

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 74/2024/DS-ST

Ngày: 18-6-2024

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 HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phụng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Văn Lại.
- Bà Nguyễn Xuân Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 142/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm: 1977; Chị Lâm Thị Kim Q, sinh năm: 1979; Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - anh L, chị Q: Anh Phạm Quốc K, sinh năm 1986; Địa chỉ: 5 B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 14-02-2023). Địa chỉ liên hệ: Tầng E Tòa nhà S Realty D U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị S, sinh năm 1942; Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn - bà S: Chị Thái Thị Xuân S1, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn H, C, P, Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 13-7-2023), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Văn R, sinh năm: 1969; Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1972; Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.3. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm: 1974; Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.4. Chị Nguyễn Thị Bảo X, sinh năm: 1979; Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.5. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm: 1982; Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Chị Nguyễn Thị Bảo N1, sinh năm: 1985; Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.7. Anh Nguyễn Minh C, sinh năm: 1987; Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.8. Ông Dương Văn M, sinh năm 1958; Địa chỉ: Khu phố C, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 5 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Văn L và chị Lâm Thị Kim Q và người đại diện hợp pháp của anh L, chị Q là anh Phạm Quốc K trình bày***

Anh là con ruột của ông Nguyễn Văn Ú (sinh năm 1949 - chết năm 2021) và bà Trần Thị S. Ông Ú và bà S có 08 người con, gồm Nguyễn Văn R, sinh năm 1969; Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1971; Nguyễn Văn H, sinh năm 1974; Nguyễn Thị Bảo X, sinh năm 1979; Nguyễn Thị N, sinh năm 1982; Nguyễn Thị Bảo N1, sinh năm 1985; Nguyễn Minh C, sinh năm 1987 và anh. Ngoài ra,

không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Từ khoảng năm 1993 - 1994, anh và ông Ú, bà S từ C đến ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh để sinh sống. Ông Ú, bà S có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích là 13.445 m² (đo đạc thực tế 12.850 m²), thuộc thửa 3583, 0510, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đến ngày 22-6-2001, ông Ú đã được UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00547/QSDĐ/188/2001/QĐ-UB. Khoảng năm 2000 - 2001, anh lập gia đình với chị Lâm Thị Kim Q, cả hai cùng sống chung với ông Ú, bà S tại phần đất này và cùng khai thác sử dụng đất. Khoảng năm 2002 thì ông Ú, bà S về C sống, ông bà vẫn đi về giữa Tây Ninh - C và đã giao lại đất cho anh chị quản lý sử dụng.

Đến năm 2010, ông Ú, bà S thỏa thuận chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho vợ chồng anh chị, giá 50.000.000 đồng/công đất, diện tích khoảng 1,2 ha, thành tiền là 600.000.000 đồng. Lúc đầu hai bên chỉ thỏa thuận miệng. Năm 2012, vợ chồng anh chị trả được 400.000.000 đồng, đến ngày 09-5-2013 thì trả hết 200.000.000 đồng còn lại và lập giấy tay chuyển nhượng. Giấy tay này do anh Nguyễn Văn R (là anh thứ hai) lập và chứng kiến việc anh chị trả tiền cho ông Ú, bà S. Ông Ú, bà S lấy tiền chuyển nhượng đất xây lại nhà ở C để ở. Đến năm 2015, anh chị xây lại nhà cấp 4 kiên cố và sử dụng ổn định cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, anh chị trồng khoảng 700 cây cao su hơn 04 năm tuổi. Các anh chị em đều biết rõ việc vợ chồng anh chị xây nhà, trồng cao su trên đất, không ai có ý kiến tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi ông Ú chết, anh chị thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì một số anh chị em không đồng ý.

Nay, anh chị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09-5-2013 giữa bà S, ông Ú và vợ chồng anh chị để anh chị được quyền sử dụng diện tích đất 13.445 m² (đo đạc thực tế 12.850 m²), thuộc thửa 3583, 0510, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa, anh L, chị Q trình bày: đồng ý thanh toán số tiền 30.000.000 đồng/người cho anh Đ, chị N1, anh H.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị**

S và người đại diện hợp pháp của bà S là chị Thái Thị Xuân S1 trình bày

Anh L là con ruột của bà và ông Nguyễn Văn Ú. Về con chung của bà S, ông Ú và nguồn gốc đất tranh chấp đúng như anh L, chị Q trình bày. Đến năm 2013, vợ chồng bà có ý định chuyển về C sống nên thỏa thuận chuyển nhượng lại đất cho vợ chồng anh L. Vợ chồng bà thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1,2 ha cho anh L, chị Q giá 50.000.000 đồng/công, tổng trị giá 600.000.000 đồng. Vợ chồng anh L giao tiền hai lần, lần đầu giao 400.000.000 đồng, đến ngày 09-5-2013 thì giao tiếp 200.000.000 đồng còn lại. Sau khi chuyển nhượng đất xong thì vợ chồng bà về C và dùng tiền chuyển nhượng đất có được để xây nhà ở cho đến nay. Khi vợ chồng bà nhận 200.000.000 đồng từ vợ chồng anh L thì có anh R chứng kiến. Các người con khác đều biết rõ sự việc, không có ý kiến hay phản đối gì. Thực tế, đất đã được anh L chị Q sử dụng xuyên suốt từ trước đến nay. Vợ chồng bà có chuyển nhượng đất cho anh L, chị Q nên bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng anh L, chị Q theo giấy tay sang nhượng đất rẫy lập ngày 09-5-2013 để anh L, chị Q được quyền sử dụng diện tích đất trên.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Văn R - trình bày***

Anh là con ruột của ông Ú, bà S, là anh ruột của anh L. Khi cha anh chết có để lại nhiều tài sản là tài sản chung với mẹ gồm các phần đất ở ấp B, xã P, C nhưng trên thực tế đã phân chia cho các con và các con đang quản lý sử dụng đất, riêng phần đất ở T, Đ thì cha mẹ anh đã chuyển nhượng cho anh L, chị Q. Anh không rõ cha mẹ anh bắt đầu thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh L vào thời gian nào, nhưng vào năm 2013 thì cha mẹ anh có nhờ anh viết “Giấy sang nhượng đất ruộng”, cha mẹ anh và vợ chồng anh L ký tên. Anh có biết giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng/công đất, tổng diện tích chuyển nhượng là 12.000 m², thành tiền là 600.000.000 đồng. Khi anh lập giấy tay, có mặt anh, vợ chồng anh L và ông Ú, bà S, ngoài ra không còn ai khác. Anh có chứng kiến anh L giao cho ông Ú, bà S số tiền là 200.000.000 đồng, và có nghe nói anh L, chị Q đã trả cho cha mẹ anh một số tiền trước đó, giao thêm 200.000.000 đồng này nữa là đủ. Cha mẹ anh có nói với anh chuyển nhượng đất lại cho anh L, chị Q để có vốn sửa lại nhà ở C và lo đám cưới cho em trai út tên

Nguyễn Minh C. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh L, chị Q, anh xác định cha mẹ anh thực tế có chuyển nhượng đất cho anh L, chị Q nên đồng ý để anh L, chị Q được đứng tên quyền sử dụng đất này, anh không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Đối với phần diện tích đất 615 m² thuộc thửa đất 481, tờ bản đồ 29 (tách từ 01 phần thửa đất số 21, tờ bản đồ 29) qua đo đạc hiện trạng hiện do anh L, chị Q sử dụng trên thực tế nhưng do anh đăng ký kê khai, anh xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của anh L, chị Q, anh không có tranh chấp.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Minh C - trình bày**

Anh là con ruột của ông Ú, bà S, là em ruột của anh L. Trước đây, cha mẹ anh cùng anh L từ C chuyển lên Tây Ninh sống và có nhận chuyển nhượng một phần đất ở ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Tuy vậy, cha mẹ vẫn còn phần đất, nhà ở ấp B và anh là con út nên sống ở nhà đất này. Lúc ông Ú còn sống, anh có nghe ông Ú, bà S đã chuyển nhượng phần đất ở T cho vợ chồng anh L để lấy tiền sửa lại nhà ở C (là nhà anh đang ở). Sau khi chuyển nhượng đất cho anh L, chị Q xong thì ông Ú, bà S về C ở cùng anh cho đến nay. Anh không biết cụ thể về thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng anh xác định chữ ký bên chuyển nhượng đúng là chữ ký của ông Ú, bà S. Do cha mẹ anh có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L, chị Q nên anh đồng ý để anh L, chị Q được quyền sử dụng diện tích đất này, anh không có tranh chấp.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị N - trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:** thống nhất lời trình bày và ý kiến của anh C.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Văn Đ - trình bày**

Anh là con ruột của ông Ú và bà S, là anh ruột của anh L. Khi ông Ú chết có để lại di chúc chung với bà S, nội dung di chúc cho anh, chị N1, anh H, chị X, chị N mỗi người một nền nhà ở ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Cha mẹ anh không di chúc cho anh R vì anh R đã được hưởng đất từ ông bà ngoại và đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh C ở chung với cha mẹ nên cũng không được di chúc, anh L ở phần đất tọa lạc ở T nên cũng không có di chúc. Anh thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc như bị đơn trình bày. Sau khi cha mẹ anh về Củ C1 sống thì anh L sống và quản

lý sử dụng đất. Khi anh L xây nhà thì anh không biết nhưng các anh chị em vẫn để cho anh L, chị Q quản lý, sử dụng đất, không có tranh chấp. Tuy nhiên, anh không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ anh và vợ chồng anh L, chị Q. Việc lập giấy tay chuyển nhượng, không công chứng là không đúng quy định pháp luật nên không có giá trị, anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện, không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như anh L, chị Q trình bày.

Tại phiên họp tiếp cận việc giao nộp và công khai chứng cứ, anh trình bày: Phần đất này do cha anh tạo lập nên, trước khi chết, cha anh còn có ý nguyện chia cho các con. Anh đồng ý giao phần đất, nhà cho anh L, phần đất có cao su còn lại thì chia đều 09 phần cho các anh chị em và mẹ anh, anh đồng ý nhận giá trị đất (không tranh chấp giá trị cây cao su).

Tại phiên tòa, anh đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú, bà S và anh L, chị Q theo giấy tay sang nhượng đất rẫy lập ngày 09-5-2013 và anh L, chị Q có nghĩa vụ thanh toán cho anh số tiền 30.000.000 đồng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Bảo N1:** anh H, chị N1 là con ruột của ông Ú, bà S, anh chị thống nhất lời trình bày và ý kiến của anh Đ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Bảo X - trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 13-7-2022**

Chị là con ruột của ông Ú và bà S, là em ruột của anh L. Chị thống nhất lời trình bày của anh Đ về các nội dung ông Ú bà S để lại di chúc cho các con, quá trình ông Ú bà S nhận chuyển đất, anh L, chị Q quản lý đất. Chị không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú, bà S và anh L, chị Q. Việc lập giấy tay chuyển nhượng, không công chứng là không đúng quy định pháp luật nên không có giá trị, chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện, không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như anh L, chị Q trình bày.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Dương Văn M - trình bày trong quá trình giải quyết vụ án**

Qua đo đạc hiện trạng theo Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số

271/SĐ-TĐCL ngày 17-01-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – chi nhánh C2, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 28 được tách từ 01 phần thửa đất số 37, tờ bản đồ 28 với diện tích 358,9 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông. Phần đất này giáp ranh đất cao su của anh L, chị Q. Tuy nhiên, ông đã thỏa thuận đổi phần đất này cho anh L, chị Q, ông nhận phần đất khác của anh L, chị Q để thẳng ranh. Ông xác định anh L, chị Q sử dụng đất theo ranh thực tế là đúng, phần đất diện tích 358,9 m² này thuộc quyền sử dụng của anh L, chị Q, ông không tranh chấp.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến***

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đều đã tuân thủ theo đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L, chị Lâm Thị Kim Q đối với bà Trần Thị S về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với phần đất diện tích 4.400m² (đo đạc thực tế 3557m²), thửa đất số 3583 (thửa đất mới 481), tờ bản đồ số 05 (tờ bản đồ mới 29) và diện tích 9.045m² (đo đạc thực tế 9293.7m²), thửa đất số 0510 (thửa đất mới 90), tờ bản đồ số 05 (tờ bản đồ mới 28), đất tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00547 QSDĐ/188/2001/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/8/2001 cho ông Nguyễn Văn Ú đứng tên. Anh L, chị Q có quyền sử dụng đối với phần đất trên. Ghi nhận anh R không tranh chấp diện tích 615 m², ông M không tranh chấp diện tích 358,9 m², anh L chị Q không tranh chấp diện tích 32,8 m². Ghi nhận anh L, chị Q tự nguyện thanh toán cho anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Bảo N1 số tiền là 30.000.000 đồng/người. Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật phù hợp bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Ghi nhận anh Nguyễn Văn L, chị Lâm Thị Kim Q tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá. Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

Tại phiên tòa, chị X vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bà S, anh R, anh C, chị N, ông M vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trong vụ án.

[2] Về nội dung

[2.1] Diện tích đất tranh chấp trong vụ án có diện tích 13.445 m², thuộc thửa 3583, 0510, tờ bản đồ số 05 (do đạc thực tế 12.850,7 m², thửa đất mới 481, tờ bản đồ mới 29 và thửa đất mới 90, tờ bản đồ mới 28). Đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có 01 căn nhà cấp 04, cây cao su và các cây trồng khác tổng trị giá 343.808.240 đồng, các đương sự thống nhất tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của anh L, chị Q.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

[2.2.1] Các đương sự trong vụ án thống nhất nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn Ú, bà Trần Thị S nhận chuyển nhượng lại. Ông Nguyễn Văn Ú đã chết vào năm 2021, bà S xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa vợ chồng bà và anh L, chị Q theo giấy tay chuyển nhượng ngày 09-5-2013. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đ, chị N1, chị X, anh H cho rằng chữ ký trong giấy tay chuyển nhượng không phải của ông Ú nhưng không yêu cầu trưng cầu giám định để làm rõ. Trong khi anh Nguyễn Văn R, anh Nguyễn Minh C, chị Nguyễn Thị N là con ruột của ông Ú, bà S xác nhận có sự việc chuyển nhượng này, xác nhận chữ ký trong giấy tay đúng là của ông Ú. Anh R là người lập giấy tay và chứng kiến việc anh L, chị Q giao số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng cho ông Ú, bà S là phù hợp lời khai của bà S. Anh C là người con sống cùng ông Ú, bà S cũng xác định việc ông Ú, bà S sử dụng nguồn tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L, chị Q để xây sửa lại nhà ở C giống như lời trình bày của bà S, anh L.

[2.2.2] Ông Ú, bà S giao lại đất cho anh L, chị Q quản lý sử dụng từ năm 2002. Anh L, chị Q đã xây dựng nhà cửa kiên cố, thanh lý cây cao su cũ (do ông Ú trồng trước đây) và trồng lại cao su mới, sinh sống ổn định cho đến nay, không có sự phản đối nào từ các anh chị em khác. Ngoài ra, theo lời khai của

anh Đ, anh H, chị N1, chị X, thì: Khi ông Ú chết có để lại di chúc chung với bà S; Nội dung di chúc cho anh Đ, chị N1, anh H, chị X, chị N mỗi người một nền nhà ở ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, không di chúc cho anh R vì đã được hưởng đất từ ông bà ngoại, anh C ở chung với cha mẹ nên cũng không được di chúc, “*anh L ở phần đất tọa lạc ở T*” nên cũng không có di chúc.. Như vậy, từ quá trình quản lý, sử dụng đất lâu dài, ổn định, không có tranh chấp của anh L cũng như ý chí của ông Ú thể hiện ông Ú, bà S đã có ý chí định đoạt phần đất ở Tua Hai cho anh L, chị Q. Do đó, có căn cứ xác định giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú, bà S và anh L, chị Q là có thật.

[2.2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ngày 09-5-2013 là vi phạm điều kiện về hình thức theo Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, về việc thực hiện nghĩa vụ, căn cứ theo sự thừa nhận của bên chuyển nhượng là bà S, lời khai của anh R, anh C có cơ sở xác định anh L, chị Q đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Đồng thời, anh L, chị Q đã nhận toàn bộ đất canh tác ổn định, xây dựng nhà cửa kiên cố và trồng cây lâu năm (cây cao su) trên đất. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, có cơ sở công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú, bà S và anh L, chị Q theo giấy tay là “Giấy sang nhượng đất rẫy” lập ngày 09-5-2013.

[2.2.4] Tại phiên tòa, anh Đ, anh H, chị N1 đồng ý công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú, bà S và anh L, chị Q, anh L, chị Q có nghĩa vụ thanh toán số tiền 30.000.000 đồng/người cho anh Đ, anh H, chị N1. Anh L, chị Q đồng ý. Sự thỏa thuận của các anh chị là tự nguyện, không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2.5] Theo bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính diện tích đất tranh chấp thì thửa đất số 90, tờ bản đồ số 28 tách từ 01 phần thửa đất 37, tờ bản đồ số 28 có diện tích 358, 9 m² do ông Dương Văn M đăng ký kê khai và thửa đất số 481, tờ bản đồ số 29 tách từ 01 phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 29 có diện tích 615 m² do anh Nguyễn Văn R đăng ký kê khai. Ông M và anh R xác định các phần đất này thuộc quyền sử dụng của anh L, chị Q, ông M và anh R không có tranh chấp và điều chỉnh quyền sử dụng diện tích đất được cấp cho phù hợp với quyết định này nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Riêng thửa đất số 90, tờ bản đồ số

28 tách từ 01 phần thửa đất 38, tờ bản đồ số 28 có diện tích 32,8 m², anh L, chị Q trình bày không tranh chấp phần diện tích đất này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Chi phí tố tụng: Anh L, chị Q tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 5.000.000 (năm triệu) đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Anh L, chị Q đã nộp xong.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà S là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh L, chị Q chịu án phí trên số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho anh Đ, anh H, chị N1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 129, 688, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L, chị Lâm Thị Kim Q đối với bà Trần Thị S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn L, chị Lâm Thị Kim Q và bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Ú, bà Trần Thị S đối với diện tích đất 13.445 m² (đo đạc thực tế 12.850,7 m²), thuộc thửa đất số 3583, 0510 (tương ứng thửa mới 481, 90), tờ bản đồ 05 (tương ứng tờ bản đồ mới 29, 28) tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

00547QSDĐ/188/2001/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22 tháng 6 năm 2001 cho ông Nguyễn Văn Ú đứng tên sử dụng.

1.2. Anh Nguyễn Văn L, chị Lâm Thị Kim Q được quyền sử dụng đối với diện tích đất 13.445 m² (đo đạc thực tế 12.850,7 m²), thuộc thửa đất số 3583, 0510 (tương ứng thửa mới 481, 90), tờ bản đồ 05 (tương ứng tờ bản đồ mới 29, 28) tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận như sau:

*** Thửa đất số 90, tờ bản đồ số 28:**

- Phía Đông giáp kênh.
- Phía Tây giáp thửa 328, tờ bản đồ 22.
- Phía Nam giáp thửa 37, 38, 05.
- Phía Bắc giáp thửa 328, tờ bản đồ 22.

*** Thửa đất số 481, tờ bản đồ số 29:**

- Phía Đông giáp thửa 37, 36, 22.
- Phía Tây giáp thửa 480.
- Phía Nam giáp thửa 55.
- Phía Bắc giáp đường đất.

(Vị trí thửa đất và độ dài tứ cận có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

1.3. Anh Nguyễn Văn L, chị Lâm Thị Kim Q có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án theo quy định pháp luật.

1.4. Ghi nhận:

- Ông Dương Văn M xác định thửa đất số 90, tờ bản đồ số 28 tách từ 01 phần thửa đất 37, tờ bản đồ số 28 có diện tích 358, 9 m² (theo Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 271/SĐ-TĐCL ngày 17-01-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh C2) thuộc quyền sử dụng của anh L, chị Q, ông không tranh chấp.

- Anh Nguyễn Văn R xác định thửa đất số 481, tờ bản đồ số 29 tách từ 01 phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 29 có diện tích 615 m² (theo Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 272/SĐ-TĐCL ngày 17-01-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh C2) thuộc quyền sử dụng của anh L, chị Q, anh không tranh chấp.

- Anh Nguyễn Văn L, chị Lâm Thị Kim Q không tranh chấp đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 28 tách từ 01 phần thửa đất 38, tờ bản đồ số 28 có diện tích 32,8 m² (theo Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 271/SĐ-TĐCL ngày 17-01-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh C2).

- Anh Nguyễn Văn L, chị Lâm Thị Kim Q có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Bảo N1 số tiền là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng/người, tổng cộng là 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng:

Anh Nguyễn Văn L, chị Lâm Thị Kim Q tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Ghi nhận đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn L, chị Lâm Thị Kim Q chịu 4.500.000 (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh chị đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0017383 ngày 17-5-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, anh chị còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.200.000 (bốn triệu hai trăm nghìn) đồng.

5. Anh L, chị Q, bà S, anh Đ, anh H, chị N1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt (chị X, anh R, anh C, chị N, ông M) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

dân sự 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 Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Thị Thúy Phượng