TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƠN THÀNH** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2019/DS-ST
Ngày: 26/12/2019
Về việc "*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 CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Đính

Bà Hồ Thị Xuân Thiều

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Vũ Thị Vi - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toản – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 12 năm 2019, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2018/TLST-DS ngày 16/7/2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/QĐXX-ST ngày 28/11/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đoàn Văn T**, Sinh năm 1952; bà **Phan Thị Ta**, Sinh năm 1943 (có mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 7, ấp 2, xã Minh T, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà Ta: Bà **Phạm Thị Cẩm B**, Sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: ấp 1A, xã Minh Đ, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Ông **Nguyễn Viết P**, Sinh năm 1974; bà **Trần Thị Th1**, Sinh năm 1974; (có mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 7, ấp 2, xã Minh T, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:Ông **Nguyễn Văn Q**, Sinh năm 1967, bà **Trần Thị Th**, Sinh năm 1972; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 7, ấp 2, xã Minh T, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước

Ông **Nguyễn Ngọc S**, Sinh năm 1963, bà **Trần Thị H**, Sinh năm 1961; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 102/3. Đường Bùi Văn B, tổ 11, khu phố 8, phường Phú L, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Ủy ban nhân dân huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước: Đại diện theo ủy quyền là ông Tạ Hữu D – Phó Chủ Tịch UBND huyện Chơn T (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện Chơn T, khu phố Trung L, thị trấn Chơn T, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước.

Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B:

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn N – phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Chơn T, Bình P (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- bà Phạm Thị Cẩm B trình bày:

Vào ngày 02/7/2005, vợ chồng ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1 01 thửa đất có chiều ngang 4,4m, dài 15,9m, tọa lạc tại ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực, giá chuyển nhượng là 42.000.000 đồng. Vợ chồng ông T, bà Ta đã thanh toán đủ số tiền cho vợ chồng ông P, bà Th1. Nguồn gốc đất mà vợ chồng ông T, bà Ta nhận chuyển nhượng từ ông P, bà Th1 là do ông S, bà H chuyển nhượng lại cho ông P và bà Th1. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vào năm 2008 vợ chồng ông T, bà Ta xây nhà và S sống ổn định từ đó đến nay. Vợ chồng ông T, bà Ta đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông P, bà Th1 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất (viết tắt quyền sử dụng đất là QSDĐ) nhưng ông P, Th1 cho rằng đất đang đứng tên vợ chồng ông S nên chưa làm thủ tục sang tên được. Tuy nhiên năm 2018 thì ông T, bà Ta phát hiện phần đất đang sử dụng có diện tích 12m^2 được cấp trên giấy chứng nhận của ông P, bà Th1 và 59m^2 được cấp trên giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn Q. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P, bà Th1 và vợ chồng bà Th, ông Q là không đúng ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T, bà Ta. Vì vậy, vợ chồng ông T, bà Ta khởi kiện yêu cầu giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 19/6/2017 giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn Q.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 313, tọa lạc tại tổ 7, ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2005 giữa vợ chồng ông T, bà Ta và ông P, bà Th1.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta trình bày: Ông T, bà Ta thống nhất với ý lời trình bày của bà Bình và không có ý kiến gì thêm

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Nguyễn Viết P và bà Trần Thị Th1 trình bày:

Năm 2005 vợ chồng ông P, bà Th1 có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất diện tích ngang 9,4m, tọa lạc tại ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước của ông S, bà H. Cũng thời điểm năm 2005 vợ chồng ông P, bà Th1 có chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà Ta phần đất có diện tích ngang 4,4m. Do đất không đủ diện tích thổ cư nên ông T, bà Ta không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhưng ông T, bà Ta đã làm nhà S sống ổn định từ năm 2007 cho đến nay.

Năm 2017, ông S, bà H tự ý tách sổ cho bà Th, ông Q mà hai gia đình ông P, bà Th1 và ông T, bà Ta không biết. Vợ chồng ông P, bà Th1 thống nhất với yêu cầu của vợ chồng ông T, bà Ta và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 02/7/2005. Đối với yêu cầu của vợ chồng ông T, bà Ta đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 313, tọa lạc tại tổ 7, ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1 vì cho rằng có diện tích đất 12m^2 của vợ chồng ông T, bà Ta là không đồng ý. Vì theo giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông P, bà Th1 là đúng diện tích như trước đây đã chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà H là 5m chiều ngang.

Ngoài ra ông P, bà Th1 không có yêu cầu gì khác

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Năm 2000 vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Th có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S và bà Trần Thị H phần đất ngang dài 5m, tọa lạc tại ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước với giá 15.000.000 đồng, đã làm nhà S sống trên đất từ năm 2000 nhưng đến năm 2005 mới làm giấy tờ mua bán bằng tay. Đến năm 2017 vợ chồng ông S, bà H mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do lúc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích không đủ nên đã gộp luôn phần đất của vợ chồng ông S, bà H vào cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông Q, bà Th đứng tên. Hiện nay, thực tế vợ chồng ông Q, bà Th cũng chỉ sử dụng phần đất có chiều ngang 05m mặt tiền đường quốc lộ 14. Đối với phần đất của ông T, bà Ta thì ông T, bà Ta vẫn sử dụng từ năm 2005 đến nay. Vợ chồng ông Q, bà Th thống nhất chiều ngang mặt tiền đường quốc lộ 05m và đồng ý điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho ông S, bà H số diện tích đất còn lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H trình bày:

Năm 2004 vợ chồng ông S, bà H có chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà Th1 phần diện tích có chiều ngang 9,4mx15,9m tọa lạc tại ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, đồng thời ông S, bà H có chuyển nhượng cho ông Q, bà Th phần diện tích có chiều ngang 5m x 15,9m, tọa lạc tại ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Khi chuyển nhượng các bên chỉ làm giấy tay vì thời điểm đó vợ chồng ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất trên do vợ chồng ông bà khai phá. Đến năm 2012 thì ông S, bà H và ông P, bà Th1 mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Năm 2017 thì ông S, bà H và bà Th, ông Q mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà Th và ông P, bà Th1. Ông S, bà H không biết việc ông P, bà Th1 chuyển nhượng một phần đất cho ông T, bà Ta. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Ta thì ông S, bà H không đồng ý và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành trình bày:

Năm 2012, ông Nguyễn Ngọc S và bà Trần Thị H lập thủ tục tách thửa đất số 126, tờ bản đồ số 21, diện tích 110m^2 , thành 02 thửa cụ thể: thửa đất số 312, diện tích 77m^2 chuyển QSDĐ cho bà Trần Thị Th1, ông Nguyễn Viết P và phần diện tích còn lại 33m^2 thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 21. Khi lập thủ tục nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 321, bà Th1, ông P đồng thời thực hiện thủ tục hợp thửa với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 21, diện tích 90m^2 , đã được UBND huyện Chơn Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 998092, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00261 ngày 23/11/2011 thành thửa đất số 313, diện tích 167m^2 , và đã được UBND huyện Chơn Thành cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BK 240901, vào sổ cấp giấy CH 00399 ngày 13/12/2012 cho ông Nguyễn Viết P và bà Trần Thị Th1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 313, diện tích 167m^2 được UBND huyện Chơn Thành cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BK 240901, vào sổ cấp giấy CH 00399 ngày 13/12/2012 cho ông Nguyễn Viết P và bà Trần Thị Th1 là đúng trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 23, Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và hợp thửa đất quy định tại Điều 145, nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và theo thủ tục số 215044 và 215033 ban hành kèm theo Quyết định số 2056/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 của UBND tỉnh. Trường hợp các thửa đất sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót về ranh giới giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế đang sử dụng nếu được sự thống nhất của các chủ sử dụng đất liên quan

thì người sử dụng đất có thể liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Chơn Thành để được hướng dẫn đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày:

Thửa đất số 314, tờ bản đồ số 21 diện tích 141,0m^2 của ông Nguyễn Ngọc S và bà Trần Thị H được UBND huyện Chơn Thành cấp giấy chứng nhận số phát hành BK 240902, số vào sổ CH 00400 ngày 13/12/2012. Đến năm 2017, ông S, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 314, tờ bản đồ số 21 cho bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn Q theo hợp đồng chuyển nhượng số 005875, quyển số 06/2017/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Chơn Thành chứng nhận ngày 19/6/2017 và được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 205977, số vào sổ CS 00200 ngày 17/7/2017. Việc Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là đúng theo trình tự thủ tục số 30 ban hành kèm theo Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của UBND tỉnh Bình Phước về việc công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Bị đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

+ Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi, nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên toà. Tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 100, 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 02/7/2005 giữa ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta với ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 19/6/2017 giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với bà Trần Thị Th, ông

Nguyễn Văn Q. Hủy một phầnhợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 313 tại tổ 7, ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, thẩm định, định giá các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 19/6/2017 giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn Q; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 313, tọa lạc tại tổ 7, ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2005 giữa vợ chồng ông T, bà Ta và ông P, bà Th1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự có quan hệ pháp luật được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Căn cứ vào Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan để giải quyết vụ án.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết : Do bị đơn ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1 có nơi cư trú tại ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước và phần đất tranh chấp tại huyện Chơn Thành nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Thời hiệu khởi kiện: Vụ án phát S tranh chấp từ năm 2018 và căn cứ vào Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn nên Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành thụ lý là hoàn T đúng quy định pháp luật.

[1.4]. Tư cách người tham gia tố tụng: Ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta làm đơn yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1 nên căn cứ Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự thì ông T, bà Ta là nguyên đơn. Bị đơn ông P, bà Th1 tham gia với tư cách là bị đơn tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự. bà Th, ông Q, ông S, bà H có liên quan quyền và nghĩa vụ đối với tài sản tranh chấp nên căn cứ Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự thì bà Th, ông Q, ông S, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với bà Phạm Thị Cẩm Bình là người được nguyên đơn ông T, bà Ta ủy quyền đại diện,

nên căn cứ Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2015 thì bà Bình tham gia với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Căn cứ lời trình bày của các đương sự xác định : Phần đất ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta tranh chấp khởi kiện là nhận chuyển nhượng đất từ ông P, bà Th1 năm 2005 với diện tích đất chiều ngang 4,4m, dài 15,9m, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng là 42.000.000 đồng, vợ chồng ông T, bà Ta đã thanh toán đủ số tiền cho vợ chồng ông P, bà Th1. Đất ông P, bà Th1 chuyển nhượng cho ông T, bà Ta là đất ông P, bà Th1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H. Sau khi chuyển nhượng đất thì vào năm 2008 vợ chồng ông T, bà Ta xây nhà và S sống ổn định từ đó đến nay. Tuy nhiên khi ông S, bà H làm thủ tục sang tên QSDĐ đối với thửa đất số 314, tờ bản đồ số 21, diện tích 141,0m^2 cho bà Phạm Thị Th, ông Nguyễn Văn Q; thửa đất số 313, tờ bản đồ số 21, diện tích 167,0m^2 cho ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1 thì theo giấy chứng nhận QSDĐ không còn thửa đất nào dư ra để cấp cho ông T, bà Ta nhưng trên thực tế thì thì ông T, bà Ta vẫn sử dụng phần diện tích đất chiều ngang 4,4m x chiều dài hết đất, phần đất trên có một phần thuộc thửa số 313, tờ bản đồ 21 và một phần thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 21.

[2.2]. Đối với thửa đất 313: ý kiến của vợ chồng ông P, bà Th1 nhận chuyển nhượng của ông S, bà H năm 2005 là chiều ngang 9,4m, chiều dài hết đất theo giấy cấp chứng nhận QSDĐ. Vợ chồng ông P, bà Th1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà Ta chiều ngang 4,4m, chiều dài hết đất theo giấy cấp chứng nhận QSDĐ. Ngày 06 tháng 6 năm 2012 thì giữa vợ chồng ông P, bà Th1 với vợ chồng ông S, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng Công chứng Chơn Thành số 004080, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD là diện tích 77m^2 với chiều ngang 5m x dài hết đất theo giấy cấp chứng nhận QSDĐ. Do đó, việc vợ chồng ông P, bà Th1 sử dụng đúng diện tích đất chuyển nhượng nên không có việc chiếm diện tích đất của vợ chồng ông T, bà Ta trên giấy chứng nhận QSDĐ nên yêu cầu của vợ chồng ông T, bà Ta đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 06 tháng 6 năm 2012 giữa vợ chồng ông P, bà Th1 với vợ chồng ông S, bà H và trả lại diện tích đất 12m^2 là không đồng ý. Tuy nhiên căn cứ vào diện tích đất thực tế các bên sử dụng có hàng ranh, bờ rào và kết quả đo đạc ngày 13/9/2019 thì diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 240901, thửa đất 313, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại: ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước do Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành cấp ngay 13/12/2012 cho ông Nguyễn Viết P và bà Trần Thị Th1 giáp thửa đất 314 có tứ cận: đông giáp thửa 313, tây giáp thửa 314, bắc giáp Quốc lộ 14, nam giáp thửa 150 có diện tích đất đang

sử dụng là 12m^2, diện tích thuộc hành lang bảo vệ đường bộ là 7,7m2 là thuộc quyền sử dụng của ông T, bà Ta nên ý kiến của ông P, bà Th1 là không có căn cứ.

[2.3.] Đối với thửa đất 314 : vợ chồng ông Q, bà Th cũng thừa nhận là chỉ chuyển nhượng đất của ông S, bà H có chiều ngang 5m x dài hết đất nhưng ông S, bà H chuyển T bộ diện tích đất sang đứng tên cho vợ chồng ông Q, bà Th trong đó có phần đất của vợ chồng ông T, bà Ta. Lời trình bày của vợ chồng ông Q, bà Th cũng phù hợp với lời khai của ông S, bà H. Vợ chồng ông Q, bà Th cũng đồng ý điều chỉnh lại giấy chứng nhận để trả lại diện tích dư cho ông S, bà H. Căn cứ vào kết quả đo đạc thì diện tích đất vợ chồng bà Th, ông Q đang chiếm giữ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 205977, thửa đất 314, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại: ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngay 17/7/2017 cho bà Trần Thị Th và ông Nguyễn Văn Q giáp thửa đất 313 có tứ cận: đông giáp thửa 313, tây giáp thửa 314, bắc giáp Quốc lộ 14, nam giáp thửa 150 diện tích đất đang sử dụng 59m^2 diện tích thuộc hành lang bảo vệ đường bộ là 128,9m^2 là thuộc quyền sử dụng đất của ông T, bà Ta. Vì vậy, vợ chồng bà Th, ông Q phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà Ta chứ không phải trả lại cho vợ chồng ông S, bà H.

[2.4] Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà Ta với vợ chồng ông P, bà Th1 là hợp đồng viết tay nên giao dịch hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thanh toán tiền đầy đủ, bàn giao đất và đã xây dựng nhà sử dụng ở ổn định. Căn cứ điểm b.3 mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì yêu cầu của ông T, bà Ta công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay đề ngày 02/7/2005 với vợ chồng ông P, bà Th1 là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5]. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06 tháng 6 năm 2012, số 004080, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chơn Thành giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19 tháng 6 năm 2017, số 005875, quyển số 06/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chơn Thành giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn Q.

Hai hợp đồng này khi ký chuyển nhượng đã vi phạm một phần về quyền sử dụng đất ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T, bà Ta. Dẫn đến việc UBND huyện Chơn Thành cấp giấy chứng nhận số BK 240901, thửa đất 313, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại: ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước do Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành cấp ngày 13/12/2012 cho ông Nguyễn Viết P và bà Trần Thị Th1 trong đó có diện tích đất của ông T, bà Ta là 12m^2 đất đang sử dụng, diện tích thuộc

hành lang bảo vệ đường bộ là 7,7m^2; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 205977, thửa đất 314, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại: ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/7/2017 cho bà Trần Thị Th và ông Nguyễn Văn Q trong đó có diện tích đất đang sử dụng 59m^2 diện tích thuộc hành lang bảo vệ đường bộ là 128,9m^2 là thuộc quyền sử dụng đất của ông T, bà Ta.

Xét thấy hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ vi phạm một phần mà ông T, bà Ta đề nghị hủy T bộ là không hợp lý. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận hủy một phần hợp đồng chuyển QSDĐ giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1 và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn Q.

Do UBND huyện Chơn Thành, Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo đúng trình tự thủ tục và không có lỗi trong việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên Hội đồng xét xử kiến nghị UBND huyện Chơn Thành thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P, bà Th1 để trả lại diện tích đất cho ông T, bà Ta; Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Phước thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Th, ông Q để trả lại diện tích đất cho ông T, bà Ta.

[3]. Từ những chứng cứ nêu trên tại các mục [2.1] - [2.5] thì yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta chỉ có cơ sở một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[3.1]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2005 giữa vợ chồng ông T, bà Ta với vợ chồng ông P, bà Th1.

[3.2]. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 06 tháng 6 năm 2012, số 004080, quyển số 06/2012/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chơn Thành giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1.

[3.3]. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 19 tháng 6 năm 2017, số 005875, quyển số 06/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chơn Thành giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn Q.

Ý kiến của Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí, chi phí dân sự sơ thẩm:

[4.1]. Án phí dân sự: vợ chồng ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1 phải chịu 300.000đ, vợ chồng bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn Q phải chịu là 300.000đ. Vợ chồng ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta phải chịu 300.000đ tiền án phí do chỉ chấp

nhận hủy một phần hợp đồng chuyển QSDĐ giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1. Vợ chồng ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta phải chịu 300.000đ tiền án phí do chỉ chấp nhận hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn Q được khấu trừ vào số tiền tạm ứng dân sự sơ thẩm ông T, bà Ta đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009530 ngày 16/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chơn Thành. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chơn Thành có trách nhiệm hoàn trả cho ông T, bà Ta số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003663 ngày 08/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chơn Thành.

[4.2]. Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: 5.361.141đ. Vợ chồng ông T, bà Ta phải chịu 1/3 số tiền là 1.787.000đ, vợ chồng bà Th, ông Q chịu 1/3 số tiền là 1.787.000đ và vợ chồng ông P, Th1 chịu 1/3 số tiền là 1.787.000đ. Do ông T đã nộp nên vợ chồng bà Th, ông Q phải trả cho ông T 1.787.000đ; vợ chồng ông P, Th1 phải trả cho ông T 1.787.000đ.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 100, 106 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 10/8/2004.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 02/7/2005 giữa ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta với ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1.

2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 06 tháng 6 năm 2012, số 004080, quyển số 06/2012/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chơn Thành giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị

Th1. Buộc ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th trả lại cho vợ chồng ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta diện tích đất đang sử dụng12m^2, diện tích thuộc hành lang bảo vệ đường bộ là 7,7m^2 được cấp trên giấy chứng nhận số BK 240901, thửa đất 313, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại: ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước do Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành cấp ngày 13/12/2012 cho ông Nguyễn Viết P và bà Trần Thị Th1 giáp thửa đất 314 có tứ cận: đông giáp thửa 313, tây giáp thửa 314, bắc giáp Quốc lộ 14, nam giáp thửa 150 (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Chơn Thành đo vẽ ngày 13/9/2019).

3. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 19 tháng 6 năm 2017, số 005875, quyển số 06/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Chơn Thành giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn Q. Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị Th trả lại cho vợ chồng ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta diện tích đất đang sử dụng 59m^2 diện tích thuộc hành lang bảo vệ đường bộ là 128,9m^2 được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 205977, thửa đất 314, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại: ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/7/2017 cho bà Trần Thị Th và ông Nguyễn Văn Q giáp thửa đất 313 có tứ cận: đông giáp thửa 313, tây giáp thửa 314, bắc giáp Quốc lộ 14, nam giáp thửa 150 (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Chơn Thành đo vẽ ngày 13/9/2019).

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước thu hồi và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 240901, thửa đất 313, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại: ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước do Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành cấp ngay 13/12/2012 cho ông Nguyễn Viết P và bà Trần Thị Th1 với diện tích đất sử dụng là 150.0m^2 và phần diện tích hàng lang bảo vệ đường bộ là 325,1m^2 (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Chơn Thành đo vẽ ngày 13/9/2019).

5. Kiến nghị Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 205977, thửa đất 314, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại: ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/7/2017 cho bà Trần Thị Th và ông Nguyễn Văn Q với diện tích đất sử dụng là 82.0m^2 và phần diện tích hàng lang bảo vệ đường bộ là 156,3m^2 (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Chơn Thành đo vẽ ngày 13/9/2019).

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta với diện tích đất đang sử dụng là 71m^2 và diện tích thuộc hành lang bảo vệ đường bộ là 136m^2, đất tọa lạc tại tổ 7, ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Có tứ

cận: Bắc giáp Quốc lộ 14, nam giáp thửa 150, đông giáp thửa 313, tây giáp thửa 314 (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Chơn Thành đo vẽ ngày 13/9/2019).

Vợ chồng ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục quy định của Luật đất đai với diện tích đất đang sử dụng diện tích là 71m^2 và diện tích thuộc hành lang bảo vệ đường bộ là 136m^2, đất tọa lạc tại tổ 7, ấp 2, xã Minh Thắng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Có tứ cận: Bắc giáp Quốc lộ 14, nam giáp thửa 150, đông giáp thửa 313, tây giáp thửa 314 (kèm theo sơ đồ đo đạc do chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Chơn Thành đo vẽ ngày 13/9/2019).

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.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: vợ chồng ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1 phải chịu 300.000đ, vợ chồng bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn Q phải chịu là 300.000đ. Vợ chồng ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta phải chịu 300.000đ tiền án phí do chỉ chấp nhận hủy một phần hợp đồng chuyển QSDĐ giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Viết P, bà Trần Thị Th1. Vợ chồng ông Đoàn Văn T, bà Phan Thị Ta phải chịu 300.000đ tiền án phí do chỉ chấp nhận hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị H với bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Văn Q được khấu trừ vào số tiền tạm ứng dân sự sơ thẩm ông T, bà Ta đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009530 ngày 16/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chơn Thành. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chơn Thành có trách nhiệm hoàn trả cho ông T, bà Ta số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003663 ngày 08/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chơn Thành.

Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: 5.361.141đ. Vợ chồng ông T, bà Ta phải chịu 1/3 số tiền là1.787.000đ, vợ chồng bà Th, ông Q chịu 1/3 số tiền là1.787.000đ và vợ chồng ông P, Th1 chịu 1/3 số tiền là1.787.000đ. Do ông T đã nộp nên vợ chồng bà Th, ông Q phải trả cho ông T 1.787.000đ; vợ chồng ông P, Th1 phải trả cho ông T 1.787.000đ

7. Đương sự có mặt tại phiên Tòa được 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 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Chơn Thành;
- Chi cục THADS huyện Chơn Thành;
- Đương sự;
- Lưu.

Đã Ký

Võ Văn Vân