

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ DẦU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 105/2024/DS-ST

Ngày: 26-7-2024

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 GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy An

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Ninh;
- Bà Nguyễn Thị Thiều.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Đình Quế Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lương Bá Xanh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 372/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ô A, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Bà P và bà N có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/10/2023 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc P1 trình bày:

Ngày 10/10/2017 bà có liên hệ với bà Lê Thị N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 168 m² (ngang 7m, dài 24m)

thuộc thửa 29, tờ bản đồ 29, diện tích 1902,9 m², đất tọa lạc: Ô 1/10, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Phần đất nhận chuyển nhượng với giá là 175.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nhưng không có công chứng, chứng thực. Sau khi thỏa thuận mua bán thì bà có nhờ địa chính xã vô đo đạc lại đất để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính nói đất không có đường đi nên không làm thủ tục được cho đến nay.

Khi chuyển nhượng thì bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng là 175.000.000 đồng cho bà N, bà N cũng giao đất cho bà quản lý sử dụng từ năm 2017 đến nay. Hiện bà đã xây dựng 2 căn nhà cấp 4 trên đất, sinh sống ổn định. Thời gian gần đây bà nghe bà N làm thủ tục chuyển nhượng đất cho người khác nên bà mới khởi kiện tại Tòa án.

Nay Nhà nước đã trăn đường làm đường đi nội bộ vào khu đất, nên bà yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, qua đo đạc thực tế diện tích là 115,4 m² thuộc một phần thửa 245, tờ bản đồ số 21, tọa lạc: Ô khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Đối với phần diện tích 55,3 m² bà đang sử dụng thuộc đường giao thông, bà không yêu cầu công nhận. Bà và bà N sẽ tự thỏa thuận về việc giải quyết bồi thường, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Quá trình làm việc và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị N trình bày:

Năm 2017 thì bà có chuyển nhượng cho bà P1 phần diện tích là ngang 7m-dài 24m, tọa lạc tại Ô khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh với giá là 175.000.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng vào ngày 10/10/2017. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng không ra công chứng, chứng thực. Bà đã giao đất cho bà P1 quản lý và sử dụng từ năm 2018 đến nay, hiện bà P1 cũng có cất nhà sinh sống ổn định trên đất. Phần diện tích đất này bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/01/2017.

Sau khi mua bán thì hai bên có nhờ địa chính xuống đo đạc làm thủ tục sang tên nhưng địa chính nói là đất không có đường đi nên không làm được; chờ Nhà nước có quy hoạch lại; Đến cuối năm 2022 thì bà mới hiến 4 m ngang cho Nhà nước làm đường vì toàn bộ khu đất này đều là con cháu gia đình bà sinh sống, Nhà nước mới trăn đường làm đường đi nội bộ vào khu đất cho các hộ dân thì sang năm 2023 do con bà bị bệnh, gia đình không có tiền nên bà đã thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tín dụng đen nên cho đến nay mặc dù đất đã có đường đi nhưng bà và bà P1 không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng được. Bà xác định là hiện bà vẫn còn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CG 997365 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/01/2017, chỉnh lý lần cuối 23/01/2021.

Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực tế là 115,4 m² thuộc một phần thửa số 245, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Ô khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh với bà Nguyễn Ngọc P.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Thời hạn thụ lý, giải quyết vụ án; việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng và việc tuân thủ quy định pháp luật của người tiến hành tố tụng đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết, nguyên đơn, bị đơn chấp hành theo quy định.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 129, 158, 163, 164, 165, 166, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168, 203 Luật Đất đai năm 2013; 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, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc P đối với bà Lê Thị N về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Công nhận một phần hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị N với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Ngọc P, ký năm 2017 đối với phần đất có diện tích 115,4m²; thuộc thửa đất số 245; tờ bản đồ số 21; tọa lạc tại khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- Buộc bà Lê Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Ngọc P đối với phần đất có diện tích 115,4 m²; thuộc thửa đất số 245; tờ bản đồ số 21; tọa lạc tại ô 1/10, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CG 997365 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 17/01/2017 cho bà Lê Thị N đứng tên.

- Đình chỉ 01 phần yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc P đối với phần đất có diện tích 55,3m²; thuộc thửa đất số 245; tờ bản đồ số 21; tọa lạc tại khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh do chị P thay đổi không yêu cầu.

- Án phí tính theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các bên cung cấp và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Ngọc P khởi

kiện yêu cầu tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Lê Thị N, bà N và bất động sản tại huyện G, tỉnh Tây Ninh. Do đó căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu.

[2] Về nội dung khởi kiện: Bà P yêu cầu bà N hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực tế là 115,4 m², thuộc một phần của thửa số 245, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Quá trình làm việc, bà N chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, tuy nhiên bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tính dụng đen giữ để vay tiền, không biết tên và địa chỉ để liên hệ.

[3] Về kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản: Qua xem xét thẩm định thì phần diện tích tranh chấp có diện tích thực tế là 170,7 m², trong đó diện tích 55,3 m² thuộc đường giao thông và 115,4 m² thuộc một phần của thửa số 245, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận:

- Đông giáp với thửa đất số 31, dài 7m;
- Tây giáp với đường giao thông dài 07m.
- Nam giáp đường giao thông dài 23,84m.
- Bắc giáp với phần đất còn lại của thửa 245 do anh Nguyễn Nhật T quản lý dài 25,08 m.

Trên đất 02 căn nhà sử dụng chung vách, các đương sự không tranh chấp liên quan đến tài sản trên đất. Phần đất có trị giá 768.000.000 đồng.

Phần đất tranh chấp và tài sản trên đất do bà Nguyễn Ngọc P trực tiếp quản lý, sử dụng.

[4] Nguyên nhân không chuyển nhượng được quyền sử dụng đất các đương sự thống nhất là do toàn bộ diện tích 1.902,9 m², thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 21, tại khu phố T, thị trấn G, huyện G là chưa có lối đi nên không tách thửa được. Qua xem xét thẩm định thì vào năm 2022, bà N đã hiến đất để làm đường và hiện đã có đường đi nội bộ vào khu đất; tuy nhiên hiện tại bà N không giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng được.

[5] Tại văn bản xác minh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh G: cung cấp thửa đất số 245, thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh T chưa có đăng ký giao dịch chuyển quyền sử dụng đất nên vẫn còn của bà N. Hiện tại, quyền sử dụng đất cũng không có đăng ký thế chấp. Đối với phần diện tích đường giao thông là 61,3 m², thuộc thửa 245, tờ bản 21, tọa lạc tại

khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh hiện chưa có Quyết định thu hồi của Cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra, việc tách thửa đất số 245/1225,3 m² cần phải đảm bảo điều kiện theo Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 26/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh T.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà N:

Về nội dung của hợp đồng: Khi bà P và bà N thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N, bà P có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên giao kết tự nguyện, nội dung giao kết không vi phạm điều cấm. Tại thời điểm chuyển nhượng tài sản của không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai.

Về hình thức hợp đồng: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng bà P đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng và thực tế hai bên đã giao nhận đất, bà P quản lý sử dụng từ năm 2018 đến nay, đã xây cất nhà kiên cố và từ khi sử dụng cũng không bị chính quyền địa phương xử phạt vi phạm hành chính. Do đó căn cứ vào khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự “Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định pháp luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”, như vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P đối với bà N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực tế 115,4 m² thuộc một phần của thửa số 245, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Đối với phần diện tích 55,3 m² thuộc đường giao thông bà P rút yêu cầu nên đình chỉ giải quyết.

[7] Kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CG 997365 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận bà P tự nguyện chịu số tiền 11.900.000 đồng, đã nộp và chi xong.

[9] Về án phí: Bà N được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ Điều 12 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. Bà P không phải chịu án phí.

[10] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 188 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc P đối với bà Lê Thị N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích thực tế là 115,4 m², thuộc một phần của thửa số 245, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CG 997365 cấp ngày 17/01/2017 do bà Lê Thị N đứng tên) có hiệu lực. Đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp với thửa đất số 31, dài 5.23 m;
- Tây giáp với đường giao thông dài 5.01 m.
- Nam giáp đường giao thông dài 22.39 m.
- Bắc giáp với phần đất còn lại của thửa 245 do anh Nguyễn Nhật T quản lý dài 22.73 m.

Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc P về việc công nhận phần đất có diện tích 55,3m²; thuộc thửa đất số 245; tờ bản đồ số 21; tọa lạc tại khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N đứng tên như trên để thực hiện theo phần quyết định đã tuyên như trên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận bà P tự nguyện chịu số tiền 11.900.000 đồng đã nộp và chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị N được miễn tiền án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc P tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026000 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

5. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Ngọc P, bà Lê Thị N được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

6. 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, 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 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 Gò Dầu;
- C.c THADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Phạm Thị Thúy An