

**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: 150/2022/DS-ST

Ngày: 23-12-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ.

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 Phạm Thị Kim Nương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn V1.

2. Ông Thái Văn Lộc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị L – Là thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông Võ Minh Mẫn - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 145 /2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 107a/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Phan Văn Đ**, sinh năm 1949; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp Tua H, xã Đồng K, huyện C T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Nguyễn Đức C**, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố N Tr, phường Ninh S, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Bà **Võ Thị Ê**, sinh năm 1950; (Vắng mặt)

Anh **Phan H2 Đ**, sinh năm 1970; (Vắng mặt)

Chị **Phan H N**, sinh năm 1975; (Vắng mặt)

Anh **Phan Văn V**, sinh năm 1982; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp Tua H, xã Đồng K, huyện C T, tỉnh Tây Ninh

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Phan Thị H V1**, sinh năm 1984; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp Sân B, xã Tân P, huyện T B, tỉnh Tây Ninh.

2. Anh **Phan Minh K**, sinh năm 1973; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Xóm Kh, xã Long G, huyện B C, tỉnh Tây Ninh.

3. Anh **Phan Thanh H**, sinh năm 1980; (Vắng mặt)

Địa chỉ: tỉnh Đồng Nai.

4. Chị **Phan Thị G**, sinh năm 1968; (Vắng mặt)

5. Chị **Phan Thị L**, sinh năm 1970; (Vắng mặt)

6. Chị **Phan Thị H1**, sinh năm 1971; (Vắng mặt)

7. Anh **Phan Tấn K1**, sinh năm 1973; (Vắng mặt)

8. Chị **Phan Kim H2**, sinh năm 1976; (Vắng mặt)

9. Chị **Phan Thị P**, sinh năm 1979; (Vắng mặt)

10. Anh **Phan Thanh D1**, sinh năm 1982; (Vắng mặt)

11. Anh **Phan Vũ K3**, sinh năm 1984; (Vắng mặt)

12. Anh **Phan Văn H3**, sinh năm 1988; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Tua H, xã Đồng K, huyện C T, tỉnh Tây Ninh.

13. Chị **Phan Kim Tr**, sinh năm 1974; (Vắng mặt)

14. Chị **Phan Thị Kim P E**, sinh năm 1981; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Bắc B S, xã Thành L, huyện C T, tỉnh Tây Ninh.

Chị G, chị L, chị H1, anh K1, chị H2, chị P, anh D1, anh K3, anh H3, chị Tr và chị P E tất cả ủy quyền cho: Anh **Nguyễn Đức C**, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố N Tr, phường Ninh S, thành phố T N, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 07/9/2022.

15. Bà **L2**, sinh năm 1961; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ E, ấp Tua H, xã Đồng K, huyện C T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp ngày 06/01/2022 của nguyên đơn ông Phan Văn Đ và các lời khai của anh Nguyễn Đức C đại diện theo ủy quyền của ông Đ trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Năm 1998, ông Phan Văn Đ và vợ ông bà Nguyễn Thị H O có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Văn Hu (anh ruột ông Đ) và bà Võ Thị Ê một phần đất có diện tích 1.700 m², đất tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh với giá 07 chỉ vàng 24K. Khi mua đất ông

không đo đạc diện tích cụ thể chỉ nói khoảng 1.700 m². Phần đất qua đo đạc có diện tích 1590.0m², thuộc thửa 822, tờ bản đồ số 05. Tứ cận:

Hướng Đông Bắc giáp đất thửa số 55 và thửa số 637.

Hướng Bắc giáp thửa số 637.

Hướng Tây giáp thửa số 40.

Hướng Nam giáp thửa số 57.

Ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị H O có 11 người con chung gồm: Phan Thị G; Phan Thị L; Phan Thị H1; Phan Tấn K1; Phan Kim H2; Phan Thị P; Phan Thanh D1; Phan Vũ K3; Phan Văn H3; Phan Kim Tr và Phan Thị Kim P E. Hiện nay bà H O vợ ông Đ đã chết.

Khi hai bên chuyển nhượng đất chỉ thỏa thuận miệng và không làm giấy tờ gì. Ông Đ giao vàng cho vợ chồng ông Hu, bà Ê xong và ông Đ nhận đất sử dụng, vào thời điểm này giấy chứng nhận QSDĐ của ông Hu đang thế chấp ngân hàng. Đến năm 2000 hai bên làm đơn xin xác nhận việc mua bán đất có ông Đ và vợ chồng ông Hu, bà Ê ký tên và có xác nhận của ông Lê Văn S lúc đó là trưởng ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi.

Việc ông Đ và ông Hu, bà Ê làm đơn xác nhận mua bán đất là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hu lúc đó đang thế chấp ở ngân hàng không làm thủ tục sang nhượng đất cho ông Đ. Do đó hai bên làm giấy xác nhận mua bán đất do ông Đ giữ. Ông Đ đã nhiều lần yêu cầu ông Hu, bà Ê làm thủ tục sang tên đất cho ông nhưng ông Hu nói giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp ở ngân hàng, lúc nào lấy giấy đất ra sẽ làm thủ tục sang tên cho ông Đ. Năm 2010 ông Hu chết, ông Đ có yêu bà Ê cùng các con làm thủ tục sang tên đất cho ông đứng tên nhưng bà Ê cùng các con bà không đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông Đ.

Từ năm 1998 ông Đ mua đất của ông Hu, bà Ê và trả tiền xong thì ông Đ nhận đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Sau đó, bà L2 đòi ông Đ trả lại phần đất này cho bà thì ông Đ mới biết phần đất ông mua của ông Hu hiện nay anh V con bà Ê, ông Hu đã bán cho bà L2. Trước đây trong đơn khởi kiện ông Đ yêu cầu bà Ê cùng các con làm thủ tục sang tên cho ông Đ phần đất có diện tích 1.700 m², tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Nay ông Phan Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị Ê cùng các con bà là anh V, chị N, anh D, K, H, V1 có trách nhiệm trả lại cho ông Đ số tiền tương ứng với trị giá đất qua đo đạc có diện tích là 1590.0 m² mà hội đồng định giá đã định giá là 159.000.000 đồng.

Bị đơn bà Võ Thị Ê trình bày trong biên bản lấy lời khai ngày

12/4/2022:

Nguyên trước đây cha mẹ chồng bà là cụ Phan Văn H ư và cụ Lê Thị T (đã chết) có cho chồng bà là ông Phan Văn Hu một phần đất có diện tích 1.700 m², tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Năm 1998 chồng bà là ông Phan Văn Hu và bà có sang nhượng phần đất này cho ông Phan Văn Đ với giá 07 chỉ vàng 24K. Việc sang nhượng này là do ông Hu và ông Đ thỏa thuận sang nhượng với nhau. Sau đó, ông Hu về có nói với bà việc bán đất cho ông Đ, bà cũng đồng ý chứ không có ý kiến gì. Việc mua bán đất giữa ông Hu với ông Đ bà có nghe ông Hu nói hai bên có làm giấy tay đưa cho ông Đ giữ chứ bà không thấy giấy tay bán đất cũng không ký tên vào giấy đó. Đến năm 2010 ông Hu chết thì bà và các con quyết định sang tên phần đất này cho con trai út tên Phan Văn V đứng tên phần đất này. Do thiếu vốn làm ăn nên anh V thế giấy đất để vay vốn ngân hàng (cụ thể năm nào bà không nhớ). Do làm ăn thua lỗ không có tiền trả nên anh V bán phần đất này cho bà L2 và hiện nay bà L2 đang đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Lý do ông Đ mua đất của vợ chồng bà nhưng không làm thủ tục sang tên được là do thời gian đó giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng bà đang thế chấp tại ngân hàng. Sau đó, khi ông Hu chết thì các con bà trả tiền cho ngân hàng và lấy giấy đất sang tên cho anh V. Do đó nay bà cho rằng ông Đ không làm thủ tục sang tên đất là do lỗi của ông Đ, chứ bà cũng không hiểu biết gì về pháp luật.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu bà và các con yêu cầu bà cùng các con làm thủ tục sang tên QSDĐ cho ông Đ phần đất có diện tích 1.700 m², tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh thì bà không đồng ý vì phần đất này bà cùng các con đã sang tên cho anh V con bà và hiện anh V đã bán lại cho bà L2.

Ngoài ra trong quá trình làm việc Tòa án triệu tập bà nhiều lần nhưng bà Ê không đến nên không có lời trình bày nào khác trong hồ sơ.

Bị đơn anh Phan H2 D trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 12/4/2022:

Anh là con ruột của ông Phan Văn Hu và bà Võ Thị Ê. Ông Đ là chú ruột của anh. Ông Hu chết năm 2010, cha mẹ anh có tất cả 06 người con gồm: Phan H N, Phan Minh K, Phan Thanh H, Phan Thị H V1, Phan Văn V và Phan H2 D, ngoài ra cha mẹ anh không có con riêng hay con nuôi gì. Trước đây ông bà nội của anh có cho ba mẹ anh một phần đất có diện tích 1.700 m² đất tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh do ba anh đứng tên. Vào năm 1998 anh có nghe nói ba anh bán phần đất này cho ông Đ với giá 01-

02 chỉ vàng 24K và ông Đ nhận đất sử dụng, còn việc mua bán như thế nào thì anh không biết. Sau khi ba anh chết thì mẹ cùng các anh em anh quyết định làm thủ tục sang tên phần đất này cho em út anh là anh Phan Văn V đứng tên. Do lúc đó anh đã lập gia đình và ở riêng nên khi mẹ anh kêu anh về ký tên để sang tên cho anh V thì anh ký chữ cũng không để ý phần đất này ba anh đã bán cho ông Đ. Anh V làm ăn thua lỗ nên thế giấy chứng nhận QSDĐ đất để vay vốn ngân hàng. Sau đó, anh V bán phần đất này cho bà L2 để lấy tiền trả nợ, hiện nay phần đất này bà L2 đã đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu mẹ anh cùng các anh em anh làm thủ tục sang tên đối với phần đất trên thì anh đồng ý chứ không có ý kiến gì vì phần đất này ba anh đã bán cho ông Đ và ông Đ đã sử dụng đất từ khi mua cho đến nay.

Bị đơn chị Phan H N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 12/4/2022:

Chị là con ruột của ông Phan Văn Hu và bà Võ Thị Ê. Ông Đ là chú ruột của chị. Ba chị chết năm 2010, ba mẹ chị có tất cả 06 người con tên Phan H N, Phan Minh K, Phan Thanh H, Phan H Văn, Phan Văn V và chị, ngoài ra ba chị không có con riêng hay con nuôi gì. Ông Hu ba chị bán đất cho ông Đ như thế nào chị không biết.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu mẹ chị cùng anh em chị làm thủ tục sang tên cho ông Đ phần đất có diện tích 1.700 m² đất tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Do chị không biết việc mua bán đất giữ ba chị và ông Đ nên chị không có ý kiến gì.

Bị đơn anh Phan Văn V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị H V1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2022:

Chị là con ruột của ông Phan Văn Huvà bà Võ Thị Ê, chị không biết việc mua bán đất giữa ba chị và ông Đ nên ông Đ khởi kiện yêu cầu mẹ chị và các anh em chị phải làm thủ tục sang tên đối với phần đất có diện tích 1.700 m² đất tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, chị không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phan Minh K trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2022:

Anh là con ruột của ông Phan Văn Hu và bà Võ Thị Ê. Ba anh chết năm 2010, ba mẹ anh có tất cả 06 người con tên Phan H2 D, Phan H N, Phan Thanh H, Phan H Văn, Phan Văn V và anh, ngoài ra ba anh không có con riêng hay con

nuôi gì. Vệc ba mẹ anh bán đất cho ông Đ như thế nào anh hoàn toàn không biết.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu mẹ anh cùng anh em anh làm thủ tục sang tên cho ông Đ phần đất có diện tích 1.700 m² đất tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Do anh không biết việc mua bán đất giữa ba anh và ông Đ nên anh không có ý kiến gì.

Đối với người có anh Phan Thanh H hiện nay đang cư trú tại tỉnh Đồng Nai nhưng không cung cấp chính xác địa chỉ nên Tòa án không làm việc được.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà L2 trình bày:

Trước đây bà có bán phân bón cho anh Phan Văn V nhiều năm, kết thúc thì anh V nợ bà khoảng 80.000.000 đồng- 90.000.000 đồng. Do thời gian lâu nên bà không nhớ rõ. Sau đó, anh V bán đất cho bà nên bà có đặt cọc cho anh V số tiền mua đất và tiền thiếu phân diêm khoảng hơn 300.000.000 đồng. Thời gian sau đó cũng trong năm 2015 thì bà ra Ngân hàng trả tiền cho anh V để lấy giấy chứng nhận QSDĐ về để làm thủ tục sang tên cho bà với số tiền hơn 600.000.000 đồng. Tổng cộng tôi bỏ ra số tiền 982.000.000 đồng để mua 01 phần đất của anh V với diện tích hơn 02 mẫu đất, tọa lạc tại: ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Sau khi bà trả tiền ngân hàng xong thì anh V đưa 02 giấy chứng nhận QSDĐ của anh V cho bà giữ, nhưng bà yêu cầu anh V làm thủ tục sang tên đất cho bà thì anh V không đồng ý. Sau đó bà yêu cầu anh V viết giấy nợ tôi 982.000.000 đồng thì anh V viết, bà có đòi nhiều lần nhưng anh V cũng không trả nợ cho bà.

Năm 2017 bà Đ khởi kiện anh V, Tòa án giải quyết buộc anh Phan Văn V trả cho bà số tiền 982.000.000 đồng. Sau đó anh V cũng không chịu sang tên đất cho bà. Bà đã yêu cầu thi hành án thi hành cho bà, Thi hành án tổ chức kê biên và bán đấu giá. Bà đấu giá trúng nên được mua phần đất này, ngày 09/11/2018 bà được Sở tài nguyên và Môi Trường cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà đứng tên trên phần đất thuộc tờ bản đồ số 29 và 30; thửa 104, 386, 387, 69, 384 (tờ bản đồ số 29, thửa 104 có diện tích 2783,2m²; tờ bản đồ số 29, thửa 386 có diện tích 4271 m²; tờ bản đồ số 29, thửa 387 có diện tích 10927m²; tờ bản đồ số 30, thửa 69 có diện tích 3345,7m² và tờ bản đồ số 30, thửa 384 có diện tích 1640,8m²). Tổng diện tích là 22.967,7m², đất tọa lạc tại: ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Nay ông Đ yêu cầu bà Võ Thị Ê cùng các con bà là anh Phan Văn V, Phan H2 D, Phan H N có trách nhiệm trả lại cho ông phần đất có diện tích

1640,8m² thuộc tờ bản đồ số 30, thửa 384 nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà để ông Đ sử dụng, bà không đồng ý vì bà mua từ cơ quan thi hành án, bà mua hợp pháp nên bà yêu cầu ông Đ phải trả lại phần đất này cho tôi được sử dụng. Việc tranh chấp đất của ông Đ và bà Ê cùng các con bà tự giải quyết với nhau tôi không có liên quan.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cho chị G, chị L, chị H1, anh K1, chị Tr, chị H2, chị P, chị P Em, anh D1, anh K3, anh H3 – anh C trình bày:

Việc ông Đ mua đất của ông Hu đã trả đủ tiền và sử dụng đất từ khi mua cho đến nay. Nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị Ê cùng các con có trách nhiệm trả lại cho ông Đ số tiền tương ứng với trị giá đất mà hội đồng định giá đã định giá là 159.000.000 đồng, anh thống nhất theo yêu cầu của ông Đ.

Tại phiên tòa đại diện VKSND huyện Châu Thành trình bày:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Đ về việc buộc bà Ê, anh V cùng có trách nhiệm trả giá trị đất là 159.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc buộc anh D, N, K, H, V1 có trách nhiệm trả giá trị đất là 159.000.000 đồng. Bà Ê, anh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn ông Phan Văn Đ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Phan Thị G; Phan Thị L; Phan Thị H1; Phan Tấn K1; Phan Kim H2; Phan Thị P; Phan Thanh D1; Phan Vũ K3; Phan Văn H3; Phan Kim Tr và Phan Thị Kim P E vắng mặt. Tất cả đương sự ủy quyền cho anh Cảnh, anh Cảnh có làm đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn bà Võ Thị Ê, anh Phan H2 D có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn anh Phan Văn V và chị Phan H N cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phan Minh K và Phan Thanh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Bà L2 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điểm b khoản 2 Điều

227; Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Đ thấy rằng:

[2.1] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp thể hiện: Phần đất tranh chấp qua đo đạc có diện tích 1590.0 m², thuộc thửa 822, tờ bản đồ số 05. Tứ cận:

Hướng Đông Bắc giáp đất thửa số 55 và thửa số 637.

Hướng Bắc giáp thửa số 637.

Hướng Tây giáp thửa số 40.

Hướng Nam giáp thửa số 57.

Hiện nay phần đất này do bà L2 đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Người đang sử dụng đất là ông Phan Văn Đ.

Trị giá quyền sử dụng đất: 159.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi chín triệu*) đồng. Trên đất hiện nay ông Phan Văn Đ đang trồng lúa.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn trước đây khi khởi kiện ông Đ yêu cầu bà Ê cùng các con làm thủ tục sang tên cho ông Đ phần đất có diện tích 1.700 m², tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Nay ông Phan Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị Ê cùng các con bà là anh V, chị N, anh D, chị V1, anh K, anh H có trách nhiệm trả lại cho ông Đ số tiền tương ứng với trị giá đất qua đo đạc có diện tích là 1590.0 m² mà hội đồng định giá đã định giá là 159.000.000 đồng. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất là do cha mẹ ông Hu để lại cho ông Hu. Do đó, ông Hu và bà Ê có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993.

[2.3] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng được thể hiện bằng văn bản. Theo đó vào năm 1998, ông Hu và bà Ê đã chuyển nhượng cho ông Đ 01 phần đất diện tích 1,7 ha là 1700m². Tuy nhiên qua đo đạc thực tế có diện tích 1590.0 m². Tuy nhiên vào năm 1998 các bên không làm giấy tờ sang nhượng đất đến ngày 25/10/2000 (ghi nhầm 7.5.2004) hai bên mới thống nhất làm giấy tay với nội dung là “xác nhận việc mua bán đất” (BL30). Trong giấy tay này có sự chứng kiến của chính quyền địa phương và có ông Hu, bà Ê ký tên, ghi rõ họ tên. Các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện tham gia giao dịch dân sự. Quá trình hai bên ký kết hợp đồng (giấy tay) có sự chứng kiến của ông Lê Văn S trưởng ấp và người ghi văn bản là bà Nguyễn Thị K

nhưng không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đã không thỏa mãn yêu cầu về hình thức đối với hình thức của hợp đồng dân sự và hình thức của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 697, 698 và 700 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.4]. Về nội dung của hợp đồng: Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) ngày 25/10/2000 thể hiện, ông Hu, bà Ê có chuyển nhượng cho ông Phan Văn Đ 01 phần đất diện tích 017ha tức là 1700m². Tuy nhiên qua đo đạc thực tế có diện tích 1590.0m² với số tiền là 07 chỉ vàng 24K. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Hu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tại thời Điểm giao kết hợp đồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hu lúc đó đang thế chấp ở ngân hàng không làm thủ tục sang nhượng đất cho ông Đ. Do đó, ông Đ và ông Hu, bà Ê làm đơn xác nhận mua bán đất và giao cho ông Đ giữ là có căn cứ. Ông Đ đã nhiều lần yêu cầu ông Hu, bà Ê làm thủ tục sang tên đất cho ông nhưng ông Hu nói giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp ở ngân hàng, lúc nào lấy giấy đất ra sẽ làm thủ tục sang tên cho ông Đ. Năm 2010 ông Hu chết, ông Đ có yêu bà Ê cùng các con làm thủ tục sang tên đất cho ông đứng tên nhưng bà Ê cùng các con bà không đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông Đ. Như vậy vào thời Điểm này thì giấy chứng nhận QSDĐ của ông Hu không còn thế chấp ngân hàng nên đã tuân thủ các Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

[2.5]. Về thực hiện hợp đồng, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thực hiện theo đúng cam kết trong hợp đồng. Ông Hu và bà Ê vợ ông đã nhận đủ tiền của ông là 07 chỉ vàng 24K và đã giao đất cho ông trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1998 cho đến nay không ai tranh chấp. Sau đó, bà L2 đòi ông Đ trả lại phần đất này cho bà thì ông Đ mới biết phần đất ông mua của ông Hu hiện nay anh V con bà Ê, ông Hu đã bán cho bà L2 xong. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 25/10/2000 giữa ông Đ và vợ chồng ông Hu, bà Ê được ký kết khi hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp các quy định pháp luật về giao kết hợp đồng. Bà Ê và con bà là anh D cũng thừa nhận có việc bán đất như ông Đ trình bày. Đồng thời giao dịch dân sự này cũng đủ Điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điểm Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông

Phan Văn Đ là có căn cứ và phù hợp với các Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 689, Điều 697, Điều 699, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005;

[3]. Tuy nhiên do hiện nay phần đất tranh chấp đã được cấp giấy cho bà L2 đứng tên. Nên ông Phan Văn Đ và các con ông đồng ý trả lại đất cho bà Ê và anh V đồng thời xin nhận lại giá trị đất với số tiền 159.000.000 đồng theo kết quả định giá nên ghi nhận. Tuy nhiên do các con bà Ê đã làm từ chối nhận di sản giao hết cho anh V được đứng tên QSDĐ. Do đó cần buộc anh V và bà Ê có trách nhiệm liên đới trả số tiền 159.000.000 đồng cho ông Đ.

[4]. Xét lời trình bày của bà Ê và anh D thừa nhận có biết việc ông Hu bán đất cho ông Đ. Bà Ê không đồng ý sang tên đất cho ông Đ vì đất anh V đã sang nhượng cho bà L2 còn anh D thì đồng ý sang tên đất cho ông Đ. Những người con còn lại của bà Ê là chị N, anh V, anh K và chị V1 không ý kiến gì là không có căn cứ chấp nhận. Đối với anh V, anh H đã được tòa án triệu tập nhiều lần nhưng anh không đến nên phải chịu trách nhiệm về sự vắng mặt của anh. Đối với yêu cầu của bà L2 sẽ giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ 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:

Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng như: Đo đạc, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Đối với bà Võ Thị Ê thuộc trường hợp người cao tuổi nếu làm đơn xin miễn án phí sẽ được xét miễn giảm nhưng bà không làm đơn nên không được miễn giảm tiền án phí. Anh Phan Văn V phải chịu án phí do yêu cầu nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 689, Điều 697, Điều 699, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 Nghị Quyết 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.

TuyÊ xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Đ đối với bà Võ Thị Ê và anh Phan Văn V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Đ đối với anh Phan H2 D, chị Phan H N, Phan Thanh H, Phan Thị H V1 và Phan Minh K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Võ Thị Ê và anh Phan Văn V có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phan Văn Đ số tiền 159.000.000 đồng (Một trăm năm mươi chín triệu đồng) giá trị đất.

Buộc ông Phan Văn Đ có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích 1590.0m² cho bà Võ Thị Ê và anh Phan Văn V, thuộc thửa 822, tờ bản đồ số 05. Tờ bản đồ số 05.

Hướng Đông giáp đất thửa số 55 và thửa số 637.

Hướng Bắc giáp thửa số 637.

Hướng Tây giáp thửa số 40.

Hướng Nam giáp thửa số 57

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu của bà L2 sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

3. Về án phí:

Buộc bà Võ Thị Ê và anh Phan Văn V phải chịu 7.950.000 đồng (bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Văn Đ không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông thuộc trường hợp người cao tuổi không nộp tiền tạm ứng án phí nên không trả lại tiền án phí.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Bà Võ Thị Ê và anh Phan Văn V phải có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Văn Đ số tiền do đặc là 1.388.000 đồng và số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 5.500.000 đồng, tổng cộng là 6.888.000 (sáu triệu tám trăm tám mươi tám nghìn) đồng.

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 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 dân sự 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Lưu: Tập án;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Phạm Thị Kim Nương