| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN GÒ DẦU**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 143/2024/DS-ST
Ngày: 19-8-2024
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH.**

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

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Thị Đào;

2. Bà Trần Ánh Nhạn.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Huỳnh Mai - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Ngô Anh Thư, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 361/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại"* Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 194/2024/QĐXX-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Văn Thị T, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T;

- *Bị đơn*: Ông Đặng Văn Th, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T;

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

1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T;

2. Bà Lê Thị D, sinh năm 1943 chết ngày 28-6-2024;

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D*:

2.1 Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T;

2.2 Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh T;

2.3 Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T;

2.4 Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T;

2.5 Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp S, xã Đ, thị xã Tr, tỉnh T;

2,6 Anh Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T.

2.7 Chị Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T. Tạm trú: Đ;

2.8 Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1985; Địa chỉ: 12 – Đ

3. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T;

4. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh T;

5. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T;

6. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T;

7. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp S, xã Đ, thị xã Tr, tỉnh T;

8. Anh Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T.

9. Chị Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T. Tạm trú: Đ;

10. Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1985; Địa chỉ: 12 – Đ;

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, lời tự khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Văn Thị T trình bày:***

Nguyên vào ngày 28-03-2009. Bà T và vợ chồng ông Th cùng thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 07m x dài hết đất, giá chuyển nhượng: 56.000.000 đồng các bên đã giao nhận 36.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng thỏa thuận khi ông Th bà M lấy giấy chứng nhận trong ngân hàng về đến Văn phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng sẽ giao hết số tiền còn lại. Việc chuyển nhượng, giao nhận tiền các bên có làm giấy tay cùng thống nhất ký tên. Khi bà mua đất thì có bà D và bà Phên đứng chứng kiến việc đo đất. Bà xây nhà ở kiên cố từ năm 2009 cho đến nay, khi xây nhà không ai ngăn cản.

Sau đó, bà T nhiều lần yêu cầu ông Th và chị M đến văn phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng gia đình ông Th không đồng ý và yêu cầu bà pH đưa thêm 500.000.000 đồng sẽ đồng ý thực hiện.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu ông Đặng Văn Th cùng vợ là Lê Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích dất ngang 07m x dài hết đất theo giấy tay chuyển nhượng ngày 28/03/2009.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà xác định thống nhất theo kết quả đo đạc định giá với số đi hiện trạng cụ thể như sau:

Phần đất có diện tích 141,1 $m^2$ thuộc thửa đất số 106, 91 tờ bản đồ số 31 toạ lạc Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T.

Tứ cận: Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 91 dài 16,2m + 3,25m + 0, m; Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 106 dài 15,34m + 0,81m + 2,36m; Nam giáp đường bê tông dài 5,77m + 1,49m; Bắc giáp thửa đất số 75 dài 2,14m; thửa đất số 106 dài 2,06m; thửa đất số 91 dài 3,8m.

Phần thứ nhất: Diện tích đất 89.5 $m^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 283,5 $m^2$, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T do ông Đặng Văn Th và bà Lê Thị M đứng tên.

Phần thứ 2: Diện tích 51.6 $m^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 627.5 $m^2$, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T do hộ bà Lê Thị D đứng tên.

Tại phiên tòa, bà xác định do bà D chết, nên bà Dề nghị các con của bà D pH thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà và bà giao cho các con của bà D số tiền 40.000.000 đồng đối với diện tích đất trên.

Đối với ông Th bà Muôi, bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng cho bà.

**** Lời khai quá trình giải quyết vụ án Bị đơn ông Đặng Văn Th trình bày:***

Ông Th thừa nhận ngày 28-3-2009, vợ chồng ông đã thỏa thuận và chuyển nhượng cho bà T diện tích đất có chiều ngang là 7m dài 20m, trong thời gian mua bán không có xảy ra tranh chấp với ai cả, giá chuyển nhượng 7m x 8.000.000 đồng = 56.000.000 đồng. Bà T đưa cho ông trước 36.000.000 đồng còn thiếu lại 20.000.000 đồng, thỏa thuận đến công chứng hoàn tất thủ tục. Đã giao nhận đất và bà T xây dựng nhà ơ kiên cố trên đất, Khi đến công chứng hoàn tất thủ tục thì ông biết được đã đã chuyển nhượng phần đất của bà D 2m và có nhà bà T trên đất. sau đó, bà D có làm đơn gửi UBND xã B và được UBND xã B mời giải quyết thương lượng vào năm 2010. Bên phía bà Lê Thị D yêu cầu thỏa thuận với ông, ông đưa cho bà D 90.000.000 đồng bà D sẽ tách phần đất ra. Ông Th đồng ý với yêu cầu của bà D và có kêu bà T đưa ông số tiền còn lại là 20.000.000 đồng để ông làm thủ tục chuyển giấy cho bà T, bà T không giao tiền, nên bà Lê Thị D có làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu để giải quyết, nhưng sau đó bà Lê Thị D tự rút đơn khởi kiện và không khởi kiện gì đối với ông.

Về phần ông có thương lượng với bà T nhiều lần, cụ thể:

Ông sẽ cắt chuyển phần đất của ông cho bà T là 4,5m đúng với số tiền là 36.000.000 đồng, về phần còn lại ông sẽ trả lại cho bà Lê Thị D, ông không còn đất để tách cho bà T là 7m, nếu bà T đồng ý sang lại cho ông với số đất ngang là 4,5m ông sẽ mua lại với số tiền hiện nay (là 500.000.000 đồng).

Tại phiên tòa, ông đồng ý chuyển nhượng cho bà T phần diện tích đất ông đứng tên, đối với đất bà D ông đồng ý giao cho bà D và các con bà D số tiền 40.000.000 đồng, ông đã giao tiền xong.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M trình bày:*** thống nhất với ý kiến của ông Đặng Văn Th.

**** Tại biên bản lấy lời khai ngày 22-11-2023 của bà Lê Thị D:*** Bà là hàng xóm của bà T và ông Th, bà có biết về việc bà T, ông Th có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong phần đất tranh chấp có 01 phần đất của bà, ngày 08-10-2023 bà và vợ chồng ông Th đã thống nhất việc bà chuyển nhượng phần đất ngang 1,4 m (phần sau ngang 3,8m x dài 20m) với giá 90.000.000 đồng. Bà đã nhận số tiền 30.000.000 đồng, sau khi có giấy đất mới thì ông Th đưa cho bà số tiền còn lại. Bà đồng ý nhận số tiền nhận số tiền 10.000.000 đồng từ ông Th và 50.000.000 đồng từ bà T.

**** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị D trình bày:***

*Bà Nguyễn Thị Ph trình bày:*

Bà là con của bà Lê Thị D, hiện nay bà sống gần nhà với mẹ là bà D, gần nhà bà T, ông Th. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 478659, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00638/20/200/QD-UBND (HL) do UBND huyện G, tỉnh T cấp ngày 06-11-2007 cho Hộ bà Lê Thị D đối với phần đất diện tích 627,0m$^2$ thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T thì trong đó có phần của các anh em bà là:- Nguyễn Thị Ph; - Nguyễn Văn B- Nguyễn Thị G, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn Nh;- Nguyễn Thị Tr; - Nguyễn Thị C

Cha của bà là ông: Nguyễn Văn Đức chết đã lâu không nhỡ rõ năm.

Ông Ngoại tên là Lê Văn Dộ, sinh năm 1907, chết năm 1979. Bà ngoại của bà họ tên là gì, năm sinh năm mất không rõ

Nguồn gốc đất do cha mẹ của bà tạo dựng nên. Theo yêu cầu khởi kiện của bà T, ý kiến của gia đình bà đồng ý tách giấy phần diện tích đất 51,6m$^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 627,5m$^2$, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T do bà Lê Thị D đứng tên, bà T hoặc ông Th pH giao cho gia đình bà 90.000.000 đồng tiền giá trị đất. Gia đình bà đã nhận của ông Th 50.000.000 đồng, phần của bà T 40.000.000 đồng chư nhận.

***Ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn Nh, chị Nguyễn Thị Tr, chị Nguyễn Thị C trình bày:*** thống nhất ý kiến của bà Nguyễn Thị Ph.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án:***

Về tố tụng: Việc Tòa án thụ lý giải quyết là đúng quy định; xác định đúng tư cách tố tụng; đảm bảo thời hạn xét xử; Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định; đảm bảo nguyên tắc xét xử độc lập, công khai và bình đẳng. Các đương sự thực hiện đúng quy định pháp luật, chấp hành nội quy phiên tòa, tôn trọng Hội đồng xét xử.

Về nội dung: Căn cứ theo quy đinh tại Điều 117, 125 BLDS năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Thị T đối với ông Đặng Văn Th. Buộc ông Đặng Văn Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 89,5 m$^2$, thuộc 01 phần diện tích đất

283,5 $m^2$, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T do ông Đặng Văn Th và bà Lê Thị M đứng tên.

Ghi nhận Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị D đồng ý thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 51.6 $m^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 627.5 $m^2$, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T do hộ bà Lê Thị D đứng tên quyền sử dụng đất số H00638/20/2006/QĐ-UBND(HL) do UBND huyện Gò Dầu cấp ngày 06-11-20207.

Về án phí: Ông Th pH chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Ông Th, bà M pH chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:** Bà Văn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Văn Th cùng vợ là bà Lê Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích dất ngang 07m x dài 20m theo giấy tay chuyển nhượng đất lập ngày 28-03-2009, trong đó có phần diện tích 51.6 $m^2$, trong tổng diện tích 627.5 $m^2$, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 31, do bà Lê Thị D đứng tên. Ngày 28-6-2024, bà D chết, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp nên cần đưa người kế thừa là con bà D vào tham gia tố tụng, trong đó có chị Chị Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1983; Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1985, có hộ khẩu thường trú tại Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T nhưng đang tạm trú và làm việc tại Đ nhưng có bản tự khai, đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên thuộc thẩm quyền giải quyết xét xử của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh T, đồng thời các con của bà D là bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn Nh, chị Nguyễn Thị Tr, chị Nguyễn Thị C có đơn yêu cầu vắng mặt nhưng đã có văn bản trình bày ý kiến thống nhất việc chuyển nhượng diện tích của bà D đứng tên nên xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại"

Việc vắng mặt các đương sự Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định tại Điều 35, 36, Khoản 6 Điều 68, Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22-11-2023 kết quả thể hiện như sau:

[2.1.1] Phần đất có diện tích 141,1 $m^2$ thuộc thửa đất số 106, 91 tờ bản đồ số 31 toạ lạc Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T.

Tứ cận: Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 91 dài 16,2m + 3,25m + 0, m; Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 106 dài 15,34m + 0,81m + 2,36m; Nam giáp đường bê tông dài 5,77m + 1,49m; Bắc giáp thửa đất số 75 dài 2,14m; thửa đất số 106 dài 2,06m; thửa đất số 91 dài 3,8m.

+ Diện tích 89.5 $m^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 283,5 $m^2$, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31 do ông Đặng Văn Th và bà Lê Thị M đứng tên.

*Tứ cận: Đông giáp phần nhà của bà T xây trên thửa đất số 91 dài 19,91m + 3,25m; Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 106 đã chuển nhượng cho bà T dài 15,34m + 0,81m + 2,36m; Nam giáp đường bê tông dài 5,77m; Bắc giáp thửa đất số 106 dài 2,06m; thửa đất số 91 dài 3,8m.*

+ Diện tích 51.6 $m^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 627.5 $m^2$, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 31, do hộ bà Lê Thị D đứng tên.

*Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 91 dài 16,2m + 3,25m + 0, m; Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 106 dài 91 dài 19,91m + 3,25m; Nam giáp đường bê tông dài 1,49m; Bắc giáp thửa đất số 91 dài 3,8m.*

[2.1.2] Tài sản trên đất gồm:

- 01 căn nhà cấp 4, kết cấu tường gạch có tô, cửa sắt chưa lắp kính mái tol không la phông, nền gạch men, xây dựng năm 2009, Diện tích: ngang 5m x dài 10,1m.
- Mái che tol cột xi măng, kèo cây, nền xi măng, xây dựng năm 2009. Trị giá 18.400.000 đồng.
- Hàng rào lưới B40, có xây chân móng, cao 1,5m x dài 19,8m = 29,7$m^2$ trị giá 9.625.500 đồng.
- 02 trụ xi măng, không định giá được.
- Nhà vệ sinh tường gạch, mái tole, cửa sắt. Diện tích ngang 2m x dài 2,9m, xây dựng năm 2009, không biết niên hạn sử dụng.
- 02 cây đu đủ trông 01 năm. Trị giá 80.000 đồng.
- 02 cây mì trồng 06 tháng. Trị giá 12.000 đồng

[2.2] Về giao kết và thực hiện hợp đồng: Vào ngày 28 tháng 3 năm 2009, giữa bà T, ông Th, bà M cùng thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 141,1 $m^2$ có chiều ngang 7m dài 20m nhưng thông qua kết quả đo đạc thuộc hai thửa đất là thửa đất số 106 (do ông Th bà M đứng tên), 91 (do bà D đứng tên) tờ bản đồ số 31 toạ lạc Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T, giá chuyển nhượng 56.000.000 đồng, đã giảo nhận trước 36.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng được thực hiện sau khi đến công chứng hoàn tất thủ tục. Khi nhận chuyển nhượng tự các bên cậm trụ và giao đất, bên mua đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất. Đến thời gian thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật thì phần diện tích đất trên thuộc hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thực hiện được.

[2.3] Xét ý kến của bà D và những người kế thừa của bà D là bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn Nh, chị Nguyễn Thị Tr, chị Nguyễn Thị C thống nhất và thừa nhận phần đất ông Th chuyển nhượng có 01 phần đất Diện tích đất 51.6 $m^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 627.5 $m^2$, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 31 thuộc đất của hộ bà Lê Thị D, cùng đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà T và yêu cầu thanh toán lại tiền giá trị đất là 90.000.000 đồng, thực hiện thủ tục tách thửa. Tại Biên bản hòa giải ngày 12-3-2023, ông Th trình bày đồng ý giao cho bà D 40.000.000 đồng đã giao cho bà D 30.000.000 được gia đình bà Dang thừa nhận, sau đó giao cho ông B đại diện gia đình đã nhận 10.000.000 đồng; Đối với bà T đồng ý giao cho bà D 50.000.000 đồng. Ngày 28-6-2024, bà D chết, người kế thừa quyền và

nghĩa vụ tố tụng của bà D đều thống nhất ý kiến của bà D. Thỏa thuận của các đương sự không trái đạo đức, không vi phạm pháp luật nên Tòa án xem xét và ghi nhận.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết tay chưa được công chứng, chứng thực nhưng việc giao kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện và được hai bên thừa nhận. Quá trình thực hiện hợp đồng không có tranh chấp, các bên đã giao nhận tiền, bà T giuao nhận đất, xây dựng nhà ở trên đất từ năm 2009 đến nay, khi xây nhà không ai ngăn cản. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có đủ điều kiện và có hiệu lực theo quy định của Điều 117, Điều 122 của Bộ luật Dân sự.

[3.1] Xét về điều kiện tách thửa đối với hai phần diện tích nêu trên thấy rằng Diện tích 89.5 $m^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 283,5 $m^2$, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31 do ông Đặng Văn Th và bà Lê Thị M đứng tên và Diện tích 51.6 $m^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 627.5 $m^2$, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 31, do hộ bà Lê Thị D đứng tên tuy diện tích nhỏ nhưng hai thửa liền kề với tổng diện tích 141,1$m^2$, diện tích đất còn lại sau khi tách thửa đảm bảo diện tích tối thiểu đối với loại đất được phép tách thửa, trên hai thửa đất bà T đã xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 2009, bà T không còn nơi ở nào khác. Đo đó, cần pH công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Th, bà M với người kế thừa của bà Nguyễn Thị D.

[3.2] Đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Thị T đối với bị đơn ông Đặng Văn Th.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh T tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Tòa án, nên chấp nhận

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Văn Thị T thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí và án phí Tòa án nên không pH chịu án phí.

Ông Đặng Văn Th pH chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng: Về chi phí tố tụng: ông Đặng Văn Th pH chịu 6.083.000 đồng chi phí tố tụng. Do bà Văn Thị T đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên ông Th pH trả lại cho bà T số tiền 6.083.000 đồng.

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, 125, 500, của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Thị T đối với bị đơn ông Đặng Văn Th về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

1.1 Công nhận giấy tay sang nhượng đất lập ngày 28-3-2009 giữa bên bán là ông Đặng Văn Th, bà Lê Thị M với bên mua là bà Văn Thị T đối với diện tích đất 141,1 $m^2$ toạ lạc Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T.

1.2. Buộc ông Đặng Văn Th và bà Lê Thị M pH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất Diện tích đất 89.5 $m^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 283,5 $m^2$, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T do ông Đặng Văn Th và bà Lê Thị M đứng tên quyền sử dụng đất số 00698/93/2005/QĐ-UB(HL) do UBND huyện Gò Dầu cấp ngày 25-9-2006.

Tứ cận: Đông giáp phần nhà của bà T xây trên thửa đất số 91 dài 19,91m + 3,25m; Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 106 đã chuển nhượng cho bà T dài 15,34m + 0,81m + 2,36m; Nam giáp đường bê tông dài 5,77m; Bắc giáp thửa đất số 106 dài 2,06m; thửa đất số 91 dài 3,8m.

1.3 Ghi nhận Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị D đồng ý thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 51.6 $m^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 627.5 $m^2$, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp 1, xã B, huyện G, tỉnh T do hộ bà Lê Thị D đứng tên quyền sử dụng đất số H00638/20/2006/QĐ-UBND(HL) do UBND huyện Gò Dầu cấp ngày 06-11-20207.

Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 91 dài 16,2m + 3,25m + 0, m; Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 106 dài 91 dài 19,91m + 3,25m; Nam giáp đường bê tông dài 1,49m; Bắc giáp thửa đất số 91 dài 3,8m.

1.4 Bà Văn Thị T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tài sản xây dựng trên đất nêu trên.

1.5 Về nghĩa vụ thanh toán:

Buộc bà Văn Thị T có nghĩa vụ giao lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà D 40.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 51.6 $m^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 627.5 $m^2$, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 31 do hộ Lê Thị D đứng tên.

Ghi nhận: ông Th, bà M đã thanh toán cho người kế thừa của bà D số tiền 40.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 51.6 $m^2$, thuộc 01 phần diện tích đất 627.5 $m^2$, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 31 do hộ Lê Thị D đứng tên.

Kể từ ngày người kế thừa của bà D có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà T còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

1.6 Đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

*(Có sơ đồ đất kèm theo)*

2. Về án phí:

Bà Văn Thị T thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí và án phí Tòa án nên không pH chịu án phí.

Ông Đặng Văn Th, bà Lê Thị M pH chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: ông Đặng Văn Th pH chịu 6.083.000 đồng chi phí tố tụng. Do bà Văn Thị T đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá nên ông Th pH trả lại cho bà T số tiền 6.083.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. 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 pH thi hành án dân sự có quyền thoả 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:***
-Phòng KTNV TAND tỉnh Tây Ninh
-VKSND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh;
-CCTHADS huyện Gò Dầu;
-Các đương sự;
-Lưu.

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

**Nguyễn Thị Thùy Trang**