L 01 phần đất diện tích ngang 20 m x dài 50 m, giá trị chuyển nhượng là 228.000.000 đồng. Anh K, chị L đưa trước cho bà T 180.000.000 đồng, số tiền 48.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán khi các bên làm thủ tục sang tên xong. Việc chuyển nhượng phần đất này đến nay vẫn chưa tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng được. Đất chuyển nhượng nằm trong phần diện tích 510 m^2 thuộc tờ bản đồ số 14, thửa đất số 851 và diện tích 250 m^2 thuộc tờ bản đồ số 14, thửa đất số 851 và 01 phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp 2, xã SN, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do bà Ngô Thị T và anh Lê Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26/7/2013.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của anh K, chị Lý, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, bà T, anh K, chị L đều thừa nhận, nhưng việc chuyển nhượng này các bên chỉ lập giấy tay sang nhượng, không lập thành hợp đồng có công chứng, chứng thực theo quy định nên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, anh K, chị L đã nhận đất và xây dựng công trình kiên cố trên 01 phần đất nhận chuyển nhượng gồm nhà ở cấp 4, hàng rào lưới B 40 xung quanh phần đất diện tích 852 m^2, còn phần diện tích còn lại anh K, chị L không sử dụng mà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ C, chị Đào Thị D1. Do đó, căn cứ vào điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì Hội đồng xét xử công

nhận 01 phần hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở và hàng rào xung quan đất (diện tích 852 m^2), tuyên bố vô hiệu phần hợp đồng đối với phần đất còn lại (diện tích 148 m^2). Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K, chị L với bà T bị vô hiệu một phần nên yêu cầu của anh K, chị L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có căn cứ chấp nhận một phần. Đối với phần đất bị vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Trong phần diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì anh K, chị L vẫn chưa nhận đất, bà T chưa nhận tiền từ anh K, chị L nên trong phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu này, bà T, anh K, chị L không phải thực hiện nghĩa vụ gì cho nhau.

Đối với trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Sỹ C, chị Đào Thị D1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần đất bị tuyên bố vô hiệu) từ anh Lê Tuấn K; anh Lê Văn D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Ngô Thị T sẽ tách ra giải quyết trong vụ án dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu.

[4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần nên xem xét yếu tố lỗi của các bên cụ thể: Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên phải làm thành hợp đồng có công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng anh K, chị L, bà T chỉ viết tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, lỗi của anh K, chị L, bà T dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ngang nhau (50/50).

[5] Đối với việc giao nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 180.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng giữa anh K, chị L, bà T là 228.000.000 đồng/1.000 m^2 (ngang 20 m, dài 50 m) tương ứng 228.000 đồng/1 m^2. Anh K, chị L đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất 852 m^2 tương ứng với số tiền là 194.256.000 đồng, tại phiên tòa bà T không yêu cầu anh K, chị L thanh toán số tiền chênh lệch nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí: Anh K, chị L, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Về các chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản là 14.500.000 đồng, do yêu cầu của anh K, chị L được chấp nhận một phần nên anh K, chị L, bà T phải chịu chi phí này tương ứng với tỷ lệ chấp nhận, không chấp nhận yêu cầu, cụ thể anh K, chị L phải chịu 2.911.000 đồng, bà T phải chịu 11.591.000 đồng. Do anh K, chị L đã tạm ứng số tiền trên nên bà T phải có nghĩa vụ trả cho anh Kiểm, chị L số tiền 11.591.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 136 Luật đất đai năm 2003; các Điều 134, 135, 137, 688, 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 144, 147, 165, 228 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Tuấn K, chị Lê Thị Thiên L đối với bà Ngô Thị T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy sang nhượng đất lập ngày 26/5/2012).

1.1/ Buộc bà Ngô Thị T, anh Lê Tuấn K, chị Lê Thị Thiên L tiếp tục thực hiện 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/5/2012. Cụ thể 01 phần đất diện tích 852 m^2, thửa đất số 851, tờ bản đồ số 14, tại ấp 2, xã SN, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05256 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26/7/2013 diện tích 510 m^2 phần diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Có tứ cận Hướng Đông giáp đất ông Ngọc Văn K1; hướng Tây giáp đất anh Lê Văn D, hướng Bắc giáp đất ông Đinh Thành Tr, hướng Nam giáp đường đất.

1.2/ Bà Ngô Thị T, anh Lê Tuấn K, chị Lê Thị Thiên L có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu trên theo quy định.

1.3/ Tuyên vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 26/5/2012) đối với diện tích đất 148 m^2 còn lại giữa bà Ngô Thị T với anh Lê Tuấn K, chị Lê Thị Thiên L.

2/ Về án phí, các chi phí tố tụng khác:

- Về án phí:

Bà Ngô Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Tuấn K, chị Lê Thị Thiên L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh K, chị L đã nộp tại biên lai thu số 0025952 ngày 28/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh K, chị L đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Các chi phí tố tụng khác: Về chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản: Anh K, chị L phải chịu 2.911.000 (hai triệu chín trăm mười một nghìn) đồng, bà T phải chịu 11.591.000 (mười một triệu năm trăm chín mươi mốt nghìn) đồng. Do anh K, chị L đã tạm ứng số tiền trên nên bà T phải có nghĩa vụ trả cho anh K, chị L số tiền 11.591.000 (mười một triệu năm trăm chín mươi mốt nghìn) đồng

3/ 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.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; 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 tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THADS Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Xuân Lan