

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 61/2021/DS-ST

Ngày: 26 - 10 - 2021.

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 TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thượng

2. Bà Mai Thị Kim Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thái Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 274/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2021/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trương Thị B**, sinh năm 1952; vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 8, ấp 1, xã S, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị M**, sinh năm 1962; vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 4, ấp 4, xã D, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1972; vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 2, xã D, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 9 năm 2020 của nguyên đơn bà Trương Thị B, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đỗ Thị M trình bày:

Vào ngày 15/5/2014, bà B và bà X có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích là 10.000 m² (tương đương 01 ha), với giá 700.000.000 đồng, đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông N; hướng Tây giáp đất bà L, hướng Nam giáp đất ông L1, An; hướng Bắc giáp đất ông T. Đất tọa lạc tại ấp 6, xã S, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Khi chuyển nhượng đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị M1 đứng tên sử dụng. Khi chuyển nhượng chỉ có làm giấy tay do bà X viết, các bên cùng ký tên. Đến năm 2018 thì bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 9.339 m², thửa đất số 20, tờ bản đồ số 50. Bà B cho rằng, khi thỏa thuận chuyển nhượng bà X hứa giao đủ 01 ha tương ứng là 10.000 m² cho bà B nhưng bà chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 9.339 m², còn thiếu 661 m². Nay, bà B yêu cầu bà X hoàn trả số tiền tương ứng với số đất giao thiếu là 46.270.000 đồng. Ngoài ra bà B không còn yêu cầu gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 24 tháng 11 năm 2020, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Trước đây khoảng năm 2014 bà có vay tiền của bà B tổng cộng cả gốc và lãi là 700.000.000 đồng. Mặt khác, bà Phạm Thị Thúy A (con gái bà M1) có nợ bà khoảng 130.000.000 đồng, giữa bà và chị A thỏa thuận bà M1 sẽ giao cho bà 01 ha đất (đất mà hiện tại bà B đang sử dụng), khi thỏa thuận có làm giấy viết tay. Lúc này đất đã hết hạn sử dụng đất đến năm 2017 - 2018 mới làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Nên bà mới giao phần đất 01 ha này cho bà B để cầm trừ số nợ 700.00.000 đồng. Khi làm thủ tục tách sổ sang tên từ bà M1 sang bà B thì có đo đạc lại và địa chính xã S, Văn phòng đăng ký đất đai Tây Ninh – chi nhánh huyện Tân Châu đo đạc lại mới biết đất là không đủ 01 ha nhưng bà B vẫn đồng ý làm thủ tục tách sổ sang tên. Bà B nhận đất và sử dụng đến nay lại khởi kiện bà. Nay, bà B yêu cầu bà trả số tiền 46.270.000 đồng, bà không đồng ý.

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

+ Về thủ tục 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, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử là có vi phạm theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, 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 quy phiên tòa.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 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, đề nghị Hội đồng xét xử xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: đương sự phải chịu 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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị X là bị đơn trong vụ án vắng mặt. Đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt; bà Đỗ Thị M là đại diện hợp pháp của nguyên đơn, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 B luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà X, bà M.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 15/5/2014, bà B và bà X có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Qua đó, bà X chuyển nhượng cho bà B 01 ha đất (tương đương 10.000 m²) với giá 700.000.000 đồng (nguồn gốc đất là bà X cần trừ nợ của con gái bà M1), thời điểm chuyển nhượng thì đất mang tên chủ sử dụng là bà M1 (chưa tách sổ sang tên cho bà X). Đến ngày 27/9/2018, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 9.339 m²; thửa số 20; tờ bản đồ số 50 do Trương Thị B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà B cho rằng đất bà được cấp ít hơn so với đất bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng với bà X là 661 m² nên bà yêu cầu bà X trả cho bà số tiền 46.270.000 đồng tương đương diện tích bà X giao đất thiếu cho bà.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị B, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Khi bà B nhận chuyển nhượng đất từ bà X với diện tích là 01 ha (tương đương 10.000 m²) vào năm 2014, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Đến ngày 18 tháng 9 năm 2018, bà M1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng để tách sổ sang tên cho bà B, khi đo đạc thì bà B có biết đất có diện tích thực tế là 9.339 m², còn thiếu 661 m² nhưng bà vẫn đồng ý làm thủ tục tách sổ sang tên và bà đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã sử dụng ổn định cho đến nay. Ngay từ đầu khi làm thủ tục tách sổ sang tên bà B biết diện tích đất không đủ 10.000 m², nhưng bà B vẫn đồng ý nhận đất nhưng đến nay lại không đồng ý. Trong khi tách sổ sang tên tổng diện tích đất của bà M1 là 2,2 ha nhưng khi tách sổ sang tên cho 02 người bà B là 9.339 m², còn bà L cũng được 9.513,9 m². Nếu bà B không đồng ý thì ngay từ lúc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải yêu cầu giao đủ. Lúc đó, bà B đã đồng ý nên mới tách sổ sang tên. Nên việc bà B yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả cho bà B số tiền 46.270.000 đồng tương đương diện tích đất bà X giao thiếu là 661 m² là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí: Bà Trương Thị B được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 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:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị B đối với bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả số tiền 46.270.000 (bốn mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi nghìn) đồng.

2/ Về án phí:

Bà Trương Thị B được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3/ 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 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.

4/ Về quyền kháng cáo: 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 thông đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THADS Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Xuân Lan