

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẾN CẦU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 60/2024/DS-ST
Ngày: 10-12-2024.
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 BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vui.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Hải;
- Ông Lê Văn Rễn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Tươi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2022/TLST- DS ngày 27 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Thành D, sinh năm 1970 và bà Văn Thị Đ, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D và bà Đ: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 28/10/2022).

- Bị đơn: Ông Phạm Công L1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Thành N, sinh năm 1976.
- Bà Phạm Thị Mỹ T, sinh năm 1978.
- Ông Phạm Thành C, sinh năm 1980.

4. Ông Phạm Thành T1, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

5. Bà Võ Thị Đ1, sinh năm 1949 (đã chết).

Người thừa kế địa vị tổ tụng của bà Đ1:

5.1. Ông Phạm Công L1, sinh năm 1984.

5.2. Ông Phạm Thành N, sinh năm 1976.

5.3. Bà Phạm Thị Mỹ T, sinh năm 1978.

5.4. Ông Phạm Thành C, sinh năm 1980.

5.5. Ông Phạm Thành T1, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

6. Ông Trần Quang T2, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số G, đường P, khu phố A, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2023).

7. Bà Đặng Thị H, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

8. Anh Hoàng Đức H1, sinh năm: 1987.

9. Chị Hồ Thị Ngự T4, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số I, tỉnh lộ 7, ấp X, xã A, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà L, ông L1, ông T3, bà H, anh H1 và chị T4 có mặt; còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông D và bà Đ yêu cầu ông Phạm Công L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/6/2017 phần đất diện tích 135 m², một phần thửa đất số 694, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh (trương ứng một phần thửa đất số 1676/134 m², tờ bản đồ số 18 VN2000). Đồng thời, yêu cầu hủy: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2022 giữa ông Phạm Công L1 với ông Trần Quang T2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2022 giữa ông Trần Quang T2 với bà Đặng Thị H. Cụ thể:

Năm 2017 ông D và bà Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt QSDĐ) của bà Đ1 diện tích khoảng 135 m² thửa đất số 694, tờ bản đồ số 18 (ngang 04 mét, dài hết đất), tứ cận: Phía Đông giáp Phạm Thành D; Phía Tây giáp Võ Thị Đ1; Phía Nam giáp đường nông thôn; Phía Bắc giáp Ngô Thanh K giá 20.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và có 05 người con của bà Đ1 đều ký tên, hai bên đã giao nhận tiền và đất xong, tuy

nhiên chưa tiến hành làm thủ tục sang tên. Do đất trũng nên vợ chồng ông D đã đổ đất cao lên bằng đường, xây hàng rào lưới B40 xung quanh đất, xây nhà vệ sinh và sử dụng ổn định từ năm 2017 đến nay. Trong thời gian sử dụng đất, ông D đã yêu cầu bà Đ1 và các thành viên trong gia đình tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do đất không đủ diện tích tách thửa nên ông D đồng ý mua thêm nhưng bên bà Đ1 không đồng ý. Năm 2021, bà Đ1 chết, những người thuộc hàng thừa kế thống nhất cho ông L1 được quyền QSDĐ diện tích 884,1 m², thửa 694, tờ bản đồ số 18 và được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS06270 ngày 06/01/2022. Sau đó, ông D có yêu cầu ông L1 làm thủ tục tách thửa nhưng ông L1 không thực hiện và đã chuyển nhượng cho người khác. Do đó, vợ chồng ông D yêu cầu ông L1 là người thừa hưởng tài sản của bà Võ Thị Đ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/9/2022 giữa ông Phạm Công L1 với ông Trần Quang T2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2022 giữa ông Trần Quang T2 với bà Đặng Thị H. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn ông Phạm Công L1 trình bày:* Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D và bà Đ. Ông là con ruột của ông Phạm Thành T5 và bà Võ Thị Đ1, ông thừa nhận ngày 10/6/2017 gia đình ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời trình bày của ông D và bà Đ. Thời điểm chuyển nhượng thì phần đất do cha mẹ ông đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, còn việc mẹ ông và vợ chồng ông D làm thủ tục như thế nào thì ông không biết. Khi chuyển nhượng, có địa chính của UBND xã L đến đo đạc diện tích chuyển nhượng, phía vợ chồng ông D có cắm trụ rào và sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, ông có mua lại phần đất này của mẹ ông, nhưng do mẹ ông chết năm 2021 nên các anh em có làm thủ tục thừa kế để lại cho một mình ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 884,1m². Khi làm thủ tục sang tên thì ông tự đi làm giấy tờ, không tiến hành đo đạc lại nhưng đã trừ ra phần đất mà gia đình ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông D. Sau đó, ông có nhu cầu chuyển nhượng nên ông giao cho ông Vương Trần V làm tất cả các thủ tục tách thửa để chuyển nhượng diện tích 884,1 m², giai đoạn này nhà nước có thu hồi một phần để làm đường, diện tích còn lại ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Quang T2, Vương Trần V, phần đất chuyển nhượng là từ hàng rào vợ chồng ông D đang sử dụng hướng về phía Tây. Ông xác định diện tích ông chuyển nhượng không bao gồm phần đất đã chuyển nhượng cho ông D và bà Đ.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; người thừa kế địa vị tổ tụng của bà Đ1: Phạm Thành N, Phạm Thị Mỹ T, Phạm Thành C và Phạm Thành T1 trình bày:* Ông bà thừa nhận khi còn sống mẹ ruột là bà Đ1 và ông bà có chuyển

nhượng cho ông D, bà Đ phần đất như ông D, bà Đ trình bày. Sau khi bà Đ1 chết tất cả anh chị em thống nhất cho ông L1 được quyền sử dụng phần đất 884,1m² bao gồm cả phần đất mà gia đình đã chuyển nhượng cho ông D bà Đ. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông D bà Đ, ông bà giao cho ông L1 toàn quyền quyết định. Ngoài ra không ý kiến gì khác.

Do bận công việc nên ông bà có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang T2 trình bày:* Ngày 23/9/2022, ông T2 nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Phạm Công L1 thửa đất số 1642/399,5 m² (tương ứng một phần thửa đất 694/844,1 m²) tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh, giá trị ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1, hai bên đã giao đất và tiền. Khi chuyển nhượng, ông T2 có đến xem đất và được ông L1 chỉ vị trí từ hàng rào B40 trở ra, không tiến hành đo đạc thực tế. Sau đó, ông T2 tách thành 03 thửa 1676, 1677, 1678 và đã chuyển nhượng 03 thửa cho người khác, trong đó chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 1676/134 m². Hiện tại ông T2 không còn quyền sử dụng phần đất nào nên ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông D bà Đ.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông T2 trình bày, việc chuyển nhượng cho ông D bà Đ đã vi phạm về mặt hình thức và nội dung. Vì phần đất do ông T5 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ nhưng khi ông T5 chết chưa làm thủ tục khai nhận thừa kế nên bà Đ1 chuyển nhượng cho ông D bà Đ là không đúng quy định của pháp luật, việc mua bán không thể hiện số thửa đất và tờ bản đồ, hơn nữa khi làm thủ tục sang tên cho ông L1 gia đình ông D không ngăn cản và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Do đó, lỗi là do ông L1, để đảm bảo quyền lợi của người thứ ba ngay tình đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đ1 với ông D bà Đ vô hiệu.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H trình bày:* Ngày 12/12/2022, bà nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Trần Quang T2 thửa đất số 1676/134 m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh, giá trị ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1, bà đã giao đủ tiền cho ông T2 và ông T2 đã giao đất cho bà. Khi chuyển nhượng, bà có đến xem đất và thấy cắm trụ ranh (bê tông) thành 06 phần đất bắt đầu từ phía hàng rào B40, thửa đất 1676 bà nhận chuyển nhượng nằm ngoài hàng rào B40. Bà không nhờ cơ quan có thẩm quyền đo đạc thực tế vì khi đó đất đã được cấp sổ hồng. Ông T2 chỉ cho bà phần đất chuyển nhượng nằm bên phía ngoài hàng rào đo sang 05m đất trống, không có canh tác hay công trình gì trên đất. Do đó, bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2022 giữa bà với ông Trần Quang T2. Vì bà đã nhận chuyển nhượng hoàn toàn hợp pháp, đã được cấp giấy chứng

nhận QSDĐ và hiện tại bà đã chuyển nhượng cho người khác. Còn vợ chồng ông D nhận chuyển nhượng bằng giấy tay nên không có tính pháp lý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Đức H1 và chị Hồ Thị Ngự T4 trình bày:* Ngày 29/9/2023 vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà H diện tích 134 m², thửa đất số 1676, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ở ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh, giá 320.000.000 (ba trăm hai chục triệu) đồng, hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực tại Văn phòng C2, hai bên đã tiến hành giao đất và giao tiền xong, hiện tại vợ chồng anh đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 09/10/2023. Trước khi nhận chuyển nhượng, anh chị có nhờ người quen đến xem và đo đạc phần đất đủ diện tích theo giấy đất (chiều ngang mặt đường đất 05 mét, chiều dài hết đất), hơn nữa có 01 cạnh có xây hàng rào, vị trí đất tính từ hàng rào đo qua nên khi ký kết hợp đồng không nhờ cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc. Do đó, anh chị không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa anh chị với bà H mà yêu cầu được quyền sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng, vì hai bên đã tiến hành chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng anh với bà H vô hiệu thì anh chị yêu cầu bà H trả lại giá trị đất thực tế tại thời điểm giải quyết tranh chấp.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên, việc vi phạm này không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên sẽ tổng hợp kiến nghị chung.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 157, 165, 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành D và bà Văn Thị Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với ông Phạm Công L1.

Ông D và bà Đ được quyền sử dụng phần đất diện tích 116,5 m², thuộc thửa đất số 1676, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/9/2022 giữa ông Phạm Công L1 với ông Trần Quang T2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2022 giữa ông Trần Quang T2 với bà Đặng Thị H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông N, bà T, ông C và ông T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Qua xem xét thẩm định tại chỗ phần đất có diện tích thực tế 116,5 m², thuộc thửa đất số 1676, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Phần đất trị giá 182.500.000 (một trăm tám mươi hai triệu) đồng.

Tài sản trên phần đất: 12 trụ rào lưới B40, 01 nhà vệ sinh, 01 hầm bioga, 01 sân phơi lúa, đất được san lấp cao 0,5m. Trị giá 65.891.000 (sáu mươi lăm triệu tám trăm chín mươi một nghìn) đồng.

Tổng tài sản tranh chấp có giá trị 248.391.000 (hai trăm bốn mươi tám triệu ba trăm chín mươi một nghìn) đồng.

Ngoài ra các đương sự thống nhất không còn tài sản nào khác trên đất.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông D và bà Đ:

[3.1] Khi còn sống vào năm 2005 ông Phạm Thành T5 và bà Võ Thị Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 884,1 m², thửa đất số 694, tờ bản đồ 18, tọa lạc ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Ông T5 và bà Đ1 chung sống có 05 người con: Phạm Thành N, Phạm Thị Mỹ T, Phạm Thành C, Phạm Công L1 và Phạm Thành T1.

[3.2] Các bên đều thừa nhận vào năm 2017 sau khi ông T5 chết, bà Đ1 và các con của bà Đ1 có chuyển nhượng cho ông D và bà Đ diện tích khoảng 135 m², thuộc một phần thửa đất số 694, tờ bản đồ số 18 (ngang 04 mét, dài hết đất), tứ cận: Phía Đông giáp Phạm Thành D; Phía Tây giáp Võ Thị Đ1; Phía Nam giáp đường nông thôn; Phía Bắc giáp Ngô Thanh K với giá 20.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền và đất xong, tuy nhiên chưa tiến hành làm thủ tục sang tên. Sau khi bà Đ1 chết, các anh em thống nhất cho ông L1 được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 694. Xét thấy, mặc dù giấy bán đất không tuân thủ về mặt hình thức nhưng hai bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng vào năm 2017, đã giao nhận tiền và đất xong. Sau đó ông D, bà Đ đã quản lý sử dụng, tiến hành xây các công trình khác trên đất và trong quá trình sử dụng không ai tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ1 và các con của bà Đ1 với ông D và bà Đ phần đất nêu trên là phù hợp theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

[3.3] Xét lời trình bày của ông L1, ông cho rằng phần đất ông làm thủ tục nhận thừa kế và đã chuyển nhượng cho người khác không bao gồm phần đất đã chuyển nhượng cho ông D, bà Đ. Xét thấy, theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ

thể hiện, giấy chứng nhận QSDĐ ngày 06/9/2005 cấp cho ông Phạm Thành T5, bà Võ Thị Đ1 và giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông L1 ngày 06/01/2022 đều thể hiện diện tích 884,1 m², không thay đổi; tại biên bản xác minh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện B (BL số 75): Phần đất mà bà Đ1 chuyển nhượng cho ông D và bà Đ đã được ông L1 chuyển nhượng cho ông T2, ông T2 chuyển nhượng cho bà H và bà H chuyển nhượng cho anh H1 và chị T4. Do đó, lời trình bày của ông L1 là không có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/9/2022 giữa ông Phạm Công L1 và ông Trần Quang T2; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/12/2022 giữa ông Trần Quang T2 với bà Đặng Thị H và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 29/9/2023 giữa bà Đặng Thị H với ông Hoàng Đức H1, bà Hồ Thị Ngự T4: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết. Hơn nữa, trong quá trình tố tụng các bên không có đơn khởi kiện nên không xem xét giải quyết. Trường hợp sau này các đương sự có tranh chấp sẽ được xem xét thụ lý giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Xét đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Mặc dù ông T5 và bà Đ1 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ nhưng sau khi ông T5 chết thì bà Đ1 và những người thuộc hàng thừa kế của ông T5 đã đồng ý và cùng nhau ký giấy chuyển nhượng đất cho ông D, bà Đ và như đã phân tích tại mục [3.2]. Do đó, đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của ông T2 là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Án phí và chi phí tố tụng khác: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà Đ nên ông L1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 129 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 147, 157, 165 và Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 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 ông Phạm Thành D và bà Văn Thị Đ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Công L1.

Ông D và bà Đ được quyền sử dụng phần đất diện tích 116,5 m², thuộc một phần thửa đất số 1676, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận:

Hướng Bắc giáp thửa đất số 695 dài 26,12 mét.

Hướng Nam giáp thửa đất số 1676 và 1677 dài 26,52 mét.

Hướng Tây giáp thửa đất số 680 dài 5,33 mét.

Hướng Đông giáp đường đất dài 3,65 mét.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với phần quyết định của bản án này.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/9/2022 giữa ông Phạm Công L1 và ông Trần Quang T2; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/12/2022 giữa ông Trần Quang T2 với bà Đặng Thị H.

3. Về án phí: Buộc ông Phạm Công L1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Phạm Thành D và bà Văn Thị Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0022844 ngày 27-10-2022 và 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0012017 ngày 08-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông L1 phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận ông D và bà Đ đã nộp và chi phí xong nên ông L1 có nghĩa vụ nộp lại để trả cho ông D và bà Đ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo theo trình tự phúc thẩm lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng 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 theo quy định của pháp luật.

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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA.TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Bến Cầu;
- Chi cục THADS huyện Bến Cầu;
- Các đương sự;

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

- Lưu bộ phận;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Vui