

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRĂNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 228/2024/DS-ST

Ngày: 10-10-2024

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 THỊ XÃ TRĂNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Đình Nhung;

Ông Vương Văn Mù.

Thư ký phiên tòa: ông Trần Hữu Tuấn là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trăng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trăng Bàng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Thương – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trăng Bàng, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 260/2023/TLST- DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 219/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Thành T, sinh năm 1970; cư trú tại: ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN. Có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Trần Văn G, sinh năm 1987; cư trú tại: ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Chị Đỗ Thị S, sinh năm 1974; vắng mặt

Anh Nguyễn Minh A, sinh năm 1978; có mặt;

Chị Châu Lệ B, sinh năm 1979; vắng mặt;

Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1975; vắng mặt;

Cùng cư trú tại: ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN.

Ngân hàng A. Địa chỉ: khu phố GH, phường TB, thị xã TB, tỉnh TN. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/6/2023, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện 17/11/2023, nguyên đơn – anh Nguyễn Thành T trình bày:

Anh và anh G không có quan hệ họ hàng, chỉ là chòm xóm với nhau. Vào ngày 19/5/2015, anh có chuyển nhượng 01 phần đất ngang 07m dài hết đất tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN giá 44.800.000 đồng cho anh G. Có làm giấy tay sang nhượng đất do anh viết đưa cho anh G giữ. Anh đã giao đất cho anh G vào 2015. Đến năm 2018, vợ chồng anh G xây nhà ở cho đến nay. Khi giao đất có tiến hành đo đạc ngang 07m. Ngày 24/5/2022, hai bên mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh cứ nghĩ diện tích chuyển nhượng là ngang 07m dài hết đất. Do em gái của anh G làm thủ tục chuyển nhượng. Khi anh đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì phần đất của anh còn sau khi chuyển nhượng cho anh G. Lúc này anh G mới đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh G cho anh xem thì anh mới biết toàn bộ diện tích 457,5m² đất của ông đã sang tên cho vợ chồng anh G đứng tên. Anh G cũng đồng ý trả lại phần đất dư này cho ông nhưng sau đó, ông biết được giấy đất của anh G đã thế chấp Ngân hàng nên không làm thủ tục trả lại đất cho ông được. Ông yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng anh G, chị S đối với phần diện tích 259,6m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN; yêu cầu công nhận phần đất diện tích 259,6m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN cho anh. Trong phần diện tích 259,6m², anh đồng ý chuyển nhượng cho anh A diện tích ngang 03m dài hết đất theo kết quả đã đo đạc.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Trần Văn G trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của anh T. Anh thừa nhận vợ chồng anh chỉ nhận chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 07m dài hết đất nay qua đo đạc thực tế diện tích 197,9m² và thực tế anh chỉ sử dụng phần diện tích này. Nay anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T, anh A; đồng ý trả lại phần đất dư so với phần diện tích nhận chuyển nhượng. Nhưng hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đang thế chấp Ngân hàng nên anh không làm thủ tục trả lại đất cho anh T được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị S trình bày: Thống nhất với lời trình bày của anh G. Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T, anh A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh A trình bày: Vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng 01 phần đất ngang 03m tọa lạc tại ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN mua với giá 19.200.000 đồng của ông Nguyễn Thành T. Khi mua có làm giấy tay mua đất do anh T và chồng anh là anh A ký tên. Anh không có ký tên vào giấy tay mua bán đất. Phần đất này do vợ chồng anh mua chung của anh T. Anh T đã giao đất cho vợ chồng anh sử dụng. Anh đã xây dựng mái che và trồng cây trên đất. Vợ anh tên Châu Lệ B được cha mẹ ruột cho

phần đất thửa 949, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN diện tích 136,9m² giáp ranh với phần đất mua của anh T. Hiện phần đất này do vợ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng anh đã giao đủ tiền cho anh T và anh T cũng đã giao đất cho vợ chồng anh sử dụng. Nay chúng anh yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với anh T, yêu cầu công nhận phần đất diện tích 86,6m² thuộc quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Châu Lệ B trình bày: Chị là vợ của anh A. Chị thống nhất với lời trình bày của anh A và có cùng ý kiến với yêu cầu của anh A.

Chị Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án cung cấp lời khai nên Tòa án không ghi nhận lời khai của chị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A trình bày: Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Trần Văn G và chị Đỗ Thị S đứng tên đang thế chấp Ngân hàng vay số tiền 200.000.000 đồng. Do hợp đồng vay chưa đến hạn nên Ngân hàng không yêu cầu trả số tiền vay trong vụ án này.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 126, 131, 500 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 166 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành T “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” đối với anh Trần Văn G, chị Đỗ Thị S.

Tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 118, quyền số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 24/5/2022, giữa anh Nguyễn Thành T, chị Nguyễn Thị L và anh Trần Văn G, chị Đỗ Thị S, đối với diện tích 259,6m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN.

Công nhận cho anh T, chị L được quyền sử dụng diện tích 173m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập ông Nguyễn Minh A “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Thành T.

Công nhận cho ông A, bà B được quyền sử dụng diện tích 86,6m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN.

3. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Châu Lê B, Ngân hàng vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; chị Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng, chị B, chị L.

[2] Anh T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng anh G, chị S đối với phần diện tích 259,6m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN; yêu cầu công nhận phần đất diện tích 259,6m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN cho anh. Trong phần diện tích 259,6m², anh đồng ý chuyển nhượng cho anh A diện tích ngang 03m dài hết đất theo kết quả đo đạc diện tích 86,6m².

[2.1] Anh, chị S đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên không tiến hành thủ tục trả lại quyền sử dụng đất cho anh T. Do đó, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Nên có căn cứ chứng nhận yêu cầu khởi kiện của anh T; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị L và vợ chồng anh G, chị S đối với phần diện tích 259,6m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh A, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 86,6m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN. đo đạc thực tế 86,6m², có làm giấy tay mua đất, đã trả tiền xong, ông T đã giao đất, ông A xây dựng mái che và trồng cây trên đất. Giáp ranh với phần đất mua của ông T thì bà Châu Lê B (vợ ông A) được cha mẹ ruột cho phần đất thửa 949, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN, diện tích 136,9m², do bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua hòa giải, anh T, anh G, chị S đồng ý yêu cầu của anh A, chị B, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 86,6m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh A.

[4] Hội đồng xét xử xét đề nghị của đại Viện kiểm sát có cơ sở chấp nhận.

[5] Căn cứ Điều 26 của 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; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[6] Do yêu cầu khởi kiện của anh T, anh A được chấp nhận nên anh G phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản 8.000.000 đồng. Do anh T, anh A đã đóng tạm ứng nên anh G có nghĩa vụ trả lại anh T, anh A 8.000.000 đồng đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 157; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, 166, 175, 584, 585, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 26 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành T “Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất” đối với anh Trần Văn G, chị Đỗ Thị S;

1.1 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Thị L và anh Trần Văn G, chị Đỗ Thị S, đối với diện tích 259,6m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN.

1.2. Công nhận cho anh Nguyễn Thành T, chị Nguyễn Thị L được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 173m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 265 dài 13,11m + 17,6m;
- Hướng Tây giáp thửa 854 dài 29,95m;
- Hướng Nam giáp thửa 291 dài 5,5m;
- Hướng Bắc giáp đường dài 5,5m

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh A “Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất” đối với anh Nguyễn Thanh T.

Công nhận cho anh Nguyễn Minh A, chị Châu Lệ B được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 86,6m² tại thửa 855, tờ bản đồ số 21 (BĐ 2005), tọa lạc ấp PD, xã PC, thị xã TB, tỉnh TN. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 854 dài 29,25m;
- Hướng Tây giáp thửa 855 dài 28,84m;
- Hướng Nam giáp thửa 290 dài 03m;
- Hướng Bắc giáp đường dài 03m.

3. Kiến nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CS09143 ngày 26/7/2022 do anh Trần Văn G, chị Đỗ Thị S đứng tên, cấp lại cho anh T, chị L, anh A, chị B như phần quyết định của Bản án đã tuyên nhưng vẫn đảm bảo nghĩa vụ thế chấp cho Ngân hàng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại anh T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015037, ngày 20/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã TB.

+ Anh Trần Văn G phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại anh A số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015197, ngày 05/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

+ Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản:

Anh Trần Văn G có nghĩa vụ trả lại anh T số tiền 3.000.000 đồng

Anh Trần Văn G có nghĩa vụ trả lại anh A số tiền 5.000.000 đồng

5. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

6. 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 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX. Trảng Bàng;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Cẩm