TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN BIÊN** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H phúc**

Bản án số: 04/2022/DS-ST
Ngày: 20-01-2022.
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 TÂN BIÊN, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Nguyên**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Hồ Thị Mỹ Phượng**;

2. Bà **Trần Thị Bạch Tuyết**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Huỳnh Như**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Vịnh** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2021 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Trần Văn A, sinh năm 1963, vắng mặt;

Bà Trần Thị B, sinh năm 1962, có mặt;

Cư trú tại: ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn A: bà Trần Thị B, sinh năm 1962; cư trú tại: ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn A (văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 7 năm 2021).

Bị đơn:

Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1969, vắng mặt;

Bà Trương Thị D, sinh năm 1969, vắng mặt;

Cư trú tại: Tổ 7, ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn H, sinh năm 1960, vắng mặt;

Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1957, vắng mặt;

Cư trú tại: ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh.

NỘI D1 VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 03 tháng 6 năm 2021 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn A và bà Trần Thị B trình bày:

Ngày 20/8/2012, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 650m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 85, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh của ông Huỳnh Văn C và bà Trương Thị D. Khi mua hai bên thỏa thuận chiều ngang 10 m, chiều dài đường giữa đất 65m do phần đất xéo nên hai cạnh hai bên không bằng nhau, phần đất này giáp ranh với phần phía sau đất của ông A bà B, có tứ cận phía Đông giáp đất ông A, bà B; phía Tây giáp đường nhựa nông thôn, phía Nam và phía Bắc giáp đất ông C, bà D; đất đã được UBND huyện Tân Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00821 ngày 08/11/2012 cho ông Huỳnh Văn C và bà Trương Thị D. Giá chuyển nhượng là 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Hai bên có viết giấy tay mua bán, chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sau khi mua vợ chồng ông A và vợ chồng ông C có ra UBND xã Tân Lập, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông C không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để làm thủ tục nên hai bên không thể làm hợp đồng theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông C giữ, có thế chấp ở đâu không thì ông bà không biết, ông bà có nhiều lần yêu cầu ông C, bà D cung cấp để ông bà làm thủ tục sang nhượng nhưng ông C, bà D không cung cấp. Ông C, bà D giao đất cho ông bà sử dụng từ năm 2012 cho đến nay, khi giao trên đất không có tài sản gì cả, ông bà đã xây dựng hàng rào bao quanh đất vào năm 2012. Tháng 12 năm 2020, ông bà xây dựng nhà kho trên đất và cho vợ chồng ông Trần Văn H thuê mái nhà kho để lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời. Từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay ông, bà trực tiếp quản lý, sử dụng đất, không có ai tranh chấp hay ngăn cản.

Tổng số tiền vợ chồng ông A đã trả cho vợ chồng ông C là 195.000.000 đồng, cụ thể: ngày 20/8/2012, ông bà giao 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng cho ông C

và bà D có ghi nội D1 nhận tiền trong giấy tay mua bán đất. Từ ngày 20/8/2012 đến ngày 08/9/2012, ông C có nhận thêm của vợ chồng ông bà số tiền 100.000.000 đồng và làm giấy xác nhận đã nhận của ông bà tổng số tiền là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, do ông C đến nhà ông bà một mình nên ông C tự viết và ký giấy xác nhận, không có bà D ký. Sau đó, ông C có yêu cầu ông bà đưa cho ông Dân là anh ruột ông C số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng, ông Dân có viết giấy nhận tiền cho ông bà. Ngày 20/8/2012 bà D có nhận của bà thêm 10.000.000 (mười triệu) đồng, không làm giấy tờ. Ngày 30/8/2015, ông C có nhận thêm số tiền 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng và có ghi nội D1 xác nhận số tiền vợ chồng ông A còn nợ lại là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng (do ông C bớt cho vợ chồng ông A 10.000.000 đồng làm thủ tục chuyển nhượng).

Ông bà thống nhất với giá trị đất và tài sản trên đất theo kết quả định giá ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng định giá và số liệu theo kết quả đo đạc tài sản của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu Thuận Thiên Phát có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

Ông, bà nhiều lần yêu cầu ông C, bà D sang tên diện tích đất cho ông, bà nhưng ông C, bà D hứa hẹn không thực hiện. Nay ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế là 650,2m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 85 (nay là thửa 189), tờ bản đồ số 27 (tờ bản đồ mới 64), tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Lập, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh), tứ cận phía Đông giáp đất ông A, bà B; phía Tây giáp đường nhựa nông thôn, phía Nam và phía Bắc giáp đất ông C và bà D; đất đã được UBND huyện Tân Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00821 do ngày 08/11/2012 cho ông Huỳnh Văn C và bà Trương Thị D cho ông bà. Ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu hợp đồng chuyển nhượng không được công nhận. Ông bà đồng ý trả cho vợ chồng ông C số tiền 25.000.000 đồng còn nợ theo đúng thỏa thuận ban đầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bị đơn ông Huỳnh Văn C nhưng ông C cố C vắng mặt nên không thể tiến hành làm việc lấy lời khai, hòa giải.

Tại biên bản lấy lời khai bà Trương Thị D ngày 13/7/2021, bà D cung cấp lời khai như sau:

Bà và ông Huỳnh Văn C có bán cho vợ chồng ông Trần Văn A và bà Trần Thị B một phần đất cách đây hơn mười năm. Hiện ông C không có ở nhà, khi nào hết dịch bệnh ông C sẽ về làm thủ tục sang nhượng cho vợ chồng ông A, bà không cung cấp lời khai thêm, cũng không tham gia vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị D1 thống nhất trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích khoảng 650 m^2, thuộc một phần thửa 85, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh là đất của vợ chồng bà B mua của vợ chồng ông C, đất do vợ chồng bà B quản lý và đã xây dựng nhà kho. Ngày 20/10/2020, vợ chồng ông có thỏa thuận với vợ chồng bà B thuê mái nhà kho để lắp hệ thống điện năng lượng mặt trời, thời hạn thuê là 20 năm kể từ khi vận hành thương mại. Đối với tranh chấp giữa ông Trần Văn A, bà Trần Thị B và ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D, ông bà không có ý kiến.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Trần Thị B đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn A trình bày: bà yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D vào ngày 20/8/2012; buộc ông C và bà D phải hoàn tất thủ tục sang tên diện tích đất qua đo đạc thực tế là 650,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 85 (nay là thửa 189), tờ bản đồ số 27 (tờ bản đồ mới 64), tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Lập, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh), có tứ cận phía Đông giáp đất ông A, bà B và bà Huệ; phía Tây giáp đường nhựa nông thôn, phía Nam và phía Bắc giáp đất ông C và bà D; đất đã được UBND huyện Tân Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00821 ngày 08/11/2012 cho ông Huỳnh Văn C và bà Trương Thị D cho ông bà. Ông bà đồng ý trả cho ông C, bà D số tiền còn nợ lại 25.000.000 đồng và không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D: đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 đến tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị D1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến*:

- Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng (bà Trần Thị B) trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện các thủ tục đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không xảy ra vi phạm về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Riêng bị đơn (ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D) đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông C, bà D là đúng pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông H, bà D1 là đúng pháp luật.

- Về nội D1 vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ Điều 689, 699, 691 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 170, 188, 203 Luật đất

đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn A, bà Trần Thị B với ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D ngày 20/8/2012 với diện tích đất 650m^2 thuộc một phần thửa 85, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh.

Buộc ông A, bà B trả cho ông C, bà D số tiền 25.000.000 đồng.

2. Đối với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D1 thuê mái nhà kho để lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên không đặt ra giải quyết.

- Về án phí: ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D, ông Trần Văn A và bà Trần Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định 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, căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị D1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông C, bà D, ông H, bà D1.

[2] Về quan hệ tranh chấp: ông Trần Văn A, bà Trần Thị B khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế là 650,2m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 85 (thửa đất mới số 189), tờ bản đồ số 27 (tờ bản đồ mới số 64), được UBND huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BL 256343, số vào sổ cấp GCN CH00821, ngày 08/11/2012 do ông C, bà D đứng tên đăng ký sử dụng; đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Lập, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh) theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 20/8/2012. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

[3] Về pháp luật áp dụng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, ông A và ông C, bà D được xác lập vào ngày 20/8/2012 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự 2005 và Luật Đất đai năm 2003 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A, bà Trần Thị B thấy rằng:

4.1 Nguyên đơn ông Trần Văn A và bà Trần Thị B trình bày: ngày 20/8/2012, ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D có thỏa thuận bán cho ông A, bà B phần đất phía sau Quốc lộ 22B, diện tích ngang 10m, chiều dài đường giữa đất 65m, giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng, bên bán ứng trước 50.000.000 đồng, còn lại 170.000.000 đồng sau khi hoàn thành thủ tục sang nhượng bên mua sẽ trả đủ cho bên bán. Ông C, bà D đã giao đất cho ông bà sử dụng và xây dựng hàng rào vào năm 2012. Đến năm 2020, ông bà xây dựng nhà xưởng kiên cố trên đất. Ông A, bà B đã trả cho vợ chồng ông C tổng số tiền 195.000.000 đồng. Ông bà cung cấp cho Tòa án "Giấy sang nhượng đất" do ông C lập vào ngày 20/8/2012 có chữ ký ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D, bà Trần Thị B, người chứng kiến Trần Hoàng Hôn; Biên nhận tiền đất ngày 08/9/2012; Biên nhận ngày 30/8/2015 và các giấy ghi giao tiền (bút lục 40, 41, 42, 43) để chứng minh cho lời trình bày của mình. Qua xác minh người làm chứng ông Trần Hoàng Hôn xác nhận khi ông C, bà D thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông A, bà B có nhờ ông chứng kiến, ông xác định chữ ký và ghi họ tên dưới mục người chứng kiến là do ông ký và viết, tuy nhiên thời gian đã lâu nên ông không nhớ rõ thỏa thuận của hai bên như thế nào. Quá trình giải quyết vụ án, ông C đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện cũng như các chứng cứ do ông A, bà B cung cấp. Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2021, bà D thừa nhận vợ chồng bà có bán đất cho vợ chồng ông A, khi nào hết dịch bệnh ông C sẽ về làm thủ tục sang nhượng cho vợ chồng ông A (bút lục 39). Do đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà D và bà B, ông A và số tiền vợ chồng ông C đã nhận 195.000.000 đồng là có thật.

Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 50/SĐ-HT của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu Thuận Thiên Phát, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh ký xác nhận ngày 24/11/2021, thể hiện phần đất nêu trên có diện tích 650,2m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 85 (thửa đất mới số 189), tờ bản đồ số 27 (tờ bản đồ mới số 64), được UBND huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BL 256343, số vào sổ cấp GCN CH00821 ngày 08/11/2012 do ông C, bà D đứng tên đăng ký sử dụng; đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Lập, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh), có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Trần Văn A, bà Trần Thị B và bà Lê Thị Huệ dài 10 m (8,88m + 1,12m);

- Phía Tây giáp đường nhựa dài 10m (0,64m + 8,63m + 0,73m);

- Phía Nam giáp đất ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D dài 64,21m;

- Phía Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D dài 66,18m.

Trên đất có các tài sản gồm:

- Nhà kho diện tích 579,8m^2 đặc điểm: tường gạch, cột sắt, vách tole, mái tole, nền đất;

- Hàng rào lưới B40, tường xây gạch ống, cạnh dài 64,21m, cạnh dài 66,18m;

- Chuồng gà, diện tích 10m^2, tường xây gạch ống, mái lợp tole;

- Hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái được lắp đặt vào ngày 08/11/2021.

Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thì tổng tài sản trị giá 2.113.242.000 đồng, trong đó diện tích đất tranh chấp trị giá 600.000.000 đồng và tài sản trên đất trị giá 1.513.242.000 đồng.

4.2 Về hình thức hợp đồng: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có thể hiện bằng giấy viết tay nhưng chưa được công chứng, chứng thực và chưa tiến hành đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

4.3 Về nội D1 hợp đồng: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông A được xác lập vào ngày 12/8/2012, đến ngày 08/11/2012 vợ chồng ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng thể hiện bằng việc giao đất và tiền (biên bản giao tiền cuối cùng vào ngày 30/8/2015). Mặt khác, vợ chồng ông A đã sử dụng đất, xây dựng hàng rào từ năm 2012 đến nay không có ai tranh chấp; năm 2020, ông bà xây dựng nhà xưởng kiên cố trên đất không bị ông C, bà D phản đối hay bị ai khác tranh chấp, ngăn cản, cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ biên bản xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện Tân Biên ngày 19/01/2022 thể hiện diện tích đất do ông C, bà D đứng tên đăng ký sử dụng không thuộc trường hợp bị thu hồi, quy hoạch và chủ sử dụng đất (ông C, bà D) được quyền tiếp tục đăng ký gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013, diện tích đất nêu trên cũng không đăng ký giao dịch thế chấp hoặc thực hiện giao dịch chuyển nhượng, tặng cho tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện Tân Biên.

Do đó, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông A và vợ chồng ông C vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, hai bên đã thực hiện hợp đồng từ năm 2012, bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà xưởng kiên cố, không ai phản đối, tranh chấp nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A và bà Trần Thị B đối với ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D, cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ngày 20/8/2012) giữa ông Trần Văn A, bà Trần Thị B và ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D.

Đối với số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông A còn nợ vợ chồng ông C là 25.000.000 đồng, tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý trả là phù hợp với quy định tại Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét ghi nhận.

[5] Đối với tài sản trên đất là hệ thống điện năng lượng mặt trời do vợ chồng ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị D1 thuê mái nhà kho của vợ chồng ông Trần Văn A để lắp đặt, các đương sự không có tranh chấp, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không đặt ra giải quyết.

[6] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, bà Trần Thị B tự nguyện chịu 24.000.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, căn cứ Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án: do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn A, bà Trần Thị B được công nhận nên ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần Thị B và ông Trần Văn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D là 25.000.000 đồng x 05% = 1.250.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122, 124, 689, 699, 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 106, 127, 136 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 147, 165; khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 ông Trần Văn A, bà Trần Thị B về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ngày 20/8/2012) giữa ông Trần Văn A, bà Trần Thị B và ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D.

1.1. Ông Trần Văn A, bà Trần Thị B được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 650,2m^2 (sáu trăm năm mươi phẩy hai mét vuông), thuộc một phần thửa đất số 85 (thửa đất mới số 189), tờ bản đồ số 27 (tờ bản đồ mới số 64), đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Lập, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh) có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Trần Văn A, bà Trần Thị B và bà Lê Thị Huệ dài 10 m (8,88m + 1,12m);

- Phía Tây giáp đường nhựa dài 10m (0,64m + 8,63m + 0,73m);

- Phía Nam giáp đất ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D dài 64,21m;

- Phía Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D dài 66,18m.

Kiến nghị cơ quan đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số số 50/SĐ-HT của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu Thuận Thiên Phát, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh ký xác nhận ngày 24/11/2021).

1.2 Buộc ông Trần Văn A, bà Trần Thị B trả cho ông Huỳnh Văn C, bà Trương Thị D số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên yêu cầu 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

Ông Trần Văn A, bà Trần Thị B tự nguyện chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận ông A, bà B đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn C và bà Trương Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Trần Văn A, bà Trần Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông Trần Văn A, bà Trần Thị B đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005262 ngày 22/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Ông Trần Văn A, bà Trần Thị B còn phải nộp thêm số tiền 950.000 (chín trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án, 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*:** **TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Biên;
- CC THADS huyện Tân Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án .

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Kim Nguyên