TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐỒNG XOÀI
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 22/2018/DS-ST
Ngày: 14/11/2018
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 ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Văn Thành

2. Bà Đinh Thị Lương Oanh

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Ngô Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đồng Xoài tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Hường -Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2018, tại Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2017/TLST-DS ngày 09/11/2017 về *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2018/QĐXX-ST ngày 17/9/2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 10/2018/QĐST- DS ngày 05/11/2018 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn*: Bà Lê Kỳ Ng, sinh năm: 1966 (có mặt).

-*Bị đơn*: Ông An Thành V, sinh năm: 1964 (*tên gọi khác: C, sinh năm: 1970*) (có mặt).

Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1969 (có mặt).

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

1.Bà An Thị Ngọc L, sinh năm: 1985 (có đơn vắng mặt),

2.Bà An Thị Th, sinh năm: 1988 (có đơn vắng mặt),

3.Bà An Thị T, sinh năm: 1992 (có đơn vắng mặt),

Cùng địa chỉ nơi cư trú: Tổ 6, khu phố Tân Tr, phường Tân B, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Kỳ Ng trình bày:

Ông An Thành V và bà Nguyễn Thị G là anh trai và chị dâu của bà Lê Kỳ Ng Vào năm 1996 ông V, bà G có bán cho bà Ng một phần đất có diện tích khoảng 140m^2 đất tọa lạc tại tổ 6, khu phố Tân Tr, phường Tân B, thị xã Đồng Xoài, giá chuyển nhượng là 04 chỉ vàng 9999. Do thời điểm đó toàn bộ khu đất này chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: giấy CN QSDĐ), hơn nữa là anh em trong gia đình nên hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau mà không viết giấy tờ mua bán và giao vàng. Ngay sau khi thỏa thuận mua bán xong thì bà Ngọc xây dựng căn nhà có diện tích khoảng 40m^2 (ngang 4m x dài 10m), bên cạnh còn có nhà tắm, bể chứa nước, 01 giếng nước và sinh sống trên căn nhà này từ đó đến nay.

Năm 2001 khi nhà nước đo chính quy và cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì cấp tên ông V, bà G, sau này phần đất này nằm trong phần diện tích 1004m^2, thửa số 148, tờ bản đồ số 58, giấy CN QSDĐ số CH 04969/QSDĐ do Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Đồng Xoài cấp ngày 21/10/2013 tên hộ ông V, bà G. Lúc này do bà Ng không có hộ khẩu tại địa phương nên không đứng tên QSDĐ được và ông V nói bà Ng sau này tách thửa sau.

Năm 2013 ông V, bà G tách diện tích 1004m^2 trên cho các con ông V và bà G đứng tên riêng từng người. Khi đó bà Ng yêu cầu ông V, bà G tách cho bà nhưng ông V yêu cầu bà Ng phải đưa thêm 80 triệu đồng giá chuyển đất nông nghiệp thành đất thổ cư thì ông V mới tách thửa. Do không có tiền và giá trị đất thổ cư thời điểm đó cũng không đến giá đó nên bà Ng không đồng ý.

Sau khi ông V tách thửa đất số 148 ra làm nhiều thửa khác nhau thì phần đất bà Ng mua, xây dựng nhà và sinh sống từ đó đến nay đã nằm trong phần diện tích 205,7m^2, thửa số 842, tờ bản đồ số 58 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 05729/QSDĐ/374/QĐUB ngày 11/02/2014 mang tên bà Nguyễn Thị G.

Năm 2015 khi xảy ra tranh chấp, Ủy ban nhân dân phường Tân B tiến hành hòa giải thì ông V, bà G đồng ý tách cho bà diện tích đất 05 x 20 = 100m^2, nhưng sau khi hòa giải về ông V không thực hiện. Việc thỏa thuận mua bán đất và giao vàng giữa bà Ng với ông V, bà G có ông Lê Kỳ Ph (*em ruột của ông V, bà Ng*) chứng kiến, ông Ph có nhà và sống kế bên nhà bà Ng.

Tại phiên tòa, bà Ng yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông An Thành V, bà Nguyễn Thị G có diện tích 100m^2, phần đất này nằm trong diện tích 205,7m^2, thửa số 842, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại tổ 6, khu phố Tân Tr, phường Tân B, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 05729/QSDĐ/374/QĐUB ngày 11/02/2014 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp tên bà Nguyễn Thị G. Do phần đất có các cạnh không bằng nhau nên bà Ng đồng ý nhận diện tích 100m^2 về hướng Nam giáp đất ông Ph, đối với phần diện tích nhà đã xây dựng dư ra ngoài diện tích 100m^2 (hướng Bắc) thì bà đồng ý tháo dỡ trả lại đất cho bà G, vì căn nhà này cũng đã xuống cấp, về lâu dài không thể sử dụng được. Bà Ng không tranh chấp tài sản trên đất với ông V, bà G nên không yêu cầu xem xét giải quyết.

Tại bản khai, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa các bị đơn ông An Thành V, bà Nguyễn Thị G đồng trình bày:

Khoảng năm 1996-1997 vợ chồng ông V, bà Gcó cho em gái là bà Lê Kỳ Ng mượn một phần đất phía sau nhà thuộc tổ 6, khu phố Tân Tr, phường Tân B, thị xã Đồng Xoài để làm tạm một căn nhà nhỏ sinh sống, về diện tích đất cho mượn thì lúc đó không nói rõ là bao nhiêu. Vợ chồng ông, bà có nhận của bà Ng 04 chỉ vàng 9999 là để thế chân cho việc mượn đất và nói sau này bà Ng không ở nữa thì trả lại vàng, do là anh em trong gia đình nên thỏa thuận này không lập thành văn bản. Tại thời điểm đó toàn bộ khu đất của gia đình ông, bà đều chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, đến khoảng năm 2001 thì đo chính quy và cấp sổ, sau này khu đất này được nhập, tách thửa nhiều lần. Năm 2013 phần đất bà Ng xây dựng nhà nằm trong thửa số 148, giấy chứng nhận QSDĐ số CH 04969/QSDĐ, mang tên hộ ông V, bà G. Cùng thời điểm năm 2013 vợ chồng ông, bà tách thửa đất này chia cho các con là An Thị Ngọc L, An Thị Th, An Thị T nên có thỏa thuận sẽ làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho bà Ng phần đất mà bà Ng đã xây dựng nhà với diện tích 05 x 20m, trong đó có 50m^2 đất thổ cư, nhưng bà Ngọc phải trả thêm tiền giá trị chuyển mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất thổ cư 50m^2, bà Ng không đồng ý mà nói khi nào bà không ở nữa chuyển đi nơi khác thì vợ chồng ông, bà phải trả lại 04 chỉ vàng đã thế chân. Do vậy, cho đến thời điểm này thì vợ chồng ông, bà cũng không đòi lại đất mà vẫn đồng ý để bà Ng sinh sống trên phần đất này. Sau khi tách thửa thì phần đất bà Ng xây dựng nhà hiện nay nằm trong phần diện tích 205,7m^2 đất, thuộc thửa số 842, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận QSDĐ số CH 05729/QSDĐ/374/QĐUB ngày 11/02/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị G.

Nay vợ chồng ông V, bà G không đồng ý chuyển nhượng cho bà Ng diện tích 100m^2 theo như yêu cầu khởi kiện của bà Ng, nếu bà Ng tiếp tục sinh sống trên nhà, đất đó thì ông, bà đồng ý cho ở, còn nếu đi thì vợ chồng bà trả lại 04 chỉ vàng 9999 cho bà Ng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà An Thị L, An Thị Th, An Thị T đồng trình bày: Tài sản QSDĐ tọa lạc tại tổ 6, khu phố Tân Tr, phường Tân B, thị xã Đồng Xoài mà bà Ng đang yêu cầu Tòa án công nhận thuộc quyền sử dụng của bà Ng là tài sản của cha mẹ (ông V-bà G) chúng tôi, chúng tôi thống nhất với ý kiến của ông V, bà G không đồng ý chuyển nhượng cho bà Ng.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH 05729/QSDĐ/374/QĐUB ngày 11/02/2014 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho bà Nguyễn Thị G là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng:

-*Ông Lê Kỳ Ph trình bày:* Ông Ph là em trai ruột của bà Ng, ông V, có chứng kiến về việc mua bán đất giữa bà Ng và vợ chồng bà G, có chứng kiến việc bà Ng giao 04 chỉ vàng cho vợ chồng bà G. Sau khi bà Ng làm nhà ông Ph còn bỏ 02 triệu ra làm sân trên phần đất của bà Ng đã mua của vợ chồng bà G. Tuy nhiên việc bỏ tiền ra làm sân là thỏa thuận riêng giữa ông Ph và bà Ng, không liên quan đến vụ án này và ông cũng không có yêu cầu xem xét gì trong vụ án này.

-*Ông Ngô Văn Q trình bày:* Ông Q không có quan hệ gì với bà Ng, ông V, bà G. Khoảng năm 1996 đến năm 1997 ông Q là tổ trưởng khu phố Tân Tr, phường

Tân B, thị xã Đồng Xoài nhưng ông không chứng kiến và hoàn toàn không biết sự việc mua bán đất và giao vàng giữa bà Ng với ông V, bà G vào thời gian này.

Tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đồng Xoài phát biểu ý kiến: Quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm c.4, a.6, b3, tiểu mục 2.3 Phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Toà án: Chấp nhận yêu cầu của bà Ng, công nhận 100m^2 đất tọa lạc tại tổ 6, khu phố Tân Tr, phường Tân B, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Kỳ Ng phần đất này nằm trong diện tích 205,7m^2, thửa số 842, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận QSDĐ số CH 05729/QSDĐ/374/QĐUB ngày 11/02/2014 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho bà Nguyễn Thị G; Buộc ông V, bà G phải tách thửa chuyển nhượng cho bà G 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại tổ 6, khu phố Tân Tr, phường Tân B, thị xã Đồng Xoài và các bị đơn ông V, bà G đều cư trú tại địa chỉ này nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà L, bà Th, bà T có đơn vắng mặt là phù hợp. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định.

[2].Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn bà Lê Kỳ Ng cho rằng năm 1996 ông V, bà G có bán cho bà diện tích khoảng 140m^2 đất tọa lạc tại tổ 6, khu phố Tân Tr, phường Tân B với giá 04 chỉ vàng 9999, do là anh em ruột nên việc mua bán giao vàng không thể hiện bằng giấy tờ, khi đó đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CN QSDĐ, bà Ng đã xây dựng nhà trên phần đất và sinh sống từ đó đến nay. Sau này bà yêu cầu ông V, bà G làm thủ tục tách thửa cho bà nhưng ông V, bà G không thực hiện. Nay bà đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất nêu trên giữa bà với ông V, bà G chỉ với diện tích 100m^2 theo như sự đồng ý của ông V, bà G trong biên bản hòa giải tại UBND phường Tân B năm 2015. Các bị đơn ông V, bà G thống nhất có nhận của bà Ng 04 chỉ vàng 9999 là thế chân cho việc bà Ng mượn đất xây dựng nhà và sinh sống trên đất, khi nào bà Ng không ở nữa thì ông, bà trả lại 04 chỉ vàng, không có việc chuyển nhượng đất cho bà Ng. Nay ông, bà không đồng theo yêu cầu của bà Ng mà đồng ý trả lại 04 chỉ vàng 9999.

[3].Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại tổ 6, khu phố Tân Tr, phường Tân B giữa bà Ng với vợ chồng ông V, bà G là có thật, bởi các lẽ sau:

Ông V, bà G thừa nhận năm 1997 có nhận của bà Ng 04 chỉ vàng 9999 và đồng ý cho bà Ng xây dựng nhà kiên cố, sinh sống trên phần đất của mình từ năm 1997 đến nay mà không có ý kiến phản đối; Tại phiên tòa ông V, bà G vẫn cho rằng không yêu cầu bà Ng phải trả lại đất mà nếu bà Ng tiếp tục sinh sống trên nhà, đất thì vẫn đồng ý cho ở mà không yêu cầu rời đi.

Theo lời trình bày của bà Ng và biên bản xác minh ngày 05/11/2018 tại UBND phường Tân B thì thời điểm bà Ng xây dựng nhà và các công trình phụ trên đất không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai như: xây dựng nhà không có giấy phép xây dựng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 02/02/2015 ông V, bà G khai nhận *"Trước đây vợ chồng ông chỉ bán cho bà Ng diện tích ngang 05m, dài 20m đất nông nghiệp, nếu bà Ng đồng ý thì viết lại giấy tờ mua bán cho bà hoặc đưa sổ cho bà đi làm thủ tục sang tên tách sổ"*.

Quá trình giải quyết vụ án tại bản khai ngày 22, 23/11/2017 và hòa giải ngày 31/5/2018 bà G, ông V thừa nhận có việc mua bán đất giữa hai bên, nhưng diện tích mua bán thì không xác định rõ bao nhiêu mà bà Ng chỉ mua đủ diện tích đất cất nhà; Năm 2013 ông, bà đã yêu cầu bà Ng tách thửa và trả phần tiền giá trị chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư nhưng bà Ng không đồng ý nên không thực hiện được.

[4].Như vậy, từ lời khai của ông V, bà G và các tài liệu chứng có trong hồ sơ đủ cơ sở xác định vợ chồng ông V, bà G có thỏa thuận bằng miệng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 05 x 20 = 100m^2 đất tọa lạc tại tổ 6, khu phố Tân Tr, phường Tân B và nhận 04 chỉ vàng từ bà Ng; phù hợp với lời khai của bà Ng. Do đó, bà G khai nhận vàng là do bà Ng thế chân để mượn đất xây nhà, không có việc chuyển nhượng đất là không phù hợp.

[5].Xét việc thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ đất giữa các đương sự không được lập thành văn bản, không có sự chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật là không tuân thủ đúng quy định về hình thức của hợp đồng tại các Điều 134, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 luật đất đai năm 2003; Tại thời điểm năm 1996 toàn bộ khu đất của ông V, bà G trong đó có phần diện tích bà Ng xây dựng nhà đều chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng các bên chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Ng với ông V, bà G có vi phạm về mặt hình thức, tuy nhiên về mặt nội dung ông V, bà G đã thể hiện ý chí chuyển nhượng phần đất 05 x 20 = 100m^2 cho bà Ng từ thời điểm giao vàng và thời điểm tách thửa cho các con ông V, bà G; bà Ng đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định từ năm 1996 đến nay mà vợ chồng ông, bà không phản đối, không tranh chấp. Phần đất này năm 2001 ông V đã được cấp giấy CN QSDĐ, đến năm 2013 thì được nhập chung các thửa 148, 149 với nhau và có tổng diện tích là 1004m^2 mang tên hộ ông An Thành V, năm 2013 tiếp tục tách ra nhiều thửa thì phần

đất của bà Ng xây dựng nhà nằm trong thửa số 842, tờ bản đồ số 58, có diện tích là 205,7m^2 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CH 05729/QSDĐ/374/QĐUB ngày 11/02/2014 mang tên bà Nguyễn Thị G. Căn cứ theo quy định tại tại điểm b.2; b.3 tiểu mục 2.3, phần 2 Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông V, bà G với và Ng không bị vô hiệu, do đó bà Ng khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m^2 tọa lạc tại tổ 6, khu phố Tân Tr, phường Tân B, thị xã Đồng Xoài, buộc ông V, bà G làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Ng là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6].Bà Ng đồng ý nhận diện tích 100m^2 tại vị trí phía cuối đất theo hiện trạng sử dụng và đã được đo đạc thể hiện trên bản đồ địa chính ngày 12/4/2018 và ngày 31/10/2018 của Trung tâm kỹ thuật địa chính -Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, cụ thể có tứ cận: Phía Đông giáp đường tự mở; phía Tây giáp hành lang bảo vệ đường điện; phía Nam giáp thửa 389; phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà G, bà Ng đồng ý tháo dỡ phần nhà xây dựng dư ra ngoài 100m^2 để trả lại phần đất trống cho bà G, không tranh chấp tài sản trên đất và không yêu cầu hội đồng xét xử tính theo chiều ngang 5m x dài 20m như nội dung trong đơn khởi kiện. Xét thấy, diện tích 100m^2 các đương sự tranh chấp nằm trong diện tích 205,7m^2 đất, phần đất này có hình tứ giác, các góc cạnh không bằng nhau, vị trí công trình xây dựng trên đất phần đa đều nằm tại hướng nam của thửa đất, vì vậy bà Ng yêu cầu nhận diện tích 100m^2 theo hướng nam là hợp lý, tuy nhiên do căn nhà nằm gần giữa thửa đất nên phải dỡ bỏ một phần diện tích 6,3m^2 của căn nhà tại hướng bắc để trả lại đất cho bà G thì bà Ng đều chấp nhận, vì bà cho rằng căn nhà hiện nay đã xuống cấp, mùa mưa bị ngập nước, cần phải tháo dỡ xây dựng lại mới có thể sinh sống, cũng như thuận theo sự đồng ý chuyển nhượng 100m^2 của ông V, bà G từ trước. Phần diện tích đất còn lại của bà G là giáp với thửa đất của các con ông V, bà G thì để lại cho vợ chồng ông, bà sử dụng thuận tiện hơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận theo yêu cầu này của bà Ng là phù hợp. Diện tích 100m^2 bà Ng được công nhận theo bản đồ địa chính ngày 12/4/2018 và ngày 31/10/2018 có các điểm 4, 5, 6, 7, 9, tứ cận: Phía Đông giáp đường tự mở dài 12.99m; Phía Tây giáp hành lang bảo vệ đường điện dài 14.84; Phía Nam giáp thửa 389 dài 4.42m; Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị G dài 10.12m (2.46m + 7.66m).

[7].Đối với giao dịch giữa ông Ph và bà Ng mà ông Ph cho rằng có bỏ số tiền 02 triệu đồng ra làm sân trên phần đất mang tên bà G và bà Ng là người sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án và tại và tại phiên tòa ông Ph đều không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nội dung này, vì đây là thỏa thuận riêng của ông Ph với bà Ng, do đó Hội đồng xét xử không xem xét. Riêng lời khai làm chứng của ông Ph về việc có chứng kiến hai bên thỏa thuận mua bán đất, nhận vàng, xét ông Ph là em ruột của bà Ng, hơn nữa ông V và ông Ph là anh em ruột nhưng không thuận với nhau, ông V không đồng ý ông Ph là người làm chứng, do đó lời khai làm chứng của ông Ph không thực sự khách quan, tuy nhiên việc giao nhận vàng cũng được ông V, bà G thừa nhận là có thực nên không có lời khai của ông Ph cũng không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án.

[8].Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đồng Xoài đề nghị có căn cứ, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9]. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản bà Ng tự nguyện chịu và đã nộp; chi đủ. Bà Ng không yêu cầu xem xét lại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[10].Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng nên ông V, bà G phải chịu theo quy định của pháp luật là 300.000đồng.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 85, Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b.2; b.3 tiểu mục 2.3, phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

Chấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Kỳ Ng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Kỳ Ng với ông An Thành V, bà Nguyễn Thị G có diện tích 100m^2 tọa lạc tại tổ 6, khu phố Tân Tr, phường Tân B, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Kỳ Ng, theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 12/4/2018 và ngày 31/10/2018 của Trung tâm kỹ thuật địa chính-Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, phần đất này nằm trong diện tích 205,7m^2, thửa số 842, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05729/QSDĐ/374/QĐUB ngày 11/02/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp tên bà Nguyễn Thị G.

Bà Lê Kỳ Ng có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 12/4/2018 và 31/10/2018 của Trung tâm kỹ thuật địa chính-Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, diện tích đo đạc thực tế là 100m^2, gồm các điểm 4, 5, 6, 7, 9 có tứ cận như sau:

-Phía Đông giáp đường tự mở dài 12.99m;

-Phía Tây giáp hành lang bảo vệ đường điện dài 14.84;

-Phía Nam giáp thửa 389 dài 4.42m;

-Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị G dài 10.12m (2.46m + 7.66m).

Bà Lê Kỳ Ng có nghĩa vụ tháo dỡ phần diện tích xây dựng nhà vượt quá 100m^2 được công nhận nêu trên để trả lại đất trống cho bà Nguyễn Thị G tại các điểm 4 và 9 trên sơ sồ, có diện tích 6,3m^2 phía Bắc giáp đất bà G.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ Mảnh trích đo địa chính ngày 12/4/2018 và ngày 31/10/2018 của Trung tâm kỹ thuật địa chính -Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước).

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông An Thành V, bà Nguyễn Thị G phải nộp 300.000 đồng. Hoàn lại cho bà Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng *(Hai triệu năm trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002420, quyển số 000049, ngày 07/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, các bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của pháp luật.

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:
-TAND tỉnh Bình Phước.
-VKSND TX. Đồng Xoài;
-Chi cục THA DS TX ĐX;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ky)