TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **54**/2019/DS-ST
Ngày: 03/10-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Đồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Phi;

2. Ông Lý Thanh Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Tùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 03/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 365/2018/TLST-DS ngày 12/9/2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2019/QĐXXST-DS ngày 18/9/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thu E, sinh năm 1973; HKTT: Ấp Đ, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn C, sinh năm 1972 và bà Ngô Thị Tam T, sinh năm 1975; HKTT: Ấp Đ, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông C: Bà Ngô Thị Tam T, sinh năm 1975; HKTT: Ấp Đ, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/4/2019).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; HKTT: Ấp Đ, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (vợ ông E).

3.2. Ông Lê Thành S, sinh năm 1971 và bà Dương Thị H2, sinh năm 1977; HKTT: Ấp Đ, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị H1 - Chấp hành viên CCTHADS huyện D, là người đại diện theo ủy quyền (theo Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng số 1177/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2019 của Chi cục trưởng CCTHADS huyện D).

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; địa chỉ: Trung tâm hành chính tập trung tỉnh B - Phường H2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp pháp: Ông Đinh Chí L - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản số 1167/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 04/3/2019 của Sở TNMT tỉnh B).

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông E có mặt; bị đơn bà T đồng thời là đại diện bị đơn ông C có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H và đại diện CCTHADS huyện D bà H1 có mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S và bà H2 có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt (văn bản ngày 17/01/2019). Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở TNMT tỉnh B có yêu cầu giải quyết vắng mặt (văn bản ngày 08/4/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 10/9/2018; đơn khởi bổ sung ngày 16/01/2019, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thu E trình bày:***

Theo đơn khởi kiện ngày 10/9/2018, ông E tranh chấp đối với bà T và ông C đối với quyền sử dụng đất có diện tích 252 m^2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 160 m^2. Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/01/2019, ông E tranh chấp đối với bà T và ông C đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 163,5 m^2. Tại phiên tòa, ông E xác định chỉ tranh chấp đối với bà T và ông C quyền sử dụng đất có diện tích 94,9 m^2 và xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không tranh chấp đối với phần diện tích 157,1 m^2 là phần chênh lệch giữa đơn khởi kiện và kết quả đo đạc thực tế. Ông E trình bày các yêu cầu cụ thể sau:

- Tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 94,9 m^2:

Ngày 05/4/2009, ông E và vợ chồng ông S và bà H2 có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 252 m^2 (chiều ngang 07 m, dài 36 m) với giá trị chuyển nhượng là 10.000.000 đồng, phần đất này ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bên ông S và ông E lập thành văn bản thể hiện là "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 05/4/2009. Vị trí phần

đất nhận chuyển nhượng có hình tam giác tiếp giáp với phần đất có diện tích 3.905 m^2 thuộc thửa đất 209, tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00211 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/10/2002 của ông E và tiếp giáp với phần đất của bà T và ông C đứng tên. Quá trình sử dụng đất, ông E đã tiến hành trồng 03 cây cao su trên phần đất này. Sau đó, do bà H (vợ ông E) thiếu nợ của nhiều người nên CCTHADS huyện D đã tiến hành cưỡng chế kê biên và bán đấu giá theo quy định đối với thửa đất số 209 (không bao gồm phần đất diện tích 252 m^2) và người mua trúng đấu giá là bà T. Bà T được Sở TNMT tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03628 ngày 17/5/2018 cho bà T đứng tên bao gồm cả phần đất (diện tích 252 m^2) mà ông E nhận chuyển nhượng của ông S và bà H2 nói trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T đã tiến hành chặt bỏ 03 cây cao su mà ông E đã trồng, đồng thời tiến hành trồng 10 cây tràm trên đất.

Ông E cho rằng phần đất đo đạc thực tế có diện tích 94,9 m^2 là nằm ngoài thửa đất số 209, ông E chỉ bị kê biên và bán đấu giá đối với phần đất thuộc thửa đất số 209 nên khởi kiện yêu cầu bà T và ông C phải trả lại diện tích đất 94,9 m^2 nêu trên. Đối với tài sản trên phần đất tranh chấp 94,9 m^2 gồm: 01 cây lồng mức tự mọc và 10 cây tràm do bà T và ông C trồng thì ông E không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 163,5 m^2*:

Trước đây, ông E được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00211 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/10/2002 đối với phần đất có diện tích 3.905 m^2 thửa đất số 209, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện D. Phần đất của ông E không tiếp giáp với đường giao thông nông thôn nên muốn đi vào thửa đất này thì ông E phải đi nhờ qua đất của gia đình bà T và ông C.

Ngày 19/11/2010, ông E có thỏa thuận với bà T và ông C về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 160 m^2 (chiều ngang 01 m, chiều dài khoảng 160 m), thuộc một phần thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00264 ngày 22/10/2002 được UBND huyện D cấp cho ông C để gia đình ông E có lối đi từ đường đất đỏ giao thông nông thôn vào thửa đất số 209. Việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay "Giấy bán đất" vào ngày 19/11/2010, có ông S là người liên ranh chứng kiến, giá trị chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, ông E đã giao hết số tiền 20.000.000 đồng cho bà T và ông C, đồng thời có cắm 03 trụ bê tông để làm ranh. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông E đã sử dụng phần đất này để làm lối đi từ đường đất nông thông vào thửa đất 209 của mình cho đến năm 2017. Từ năm 2017 đến nay, do thửa đất số 209 của ông E đã bị bán đấu giá sang tên cho bà T nên ông E không sử dụng phần đất này, bà T và ông C nhổ bỏ 03 trụ ranh và trực tiếp sử dụng đất này.

Ông E khởi kiện yêu cầu bà T và ông C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 19/11/2010 đất đối với phần đất có diện

tích 163,5 m^2 thuộc một phần thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02547 ngày 03/8/2017 cho ông C (do ông C đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Đối với ý kiến của bà T về việc ngày 19/5/2016, bà T có hoàn trả cho ông E số tiền 5.000.000 đồng và ông E chấp nhận trả lại cho bà T và ông C phần đất chuyển nhượng nói trên là hoàn toàn không có sự việc trên. Ông E không ký tên vào chứng cứ là "Giấy sang nhượng đất" được lập ngày 19/5/2016 do bà T cung cấp.

Ông E đồng ý và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau làm căn cứ giải quyết đối với vụ án, gồm: Biên bản đo đạc, xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp ngày 18/10/2018 của Tòa án; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 843-2018 ngày 26/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; Kết luận giám định số 182/GĐ-PC09 ngày 04/7/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương và kết quả thỏa thuận trị giá tài sản tranh chấp theo biên bản ngày 11/01/2019.

Chứng cứ nguyên đơn ông E cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 10/9/2018 và đơn khởi bổ sung ngày 16/01/2019; 01 bản sao giấy CMND và sổ HKTT; Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của UBND xã A; 01 biên bản hòa giải ngày 06/9/2018 của UBND xã A; 01 biên bản hòa giải ngày 17/7/2018 của Tổ hòa giải ấp Đ, xã A; 01 bản sao giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ 00211 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 22/10/2002 cho hộ bà Nguyễn Thu E và 01 bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận; 01 bản sao "Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 25" ngày 19/01/2017; 01 bản sao "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 05/4/2009; 01 bản sao "Giấy bán đất" ngày 19/11/2010; bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ: 00264 ngày 22/10/2002 được UBND huyện D cấp cho ông Trần Văn C và 01 đơn yêu cầu Tòa án gửi tài liệu chứng cứ, các bản tự khai của ông E.

**** Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bà Ngô Thị Tam T là bị đơn đồng thời cũng là đại diện bị đơn ông C trình bày:***

- *Tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 94,9 m^2*:

Nguồn gốc thửa đất số 209 trước đây là của gia đình ông E nhưng do gia đình ông E thiếu nợ của nhiều người nên CCTHADS huyện D đã tiến hành cưỡng chế kê biên và bán đấu giá và bà T mua trúng đấu giá. Bà T được Sở TNMT tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03628 ngày 17/5/2018 cho bà T với diện tích 3.836,0 m^2 thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện D. Phần đất này, bà T có được là do nhận chuyển nhượng thông qua việc bán đấu giá tài sản, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và thực tế sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật, không lấn chiếm đất của ai nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông E.

Bà T trình bày thêm, trước đây khi CCTHADS huyện D làm thủ đo đạc để tiến hành bán đấu giá tài sản thì trên bản vẽ thửa đất số 209, có thể hiện 01 con đường đất chiều ngang 01 m để đi vào thửa đất 209 tại hướng tây bắc. Khi đó, bà T không đồng ý với sơ đồ bản vẽ này nên tại biên bản làm việc ngày 25/12/2017 giữa CCTHADS huyện D, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng và bà T đã thống nhất bỏ con đường đi chiều ngang 01 m ở hướng tây bắc này ra khỏi phần diện tích mua trúng đấu giá vì quyền sử dụng đất ngang 01 m này vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C và thống nhất thửa đất số 209 có diện tích 3.836,0 m^2. Sau này, bà T được Sở TNMT tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03628 ngày 17/5/2018 đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 20 cũng có diện tích 3.836,0 m^2, không có phần con đường đi này.

- *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 163,5 m^2*:

Phần đất thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện D thuộc quyền sử dụng của ông C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00264 ngày 22/10/2002 do UBND huyện D cấp cho ông C, sau này ông C làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và được Sở TNMT tỉnh B cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02547 ngày 03/8/2017 cho ông C.

Ngày 19/11/2010, vợ chồng bà T và ông C có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông E phần đất có chiều ngang 01 m, dài hết đất thuộc một phần thửa đất số 211 (kết quả đo đạc thực tế có diện tích 163,5 m^2), trị giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, mục đích chuyển nhượng là gia đình ông E dùng làm lối đi vào thửa đất số 209 nói trên. Việc chuyển nhượng, hai bên lập giấy tay "Giấy bán đất" vào ngày 19/11/2010 có ông C và bà T với ông E ký tên xác nhận. Đối với chứng cứ ông E cung cấp "Giấy bán đất" ngày 19/11/2010 có chữ ký của người liên ranh chứng kiến là ông Lê Thành S là được ông S ký sau đó chứ thực tế ông S không có mặt tại thời điểm hai bên lập "Giấy bán đất" ngày 19/11/2010. Theo "Giấy bán đất" vào ngày 19/11/2010, không thể hiện việc ông E có giao tiền nhưng thực chất ông E có đưa trước cho bà T và ông C số tiền là 5.000.000 đồng và còn nợ lại 15.000.000 đồng.

Khoảng cuối năm 2014, ông E và bà H không giao số tiền 15.000.000 đồng còn lại nên bà T đã trả lại số tiền 5.000.000 đồng cho ông E, thời điểm này hai bên không lập văn bản thể hiện việc trả lại số tiền 5.000.000 đồng này vì khi đó bà T yêu cầu ông E đưa "Giấy bán đất" ngày 19/11/2010 thì ông E bảo đã làm thất lạc và do hai gia đình ở gần nhà nhau nên tin tưởng, không lập văn bản gì khác.

Đến ngày 19/5/2016, bà T biết thửa đất 209 của ông E bị cưỡng chế kê biên để CCTHADS huyện D bán đấu giá thi hành các khoản nợ của bà H và bà T nhìn thấy được sơ đồ bản vẽ khu đất có thể hiện 01 m đường đi như trình bày ở trên nên bà T yêu cầu ông E ký tên vào "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 19/5/2016 để thể hiện có nhận lại số tiền 5.000.000 đồng. Vì vậy trước yêu cầu

khởi kiện của ông E về việc buộc bà T và ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao phần diện tích đất nêu trên cho ông E sử dụng thì bà T và ông C không đồng ý.

Bà T và ông C đồng ý và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau làm căn cứ giải quyết đối với vụ án, gồm: Biên bản đo đạc, xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp ngày 18/10/2018 của Tòa án; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 843-2018 ngày 26/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; Kết luận giám định số 182/GĐ-PC09 ngày 04/7/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương và kết quả thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp theo biên bản ngày 11/01/2019.

Chứng cứ bị đơn bà T và ông C cung cấp: Bản sao giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ 00264 ngày 22/10/2002 và số vào sổ CS02547 ngày 03/8/2017 của ông Trần Văn C; bản sao biên bản làm việc ngày 25/12/2017 của CNVPĐKĐĐ huyện Dầu Tiếng; bản sao hồ sơ mua đấu giá quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 25 ngày 19/01/2017; bản sao Bản án số 89/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 của TAND huyện Dầu Tiếng; bản sao "Giấy sang nhượng đất" ngày 19/5/2016; bản tự khai ngày 02/10/2018 của bà T.

**** Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Tại bản tự khai ngày 11/01/2019, biên bản làm việc ngày 16/01/2019 cũng như tại phiên tòa, bà H xác định có quan hệ là vợ của ông E, bà H thống nhất với lời trình bày của ông E và không cung cấp ý kiến gì khác.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H cung cấp: Bản tự khai ngày 11/01/2019.

**** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành S và bà Dương Thị H2 trình bày:***

Theo bản tự khai ngày 17/01/2019 và biên bản làm việc ngày 17/01/2019, ông S và bà H2 trình bày: Ông S là người sử dụng phần đất có diện tích 8.847 m^2 thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Ấp Đ, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương và được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01005 ngày 19/3/2012 đứng tên Lê Thành S.

- *Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 163,5 m^2*:

Trước đây, gia đình ông S cùng gia đình ông C quản lý sử dụng chung một phần đất tại ấp Đất Đỏ, xã An Lập. Sau này (không nhớ rõ năm) thì hai gia đình mới chia ra để sử dụng riêng. Theo đó, ông S được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01005 ngày 19/3/2012 đối với phần đất có diện tích 8.847 m^2 thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 20; ông C được sử dụng một phần đất thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20 và cũng được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau này được Sở TNMT tỉnh B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số vào sổ CS02547 ngày 03/8/2017 có diện tích 8.989,3 m^2 thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20.

Trước đây, ông E là người sử dụng thửa đất số 209 nhưng thửa đất này không tiếp giáp với đường giao thông nông thôn nên muốn vào thửa đất này thì ông E phải đi nhờ qua đất của gia đình ông C và ông S. Ông E có ý muốn nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 01 m thuộc thửa đất số 228 của ông S và phần đất có chiều ngang 01 m thuộc thửa đất số 211 ông C để có lối đi vào thửa đất số 209 của mình. Khi đó, chỉ mình ông C đồng ý sang nhượng, ông S không đồng ý sang nhượng theo ý kiến của ông E.

Ngày 19/11/2010, ông E và bà H cùng với vợ chồng bà T và ông C có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 160 m^2 (chiều ngang 01 m, chiều dài khoảng 160 m) thuộc một phần thửa đất số 211 để làm lối đi. Ông S biết được trị giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, đồng thời hai bên có cắm 03 trụ bê tông để làm ranh phần đất chuyển nhượng. Để thể hiện nội dung thỏa thuận trên, hai bên đã lập "Giấy bán đất" ngày 19/11/2010 do bà T viết tay, lúc này không có mặt ông S. Sau đó, tại nhà ông E, ông S là người liên ranh đã ký xác nhận nội dung "hôm nay … hai lùn" vào phía sau giấy bán đất ngày 19/11/2010 và giao lại cho bà H cất giữ; đồng thời tại thời điểm ông S ký xác nhận đều có mặt ông E, bà H, ông C, bà T và ông S. Việc hai bên giao nhận số tiền 20.000.000 đồng với nhau như thế nào thì ông S không rõ, chỉ nghe hai bên nói qua lại với nhau là đã giao hết số tiền này. Khoảng năm 2014, không biết vì lý do gì mà bà T và ông C đã nhổ bỏ 03 trụ bê tông trước đây được ông E cắm để xác định ranh đất chuyển nhượng.

- Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 94,9 m^2:

Phần đất tranh chấp này trước đây là do ông S và bà H2 là người quản lý sử dụng. Tuy nhiên, khi kê khai để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S và bà H2 đã không thực hiện việc kê khai đối với phần đất này. Do không có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 05/4/2009, ông S và bà H2 đã chuyển nhượng phần đất có hình tam giác (có bề ngang 07m, chiều dài 36 m, diện tích 252 m^2) cho ông E với giá 10.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên lập bằng giấy tay "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", đồng thời giao tiền và giao đất cho nhau. Lúc này, tài sản trên đất có khoảng 10 cây cao su do ông S trồng.

Quá trình ông E sử dụng phần đất phần đất này như thế nào thì ông S và bà H2 không rõ, chỉ biết sau này bà T được cấp quyền sử dụng đối với phần đất này. Qua đo đạc thực tế thì phần đất này hiện ông E với bà T và ông C tranh chấp có diện tích 94,9 m^2 và thuộc một phần thửa đất số 209, tờ bản đồ số 20 được nhà nước cấp quyền sử dụng cho bà T.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S và bà H2 cung cấp: Bản tự khai ngày 17/01/2019; đơn yêu cầu vắng mặt ngày 17/01/2019; bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01005 do UBND huyện D ngày 19/3/2012 cho ông Lê Thành S.

**** Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan CCTHADS huyện D bà Đỗ Thị H1 có ý kiến:***

Tại Công văn số 270/CCTHADS ngày 08/3/2019 và Công văn số 1025/CCTHA ngày 29/8/2019 cũng như tại phiên tòa, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan CCTHADS huyện D bà Đỗ Thị H1 xác định: Quá trình tổ chức thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyên thi hành án, CCTHADS tiến hành xác minh điều kiện thi hành án và đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản, quyền sử dụng đất số 82/QĐ/CCTHA ngày 20/3/2015. Ngày 22/5/2015, CCTHADS huyện D tiến hành kê biên xử lý tài sản là thửa đất số 209 theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ 00211 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 22/10/2002 cho hộ ông Nguyễn Thu E; quá trình kê biên thì diện tích đất đo đạc thực tế là 3.836 m^2 giảm so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (3.905 m^2) là 69m^2. Ngày 24/01/2017, CCTHADS huyện D tiến hành giao tài sản cho người mua trúng đấu giá theo đúng quy định. Khi tiến hành giao nhận tài sản, có sự chứng kiến của các bên liên quan và có cắm trụ mốc giới ranh rõ ràng.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục THADS huyện D cung cấp: Văn bản số 270/CCTHADS ngày 08/3/2019; văn bản số 1025/CCTHA ngày 29/8/2019.

**** Quá trình tố tụng, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở TNMT tỉnh B ông L có ý kiến:***

Tại Công văn số 266/CNVPĐKĐĐ-CGCN ngày 08/4/2019 của CNVPĐKĐĐ huyện Dầu Tiếng xác định:

- Việc Sở TNMT tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS02547 ngày 03/8/2017 cho ông Trần Văn C là cấp theo các trình tự thủ tục pháp luật quy định. Thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20 có diện tích 8.989,3 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS02547 ngày 03/8/2017 được cấp theo mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 22-2016 ngày 29/01/2016 của CNVPĐKĐĐ huyện Dầu Tiếng. Bản mô tả ranh giới, mốc giới của thửa đất ngày 07/01/2016 có thể hiện việc ký liên ranh của các chủ đất quản lý liền kề.

- Việc Sở TNMT tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS 03628 ngày 15/5/2018 cho bà Ngô Thị Tam T là cấp theo các trình tự thủ tục pháp luật quy định. Thửa đất số 209, tờ bản đồ số 20 có diện tích 3.836 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS 03628 ngày 15/5/2018 được cấp theo mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 68-2018 ngày 29/3/2017 của CNVPĐKĐĐ huyện D. Bản mô tả ranh giới, mốc giới của thửa đất ngày 28/3/2017 có thể hiện việc ký liên ranh của các chủ đất quản lý liền kề.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở TNMT tỉnh B cung cấp: Văn bản số 266/CNVPĐKĐĐ-CGCN ngày 08/4/2019 và hồ sơ cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:***

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông E; bà T là bị đơn đồng thời là đại diện bị đơn ông C có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H và đại diện CCTHADS huyện D bà H1 có mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà H và đại diện Sở TNMT tỉnh B có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử cho phiên tòa được tiếp tục để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Quan hệ pháp luật tranh chấp "tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Về thủ tục tố tụng, không kiến nghị bổ sung hay khắc phục. Về nội dung vụ án, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người liên quan bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông E; bị đơn bà T đồng thời là đại diện bị đơn ông C có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H và đại diện CCTHADS huyện D bà H1 có mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà H2 và đại diện Sở TNMT tỉnh B ông L có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 10/9/2018, ông E tranh chấp đối với bà T và ông C đối với quyền sử dụng đất có diện tích 252 m^2 và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 160 m^2. Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/01/2019, ông E tranh chấp đối với bà T và ông C đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 163,5 m^2 (bổ sung thêm 3,5 m^2). Tại phiên tòa, ông E xác định chỉ tranh chấp đối với bà T và ông C quyền sử dụng đất có diện tích 94,9 m^2 và xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không tranh chấp đối với phần diện tích 157,1 m^2 là phần chênh lệch giữa đơn khởi kiện 10/9/2018 so với kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 843-2018 ngày 26/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 157,1 m^2 là tự nguyên, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 5, 71, 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Theo đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa, ông E tranh chấp đối với bà T và ông C đối với quyền sử dụng đất có diện tích 94,9 m^2 thuộc một phần thửa đất 209, tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CS03628 ngày 17/5/2018 do Sở TNMT tỉnh B cấp cho bà Ngô Thị Tam T đứng tên và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 163,5 m^2 thuộc một phần thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02547 ngày 03/8/2017 do Sở TNMT tỉnh B cấp cho ông Trần Văn C đứng tên. Phía bà T và ông C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông E. Xét thấy, đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tại phiên tòa, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên vụ án được xét xử theo quy định của pháp luật.

[4] Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự đều thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau làm căn cứ giải quyết đối với vụ án, gồm: Biên bản đo đạc, xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp ngày 18/10/2018 của Tòa án và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 843-2018 ngày 26/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, theo đó: Phần đất ông E tranh chấp quyền sử dụng đối với bà T và ông C có diện tích 94,9 m^2 thuộc một phần thửa đất 209, tờ bản đồ số 20 (tài sản trên đất có 10 cây tràm bông vàng trồng năm 2017, 01 cây lồng mức đường kính 15 cm nhưng các đương sự không tranh chấp) và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà T và ông C phần đất có diện tích 163,5 m^2 thuộc một phần thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20; Kết luận giám định số 182/GĐ-PC09 ngày 04/7/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương, theo đó: Chữ ký, chữ viết họ tên "Nguyễn Thu E" trên 01 "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 19/5/2016 so với chữ ký, chữ viết họ tên của Nguyễn Thu E trên các mẫu so sánh là do cùng một người ký và viết ra; Kết quả thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp ngày 11/01/2019, theo đó: trị giá quyền sử dụng đất là 80.000 đồng/m^2, trị giá cây tràm bông vàng trồng năm 2017 là 100.000 đồng/cây, trị giá 01 cây lồng mức đường kính 15cm là 1.000.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông E:

[5.1] Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 94,9 m^2:

Qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, xem xét toàn bộ tài liệu chứng cứ các bên cung cấp và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua bán đấu giá thi hành án thì phần đất bà T nhận được có diện tích là 3.836m^2 (300 m^2 ONT + 3.536 m^2 CLN); bà T được Sở TNMT tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03628 ngày 17/5/2018 cũng với diện tích nêu trên; theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 843-2018 ngày 26/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì diện tích đất thực tế bà T sử dụng có diện tích 3.836,0 m^2. Đồng thời, xem xét hồ sơ cũng như bản vẽ phục vụ cho việc thi hành án ngày 23/7/2015 thì sơ đồ, vị trí khu đất mà bà T được giao khi mua trúng đấu giá với sơ đồ vị trí thửa đất hiện đang sử dụng

là trùng khớp. Như vậy, có căn cứ xác định bà T sử dụng đất đúng quy định, không lấn chiếm đất của ai khác nên yêu cầu khởi kiện của ông E là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[5.2] Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 163,5 m^2: Qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, xem xét toàn bộ tài liệu chứng cứ các bên cung cấp và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5.2.1] Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, các đương sự gồm ông E, bà H, bà T đều thừa nhận: Ngày 19/11/2010, hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau phần đất có diện tích khoảng 160 m^2 (chiều ngang 01m, chiều dài khoảng 160 m) và đo đạc thực tế có diện tích 163,5 m^2, thuộc một phần thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20 được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00264 ngày 22/10/2002 cho ông Trần Văn C (Sở TNMT tỉnh B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS02547 ngày 03/8/2017 cho ông Trần Văn C) để gia đình ông E có lối đi từ đường đất đỏ giao thông nông thôn vào thửa đất số 209; việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay "Giấy bán đất" vào ngày 19/11/2010, giá trị chuyển nhượng là 20.000.000 đồng; bên bà T và ông C đã giao đất cho bên ông E và đồng thời có cắm 03 trụ bê tông để làm ranh. Việc thừa nhận này của các bên đương sự phù hợp với tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án nên đây là tình tiết không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.2.2] Xem xét chứng cứ là "Giấy bán đất" lập ngày 19/11/2010 do phía ông E cung cấp, thấy rằng: Nội dung của "Giấy bán đất" lập ngày 19/11/2010 chỉ thể hiện bà T và ông C có chuyển nhượng cho ông E 01 m ngang đất với trị giá là 20.000.000 đồng, không thể hiện việc thanh toán số tiền chuyện nhượng như thế nào. Ông E xác định đã thanh toán đầy đủ số tiền 20.000.000 đồng cho phía bà T và ông C nhưng phía bà T và ông C không đồng ý, ông E không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ để xác định lời trình bày của ông E.

[5.2.3] Xem xét chứng cứ là "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 19/5/2016 do bà T cung cấp, thấy rằng: Nội dung của "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 19/5/2016 đã thể hiện vào ngày 19/11/2010 ông C và bà T có chuyển nhượng cho ông E 01 m ngang đất với trị giá là 20.000.000 đồng, ông E đưa trước số tiền 5.000.000 đồng, còn nợ lại 15.000.000 đồng và đến nay không thanh toán được số tiền 15.000.000 đồng nên ngày 19/5/2016 bà T đã hoàn trả lại cho vợ chồng ông E số tiền 5.000.000 đồng để ông E trả lại quyền sử dụng 01 m đã chuyển nhượng. Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, ông E không thừa nhận chứng cứ này, không thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên trên chứng cứ này. Tại Kết luận giám định số 182/GĐ-PC09 ngày 04/7/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương, theo đó: Chữ ký, chữ viết họ tên "Nguyễn Thu E" trên 01 "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 19/5/2016 so với chữ ký, chữ viết họ tên của Nguyễn Thu E trên các mẫu so sánh là do cùng một

người ký và viết ra. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định lời trình bày của bà T là có căn cứ.

Từ nhận định trên, thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông E với bà T và ông C theo "Giấy bán đất" lập ngày 19/11/2010 đã được các bên thỏa thuận chấm dứt từ ngày 19/5/2016 theo "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 19/5/2016 nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông E là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về trình tự thủ tục tố tụng, diễn biến công khai tại phiên tòa cũng như ý kiến đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông E là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Chi phí tố tụng:

[7.1] Chi phí đo đạc: Chi phí đo đạc đất tranh chấp là 3.327.720 đồng, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông E phải chịu toàn bộ, ông E đã nộp xong.

[7.2] Chi phí giám định: Chi phí giám định chứng cứ là 2.385.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông E phải chịu toàn bộ, ông E đã nộp xong.

[8] Ông E phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 71, 92, 147, 217, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân năm 2015;

- Căn cứ các Điều 385, 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 5, 26, 166, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thu E đối với bà Ngô Thị Tam T và ông Trần Văn C về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 94,9 m^2 thuộc một phần thửa đất 209, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Ấp Đ, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương do Sở TNMT tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03628 ngày 17/5/2018 cho bà Ngô Thị Tam T đứng tên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 163,5 m^2 thuộc một phần thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Ấp Đ, xã A, huyện D,

tỉnh Bình Dương do Sở TNMT tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02547 ngày 03/8/2017 cho ông Trần Văn C đứng tên.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thu E đối với bà Ngô Thị Tam T và ông Trần Văn C về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với phần đất có diện tích 157,1 m^2 là phần chênh lệch giữa đơn khởi kiện 10/9/2018 so với kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 843-2018 ngày 26/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng.

3. Chi phí tố tụng.

3.1. Chi phí đo đạc: Chi phí đo đạc đất tranh chấp là 3.327.720 đồng (ba triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi đồng), ông E phải chịu tòan bộ, ông E đã nộp xong.

3.2. Chi phí giám định: Chi phí giám định chứng cứ là 2.385.000 đồng (hai triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng), ông E phải chịu toàn bộ, ông E đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thu E phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 679.600 đồng (sáu trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm đồng), trong đó: Đối với quyền sử dụng đất là 379.600 đồng (ba trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm đồng) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); sau khi khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 1.300.000 đồng (một triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0012406 ngày 10/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, ông E được nhận lại số tiền là 620.400 đồng (sáu trăm hai mươi nghìn bốn trăm đồng).

5. Quyền kháng cáo.

5.1. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 03/10/2019).

5.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Phạm Minh Đồng