

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ DẦU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 52/2021/DS-ST
Ngày 26-11-2021
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 GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Tài.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Ninh
2. Bà Trần Ánh Nhạn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Mỹ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Ngô Anh Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguồn đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

Bị đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tạm trú: ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hồ Văn L, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L là bà Phạm Thị H, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn H trình bày: Vào giữa tháng 6 năm 2018 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N và bà Y diện tích đất qua đo đạc thực tế là $1.066,2m^2$, thửa số 438, tờ bản đồ số 15. Đất tọa lạc ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N đứng tên. Đất có tứ cận: Đông giáp thửa 247 dài $5m + 11,27m + 1,22m$; Tây giáp đường T dài $5m + 16,12m$; Nam giáp thửa 442 dài $58,6m$; Bắc giáp thửa 438 dài $53,69m$. Giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng, vợ chồng bà đã thanh toán tiền xong cho vợ chồng ông N. Vợ chồng ông N đã giao đất cho vợ chồng bà canh tác từ sau giữa tháng 6 năm 2018 cho đến nay. Vợ chồng bà yêu cầu vợ chồng ông N thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng bà nhiều lần nhưng vợ chồng ông N không thực hiện. Trên đất vợ chồng bà đã trồng các loại cây như cây tắc, cây dừa xiêm, cây mủ trôm và hệ thống tưới tự động. Các loại cây này bà trồng trên ba năm tuổi.

Nay bà yêu cầu vợ chồng ông N và bà Y có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất $1.066,2m^2$ cho vợ chồng bà. Bà rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất thuộc thửa số 247, tờ bản đồ số 15.

Bị đơn ông N trình bày: Ông đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà H diện tích đất qua đo đạc thực tế là $797,9m^2$, còn lại diện tích đất $268,3m^2$ ông không đồng ý chuyển nhượng, do giữa ông và vợ chồng bà H, ông L có thỏa thuận là vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà H diện tích đất là $797,9m^2$ với giá là 370.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã nhận tiền đủ và đã giao đất cho vợ chồng bà H canh tác. Vợ chồng bà H có trồng các loại cây như bà H trình bày. Vợ chồng bà H còn trồng cây trên diện tích còn lại $268,3m^2$ của vợ chồng ông là do vợ chồng bà H tự ý trồng, thật sự vợ chồng ông không chuyển nhượng cho vợ chồng bà H phần đất $268,3m^2$. Đất tranh chấp thuộc thửa số 438, tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên. Đất có tứ cận: Đông giáp thửa 247 dài $5m + 11,27m + 1,22m$; Tây giáp đường T dài $5m + 16,12m$; Nam giáp thửa 442 dài $58,6m$; Bắc giáp thửa 438 dài $53,69m$. Khi vợ chồng bà H trồng cây trên diện tích đất $268,3m^2$ vợ chồng ông biết nhưng không ngăn cản là do chỗ chị em trong nhà.

Nay vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà H diện tích đất qua đo đạc thực tế là $797,9m^2$. Còn lại diện tích đất $268,3m^2$ vợ chồng ông không đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Y trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông N.

Đại diện Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông L và bà H đối với ông N và bà Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng bà Y có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiếng hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Diện tích đất tranh chấp qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế là 1.066,2m², thửa số 438, tờ bản đồ số 15; đất tọa lạc ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N đứng tên. Đất có tứ cận: Đông giáp thửa 247 dài 5m + 11,27m + 1,22m; Tây giáp đường Tầm Lanh-Truông Mít dài 5m + 16,12m; Nam giáp thửa 442 dài 58,6m; Bắc giáp thửa 438 dài 53,69m. Đất có giá trị 2.112.000.000 đồng. Tài sản trên đất có tổng giá trị 23.680.000 đồng gồm 146 cây trắc, 01 cây mủ trôm, 30 cây dừa và hệ thống tưới nước.

[3] Diện tích đất tranh chấp giữa ông L và bà H đối với ông N và bà Y có nguồn gốc là của ông N và bà Y chuyển nhượng cho ông L và bà H vào năm 2018, các bên thỏa thuận miễn với nhau, giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng, ông L và bà N đã thanh toán đủ tiền cho ông N và Y, đồng thời ông L và bà H nhận đất canh tác từ năm 2018 cho đến nay.

[4] Ông N và bà Y thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H diện tích đất qua đo đạc thực tế là 797,9m², còn lại diện tích đất 268,3m² ông không chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng, còn lại 268,3m² không chuyển nhượng là không có cơ sở bởi vì vợ chồng bà H đã trồng cây trên diện tích đất này từ năm 2018 cho đến nay vợ chồng ông N và bà Y biết cũng không ngăn cản, hơn nữa việc mua bán đất giữa vợ chồng bà H và vợ chồng ông N có sự chứng kiến của ông L1 là cha ruột của ông N và bà H, ông L1 trình bày vợ chồng ông N đã bán hết diện tích đất nêu trên cho vợ chồng bà H.

[5] Các đương sự thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, tuy thỏa thuận bằng lời nói nhưng bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà H đã thanh toán tiền đủ cho bên chuyển nhượng là vợ chồng ông N và vợ chồng ông N cũng giao đất cho vợ chồng bà H canh tác từ năm 2018 cho đến nay. Do đó chấp nhận yêu cầu của ông L và bà H đối với ông N và bà Y là có căn cứ.

[6] Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế, định giá tài sản:

[6.1] Về án phí: Ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Kim Y phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế, định giá tài sản: Ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Kim Y phải chịu 7.829.000 đồng để trả lại cho ông Hồ Văn L và bà Phạm Thị H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 5, 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H đối với ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Kim Y về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “diện tích 1.066,2m²”.

Bà Phạm Thị H và ông Hồ Văn L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.066,2m² thửa số 438, tờ bản đồ số 15, có tứ cận: Đông giáp thửa 247 dài 5m + 11,27m + 1,22m; Tây giáp đường T dài 5m + 16,12m; Nam giáp thửa 442 dài 58,6m; Bắc giáp thửa 438 dài 53,69m, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 700474 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp ngày 25 -12-2013 cho ông Phạm Văn N đứng tên. Đất tọa lạc ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Buộc ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Kim Y có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.066,2m² cho ông Hồ Văn L và bà Phạm Thị H.

2. Về án phí: Ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Kim Y phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Phạm Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0013035 ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế và định giá tài sản: Ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Kim Y phải chịu 7.829.000 đồng để trả lại cho ông Hồ Văn L và bà Phạm Thị H.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Hữu Tài

