

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 89/2021/DS-ST

Ngày: 01 - 8 - 2022

*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 C, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cái Thị Minh Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Võ Hoàng Trọng

2- Ông Phan Thành Tín

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hiệp là Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

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

Trong ngày 28 tháng 7 và ngày 01 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2020/TLST-DS, ngày 05 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2021/QĐXX-ST ngày 13 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 61/2022/QĐST – DS ngày 13 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Trần Thanh Đ, sinh năm 1959; Địa chỉ: Hẻm 32, số nhà 32, Tổ 17, ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ông Đ là ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961; trú tại: Ấp L, Phường T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, theo hợp đồng ủy quyền số 5117, quyền số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15-7-2022. Có mặt.

* Bị đơn: 1. Bà Trương Thị M, sinh năm 1943; địa chỉ: Số 12B/6 đường N, khu phố V, phường N, TP Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

2 Anh Trần Hồng H, sinh năm 1973; địa chỉ: 17/1B, tổ 38, Ấp H, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

3 Anh Trần Hồng C, sinh năm 1982; địa chỉ: 12B/6 đường N, khu phố V, phường N, TP Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

Người đại diện ủy quyền của bị đơn Bà Trương Thị M và Anh Trần Hồng C là bà Nguyễn Thị Loan T1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 417 đường M khu phố D, phường N, TP Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Theo giấy ủy quyền ngày 03 tháng 7 năm 2020. Có mặt.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Thị T3, sinh năm 1960; địa chỉ: Hẻm 32, số nhà 32, Tổ 17, ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

2. Anh Trần Thanh V, sinh năm 1990, địa chỉ: Hẻm 32, số nhà 32, Tổ 17, ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ông Trần Thanh Đ và đại diện ủy quyền của Ông Đ là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 31 tháng 3 năm 1999 Anh Trần Hồng H và Bà Trương Thị M có sang nhượng cho Ông Trần Thanh Đ 01 phần đất có diện tích là 2.200m², đất thổ cư, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp V, xã Đ (nay là ấp V, xã A), huyện C, tỉnh Tây Ninh, với giá 01 cây vàng (10 chỉ), vàng 24k có ghi tứ cận rõ ràng: Hướng Đông giáp Bưng; hướng Tây giáp quốc lộ 13, hướng Nam giáp đường ranh ấp; Hướng Bắc giáp lò gạch. Ông Đ đã giao đủ 10 chỉ vàng cho Bà M và Anh H (phần giao vàng này được Anh H xác nhận đã giao xong), Anh H mới giao toàn bộ giấy tờ cho ông giữ đến nay, ông đã đi đăng ký kê khai làm giấy chứng nhận QSDĐ nhưng bà M không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng. Đất trên là do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh S (là ba của ông Trần Hồng H) đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ ngày 27-12-1993. Trước đó, ông S đã ủy quyền thừa kế phần đất trên cho ông H, có giấy ủy quyền được chính quyền địa phương xác nhận vào ngày 20-4-1989. Nhiều lần Ông Đ có yêu cầu Anh H và Bà M (là mẹ kế của Anh H) làm thủ tục sang tên, nhưng bên Bà M không đồng ý sang tên vì cho

rằng con ông S là Trần Hồng C (C là con ông S với Bà M vợ sau ông S) là người có quyền lợi trên phần đất đó không ký vào giấy sang nhượng đất. Nay Ông Đ khởi kiện yêu cầu Bà M cùng Anh H có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng đất trên cho ông.

- Bị đơn Bà Trương Thị M, Anh Trần Hồng C và đại diện ủy quyền của Bà M, Anh C là bà Nguyễn Thị Loan Thảo trình bày:

Bà Trương Thị M là vợ sau của ông Trần Thanh S (H H), ông bà chung sống với nhau vào năm 1980 và có chung 01 người con chung là Trần Hồng C, sinh năm 1982. Trước khi ông bà về chung sống với nhau thì mỗi người điều đã có gia đình và có con riêng. Chồng bà có con riêng là Trần Hồng H, sinh năm 1973, bà có con riêng là anh Võ Sĩ L, sinh năm 1968. Kết hôn xong thì các con chung và riêng về sống chung một nhà với ông, bà. Về phần đất Ông Đ tranh chấp thì trước khi chồng bà mất có đến UBND xã để làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), nhưng do ông S chồng bà thời gian này bị bệnh nên ngày 20-4-1989 ông S đã làm giấy ủy quyền thừa kế đất trên cho con trai là Trần Hồng H, thời điểm ủy quyền thì phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 1993 thì ông S được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, năm 1996 thì ông S mất, năm 1999 thì Anh H có yêu cầu Bà M ký vào một số giấy tờ giải quyết thừa kế của chồng bà, bà có ký nhưng không đọc nội dung và cũng không nhớ là đã ký vào giấy tờ gì. Bà khẳng định phần đất tranh chấp trên là di sản thừa kế của chồng bà để lại, ông H không có quyền tự định đoạt. Ông H tự ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho Ông Đ là tước đi quyền thừa kế của bà và các đồng thừa kế khác. Bà không có mua bán, sang nhượng bất cứ tài sản nào cho Ông Đ. Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông H và Ông Đ đối với phần đất trên.

Ngày 28-6-2021 và ngày 14-7-2021 Bà Trương Thị M làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 726,5m² nằm trong diện tích đất 2.926,5m², thuộc 01 phần của thửa 109, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C709412 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh S đứng tên ngày 27-12-1993 cho gia đình bà gồm Trần Hồng H, Trần Hồng C và Võ Sĩ L. Đất có tứ cận: Đông giáp đường đất, Tây giáp đất dân, Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất 109; Bắc giáp

đất dân theo sơ đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh-Chi nhánh C xác nhận ngày 09-11-2020.

- Theo Anh Trần Hồng C trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của Bà M mẹ anh, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông Đ. Anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông H và Ông Đ đối với phần đất trên, thoosnh nhất với yêu cầu phản tố của Bà M.

- Theo bị đơn Anh Trần Hồng H trình bày: Anh là con riêng của ba anh là ông Trần Thanh S (H H). Năm 1989 anh được ba anh ủy quyền thừa kế phần đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh (phần đất trên là của ông, bà nội anh cho ba, mẹ anh). Tại thời điểm ba anh ủy quyền thì phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1993 ba anh ông S được cấp giấy chứng nhận QSDĐ của phần đất trên với diện tích 2200m², tại thửa số 109, tờ bản đồ số 05. Anh vẫn giữ ý kiến phần đất trên thuộc quyền sử dụng của anh, vì anh đã được ba anh cho thừa kế xong. Anh đã bán cho anh Đ và Bà M cũng đồng ý ký bán xong. Số vàng bán được là 10 chỉ vàng, anh nhận 05 chỉ và Bà M nhận 05 chỉ vàng. Nay Anh H vẫn thừa nhận là đã bán phần đất trên cho anh Đ xong, đồng ý hỗ trợ ký tên trong hồ sơ chuyển nhượng đất cho anh Đ.

** Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Đào Thị T3: Bà là vợ của Ông Trần Thanh Đ. Bà Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của Ông Đ, bà không bổ sung gì thêm và xin vắng mặt.

- Anh Trần Thanh V: Anh là con của Ông Đ và Bà T3, hiện còn chung sống với ba, mẹ anh, anh biết là năm 1999 ba anh có mua của ông Trần Hồng H phần đất hiện gia đình anh đang ở, ba anh đã giao đủ tiền mua đất nhưng Bà M mẹ kế ông H và ông C không đồng ý chuyển nhượng cho gia đình anh gây khó khăn. Nay anh yêu cầu Bà M và ông C thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên cho gia đình tôi. Anh V xin vắng mặt.

Tại Tòa Ông Đ và người đại diện ủy quyền của Ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 2409,3m² theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 4237/SDHT ngày 05-11-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh C đo vẽ.

Tại Toà vị Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến:

Về tố tụng: Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng có căn cứ theo quy định của pháp luật về việc tổng đạt cho các đương sự cũng như xác định tư cách tham gia tố tụng và trình tự, thủ tục tại phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ Điều 705, 706, 707, 708 và 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 10, 11, 12 và 13 Pháp lệnh thừa kế được Hội đồng Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 30-8-1990 và được Hội đồng Nhà nước công bố bằng Lệnh số 44-LCT/HĐNN, ngày 10 tháng 9 năm 1990;

Điều 147, 157, 158, 165 và 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2, phần II 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 và gia đình.

Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Thanh Đ về việc công nhận và cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2409,3m² thuộc 01 phần của thửa đất số 109, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận QSDĐ số C709412 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh S (tự H) đứng tên ngày 27-12-1993 và công nhận cho Ông Đ phần đất này.

Không chấp nhận yêu cầu của Bà Trương Thị M và Anh Trần Hồng C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Trần Thanh Đ với Anh Trần Hồng H và Bà Trương Thị M.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Trương Thị M về việc công nhận QSDĐ diện tích 726,5m² nằm trong diện tích đất 2.926,5m², thuộc 01 phần của thửa 109, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C709412 do UBND huyện C cấp cho ông Trần

Thanh S đứng tên ngày 27-12-1993 cho gia đình bà gồm: Trần Hồng H, Trần Hồng C và Võ Sỹ L.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

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 Đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Trương Thị M, Anh Trần Hồng C vắng mặt, ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Loan T1, bà T1 có mặt tại Tòa. Anh Trần Hồng H, Anh Trần Thanh V, Bà Đào Thị T3 vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Ông Trần Thanh Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T, ông T, Ông Đ có mặt tại Tòa. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về việc đưa người tham gia tố tụng theo yêu cầu của Bà Trương Thị M: Bà M yêu cầu đưa anh Võ Sỹ L là con riêng của Bà M vào tham gia tố tụng với tư cách là hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Thanh S (tự Trần Hồng H), thấy rằng: Đối với yêu cầu này của Bà M, bà căn cứ vào anh L có chung hộ khẩu với Bà M, ông S, có thiết lập quan hệ với ông S, là người nuôi dưỡng ông S, khi ông S ốm đau và căn cứ vào bản án Hình sự Tòa án đã xử phân nhân thân ghi anh L là con ông S nhưng chỉ là quan hệ nuôi dưỡng. Tòa yêu cầu cung cấp các chứng cứ liên quan đến việc giao, nhận con nuôi giữa ông S và anh L thì Bà M cũng như đại diện của Bà M chỉ cung cấp giấy xác nhận ông S và anh L xem nhau như ba con ruột mà không chứng minh hay cung cấp được chứng cứ anh L có phải là con ruột hay con nuôi của ông S, anh L cũng không cung cấp chứng cứ gì cho Tòa án. Vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải tranh chấp di sản thừa kế nên không có căn cứ đưa ông L vào tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp.

[2] Về điều luật áp dụng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thiết lập vào ngày 31-3-1999 nên luật được áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 1995. Giấy ủy quyền thừa kế đất thổ cư của ông Trần Thanh S (tự Trần Hồng H) cho Anh Trần Hồng H vào ngày 20-4-1989 nên áp dụng Pháp lệnh thừa kế được Hội đồng Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 30-8-1990 và

được Hội đồng Nhà nước công bố bằng Lệnh số 44-LCT/HĐNN, ngày 10 tháng 9 năm 1990 để giải quyết vụ án là phù hợp.

Về phạm vi khởi kiện: Ông Trần Thanh Đ khởi kiện yêu cầu công nhận QSDĐ số C709412 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh S (tự H) đứng tên ngày 27-12-1993, cấp với diện tích 2.200m^2 , theo tứ cận được nêu. Tại phiên tòa Ông Đ thay đổi yêu cầu công nhận diện tích đất ông mua theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ông sử dụng là $2409,3\text{m}^2$ nằm trong phần đất theo tứ cận Ông Đ khởi kiện và đã được đo đạc thực tế nên không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Ông Trần Thanh Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà Trương Thị M, Anh Trần Hồng H và Anh Trần Hồng C theo giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 31-3-1999. Diện tích đất tranh chấp là 2.200m^2 , đất thổ cư, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp V, xã Đ (nay là ấp V, xã A), huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Hướng Đông giáp Bung; hướng Tây giáp quốc lộ 13, hướng Nam giáp đường ranh ấp; Hướng Bắc giáp lò gạch. Ông Đ yêu cầu cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên cho ông và công nhận diện tích đất thực tế ông đang sử dụng là $2409,3\text{m}^2$.

Bà Trương Thị M có yêu cầu phản tố, bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích $726,5\text{m}^2$ nằm trong diện tích đất $2.926,5\text{m}^2$, thuộc 01 phần của thửa 109, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C709412 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh S đứng tên ngày 27-12-1993 cho gia đình bà gồm: Trần Hồng H, Trần Hồng C và Võ Sỹ L.

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Trần Thanh Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa Ông Đ và người đại diện ủy quyền của Ông Đ yêu cầu cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận diện tích đất Ông Đ đang sử dụng thực tế là $2409,3\text{m}^2$ thì thấy rằng: Tại thời điểm chuyển nhượng phần đất tranh chấp trên, các bên thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận và tứ cận rõ ràng thể hiện đã bán hết đất. Anh H đã giao giấy chứng nhận được cấp và giao luôn đất trên cho Ông Đ sử dụng và ở trên đất sản xuất canh tác liên tục từ năm 1999 cho đến nay. Ông Đ đã xây nhà ở và trồng cây ăn trái lâu

nằm trên đất ổn định cho đến hiện tại, không ai tranh chấp, cũng đã giao tiền mua đất xong cho Anh H nhận, Anh H cũng thừa nhận việc này. Như vậy chứng tỏ các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên, chưa tiến hành đo đạc trên thực địa. Nay đo đạc thực tế diện tích có biến động tăng thêm là do Ông Đ canh tác khai phá cải tạo đất bằng phẳng và do đất khi sang nhượng có giáp với bung nên khi đo đạc hiện trạng đất thừa chứ không phải đất bán còn thừa lại.

Nguồn gốc đất tranh chấp trên là của ba, mẹ ông S để lại cho ông và ông được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1993 cho ông S nên đây là tài sản riêng của ông S. Ông S chết năm 1996 hàng thừa kế thứ nhất của ông S tại thời điểm này là Bà M, Anh H, Anh C được hưởng di sản này. Tuy nhiên năm 1989 ông S đã làm ủy quyền thừa kế phần đất trên cho Anh H được toàn quyền thừa kế sử dụng, đến khi đất trên được cấp giấy cho ông S (H) vào năm 1993 thì ông S vẫn không thay đổi về việc thừa kế trên nên phần đất trên là của Anh H được thừa kế hợp pháp. Nhưng Anh H sang nhượng phần đất được thừa kế mà chưa làm thủ tục thừa kế phần đất cho Anh H đứng tên mà sang nhượng cho Ông Đ là chưa đúng trình tự thủ tục.

Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Anh H, Bà M và Ông Đ vào năm 1999 thì thấy rằng, các bên đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên theo diện tích được cấp, có tứ cận rõ ràng. Bà M thừa nhận có ký vào văn bản Ông Đ đã giao đủ tiền, nhận đất canh tác xây nhà ở ổn định, không ai tranh chấp nên giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 31-3-1989 có anh C hay không có Anh C ký chuyển nhượng cũng không ảnh hưởng đến việc Anh H được thừa kế phần đất trên. Ông Đ chuyển nhượng phần đất trên đã giao đủ tiền, xây nhà trên đất, sản xuất ở ổn định đến nay, nhiều lần Ông Đ yêu cầu Bà M cùng các con thực hiện việc chuyển nhượng cho ông phần đất này nhưng Bà M và Anh C không thực hiện là cố ý gây khó dễ không thực hiện theo di chúc của người chết là vi phạm theo quy định của pháp luật. Anh H đã thừa nhận do anh được ủy quyền thừa kế đất của ba, mẹ anh do bà anh chết nên muốn được mẹ kế là Bà M cùng em là Trần Hồng C chuyển nhượng phần đất trên cho Ông Đ nhưng Bà M, Anh C không đồng ý, Anh H thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của Ông Đ là có căn cứ.

Mặc dù giấy sang nhượng quyền sử dụng đất trên không tuân thủ theo quy định về hình thức nhưng quy định tại điểm b. 3, 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 thì không bị vô hiệu do Ông Đ đã thanh toán đủ tiền, nhận đất và đã được giao giữ giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã xây nhà, trồng cây lâu năm ở ổn định mà không ai tranh chấp.

Về diện tích đất chuyển nhượng đã được xác định là chuyển nhượng hết đất nên theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 4237/SĐHT ngày 05-11-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh C Hội đồng xét xử thấy rằng: Đối với tổng diện tích đo đạc theo hiện trạng là 2926,5m²; Trong đó diện tích đất 380,8m² trong sơ đồ trên thuộc thửa số 290, tờ bản đồ số 51 đã được cấp cho Ông Trần Thanh Đ theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ: CH05187 cấp ngày 10-12-2019, hồ sơ này là do Ông Đ đi đăng ký kê khai theo nguồn gốc khai phá sử dụng ổn định không ai tranh chấp, nằm ngoài diện tích đất theo sơ đồ cấp đất cho ông S, không liên quan đến diện tích phần đất đang tranh chấp. Diện tích đất còn lại 2545,7m² đất này trong đó áp vào ranh bản đồ địa chính năm 2010 thì diện tích nằm ngoài ranh bản đồ địa chính là 136,4m², diện tích này giáp ranh là con đường đi theo Công văn trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh C thì mặt hậu của phần đất có thể hiện con đường theo trên hệ thống bản đồ 299. Như vậy diện tích theo ranh bản đồ địa chính năm 1010 được cấp giấy là 2545,7m² – 136,4m² thành 2409,3m² phù hợp với trích lục bản đồ địa chính số 430 và 431 ngày 31-5-2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh C.

[3.2] Đối với yêu cầu phản tố của Bà Trương Thị M, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Bà M phản tố có mâu thuẫn với yêu cầu của bà. Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh Trần Hồng H và Ông Trần Thanh Đ, bà không có ký chuyển nhượng đất cho Ông Đ. Như vậy đối với yêu cầu này của bà thì diện tích đất cấp cho ông S chồng bà vẫn giữ nguyên và là di sản thừa kế chung thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm: Bà M, Anh H, Anh C và anh L. Nhưng yêu cầu phản tố của bà là chỉ công nhận quyền sử dụng đất diện tích 726,5m² nằm trong diện tích đất 2.926,5m², thuộc 01 phần của thửa 109, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C709412 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh S đứng tên ngày 27-12-1993 cho gia đình bà gồm: Trần Hồng H, Trần Hồng C và Võ Sỹ L. Như phân tích trên giấy sang nhượng quyền sử dụng ngày 31-3-1999 là bán toàn bộ phần đất đã cấp cho ông Trần Thanh S (tự H), có tứ cận rõ ràng, chứ đâu phải bán một phần trong giấy chứng nhận trên. Nếu đất ông S bán còn lại thì Bà M và Anh C có sử dụng đất còn lại không và có canh tác ở trên đất trên không. Xác định Bà M và Anh C không biết

vị trí đất ở đâu, không đến vị trí đất, sau khi sơ đồ hiện trạng được công bố cho các bên thì bà mới biết đất tăng và yêu cầu công nhận phần đất tăng nêu trên cho bà là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí tố tụng khác gồm: Chi phí thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng; sao lục hồ sơ 160.000 đồng; Định giá lần 1 là 2.100.000 đồng; định giá lần 2 là 1.400.000 đồng; đo đất là 1.388.000 đồng. Tổng chi phí tố tụng khác là 6.048.000 đồng, Ông Đ đã nộp 6.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện Ông Đ được chấp nhận nên ông Không phải chịu chi phí trên. Buộc Bà M, Anh H và Anh C cùng có trách nhiệm chịu nộp số tiền 6.048.000 đồng, số tiền này giao lại cho Ông Đ.

[5]. Về án phí:

- Đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà M được miễn án phí theo quy định. Anh H, Anh C phải chịu 300.000 đồng.

- Đối với yêu cầu phản tố của Bà M: Bà M được miễn án phí

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 705, 706, 707, 708 và 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 10, 11, 12 và 13 Pháp lệnh thừa kế được Hội đồng Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 30-8-1990 và được Hội đồng Nhà nước công bố bằng Lệnh số 44-LCT/HĐNN, ngày 10 tháng 9 năm 1990; Điều 147, 157, 158, 165 và 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2, phần II 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 và gia đình và Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Trần Thanh Đ đối với Bà Trương Thị M, Anh Trần Hồng H và Anh Trần Hồng C. Cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31-3-1999

Buộc Bà Trương Thị M, Anh Trần Hồng H và Anh Trần Hồng C có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2409,3m² thuộc 01 phần của thửa đất số 109, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp V, xã A,

huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận QSDĐ số C709412 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh S (tự H) đứng tên ngày 27-12-1993 và công nhận cho Ông Đ phần đất này.

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Trần Thanh Đ với Anh Trần Hồng H và Bà Trương Thị M.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Trương Thị M về việc công nhận QSDĐ diện tích 726,5m² nằm trong diện tích đất 2.926,5m², thuộc 01 phần của thửa 109, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C709412 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thanh S đứng tên ngày 27-12-1993 cho gia đình bà gồm: Trần Hồng H, Trần Hồng C và Võ Sỹ L.

2. Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí tố tụng khác gồm: Chi phí thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng; sao lục hồ sơ 160.000 đồng; Định giá lần 1 là 2.100.000 đồng; định giá lần 2 là 1.400.000 đồng; đo đất là 1.388.000 đồng. Tổng chi phí tố tụng khác là 6.048.000 đồng, Ông Đ đã nộp 6.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện Ông Đ được chấp nhận nên ông Không phải chịu chi phí trên. Buộc Bà M, Anh H và Anh C cùng có trách nhiệm chịu nộp số tiền 6.048.000 đồng, số tiền này giao lại cho Ông Đ.

3. Về án phí:

- Đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà M được miễn án phí theo quy định. Anh H, Anh C phải chịu 300.000 đồng.

- Đối với yêu cầu phản tố của Bà M: Bà M được miễn án phí

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, các bên đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:

-Đương sự;

-Viện kiểm sát ND cùng cấp;

- THA Dân sự huyện Tân Châu

-Lưu hồ sơ;

-Lưu tập án.

Cái Thị Minh Tâm