TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂY NINH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2023/DS-ST
Ngày: 05-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Linh Phi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Trung
2. Ông Phạm Hoàng Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Bà Dương Thị Tiểu Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 về: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2023/QĐXXST–DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

+ Nguyễn Đình Q, sinh năm 1969; Có mặt.

Địa chỉ: khu phố NT, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

+ Nguyễn Thị R, sinh năm: 1964; Địa chỉ: Ấp SC 2, xã SC, huyện XL, tỉnh Đồng Nai; Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Nguyễn Thị R, sinh năm: 1964; Địa chỉ: Ấp TH, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

+ Nguyễn Thị K, sinh năm: 1971; Địa chỉ: khu phố NT, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

+ Nguyễn Hồng S, sinh năm: 1977; Địa chỉ: Ấp TH, xã TB, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Thành TH, sinh năm: 1959

+ Bà Đặng Thị Ch, sinh năm: 1960

Địa chỉ: Số 9/12, Ấp TTT, xã TB, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ông TH, bà Ch vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02-02-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Q, bà R, bà R1, bà K, ông S trình bày:

Cha, mẹ ông Q, bà K, bà R, bà R1, ông S tên Nguyễn N, sinh năm 1938, chết ngày 10-02-2020 và bà Phan Thị Kim A, sinh năm 1942, chết ngày 15-12-2020. Cha, mẹ ông, bà có 5 người con chung gồm: Nguyễn Thị R, sinh năm: 1964; Nguyễn Thị R, sinh năm: 1964; Nguyễn Đình Q, sinh năm 1969; Nguyễn Thị K, sinh năm: 1971 và Nguyễn Hồng S, sinh năm: 1977. Ngoài ra, cụ N và cụ Kim A không có con chung, con nuôi hay con Rêng nào khác.

Cha, mẹ ông, bà chết không có để lại di chúc. Tài sản cha, mẹ ông, bà chết để lại có một phần đất 3.120 m^2, gồm 5 thửa: 1220, 1223, 1226, 1227, 1128 , tờ bản đồ số 4(giấy CNQSDĐ số 01378 do UBND thị xã Hòa Thành cấp). Đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, Thành phố Tây Ninh. Qua đo đạc diện tích thực tế là 3430.5 m^2 gồm 5 thửa: 1220, 1223, 1226, 1227, 1128 , tờ bản đồ số 5.

Nguồn gốc đất, vào ngày 05-8-1995 cha, mẹ ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thành TH và bà Đặng Thị Ch, phần đất có diện tích: 3.120 m^2, gồm 5 thửa: 1120, 1123, 1126, 1127, 1128 (giấy CNQSDĐ số 01378 do UBND thị xã Hòa Thành cấp). Đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, Thành phố Tây Ninh.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cha mẹ ông bà có lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thành TH và bà Đặng Thị Ch. Giá thỏa thuận: 5.700.000 đồng đã giao nhận tiền và giao đất xong. Hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện đúng theo pháp luật quy định, nhưng có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Bình, thành phố Tây Ninh. Ông TH, bà Ch và cha, mẹ ông bà đã giao nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995 cho đến nay, hiện do Nguyễn Đình Q quản lý, sử dụng.

Sau khi cụ Nguyễn N và cụ Kim A chết, ông bà có đến phòng tài nguyên môi trường thành phố Tây Ninh để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Phòng tài nguyên môi trường thành phố có yêu cầu cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và có ký xác nhận của bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành TH và bà Đặng Thị Ch. Do đó, ông bà có đến nhà ông TH và bà Ch để yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông TH, bà Ch không đồng ý.

Vì vậy, nay đồng nguyên đơn làm đơn khởi kiện này yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Thành TH và bà Đặng Thị Ch có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Nguyễn Thị R, Nguyễn Thị R, Nguyễn Đình Q, Nguyễn Thị K và Nguyễn Hồng S (là những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn N và bà Phan Thị Kim A gồm:). Phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là: 3.430 m^2, gồm 5 thửa: 1220, 1223, 1226, 1227, 1228, tờ bản đồ số 5 (thuộc giấy CNQSDĐ số 01378 do UBND thị xã Hòa Thành cấp). Đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Bà K, ông S, bà R, bà R1 thống nhất để ông Q đứng tên trên giấy CNQSDĐ. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn- ôngNguyễn Thành TH, bà Đặng Thị Ch trình bày :

Ngày 05-8-1995 ông TH, bà Ch chuyển nhượng 05 thửa đất số 1220, 1223, 1226, 1227, 1228 (giấy CNQSDĐ số 01378 do UBND thị xã Hòa Thành cấp) cho bà Kim A, ông Nguyễn N, có lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có Ủy ban nhân dân xã Tân Bình xác nhận, giá thỏa thuận là 5.700.000 đồng, đã bàn giao đất xong, hiện nay do ông Q quản lý và sử dụng. Khi ông N, bà Kim A còn sống ông, bà có hỗ trợ làm giấy đất nhưng ông N, bà Kim A không làm. Bản chính giấy CNQSDĐ bà Ch, ông TH đang giữ.

Ông, bà đồng ý lưu thông lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-8-1995 giữa Nguyễn Thành TH, Đặng Thị Ch với Nguyễn Đình Q, bà Nguyễn Thị R, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị K (là những người thừa kế của ông Nguyễn N, bà Kim A) đối với phần đất có diện tích đất 3.430 m^2, gồm 5 thửa: 1220, 1223, 1226, 1227, 1228 (giấy CNQSDĐ số 01378 do UBND thị xã Hòa Thành cấp). Đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu phía nguyên đơn tự chịu các chi phí cấp giấy CNQSDĐ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh:

+ Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 129, 500, 501, 502, 688 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Q, bà Nguyễn Thị R, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Hoàng S, bà Nguyễn Thị K cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-8-1995 giữa Nguyễn Thành TH, Đặng Thị Ch với Nguyễn Đình Q, bà Nguyễn Thị R, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị K (là những người thừa kế của cụ Nguyễn N, cụ Kim A) đối với phần đất có diện tích đất 3.430 m^2, gồm 5 thửa: 1220, 1223, 1226, 1227, 1228; tờ bản đồ số 5 (giấy CNQSDĐ số 01378 do UBND thị xã Hòa Thành cấp). Đất tọa

lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ông Nguyễn Đình Q tự nguyện chịu chi phí tố tụng, bị đơn được miễn tiền án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Thành TH, bà Đặng Thị Chvề việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ". Phần đất tọa lạc tại ấp Tân Phước, xã Tân Bình. Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về người tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Thành TH, bà Đặng Thị Ch và bà Nguyễn Thị R có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Kết quả thẩm định và đo đạc:

Qua đo đạc hiện trạng sử dụng đất thì phần đất gồm 1220, 1223, 1226, 1227, 1228; tờ bản đồ số 5 (nằm trong giấy CNQSDĐ số 01378)giấy CNQSDĐ do UBND thị xã Hòa Thành cấp, qua đo đạc thực tế có diện tích 3430 m^2,trên đất co cây cao su do ông Q trồng và hiện nay ông Q đang quản lý và sử dụng.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-8-1995:

- Về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-8-1995 giữa bà Ch, ông TH được lập thành văn bản, chỉ được xác nhận ngày 07-8-1995 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Bình chưa phù hợp theo quy định 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015.

- Về mặt nội dung: Trong "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 05-8-1995 các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất gồm 05 thửa 1220, 1223, 1226, 1227, 1228 (giấy CNQSDĐ số 01378 do UBND thị xã Hòa Thành cấp), diện tích chuyển nhượng là 3120 m^2, giá chuyển nhượng 5.700.000 đồng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về đăng ký quyền sử dụng đất.

Bà Ch, ông TH cũng xác nhận có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các phần đất trên cho ông N, bà Kim A và đã nhận tiền chuyển nhượng, bàn giao đất xong.

Như vậy, hình thức hợp đồng không phù hợp theo quy định pháp luật nhưng các bên đã hoàn thành nghĩa vụ trong hợp đồng, đã bàn giao đất xong nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Từ những nhận định trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-5-1995 giữa ông TH, bà Ch và cụ N, cụ Kim A là có thật, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ trong hợp đồng nên có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-8-1995.

[2.3] Xét thấy, hiện nay cụ Nguyễn N và cụ Kim A đã chết, có 05 người con tên Nguyễn Đình Q, bà Nguyễn Thị R, Nguyễn Thị R, Nguyễn Thị K, Nguyễn Hồng S nên lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-8-1995 với các ông bà nêu trên.

Ghi nhận bà R1, bà R, bà K, ông S thống nhất để ông Nguyễn Đình Q đứng tên trên giấy CNQSDĐ.

[3]. Hiện nay, ông TH và bà Ch đang giữ bản chính giấy CNQSDĐ và qua xác minh Giấy CNQSDĐ không thế chấp cho tổ chức, cá nhận nào nên cần buộc ông TH, bà Ch giao lại giấy CNQSDĐ số 01378 do UBND thị xã Hòa Thành cấp ngày 12-8-1992 cho ông Q.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Q tự nguyện chịu tiền chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12, 27 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:

Nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Q, bà Nguyễn Thị R, bà Nguyễn Thị R, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Hồng S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ" đối với bà Đặng Thị Ch, ông Nguyễn Thành TH.

1.1. Tiếp tục lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-8-1995 giữa bà Đặng Thị Ch, ông Nguyễn Thành TH và ông Nguyễn Đình Q, bà Nguyễn Thị R, bà Nguyễn Thị R, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Hồng S (người thừa kế theo pháp luật của cụ N, cụ Kim A) đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 3.430 m^2, gồm 5 thửa: 1220, 1223, 1226, 1227, 1228 thuộc tờ bản đồ số 5 (nằm trong giấy CNQSDĐ số 01378 do UBND thị xã Hòa Thành cấp) có xác nhận tại Ủy ban nhân dân xã Tân Bình ngày 07-8-1995.

Ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị R, bà Nguyễn Thị R, bà Nguyễn Thị K thống nhất để ông Nguyễn Đình Q đứng tên giấy CNQSDĐ.

1.2. Buộc bà Đặng Thị Ch và ông Nguyễn Thành TH giao bản chính Giấy CNQSDĐ số 01378 do UBND thị xã Hòa Thành cấp ngày 12-8-1992 cho ông Nguyễn Đình Q.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá:

Ông Nguyễn Đình Q tự nguyện chịu 35.000.000 (Ba mươi lăm tRệu) đồng chi phí tố tụng. Ông Q đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Nguyên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Q, bà R, bà R1, bà K, ông S 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001729 ngày 02-02-2023 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

Ông Nguyễn Thành TH, bà Đặng Thị Ch được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. Trường hợp quyết định 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. TTN;
-VKSND. TPTN;
- CC.THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Linh Phi