

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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 104/2022/DS-ST

Ngày: 05 - 9 - 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 Lê Văn Lại

- 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: Ông Võ Minh Mẫn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 8 và ngày 05 tháng 9 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 132/2022/TLST - DS, ngày 10 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ 18, ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1955 và bà Võ Thị H, sinh năm 1956; cùng trú tại: Tổ 2, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

* Người có quyền Lợi và nghĩa vụ Liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh – Trụ sở: Thị Trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo pháp Luật: Ông Đỗ Thành Đ – Chức vụ: Chi cục Trưởng

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn M – Chức vụ: Chấp hành viên

2. Chị Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Chị Nguyễn Kim L1, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. Nguyễn Thị D, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp S, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

5. Nguyễn Quốc L, sinh năm 1991; ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

6. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 6, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Bà T, Ông T1 có mặt tại Tòa. Ông M, Chị H1, Chị L1, chị D, anh L, anh P và bà H 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 Bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Văn K Là vợ chồng, năm 2003 ông K có mua của Ông Nguyễn Văn T1 và bà Võ Thị H 01 phần đất ruộng diện tích khoảng 4200m², đất tọa Lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, với giá 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, hai bên có Làm giấy tay mua bán. Khi giao tiền xong thì Ông T1, bà H giao phần đất trên cho vợ chồng bà canh tác sản xuất từ năm 2003 đến năm 2017 thì chồng bà là ông K qua đời, bà không làm nổi nên cho thuê phần ruộng trên đến nay. Do ông T1 là anh ruột của bà nên khi chồng bà mua phần đất này chỉ ghi giấy tay, Ông T1 mượn giấy đất vay Ngân hàng cho đến nay nên chưa Làm thủ tục chuyển nhượng.

Nay Ông T1, bà H bị nợ nần nên phần đất bán cho bà bị cưỡng chế thi hành án nên Bà T khởi kiện tranh chấp yêu cầu vợ chồng ông T1, bà H Làm thủ tục chuyển nhượng phần đất có diện tích 4224,6m², thửa đất số 36, tờ bản đồ số 18, đất tọa Lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh đã bán cho bà.

- Bị đơn Ông Nguyễn Văn T1 và bà Võ Thị H trình bày:

Ông là anh ruột của Bà Nguyễn Thị T, năm 2003 vợ chồng ông có bán cho ông Nguyễn Văn K là chồng của bà T 01 phần đất ruộng như Bà T trình bày, diện tích chuyển nhượng Là 4200m²; Loại đất ruộng; giá chuyển nhượng Là 50.000.000 đồng. Hai bên có Làm giấy mua bán và ông K đã giao tiền đủ, ông cũng đã giao đất cho ông K Làm từ năm 2003 đến nay. Do trước khi bán thì phần đất trên và đất nhà ông đang ở đã thế chấp Ngân hàng, hàng năm cứ vay

tăng thêm không có khả năng trả nợ nên đã bán nhà trả nợ và Lấy giấy phân đất ruộng ra Làm thủ tục chuyển nhượng cho Bà T thì bị thừa kiện không Làm được. Khi bán nghĩ Là anh, em nên mượn Lại số vay vốn Làm ăn rồi trả Lại số sau, nhưng Làm ăn thất bại bị thừa kiện nên không chuyển nhượng được.

Nay Bà T khởi kiện, vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng phần đất ruộng trên cho Bà T, thực sự thì đã bán cho vợ chồng Bà T Lâu rồi và Bà T đã canh tác sản xuất đất trên từ năm 2003 đến nay.

** Theo người có quyền Lợi và nghĩa vụ Liên quan trình bày:*

** Những người có quyền Lợi và nghĩa vụ Liên quan trình bày:*

- Chị Nguyễn Mỹ H, Nguyễn Kim L1, Nguyễn Thị D và Nguyễn Quốc L: Các anh, Chị là con của ông Nguyễn Văn K và Bà Nguyễn Thị T. Hiện ông K đã chết năm 2017. Nay mẹ là Bà T khởi kiện yêu cầu Ông T1 và bà H có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng với diện tích 4200m², tọa Lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Các anh chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của Bà T không thay đổi.

- Ông Nguyễn Hữu P: Ông Là em rể của Bà T và Ông T1, ông có thuê ruộng của Bà T làm từ năm 2018 đến nay, diện tích thuê là 1,2 ha, thuê hàng năm, trả tiền theo năm. Do là anh, chị em trong gia đình nên ông biết là ông T1 đã bán phần đất ruộng trên cho ông K chồng bà T Lâu rồi, việc có chuyển nhượng hay chưa thì ông không biết. Ông K đã làm trên ruộng này từ rất lâu, khi ông K chết thì Bà T cho ông thuê lại toàn bộ ruộng canh tác cho đến nay. Nếu không phải ruộng của Bà T thì Bà T không cho thuê và trực tiếp nhận tiền thuê hàng năm. Nay có tranh chấp thì ông không có ý kiến gì, ông thuê ruộng làm theo vụ nên cũng không ảnh hưởng gì.

- Ông Nguyễn Văn M, Đại diện ủy quyền tham gia cho cơ quan Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh trình bày:

Căn cứ bản án: 19/2019/DSST ngày 21/5/2019; Bản án số 101/ DSST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh, Chi cục thi hành án huyện C đã ra Quyết định thi hành án số: 14/QĐ-THA ngày 01/10/2019; Số: 430/QĐ-THA ngày 06/12/2019; Số: 79/QĐ-THA ngày 11/12/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; buộc Ông Nguyễn Văn T1, bà Võ Thị H có trách nhiệm thi hành án số tiền 1.175.000.000 đồng cùng lãi suất do chậm thi hành án và nộp án phí 15.600.000 đồng. Do người phải thi hành án không tự nguyện thi hành nên Chi cục Thi hành án đã ra quyết định cưỡng chế thi hành án số: 18/QĐ.CCTHA ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành

án dân sự huyện C về việc kê biên tài sản của Ông T1, bà H để đảm bảo thi hành án, tài sản gồm: Thửa đất số 36 tờ bản đồ 18, diện tích 4224,6m², (Đồ Lưới 2010) Tọa Lạc: B, Đ, Châu Thành (Là phần đất Bà Nguyễn Thị T đang tranh chấp) và phần đất thửa số 118, tờ bản đồ 32, diện tích 450m², (Đo Lưới năm 2000) trên đất có căn nhà tường cấp 4, Tọa Lạc: B, Đ, Châu Thành (Đã xử Lý để thi hành án xong). Ngày 30-12-2021 Chi cục Thi hành án huyện C đã Lập biên bản kê biên tài sản. Biên bản xác minh ngày 02/6/2020 địa chính xã Đ cung cấp Ông T1, bà H có phần đất diện tích 4224,6m², thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 18; đất tọa Lạc tại: B, Đ, Châu Thành trước đây vợ chồng Ông T1, bà H có bán phần đất nêu trên cho Bà Nguyễn Thị T, ngụ: G, Đ, C, Bà T có Liên hệ địa chính xây dựng xã Đ để Làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, Địa chính xã có hướng dẫn Bà T Làm thủ tục cấp đổi (Đo Lưới 2010). Ngày 28/4/2022 Chi cục Thi hành án có Thông báo: 107/ TB-CCTHA thông báo cho Bà Nguyễn Thị T về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án.

Nay Bà T tranh chấp với Ông T1, bà H có bán phần đất nêu trên cho Bà T và Bà T có Liên hệ địa chính xây dựng xã Đ để Làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ Là có thật đề nghị Tòa án xem xét trong quá trình giải quyết vụ án.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C sẽ căn cứ kết quả xét xử của vụ kiện để xử Lý theo quy định pháp Luật.

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

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 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 Bà Nguyễn Thị T cùng các con Là chị Nguyễn Mỹ H, Chị Nguyễn Kim L1, chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Quốc L đối với Ông Nguyễn Văn T1 và bà Võ Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận và cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 3900m² (mới 4224,6m²), thửa đất số 683 (mới 36), tờ bản đồ số 02 (mới 18), đất tọa Lạc tại ấp B, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ : H00738/4990/2005HĐCN do UBND huyện C cấp cho Ông Nguyễn Văn T1 đứng tên ngày 29-12-2005 và công nhận cho Bà Nguyễn Thị T cùng các con Là chị Nguyễn Mỹ H, Chị Nguyễn Kim L1, chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Quốc L phần đất này.

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: Ông Nguyễn Văn M- Đại diện ủy quyền cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C; Chị Nguyễn Thị Mỹ H1; Chị Nguyễn Kim L1; chị Nguyễn Thị D; anh Nguyễn Quốc L; Ông Nguyễn Hữu P và bà Võ Thị H vắng mặt có đơn đề nghị vắng mặt. 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.

[2] Về điều Luật áp dụng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thiết lập vào ngày 20-3-2003 nên Luật được áp dụng Là Bộ Luật Dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án Là phù hợp.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Bà Nguyễn Thị T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông Nguyễn Văn T1 theo giấy tay bán đất ngày 20-3-2003. Tại thời điểm các bên giao dịch thì Ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Diện tích chuyển nhượng 4200m² đất ruộng trồng Lúa Là do các bên tự ước

Lượng ghi vào giấy bán tay. Năm 2005 Ông T1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ: H00738/4990/2005HĐCN do UBND huyện C cấp tại thửa đất số 683, tờ bản đồ số 02, diện tích được cấp Là 3900m², đất tọa Lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Theo sơ đồ mới năm 2010 Là thửa 36, tờ bản đồ số 18, diện tích Là 4224m². Bà T yêu cầu cho Lưu thông hợp đồng chuyển nhượng đất trên và công nhận diện tích bà đang sử dụng.

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Giấy tay bán đất giữa ông Nguyễn Văn K (Là chồng Bà T đã chết năm 2017) với Ông Nguyễn Văn T1 Là không rõ ràng, không ghi tứ cận và vị trí phần đất ở đâu Là chưa đầy đủ. Ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mà chuyển nhượng Là vi phạm. Tuy nhiên, đất trên Là của ba, mẹ Ông T1 cho các con Làm có nguồn gốc rõ ràng. Ông T1 được ba, mẹ tặng cho, ông bán và giao toàn bộ đất ruộng được cho trên cho ông K sử dụng đất sản xuất, canh tác Liên tục từ năm 2003 cho đến nay. Ông K sản xuất trên đất ổn định cho đến hiện tại, không ai tranh chấp, cũng đã giao tiền mua đất xong cho Ông T1 nhận, Ông T1 cũng thừa nhận việc này. Qua biên bản xác minh của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C thể hiện (bút Lục số 87) thì trước năm 2020 Bà T có Liên hệ tại xã Đ để Làm thủ tục chuyển nhượng phần đất mua của Ông Nguyễn Văn T1 tại thửa đất số 683, tờ bản đồ số 02, diện tích được cấp Là 3900m², đất tọa Lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Do giấy đất của Ông T1 được cấp Là cũ so với sơ đồ Lưới năm 2010 nên có hướng dẫn Bà T Làm thủ tục cấp đổi Lại sổ theo sơ đồ Lưới năm 2010 Là thửa 36, tờ bản đồ số 18, diện tích Là 4224m².

Như vậy chứng tỏ các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất ruộng trên, chưa tiến hành đo đạc trên thực địa. Nay đo đạc thực tế diện tích có biến động tăng thêm so với diện tích được cấp cho Ông T1 nhưng nằm trong diện tích các bên chuyển nhượng ban đầu mà ông K chồng Bà T đã chuyển nhượng trước đó khi Ông T1 chưa bị thi hành án theo các bản án đã tuyên của Tòa.

Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K (chồng Bà T) và Ông T1 vào năm 2003 thì thấy rằng, các bên đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất ruộng trên nhưng chưa Làm thủ tục chuyển nhượng Là do Ông T1 khi được cấp giấy ông thế chấp giấy tại Ngân hàng và Là anh em nên việc chuyển nhượng kéo dài đến hôm nay. Việc Ông T1, bà H bị thi hành án các khoản nợ Là sau khi đã bán phần đất cho ông K trước đó nên quyền và Lợi ích hợp pháp của Bà T và các con Bà T phải được bảo vệ.

Mặc dù giấy tay bán đất trên có vi phạm tại điểm a.6 tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, không tuân thủ theo quy định về hình thức nhưng theo 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 Khanh chồng Bà T đã thanh toán đủ tiền, nhận đất và đã được giao giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình Bà T đã sản xuất canh tác ổn định mà không ai tranh chấp.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có căn cứ cho Lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn K (chồng Bà T) với Ông Nguyễn Văn T1 và bà Võ Thị H, công nhận QSDĐ diện tích 4224,6m² trên cho Bà T cùng các con Bà T Là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí thẩm định tại chỗ 1.200.000 đồng; Định giá Là 2.800.000 đồng. Tổng chi phí tố tụng khác Là 4.000.000 đồng, Bà T tự nguyện chịu chi phí tố tụng trên. Ghi nhận Bà T đã nộp đủ 4.000.000 đồng.

[5]. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn T1 và bà Võ Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Bà T không phải chịu án phí sơ thẩm Dân sự.

Vì các Lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 705, 706, 707, 708 và 713 Bộ Luật Dân sự năm 1995; 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 yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Nguyễn Thị T cùng các con Là chị Nguyễn Mỹ H, Chị Nguyễn Kim L1, chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Quốc L đối với Ông Nguyễn Văn T1 và bà Võ Thị H. Cho lưu thông giấy tay bán đất ngày 20-3-2003.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4224,6m² cho Bà Nguyễn Thị T cùng các con Là chị Nguyễn Mỹ H, Chị Nguyễn Kim L1, chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Quốc L. Đất thuộc thửa số 683 (mới 36), tờ bản đồ số 02 (mới 18), đất tọa Lạc tại B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng

nhận QSDĐ số vào sổ: H00738/4990/2005HĐCN do UBND huyện C cấp cho Ông Nguyễn Văn T1 đứng tên ngày 29-12-2005.

2. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí thẩm định tại chỗ 1.200.000 đồng; Định giá là 2.800.000 đồng. Tổng chi phí tố tụng khác Là 4.000.000 đồng, Bà T tự nguyện chịu chi phí tố tụng trên. Ghi nhận Bà T đã nộp đủ 4.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn T1 và bà Võ Thị H được miễn án phí sơ thẩm dân sự theo quy định.

- Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự.

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.

(đã ký)

Cái Thị Minh Tâm