TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 156/2023/DS-ST
Ngày: 29- 9 -2023
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 CHÂU THÀNH– TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hương.

***Các Hội thẩm nhân dân*:** 1. Ông Phan Văn Hoàng;

2. Ông Lâm Văn Be.

Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Nguyên Phượng, Thư ký - Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Ông Võ Minh Mẫn, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 289/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc:"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:137/2023/QĐST- DS ngày 24 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1979;

Nơi cư trú: Số E đường C khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, (vắng mặt có uỷ quyền).

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

Anh Lê Phước Ý, sinh năm 1995; nơi cư trú: Số D đường B, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Trung T1, sinh năm 1976;

Địa chỉ hộ khẩu thường trú: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Chỗ ở: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; nơi cư trú: khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/9/2022 của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T *và trong quá trình giải quyết vụ án anh Lê Phước Ý đại diện cho ông* T *trình bày:*

Vào ngày 22/8/2019, ông Hoàng Trung T1 và ông Nguyễn Thành T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 14.462m^2 gồm các thửa 1288, 1555, 1556, tờ bản đồ số 12 tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận QSD đất số CE 2148377, số vào sổ cấp GCN số CS 01147 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/10/2016 cho Hoàng Trung T1. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, ông T đã giao đủ tiền và ông T1 giao bản chính giấy chứng nhận QSD đất nêu trên cho ông T giữ. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 6656, quyển số 17.TP/CC-SCC/HĐCN ngày 22/8/2019. Sau đó, ông T có liện hệ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh C2 yêu cầu đo đạc thửa đất để sang tên cấp giấy đất thì được trả lời thửa đất 1555, 1556 đã được ông T1 ký đổi thành Giấy CNQSD đất khác, không phải giấy chứng QSD đất ông T1 giao cho ông T giữ bản chính và thửa đất số 1288 nhà nước cấp nhầm thửa một phần (có một phần diện tích nằm trong thửa 1290) ông T1 đã ký tên trả lại cho mẹ ông.

Ông T đã tố cáo ông T1 đến Công an thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho rằng ông T1 có hành vi lừa đảo để chuyển nhượng đất cho ông T khi mà đất không có thật. Nhưng khi Công an thành phố T tiến hành xác minh thì được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C2 trả lời 03 thửa đất nêu trên vẫn còn đứng tên ông T1, do cán bộ đo đạc cung cấp thông tin sai. Đồng thời, ông T biết được thông tin Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành có văn bản ngăn chặn 03 thửa đất này để thi hành án cho nghĩa vụ của ông T1, Chi C thi hành án trả lời ông văn bản số 531/CCTHADS ngày 25/8/2022 hướng dẫn ông được quyền khởi kiện đến Toà án xem xét. Ông nhận thấy quyền, lợi ích của mình bị xâm phạm vì ông đã chuyển nhượng QSD đất của ông T1 từ năm 2019, nhưng vì những lý do khách quan nêu trên nên ông chưa sang tên được.Ông đã giao đủ tiền chuyển nhượng theo thoả thuận cho ông T1 là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 6656, quyển số 17.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/8/2019.

Bị đơn – ông Hoàng Trung T1*:*

Tòa án đã thực hiện việc tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với ông T1 như Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Giấy triệu tập đương sự; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa thông qua việc niêm yết công khai các văn bản tố tụng nhưng ông T1 không đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H *trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 11/8/2023 (bút lục 148):*

Trước đây, bà có cho ông T1 vay tiền nhiều lần nhưng do ông T1 không có tiền trả nên gia đình ông T1 giao cho bà sử dụng 01 phần thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 12 tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, bà trồng cây tràm được 02 vụ đã thu hoạch xong, hiện nay đất bỏ trống. Nay bà xác định bà cho ông T1 và vợ là bà H1 vay tiền, bà không có tranh chấp phần đất nêu trên. Bà sẽ khởi kiện ông T1, bà H1 vay hơn 500.000.000 đồng ở vụ án khác. Khi Toà án tiến hành xem xét thẩm định đất tranh chấp giữa ông T và ông T1 thì bà có cắm 10 trụ cây xi măng, nay bà không tranh chấp, bà không yêu cầu đối với 10 trụ cây xi măng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về vụ án:

+ Về 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 đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 qui phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 117, 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T về việc yêu cầu ông Hoàng Trung T1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/8/2019 tại Văn phòng C1 theo số công chứng 6656, quyển số 17.TP/CC-SCC/HĐGD.

Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Hoàng Trung T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt ông T1, bà H.

[1.2] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là:"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"theo tại quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Thành T khởi kiện ông Hoàng Trung T1, ông T1 có địa chỉ chỗ ở tại : ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh và phần đất tranh chấp tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ

luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

[2] Nội dung tranh chấp:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/8/2019, giữa ông Hoàng Trung T1 và ông Nguyễn Thành T đối với diện tích 14.462m^2 gồm các thửa 1288, 1555, 1556, tờ bản đồ số 12 tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận QSD đất số CE 2148377, số vào sổ cấp GCN số CS 01147 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/10/2016 đứng tên Hoàng Trung T1, được công chứng 6656, quyển số 17.TP/CC-SCC/HĐCN ngày 22/8/2019 tại Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh phù hợp Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Theo những chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, sau khi chuyển nhượng thì ông T có liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh C2 để đo đạc và làm thủ tục sang tên, tuy nhiên được trả lời là thửa đất số 1288,1555,1556, tờ bản đồ 31 tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do bị cấp nhầm thửa, nên không còn đất. Ông T cho rằng ông T1 có hành vi lừa đảo ông để sang nhượng đất, ông tố cáo ông T1 đến Công an thành phố T, tỉnh Tây Ninh, Công an tiến hành xác minh thì được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C2 xác nhận các thửa đất nêu trên vẫn đứng tên ông Hoàng Trung T1 và kết luận không có dấu hiệu tội phạm. Ông T tiếp tục gửi hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên ngày 22/8/2019, nhưng được thống báo do ông T1 phải thi hành án Quyết định số 67/2020/QĐST-DS ngày 21/8/2020 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, ông T1 phải thi hành án cho bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Văn B số tiền 190.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án, tiền án phí 4.754.000 đồng, nên không làm thủ tục đăng ký sang tên được do bị Chi C Thi hành án có Công văn yêu cầu tạm dừng đối với ba thửa đất nêu trên.

[2.3] Qua xác minh, Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cung cấp thông tin tại Công văn số 56/CCTHADS ngày 13/02/2023 như sau: Ngày 29/12/2020, Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành ban hành quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 14.462m^{2}gồm ba thửa 1288, 1555, 1556, tờ bản đồ số 12 tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận QSD đất số CE 2148377, số vào sổ cấp GCN số CS 01147 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/10/2016 đứng tên Hoàng Trung T1, mục đích để bảo đảm thi hành án cho bà T2, ông B. Chi Cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, chưa bàn hành Quyết định kê biên và chưa thực hiện kê biên tài sản trên.

[2.4] Hội đồng xét xử, xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/8/2019, giữa ông Hoàng Trung T1 và ông Nguyễn Thành T đối với diện tích 14.462m^2 gồm các thửa 1288, 1555, 1556, tờ bản đồ số 12 tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận QSD đất số CE 2148377, số vào sổ cấp GCN số CS 01147 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/10/2016 đứng tên Hoàng Trung T1, tại thời điểm các bên chuyển nhượng đất thì đất không có

tranh chấp, không bị kê biên, thời điểm này ông T1 cũng không có bất cứ Bản án, quyết định nào phải thi hành án nên việc các bên chuyển nhượng là phù hợp với quy định tại Điều 117, 119, 401 của Bộ luật Dân sự. Hiện phần đất đang tranh chấp đang bị tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định 06/QĐ-CCTHADS ngày 29/12/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh để thi hành cho nghĩa vụ phải thi hành án của ông T1, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên được công chứng vào ngày 22/8/2019 là có thật, việc chưa sang tên được là do yếu tố khách quan, nên có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1 là phù hợp quy định của pháp luật. Hơn nữa, ông T1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.5] Việc ông T1 trình bày tại Công an thành phố T cho rằng vay tiền của ông T nhưng do không có tiền trả nên phải ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông không đến Toà án để cung cấp chứng cứ nên lời trình bày của ông không có cơ sở và không hợp pháp. Ông đã thừa nhận tại Công an thành phố T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T (bút lục 86), căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tình tiết không cần phải chứng minh.

[3] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá hai phần đất tranh chấp như sau:

[3.1] Phần đất thửa 1288 (thửa mới 531), tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ 26), có diện tích đo đạc thực tế 6.384,4m^2, tứ cận; Hướng đông, tây, nam, bắc đều giáp đường đất. Phần đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có 10 cọc bê tông; 03 cây cọ, giảm diện tích 728,6m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp diện tích 7.097,0m^2.

Qua xác minh diện tích bị giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 728,6m^2 do sai số khi đo đạc theo bản đồ Chỉ thị 10, không chừa con đường theo hiện trạng bản đồ đo lưới đang sử dụng (bản đồ 2010).

Diện tích đất đo đạc thực tế 6384,4m^2 có trị giá theo giá thị trường tại địa phương: 6384,4m^2 x 200.000 đồng/1m^2 = 1.276.880.000 đồng.

[3.2] Một phần thửa 1555 (thửa mới 197), 1556 (thửa mới 264) tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ 33) có diện tích 5923,7m^2, tứ cận; Hướng đông giáp đất U; Hướng tây giáp đất bà L; H2 nam giáp đất bà L; H2 bắc giáp đất ông Văn L1. Phần đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, đất ao, giảm diện tích 1.441,3m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp diện tích 7.365,0m^2

Qua xác minh diện tích bị giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 1441,3m^2 do xác định lại ranh đất theo hiện trạng sử dụng đất và do đo đạc giữa hai hệ thống bản đồ, theo bản đồ Chỉ thị 10 và bản đồ đo lưới (bản đồ 2010).

Diện tích đất đo đạc thực tế 5923,7m^2 có trị giá theo giá thị trường tại địa phương: 5923,7m^2 x 50.000 đồng/1m^2 = 296.185.000 đồng.

Từ các phân tích trên, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/8/2019 giữa ông Nguyễn Thành T và ông Hoàng Trung T1 là phù hợp.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân nhân huyện C, tỉnh Tây Ninh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử xét nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ - HĐTP ngày 31/12/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, số tiền 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông Ý đại diện ông T tự nguyện chịu thay ông T1 án phí 300.000 đồng nên ghi nhận.

[6] Chi phí tố tụng (đo đạc, định giá tài sản): Ông T do anh Lê Phước Ý đại diện tự nguyện chịu chi phí tố tụng số tiền 22.120.000 đồng nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 117, 119, 123, 401, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013;Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T đối với ông Hoàng Trung T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/8/2019 giữa ông Nguyễn Thành T và ông Hoàng Trung T1 đối với diện tích đo đạc thực tế 12.308,1m^2 gồm:

+ Thửa 1288 (thửa mới 531), tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ 26), có diện tích 6384,4m^2, tứ cận; Hướng đông, tây, nam, bắc đều giáp đường đất. Phần đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Kèm theo sơ đồ thửa đất đo vẽ ngày 19/6/2023).

+ Một phần thửa 1555 (thửa mới 197), 1556 (thửa mới 264) tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ 33) có diện tích 5923,7m^2, tứ cận; Hướng đông giáp đất U; Hướng tây giáp đất bà L; H2 nam giáp đất bà L; H2 bắc giáp đất ông Văn L1. Phần đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Kèm theo sơ đồ thửa đất đo vẽ ngày 19/6/2023).

1.2. Ông Nguyễn Thành T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động đất đai theo quyết định của bản án, theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành T tự nguyện chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017743 ngày 07/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông T đã nộp đủ án phí.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông Nguyễn Thành T tự nguyện chịu số tiền 22.125.000 (Hai mươi hai triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng, đã nộp xong.

4. Trường hợp 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.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 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 Châu Thành, t.TN;
- Chi CTHADS h. C,t.TN;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ;
-Lưu tập án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Hương