

**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: 87/2024/DS-ST

Ngày: 12-7-2024

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 Đỗ Thị Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Văn Hoàng;

2. Bà Nguyễn Xuân Thuỷ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Mỹ Linh, 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 Thu, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 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: 818/2023/TLST- DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2024/QĐST- DS ngày 21 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; cùng nơi cư trú: tổ C ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Phùng Quốc L, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số C hẻm A đường N, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1971; cùng nơi cư trú: tổ C ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06-12-2023 của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị V và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phùng Quốc L trình bày:

Năm 2021, vợ chồng ông B, bà V có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của em gái bà V là vợ chồng bà G, ông M phần đất có diện tích 956.6 m² chiều ngang 12.5 m, chiều dài 80.0 m (đất ở nông thôn 60 m², đất cây lâu năm 896.9 m²) thuộc thửa số 537, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh, để xây nhà ở với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng/1m ngang; tổng tiền là 1.250.000.000 đồng, đã giao số tiền 1.092.000.000 đồng. Và bên ông B, bà V sẽ trả hết số tiền còn lại 260.000.000 đồng, cán trừ số tiền bà G ứng trước 22.000.000 đồng, còn lại sẽ giao trả 238.000.000 (Hai trăm ba mươi tám triệu) đồng.

Nay vẫn giữ yêu cầu buộc ông M, bà G tiếp tục sang nhượng QSDĐ diện tích nêu trên để ông B, bà V đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi sang nhượng đã xây nhà cấp 4 kiên cố trên đất, làm hàng rào, xây trụ công xi măng kiên cố.

Tại bản tự khai ngày 03-01-2024 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị G thống nhất trình bày:

Vào tháng 10 năm 2021, do bà G và bà V là chị em ruột với nhau nên thoả thuận miệng sang nhượng 7 m ngang, dài 60 m, sau đó ông B, bà V xây nhà thì thiếu đất nên đề nghị sang nhượng thành 8.5 m ngang, sau này là thoả thuận sang nhượng 10.5 m ngang, dài 60 m, giá 1.070.000.000 (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu) đồng, 8.5 m giá 100.000.000 đồng/1m ngang; 2m sang nhượng giá 1.100.000 đồng/1m ngang, ông M, bà G đã nhận 1.070.000.000 đồng, ngoài ra do bà Giàu c mượn bà V số tiền 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng, mượn mua máy tính cho con học, bà V trình bày đã trả 1.092.000.000 tiền đất là không chính xác, chỉ có trả tiền chuyển nhượng đất 1.070.000.000 (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu) đồng. Ông M, bà G đã giao bản chính giấy CNQSD đất cho ông B, bà V đến Ủy ban ban nhân dân xã P làm thủ tục sang nhượng đất nhưng do không đủ diện tích để tách thửa nên đề nghị sang nhượng tiếp 2 m giá 130.000.000 đồng/1m đã thống nhất giao tiền chuyển 12.5 m ngang nhưng sau đó không giao tiền, mà tự ý đổ đất, còn có lời lẽ thách thức ông M, bà G. Vì vậy, nay ông M bà G chỉ đồng ý sang nhượng ngang 10.5 m, dài 60 m. Sau đó do cần vốn cho con kinh doanh nên ông M, bà G thế chấp quyền sử dụng đất vay Ngân hàng số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, ngày 02/7/2024 đã xóa thế chấp, nhận lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ, ông bà xác định hiện đang quản lý giấy chứng nhận QSDĐ không mang thế chấp cho cá nhân,

tổ chức khác.

-Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội qui phiên tòa.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 3, 117, 129, 130, 131, 133, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai 2013; Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị V đối với ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị G về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận và cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị V đối với phần đất diện tích 956,9m² (chiều ngang 12,5m x chiều dài 80m, trong đó có 60m² đất thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 537, tờ bản đồ 42, đất tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị V được sử dụng phần đất diện tích 956,9m² (chiều ngang 12,5m x chiều dài 80m, trong đó có 60m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất số 537, tờ bản đồ 42, đất tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thanh số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho ông M, bà G.

Các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Thị V tuy vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp, Tòa án đã tiến hành đúng đầy đủ thủ tục để bảo đảm cho việc xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng tranh chấp tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

[2] Nội dung tranh chấp: Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **B1**, bà **V** và ông **M**, bà **G** thấy rằng:

Hai bên đều thừa nhận có chuyển nhượng QSDĐ cho nhau đây là chứng cứ các bên thừa nhận không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, phía nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng diện tích 956,6 m² chiều ngang 12.5 m, chiều dài 80.0 m (đất ở nông thôn 60 m², đất cây lâu năm 896,9 m²) thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh**.

Phía bị đơn cho rằng qua nhiều lần thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị đơn cũng đồng ý sang nhượng diện tích ngang 12.5 m, chiều dài 80.0 m, thì đã nhận tiền của nguyên đơn trả 1.092.000.000 đồng, còn lại phần diện tích 02 m chưa trả tiền, nên bị đơn không đồng ý sang nhượng cho nguyên đơn 02 m ngang nữa, chỉ đồng ý chuyển nhượng 10.5 m ngang.

[2.1] Hội đồng xét xử, thấy rằng: Do xuất phát từ việc giữa bà **V** và bà **G** là chị em ruột nên hai bên tin tưởng sang nhượng quyền sử dụng đất mà không lập thành văn bản vào năm 2021. Sau khi thoả thuận việc chuyển nhượng thì bà **V**, ông **B1** đã giao tiền và bà **G**, ông **M** đã nhận đất xây dựng nhà cấp 4 kiên cố trên đất, phía mặt tiền đường có xây trụ cổng hết phần đất ngang 12.5 m, khi xây ông **M**, bà **G** không phản đối. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nhưng về nghĩa vụ thanh toán ông **B1**, bà **V** đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, đã trả số tiền 1.092.000.000 đồng. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự giao dịch giữa hai bên vẫn có hiệu lực.

[2.2] Phía bị đơn cho rằng lúc đầu chỉ chuyển nhượng 10.5 m ngang dài 60 m nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trên thực tế phía nguyên đơn đã xây nhà và xây trụ cổng hàng rào kiên cố phần mặt tiền trên diện tích ngang 12.5 m, tại biên bản hoà giải ngày 30/11/2023 tại Ủy ban nhân dân xã P : ông **M** đồng ý chuyển nhượng 2 m ngang trị giá là 130.000.000 đồng/1m ngang x 2m = 260.000.000 đồng. Phía bị đơn ông **M**, bà **V** đã giao bản chính GCN QSDĐ cho nguyên đơn ông **B1**, bà **V** để lập thủ tục chuyển nhượng QSDĐ đến Ủy ban nhân dân xã P và hợp đồng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh C, tiến hành đo đạc đất chuyển nhượng, trên cơ sở thoả thuận của các bên, Văn phòng đã ra “Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính” số 8942/SĐ-TĐCL ngày 20/9/2023 diện tích chuyển nhượng 956.6 m² (chiều ngang 12.5 m; chiều dài 80.0 m) dựa trên đề nghị của chủ sử dụng đất là ông **M**, bà **G** (bút lục 76).

[3] Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trên diện tích 956,6 m² có căn nhà cấp 4 (nhà ông **B1**, bà **V**), kết cấu móng gạch, bê tông cốt thép, tường gạch sơn nước, gạch ốp tường, diện tích 160 m², trị giá nhà là 895.843.000 đồng. Hàng rào phía trước mặt tiền nhà 25 m² trị giá 25.800.000 đồng. Cây trồng trên phần

đất gồm có: 01 cây cau cảnh trị giá 200.000 đồng; 01 cây sơ ri trên 03 năm tuổi trị giá 240.000 đồng; 23 cây cao su 06 năm tuổi trị giá 400.000 đồng/cây = 9.200.000 đồng; 10 cây mai kiểng đường kính 3-4 cm dưới 1,5 m trị giá 200.000 đồng/cây = 2.000.000 đồng; 04 bụi cây bông trang chiều cao dưới 1 m trị giá 40.000 đồng/bụi cây = 160.000 đồng; 02 cây si rô đường kép góc 5-10 cm trị giá 100.000 đồng cây x 2 cây = 200.000 đồng; 02 cây vạn phúc đường kép góc 5-10 cm trị giá 100.000 đồng cây x 2 cây = 200.000 đồng; 01 cây xoài trị giá 125.000 đồng. Tổng cộng trị giá cây trồng là 12.525.000 đồng. Tài sản trên phần đất 160 m² (phần 2 m ngang dài 80 m): có 01 cây cao su trị giá 400.000 đồng; 01 trụ cổng, 01 cánh cổng sắt (đã định giá trong phần đất 956,6 m², vì là vật dính liền không định giá riêng lẻ, tách rời được).

Do đó, có căn cứ xác định hai bên đã thoả thuận và thống nhất chuyển nhượng diện tích 956.6 m² (chiều ngang 12.5 m, chiều dài 80.0 m), còn lại 02 m chưa thành toán tiền nên buộc ông B1, bà V phải tiếp tục thanh toán cho ông M, bà G số tiền còn lại trị giá theo Hội đồng đã định giá 140.000.000 đồng/1m ngang x 02 m = 280.000.000 đồng, trừ số tiền bà G đã ứng trước của bà V 22.000.000 đồng, còn phải thanh toán 258.000.000 đồng.

[4] Ông M, bà G thế chấp GCN QSD trong đó có phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông B1, bà V tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 – Chi nhánh T vay số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, Ngân hàng không có yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng giữa ông M, bà G với Ngân hàng. Đến ngày 02/7/2024, ông M, bà G đã trả tiền vay của ngân hàng và nhận lại Giấy CNQSDĐ bản chính, vì vậy Ngân hàng không còn liên quan trong vụ án.

[5] Từ các phân tích trên, đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị V đối với ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị G. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 956.6 m² (đất ở nông thôn 60 m², đất cây lâu năm 896.9 m²) thuộc một phần thửa đất số 537, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[6] Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của ông B, bà V được chấp nhận nên ông M, bà G chịu án phí đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng.

Ông B, bà V chịu án phí dân sự trên số tiền phải thanh toán cho ông M, bà G 258.000.000 đồng x 5 % = 12.900.000 đồng. Tuy nhiên ông B, bà V có đơn xin miễn án phí vì thuộc diện người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016. Ông B, bà V được miễn án phí.

[8] Chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của ông B, bà V được chấp nhận nên ông M, bà G phải chịu chi phí tố tụng số tiền 8.042.000 đồng theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông B, bà V đã nộp tạm ứng, nên ông M, bà G phải trả lại ông B, bà V.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 3, 117, 122, 129, 130, 131, 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị V về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị G.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị G với ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị V đối với diện tích 956.6 m² (đất ở nông thôn 60 m², đất cây lâu năm 896.9 m²), có tứ cận: hướng Đông giáp đường nhựa Tà Xia Phước Vinh dài 12.5 m; hướng Tây giáp đất ông M, bà G dài 12.5 m; hướng Nam giáp thửa 1 bản đồ 79 dài 80.0 m; hướng Bắc giáp thửa 405 dài 80.0 m, thuộc một phần thửa số 537, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (Kèm theo sơ đồ đo vẽ ngày 11/4/2024).

Ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị V được sử dụng phần đất diện tích 956.9m² (chiều ngang 12.5 m x chiều dài 80.0 m, trong đó: có 60 m² đất thổ cư, đất cây lâu năm 896.9 m²) thuộc một phần thửa đất số 537, tờ bản đồ 42, đất tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị V được quyền sở hữu và sử dụng căn nhà cấp 4 và cây trồng trên đất.

Ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký đất đai theo quyết định của bản án, theo quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị G số tiền chuyển nhượng đất còn lại 258.000.000 (Hai trăm năm mươi tám triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị G chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị V được miễn án phí. Hoàn trả cho ông B, bà V số tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tại

biên lai thu số 0008678 ngày 20/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

4. Về chi phí tố tụng :

Ông **Trần Văn M**, bà **Nguyễn Thị G** phải chịu 8.042.000 (Tám triệu không trăm bốn mươi hai nghìn) đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh trả cho ông **Nguyễn Ngọc B**, bà **Nguyễn Thị V**.

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; Điều 7 và Điều 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.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nội nhần:

- Phòng NV TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND h. Châu Thành, TN;
- **Chi Cục THADS h. C**, TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án (**H1**).

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Thị Hương