

Bản án số: 287/2024/DS-PT

Ngày: 26-6-2024

“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 TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Bà Phạm Thị Hồng Vân;

2 Ông Trần Thanh Tông.

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Minh Huy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 524/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023, về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 482/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Lê Thị L, sinh năm 1971; cư trú tại: Tổ E, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L: Chị Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; cư trú tại: Số A, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị L1, sinh năm 1948; cư trú tại: Tổ E, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

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

1. Anh Nguyễn Tân T, sinh năm 1981; cư trú tại: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Chị Võ Thị Thu D1, sinh năm 1988; cư trú tại: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Bảo N, sinh năm 1995 và anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1990; cùng cư trú tại: Tổ E, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1996; cư trú tại: Tổ H, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

5. Chị Võ Trần Bích T1, sinh năm 1993; cư trú tại: Khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn T và chị Võ Thị Thu D1.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – chị Lê Thị Kiều D trình bày: Năm 2019, chị Nguyễn Thị Bảo N (con chị L) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) của bà Trần Thị L1 phần đất ngang 05m x dài 26m, thuộc thửa 1082, tờ bản đồ số 36, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đến năm 2021, chị N làm thủ tục tặng cho chị L phần đất này. Ngày 05-5-2021, chị L có mua thêm của bà L1 phần đất hình tam giác ngang trước 3,36m, giáp ranh với bà L1 là 21m, với giá là 60.000.000 đồng; bà L1 cam kết làm thủ tục tách thửa rồi nhập vào giấy đất cho chị L nhưng chị L yêu cầu nhiều lần bà L1 không thực hiện. Bà L1 tiếp tục yêu cầu chị L giao thêm cho bà L1 60.000.000 đồng mới thực hiện thủ tục sang tên và chị L đã giao tiền xong. Đến ngày 30-4-2022, chị L và bà L1 lập Hợp đồng giao nhận tài sản là phần đất 3,36m x 21m ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, cho đến nay bà L1 cũng không thực hiện tách thửa mà cho rằng chị L lấn đất của bà L1.

Phần đất này, chị L đã nhận đất sử dụng từ năm 2021, xây dựng hàng rào và công trình trên đất.

Nay chị L yêu cầu bà L1 thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên QSDĐ phần đất 3,36m x dài 21m, đo đạc thực tế là 2,87m, diện tích 46,6m², thuộc một phần thửa đất số 1083, tờ bản đồ số 36, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. T2 vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 25-4-2022, công chứng tại Văn phòng C giữa bà Trần Thị L1 và anh Nguyễn Tấn T, chị Võ Thị Thu D1 đối với phần đất ngang 2,87m x dài 25,65 m x dài 26,26 m thuộc một phần thửa 1083, tờ bản đồ số 36, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ số DG510242 ngày 09-6-2022 do anh Nguyễn Tấn T và chị Võ Thị Thu D1 đứng tên.

Bị đơn – Bà Trần Thị L1 trình bày: Năm 2019, bà có đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 1083, tờ bản đồ số 36, diện tích 158,8 m², tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Năm 2021, bà có chuyển nhượng cho chị Lê Thị L phần đất ngang 3m chéo đến cuối đất (đất cây lâu năm), với giá 120.000.000 đồng; chị L đã trả dần cho bà xong. Bà đã giao đất cho chị L sử dụng, xây tường rào cao hơn 3m.

Sau khi chị L xây tường rào, xây sân xong, bà chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại cho chị D1, anh T (con bà L1), với giá 400.000.000 đồng. Bà đã giao đất cho chị D1, anh T quản lý, sử dụng. Bà đã làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ cho chị D1, anh T. Anh T, chị D1 có biết việc bà chuyển nhượng đất cho chị L.

Khi bà bán đất, chị L xây tường rào thì hai bên không tranh chấp. Đến năm 2022, đo đạc để tách thửa đất cho chị L mới phát hiện chị L xây cất tường rào lấn qua đất của bà nên chưa thực hiện thủ tục sang tên đất cho chị L.

Nay do bà đã sang tên toàn bộ diện tích đất cho chị D1, anh T nên bà yêu cầu chị L thương lượng với chị D1, anh T; trường hợp chị L không đồng ý, thì trả lại đất, bà đồng ý trả lại tiền cho chị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Võ Thị Thu D1 trình bày: Chị là con dâu của bà Trần Thị L1, anh Nguyễn Tấn T là chồng chị. Bà Lê Thị L là chị em bạn dâu với chị.

Bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng chị phần đất liền ranh với đất chị L, với số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 24-4-2022; chị đã giao đủ tiền và bà L1 đã giao đất cho vợ chồng chị quản lý, sử dụng. Vợ chồng chị đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: CS13070 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 09-6-2022 đối với thửa số 1083, tờ bản đồ số 36, diện tích 158,8 m², tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Hiện tại, bà L1 đang ở nhờ trên phần đất này của vợ chồng chị.

Nay chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L. Việc chuyển nhượng đất giữa chị L và bà L1 thì tự giải quyết với nhau, chị không có ý kiến; nguyện vọng của chị được sử dụng đất đúng theo giấy đất chị được cấp.

Vợ chồng chị không biết việc bà L1 bán một phần đất chéo 3,36m đang tranh chấp cho chị L. Khi mua đất của bà L1 thì vợ chồng chị không đi xem đất nên không biết việc chị L xây dựng công trình trên đất tranh chấp. Do có mâu thuẫn gia đình nên vợ chồng chị không đến thăm bà L1 và không biết việc mua bán đất giữa bà L1 và chị L.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị với bà L1 trong vụ án này; nếu có tranh chấp chị sẽ yêu cầu trong vụ án khác.

Phần đất chị L sử dụng không đúng với bản đồ địa chính ngang trước 1,21m, diện tích 14,4 m², thuộc thửa 1083, tờ bản đồ số 36, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh thì chị không tranh chấp với chị L. Từ mí tường rào bên kia chị

L đo qua đúng 05m bao gồm phần đất 14,4 m² này thuộc quyền sử dụng của chị L, từ mé 05m trở về phía nhà chị là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị Bảo N trình bày: Năm 2019, chị có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị L1 phần đất ngang 05m x dài 26m, thuộc thửa 1082, tờ bản đồ số 36, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đến năm 2021, chị làm thủ tục tặng cho chị L đứng tên QSDĐ này. Chị có mua thêm của bà L1 phần đất giáp ranh ngang 3,36m dài hết đất nhưng để mẹ là chị L đứng tên người mua, với giá là 60.000.000 đồng; bà L1 hứa là sẽ làm thủ tục tách thửa và nhập vào giấy đất cho chị L nhưng gia đình chị yêu cầu nhiều lần bà L1 không thực hiện. Bà L1 yêu cầu trả thêm cho bà L1 60.000.000 đồng mới sang tên đất và gia đình chị đã trả xong; nên ngày 30-4-2022, chị L và bà L1 lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất 3,36m X 21m, ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, nhưng đến nay bà L1 cũng không chuyển QSDĐ mà cho rằng gia đình chị lấn đất của bà L1.

Phần đất tranh chấp này, gia đình chị đã nhận đất sử dụng từ tháng 5 năm 2021 và cũng trong năm 2021, gia đình chị đã xây dựng hồ cá, tiểu cảnh, lợp mái tole, xây tường rào bằng gạch, ốp đá, trồng cây trâm, làm hàng rào phía trước. Sau đó, bà L1 chuyển nhượng toàn bộ phần đất của bà L1 (trong đó có phần đất đã sang nhượng cho gia đình chị) cho con trai của bà L1 là anh Nguyễn Tấn T và chị Võ Thị Thu D1. Gia đình chị không biết việc bà L1 chuyển nhượng đất cho anh T, chị D1, đến khi xảy ra tranh chấp mới biết. Nay chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Thanh S trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của chị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Tấn T trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của chị D1.

Khi mẹ của anh là bà L1 chuyển nhượng đất cho gia đình chị L thì xác định ranh đất của chị L là từ móng hàng rào giáp đất với ông T3 đo ngang qua 05m như ranh chị L xây nhà. Phần đất chị L sử dụng không đúng với bản đồ địa chính ngang trước 1,21m, diện tích 14,4 m², thuộc thửa 1083, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh thì anh không tranh chấp với chị L. Từ mé tường rào bên kia chị L đo qua đúng 05m bao gồm phần đất 14,4 m² này thuộc quyền sử dụng của chị L, từ mé 05m trở về phía nhà anh là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị S1 trình bày: Bà có đất giáp ranh thửa 1083, TĐĐ số 36 của bà Trần Thị L1 đang ở (hướng Tây đất của bà L1). Ranh đất của bà và bà L1 trước đây không rõ ràng, bà L1 xây cất qua đất của bà nhưng hai bên đã thương lượng, giải quyết xong. Hàng rào hiện nay làm ranh giữa hai bên là do bà xây cất. Nay bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Võ Trần Bích T1 trình bày:
Chị không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu giữa chị và chị Lê Thị L có tranh chấp thì chị sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 06-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 30-4-2022 giữa bà Trần Thị L1 và chị Lê Thị L đối với phần đất 46,6 m² đất, thuộc thửa 1083, tờ bản đồ số 36, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp đất của anh T, chị D1 thửa 1083; Tây giáp phần đất 14,4 m², thuộc thửa 1083; Nam giáp đất chị L; Bắc giáp đường đất.

1.2. T2 vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ghi ngày 25-4-2022 giữa bà Trần Thị L1 và anh Nguyễn Tấn T, chị Võ Thị Thu D1 đối với diện tích đất 46,6 m², thuộc thửa 1083, tờ bản đồ số 36, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp đất của anh T, chị D1 thửa 1083; Tây giáp phần đất 14,4 m², thuộc thửa 1083; Nam giáp đất chị L; Bắc giáp đường đất.

1.3. Ghi nhận anh T, chị D1 và chị L không tranh chấp phần đất đo đạc thực tế diện tích 14,4 m², thuộc thửa 1083, tờ bản đồ số 36, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp phần đất 46,6 m²; Tây giáp đất của chị L; Nam giáp với đất của chị L; B giáp với đường đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 19-9-2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn T, chị Võ Thị Thu D1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03-10-2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/QĐ-VKS-DS ngày 03-10-2023; đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng: sửa một phần bản án sơ thẩm về quyết định người được quyền sử dụng diện tích 46,6 m² đất tranh chấp nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T trình bày: anh chị giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, trình bày: giữ nguyên kháng nghị.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội

đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Tấn T, chị Võ Thị Thu D1; chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/QĐ-VKS-DS ngày 03-10-2023; sửa bản án sơ thẩm; tuyên quyết định công nhận chị Lê Thị L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 46,6 m², thuộc một phần thửa 1083, tờ bản đồ số 36, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

1.1. Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Tại cấp phúc thẩm, chị Võ Trần Bích T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn tự nguyện đồng ý tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm và xin được xét xử vắng mặt; nên cần chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo anh Nguyễn Tấn T, chị Võ Thị Thu D1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

2.1. Về diện tích đất tranh chấp: các bên đương sự xác định diện tích đất tranh chấp là 46,6 m², thuộc một phần thửa 1083, tờ bản đồ số 36, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS13070, ngày 09-6-2022 do anh Nguyễn Tấn T và chị Võ Thị Thu D1 đứng tên.

2.2. Chị Lê Thị L và bà Trần Thị L1 đều thống nhất xác định: năm 2021, bà L1 chuyển nhượng cho chị L phần đất tranh chấp nêu trên (đất xéo, ngang trước 2,87m), với diện tích đo đạc thực tế là 46,6 m², thuộc một phần thửa 1083, tờ bản đồ số 36, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS08385, ngày 28-11-2019 do bà Trần Thị L1 đứng tên; giá chuyển nhượng là 120 triệu đồng; bà L1 đã nhận đủ tiền, chị L đã nhận đất sử dụng, xây dựng hàng rào, công trình phụ trên đất từ năm 2021 đến nay; do đó, việc chuyển nhượng đất này đủ điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188 của Luật Đất đai.

Nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và chị L chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; nhưng thực tế bà L1 đã nhận đủ tiền và chị L đã nhận đất sử dụng từ năm 2021 đến nay; căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị L và bà L1. Do đó, căn cứ Điều 190 của Bộ luật Dân sự, Hợp đồng tặng

cho QSDĐ giữa bà L1 và anh T, chị D1 ghi ngày 25-4-2022 đối với phần diện tích đất tranh chấp 46,6 m² nêu trên là vô hiệu.

[3] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-4-2022 giữa bà Trần Thị L1 và chị Lê Thị L đối với phần đất 46,6 m² đất, thuộc thửa 1083, tờ bản đồ số 36, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh và tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25-4-2022 giữa bà Trần Thị L1 và anh Nguyễn Tấn T, chị Võ Thị Thu D1 đối với diện tích đất 46,6 m² nêu trên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của anh T, chị D1.

[4] Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/QĐ-VKS-DS ngày 03-10-2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về quyết định người được quyền sử dụng diện tích 46,6 m² đất tranh chấp nêu trên, nhận thấy:

Quan hệ tranh chấp giữa chị L và bà L1 là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, hiện tại chị L đang quản lý sử dụng đất; nên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và chị L đối với đất tranh chấp; tuyên các đương sự thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật và kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động đất đai cho phù hợp với quyết định này; nên các đương sự phải thực hiện thủ tục đăng ký điều chỉnh biến động đất đai và nộp nghĩa vụ thuế theo quy định của Luật Đất đai trước khi được công nhận quyền sử dụng đất; nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên anh Nguyễn Tấn T, chị Võ Thị Thu D1 phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Tấn T, chị Võ Thị Thu D1;
3. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/QĐ-VKS-DS ngày 03-10-2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;
4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.
5. Căn cứ Điều 123, Điều 129, Điều 130, Điều 190, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 29 của Nghị

định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15-05-2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

6.1. T2 vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ghi ngày 25-4-2022 giữa bà Trần Thị L1 và anh Nguyễn Tấn T, chị Võ Thị Thu D1 đối với diện tích đất 46,6 m², thuộc thửa 1083 tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận đông giáp với đất của anh T, chị D1 thửa 1083; tây giáp phần đất 14,4 m² thuộc thửa 1083; nam giáp đất chị L; bắc giáp đường đất.

6.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 30-4-2022 giữa bà Trần Thị L1 và chị Lê Thị L đối với phần đất 46,6 m² đất, thuộc thửa 1083 tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận đông giáp với đất của anh T, chị D1 thửa 1083; tây giáp phần đất 14,4 m² thuộc thửa 1083; nam giáp đất chị L; bắc giáp đường đất.

6.3. Ghi nhận anh T, chị D1 và chị L không tranh chấp phần đất đo đạc thực tế diện tích 14,4 m², thuộc thửa 1083, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh có tứ cận đông giáp với phần đất 46,6 m², tây với giáp đất của chị L, nam giáp với đất của chị L, bắc giáp với đường đất.

Các đương sự thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động đất đai cho phù hợp với quyết định này.

7. Về chi phí tố tụng: Bà L1 phải chịu 5.190.000 (năm triệu, một trăm chín mươi nghìn) đồng. Buộc bà L1 trả lại cho chị L 5.190.000 (năm triệu, một trăm chín mươi nghìn) đồng chi phí tố tụng chị L đã tạm ứng.

8. Về án phí:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Chị L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho chị L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0017541 ngày 08-7-2023 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0018578 ngày 24-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

+ Bà Trần Thị L1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Tấn T, chị Võ Thị Thu D1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0019047 ngày 19-9-2023 của Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

9. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

11. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Quốc Tuấn