TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 19/2018/DS-ST.
Ngày 17-7-2018.
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 HUYỆN TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

***- Th phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Tài.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Minh Lý.
Ông Nguyễn Quang Phước.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Thế Sự - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà*:** Ông Nguyễn Văn Thướng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 224/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp *"hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2018/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị X, sinh năm 1971; Có mặt.
Địa chỉ: Nhà số 2750A, tổ 7, ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
Bị đơn:
- Ông Trương Văn Th, sinh năm 1967; Có mặt.
- Bà Lê Thị Tu, sinh năm 1970; Vắng mặt, có đơn XCn.
Cùng địa chỉ: Nhà số 2750, tổ 7, ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Bà Ngô Thị B, sinh năm 1938; Có mặt.
- Ông Nguyễn Văn XC, sinh năm 1963; Vắng mặt, có đơn XCn.
Cùng địa chỉ: Nhà số 2750A, tổ 7, ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trương Thị X trình bày: Năm 2008, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Th, bà Tu một phần đất diện tích 109m^2 (ngang 03m dài 36,37m), nằm trong phần đất có diện tích 993m^2, thuộc thửa 56, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh

Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trương Văn Th đứng tên, giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng. Vì là anh em ruột nên trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập Th văn bản, chỉ cam kết thỏa thuận miệng. Bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất là 45.000.000 đồng cho vợ chồng ông Th, bà Tu. Ông Th, bà Tu đã giao đất cho bà và hai bên thỏa thuận khi nào bà có nhu cầu thì sẽ làm thủ tục sang tên phần diện tích đất trên cho bà. Đến năm 2014, khi bà có nhu cầu xây nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Th thì giữa ông Th và mẹ bà là bà Ngô Thị B tranh chấp phần đất do ông Th đứng tên nên chưa làm thủ tục sang tên. Sau khi vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Th được Tòa án nhân dân hai cấp (huyện Trảng Bàng và tỉnh Tây Ninh) giải quyết xong, theo nội dung bản án ông Th có nghĩa vụ giao cho bà B được quyền sử dụng phần diện tích đất 442m^2, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Th đứng tên (phần đất giao lại cho bà B), phần diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông Th do bà và ông Th không tranh chấp nên không giải quyết chung trong vụ án trên. Cũng trong thời gian trên bà B đã cho bà toàn bộ diện tích đất mà Tòa án buộc ông Th giao lại cho bà B, bà đã xây nhà trên phần đất bà B cho và phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông Th. Tuy nhiên, do bản án tranh chấp giữa mẹ bà với ông Th chưa được thi hành án xong nên thủ tục sang tên chưa được thực hiện.

Nay bà yêu cầu ông Th, bà Tu phải lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 109m^2 (ngang 03m dài 36,37m), nằm trong thửa 56, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng bà.

Bị đơn ông Trương Văn Th trình bày: Ông được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 993m^2, thuộc thửa 56, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh vào ngày 18/10/2006. Nguồn gốc đất là của ông bà ngoại ông cho mẹ ông và ông được mẹ ông cho lại ông. Năm 2008, vợ chồng ông có chuyển nhượng phần đất ngang 03m dài hết đất giáp ranh với đất ông Nhài cho vợ chồng bà X, giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng, đã giao nhận đất và tiền xong nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Lý do vào năm 2013, mẹ ông bà Ngô Thị B khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất mà bà B đã cho ông, theo bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, buộc ông phải giao lại cho bà B phần diện tích đất 442m^2 (Diện tích đất giáp ranh với diện tích đất ông chuyển nhượng cho bà X), đến nay cơ quan Thi hành án chưa thi hành án xong.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang giữ ở nhà. Trước đây ông có thế chấp ngân hàng để vay vốn nhưng ông đã trả xong.

Nay ông không đồng ý lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X, phần đất diện tích 109m^2 (ngang 03m dài 36,37m), trong thửa 56, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Lý do ông ông đồng ý với quyết định tại bản án sơ thẩm, phúc thẩm buộc ông trả cho bà B diện tích đất 442m^2. Ông chỉ đồng ý lưu thông hợp đồng với điều kiện bà X đập bỏ căn nhà xây dựng trên đất Tòa án buộc ông giao trả lại cho bà B.

Bị đơn bà Lê Thị Tu trình bày thể hiện trong hồ sơ: Bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 109m^2 (ngang 03m dài 36,37m), trong thửa 56, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cho bà X, bà không đồng ý lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị B trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp giữa bà X với ông Th có nguồn gốc là của bà được cha mẹ bà cho. Trước đây chưa được sự đồng ý của bà nhưng ông Th vẫn đi kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã khởi kiện đến Tòa án và được Tòa án huyện Trảng Bàng, Tòa án tỉnh Tây Ninh chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc ông Th phải trả cho bà diện tích đất 442m^2, thuộc thửa 56, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, vụ án trên chưa được thi hành án nên bà chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà cũng đã cho bà X xây nhà trên phần đất Tòa án buộc ông Th trả lại cho bà. Hiện bà đang sống chung với bà X và bà X là người nuôi dưỡng và chăm sóc bà. Riêng đối với diện tích đất 03m ngang dài hết đất bà đã cho ông Th để ông Th chuyển nhượng cho bà X nên bà không tranh chấp với ông Th.

Nay bà yêu cầu ông Th sang tên phần đất 03m ngang dài hết đất cho bà X. Đối với căn nhà bà X xây dựng trên phần đất ông Th và bà X tranh chấp và trên phần đất bà được Tòa án buộc ông Th giao lại cho bà, bà đồng ý để cho bà X được sở hữu căn nhà trên đất, bà không tranh chấp với bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn XC trình bày thể hiện trong hồ sơ: Thống nhất với lời trình bày của bà X. Ông XC yêu cầu bà Tu và ông Th phải lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 109m^2, trong thửa 56, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng ông.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự. Vụ án không có vi phạm tố tụng.

2. Việc giải quyết vụ án: Căn cứ quy định tại mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị X đối với ông Trương Văn Th và bà Lê Thị Tu. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 109m^2, thuộc thửa 56, tờ bản đồ 09 (bản đồ 2000), theo bản đồ 2005 thuộc thửa 19, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh giữa bà Trương Thị X và ông Trương Văn Th, bà Lê Thị Tu (như thẩm định).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn XC, bị đơn bà Lê Thị Tu có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án xét xử vắng mặt bà Tu và ông XC là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Diện tích đất tranh chấp qua đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ có diện tích 109m^2, một phần thửa 56, tờ bản đồ 09 (bản đồ 2000); là một phần thửa 19, tờ bản đồ 04 (bản đồ 2005), tọa lạc tại ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; loại đất:

CLN; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02360 do ông Trương Văn Th đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp ngày 18/10/2006. Có tứ cận:

- Đông giáp đất bà Trương Thị X dài 03m;
- Tây giáp đường nhựa dài 03m;
- Nam giáp đất ông Nhài dài 36,37m;
- Bắc giáp đất bà B đang sử dụng chung với bà X dài 36,7m.

Tài sản gắn liền với đất: Một phần căn nhà cấp 4A, diện tích 42,8m^2 (ngang 02m dài 21,4m), một trụ XC măng có bồn nước do bà Trương Thị X và ông Nguyễn Văn XC xây dựng năm 2017.

[3] Diện tích đất tranh chấp nằm trong phần diện tích đất 993m^2, thuộc thửa 56, tờ bản đồ 09 (bản đồ 2000); là thửa 19, tờ bản đồ 04 (bản đồ 2005), tọa lạc tại ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc là của cha mẹ ruột bà Ngô Thị B cho bà B, Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2014/DS-ST ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng và bản án dân sự phúc thẩm số 112/2014/DS-PT ngày 16/5/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã giải quyết đối với phần diện tích đất 884m^2, còn lại diện tích đất 109m^2 do bà B, ông Th và bà X không tranh chấp nên không giải quyết. Bà B xác định phần diện tích đất 109m^2 bà đã cho ông Trương Văn Th, bà không tranh chấp với ông Th. Ông Th, bà Tu thừa nhận có chuyển nhượng cho bà X phần đất 109m^2, đã giao nhận đất, giao nhận tiền 45.000.000 đồng xong nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Từ các căn cứ trên khẳng định thực tế ông Trương Văn Th, bà Lê Thị Tu có chuyển nhượng diện tích đất 109m^2 cho bà Trương Thị X với số tiền 45.000.000 đồng, đã giao nhận đất, giao nhận tiền xong, bà X và ông XC đã xây dựng nhà kiên cố trên đất.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 109m^2, một phần thửa 56, tờ bản đồ 09 (bản đồ 2000); là một phần thửa 19, tờ bản đồ 04 (bản đồ 2005), tọa lạc tại ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh giữa ông Trương Văn Th, bà Lê Thị Tu với bà Trương Thị X, ông Nguyễn Văn XC đã vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2, phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tuy nhiên, bà X, ông XC và ông Th, bà Tu đã giao nhận đất và giao nhận đủ tiền. Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bà X, ông XC đã làm nhà kiên cố và ông Th, bà Tu không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Ngoài ra, diện tích đất bà X nhận chuyển nhượng giáp với đất bà X, có thể nhập, tách thửa đất, phù hợp với quy định của Luật đất đai nên công nhận hợp đồng là phù hợp với hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2, phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[5] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Án phí: Ông Th, bà Tu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 5.000.000 đồng, bà X nhận chịu, đã chi phí xong nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trương Thị X đối với ông Trương Văn Th và bà Lê Thị Tu.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị X, ông Nguyễn Văn XC với ông Trương Văn Th, bà Lê Thị Tu.

3. Buộc ông Trương Văn Th và bà Lê Thị Tu có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Trương Thị X và ông Nguyễn Văn XC diện tích đất 109m^2, là một phần thửa 56, tờ bản đồ 09 (bản đồ 2000); là một phần thửa 19, tờ bản đồ 04 (bản đồ 2005), tọa lạc tại ấp Ấp A, xã N, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; loại đất: CLN. Có tứ cận:

- Đông giáp đất bà Trương Thị X dài 03m;
- Tây giáp đường nhựa dài 03m;
- Nam giáp đất ông Nhài dài 36,37m;
- Bắc giáp đất bà B đang sử dụng chung với bà X dài 36,7m.

Bà X, ông XC có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh; thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02360 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp ngày 18/10/2006, ông Trương Văn Th đứng tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

4.Về án phí:

- Ông Trương Văn Th và bà Lê Thị Tu phải chịu chung 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Trương Thị X 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009370 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 5.000.000 (Năm triệu) đồng, ghi nhận bà X nhận chịu và đã nộp xong.

6. Quyền kháng cáo: Ông Th, bà X, bà B được quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Tu, ông XC được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được 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 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:
- Đương sự;
- VKSND H. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS H. Trảng Bàng;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Tài

TH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**