

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

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

Bản án số: 25/2021/DS-ST
Ngày 11-6-2021
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 BIÊN, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Oanh Kiều.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thân;
2. Bà Nguyễn Hồng Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hồng Diên, Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 11 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 378/2020/TLST-DS ngày 20 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 22/2020/QĐXX-ST ngày 19 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Phạm Thành Ph, sinh năm 1983; cư trú tại: ấp A, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Phạm Thành Ph: Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1983; HKTT: khu phố X, phường Y, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú hiện nay: khu phố Z, thị trấn K, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2020); có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1973 và ông Trương Văn Th, sinh năm 1958; cùng cư trú tại: ấp C, xã D, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – anh Phạm Thành Ph trình bày:

Vào ngày 23/7/2010, anh và vợ chồng ông Trương Văn Th, bà Lê Thị H có lập hợp đồng viết tay sang nhượng phần đất tọa lạc tại tổ 7, ấp C, xã D, huyện Tân Biên, có diện tích ngang 9,5 m, dài 28 m; Có tứ cận:

- + Đông giáp vườn quốc gia Lò Gò – Xa Mát;
- + Tây giáp đường đất đỏ;
- + Nam giáp đất bà Th;
- + Bắc giáp đất bà D.

Đất này do vợ chồng ông Th khai phá sau giải phóng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; với giá 3.000.000 đ/mét ngang; có giá trị tương đương là 28.500.000 đ (hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng); đưa trước cho vợ chồng ông Th là 20.000.000 đ; còn nợ lại 8.500.000 đồng; hẹn sau khi làm sổ xong sẽ đưa tiếp phần còn lại.

Đến ngày 25/9/2010, anh tiếp tục mua thêm phần đất thứ 2 (phía sau phần thứ nhất), có lập hợp đồng viết tay sang nhượng cũng thuộc đất của ông Th và bà H tọa lạc tại tổ 7, ấp C, xã D, huyện Tân Biên; là phần đất có chiều ngang 10 m, dài 26 m, có tứ cận:

- + Đông giáp đường đất đỏ;
- + Tây giáp đất ông Th, bà H đã bán cho tôi ngày 23/7/2010;
- + Nam giáp đất ông Th, bà H;
- + Bắc giáp đất bà Th H;

Đất này do vợ chồng ông Th khai phá sau giải phóng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; với giá 3.000.000 đ/mét ngang; có giá trị tương đương là 30.000.000 đ (ba mươi triệu đồng); anh đã đưa cho vợ chồng ông Th được 29.500.000 đồng. Nên khi viết giấy tay phần đất thứ 2, anh còn nợ của cả 02 phần đất đã mua là 9.000.000 đ (chín triệu đồng).

Hẹn khi được cấp giấy chứng nhận sẽ giao đủ. Sau đó, vợ chồng ông Th có đến gặp anh yêu cầu đưa thêm qua các lần mỗi lần là 2.000.000 đồng; 500.000 đồng và lần cuối cùng ngày 24/3/2011, thì lấy thêm 500.000 đồng. Như vậy anh chỉ còn nợ lại vợ chồng ông Th còn 6.000.000 đồng.

Nay Ủy ban nhân dân xã D, huyện Tân Biên có thông báo yêu cầu vợ chồng ông Th thực hiện nghĩa vụ nộp thuế để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất đã bán cho anh, thì vợ chồng ông không thực hiện; anh chấp nhận thanh toán hết số tiền còn lại cho vợ chồng ông Th, bà H và yêu cầu làm hồ sơ chuyển

nhượng theo quy định thì ông Th, bà H không hợp tác và cho rằng không có mua bán đất gì với anh cũng như không giao đất cho anh.

Nay anh khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất giữa anh và vợ chồng ông Th, bà H nêu trên có hiệu lực; tuyên buộc ông Th, bà H phải giao đất cho anh quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì khác.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - anh Nguyễn Văn N trình bày:

Ông Th và bà H có sang nhượng cho anh Ph 02 phần đất: Phần thứ 1 mua vào ngày 23/7/2010; có lập hợp đồng viết tay nêu rõ diện tích và tứ cận đất, giá là 28.500.000 (hai mươi tám triệu năm trăm ngàn) đồng; Phần thứ 2 mua vào ngày 25/9/2010; có lập hợp đồng viết tay, nêu rõ diện tích tứ cận đất sang nhượng, giá là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng. Anh Ph chỉ còn nợ của cả 02 phần đất đã mua là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng), do lúc đó các phần đất này đều chưa được cấp giấy nên các bên thỏa thuận khi nào ông Th, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Ph sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Tuy nhiên sau đó, vợ chồng ông Th có đến gặp anh Ph yêu cầu đưa thêm tiền. Mỗi lần lấy tiền anh Ph có ghi số tiền lấy thêm vào mặt sau của giấy sang nhượng. Hiện nay anh Ph chỉ còn nợ lại vợ chồng ông Th là 6.000.000 đồng.

Tổng giá trị 02 phần đất tranh chấp theo giấy sang nhượng là 58.500.000 (năm mươi tám triệu năm trăm ngàn) đồng, anh Ph đã trả được 52.500.000 đồng, tương đương 89,75% giá trị hợp đồng. Do còn thiếu lại vợ chồng ông Th 6.000.000 đồng tương đương 10,25% giá trị hợp đồng. Nên anh Ph đồng ý đưa thêm cho ông Th, bà H phần giá trị chênh lệch theo giá trị quyền sử dụng đất hiện tại là 100.253.006 đồng.

Nay anh Ph khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất giữa anh Ph và vợ chồng ông Th, bà H nêu trên có hiệu lực; Tuyên buộc ông Th, bà H phải giao đất cho anh Ph quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Đồng thời, anh Ph đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông Th và bà H số tiền 100.253.006 đồng. Các tài sản khác gắn liền với đất là của vợ chồng ông Th, anh Ph không yêu cầu giải quyết. Trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, anh Ph không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này khi nào anh Ph có yêu cầu sẽ khởi kiện sau.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 06 tháng 11 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà Lê Thị Hư trình bày:

Do bà chơi cờ bạc nợ tiền của bà Lê Thị H1, cả tiền gốc, lãi vay mượn nhiều lần tính đến năm 2014 là 41 triệu đồng, lãi suất 12%/tháng, dẫn đến không trả nợ được. Bà H1 cho người đến nhà bà đập phá đòi nợ và đề nghị bà làm giấy cầm cố phần đất ở của vợ chồng bà cho bà H1 để làm tin chứ sẽ trả nợ, không lấy đất của bà. Chồng bà cũng chửi mắng gây áp lực, bà sợ quá nên đã đồng ý với đề nghị của bà H1. Bà không rành chữ, nên khi bà H1 đưa giấy bà cũng ký tên, không đọc nội dung nên không biết giấy đó là nội dung gì. Toàn bộ chữ viết và chữ ký trong Giấy sang nhượng đất ngày 23-7-

2010 và Giấy sang nhượng đất ngày 25/9/2010 là của vợ chồng bà. Do lúc đó bà H1 kêu bà mang giấy về cho ông Th ký. Bà cũng nghe lời bà H1 mang giấy về cho ông Th ký tên. Bà không biết đó là giấy bán đất cho anh Ph, thực tế bà không quen biết anh Ph, vì nội dung là bà H1 soạn sẵn bà chỉ ký tên, bà nghĩ đó là giấy cầm đất để đảm bảo bà sẽ trả nợ cho bà H1.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp do gia đình bà thuộc diện được giao đất tái định cư, được nhà nước giao đất và cất nhà tình nghĩa trên đất. Sau này thấy gia đình bà đông con nghèo khổ, anh ruột của bà là anh Lê Hoàng H mới cho thêm vợ chồng bà thêm phần đất đang tranh chấp để sử dụng, cất nhà ở. Đây toàn bộ đều là đất của nhà nước, vợ chồng bà chỉ được ở mà không được cấp giấy.

Bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà chỉ đồng ý trả cho bà H1 tiền nợ vay cả gốc và lãi còn lại là 41.000.000 đồng, không quen biết hay mua bán gì với anh Ph.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 13 tháng 01 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Trương Văn Th trình bày:

Ông không quen biết và không mua bán phần đất nào cho anh Phạm Thành Ph. Ông thừa nhận chữ ký và họ tên trong các Giấy sang nhượng đất ngày 23-7-2010 và Giấy sang nhượng đất ngày 25/9/2010 là của ông. Nhưng việc cầm cố đất là do bà H thỏa thuận như thế nào với bà H1 thì ông không biết. Bà H nói với ông việc thua bài bạc gây nợ cần phải cầm cố phần đất vợ chồng đang quản lý sử dụng cho bà H1 dẫn đến vợ chồng ông xảy ra mâu thuẫn cự cãi từ đó đến nay. Bà H đưa giấy gì đó về kêu ông ký tên thì ông cũng ký vào các giấy tờ bà H đưa để bà H1 không đưa người xuống quây phá nhà cửa và đe dọa. Vợ chồng ông không có bán đất cho anh Ph, không quen biết hay có nhận tiền gì của anh Ph. Vợ chồng ông quản lý và sử dụng đất từ đó đến nay. Đất tranh chấp, nguồn gốc tự khai phá ra ở nhưng vẫn là đất của nhà nước, ông chưa được cấp giấy. Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu.

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

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm hôm nay đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của BLTTDS.

+ Về việc giải quyết vụ án:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp hiện nay chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự không được pháp luật thừa nhận, các đương sự cũng biết rõ về quy định người sử dụng đất phải kê khai đăng ký và chỉ khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được

chuyển nhượng, nhưng các đương sự vẫn lập “Giấy sang nhượng đất”, do đó dù đã nhận chuyển nhượng đất từ năm 2010, nhưng anh Ph không có thỏa thuận gì về việc khi nào giao đất, sử dụng đất như thế nào; từ khi hai bên lập “Giấy sang nhượng đất” thì vợ chồng ông Th, bà H vẫn là người quản lý, sử dụng đất đến nay, do các đương sự đều biết rõ đây là khu vực đất đang thuộc diện Nhà nước quản lý, có dự án quy hoạch nên chưa có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân. Đến năm 2017-2018, Nhà nước mới có phương án cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân tại khu vực này, do đó hợp đồng chuyển nhượng do các bên đã lập bị vô hiệu đều có lỗi cố ý của các bên.

Nhưng trong tranh chấp này anh Ph không yêu cầu giải quyết hậu quả tranh chấp nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Do đó, căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án thu thập, Căn cứ các Điều 127, 128, 134, 689, 692 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003, giải quyết tranh chấp theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự vô hiệu.

Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Giải quyết theo qui định của pháp luật.

Về án phí sơ thẩm dân sự: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Các đương sự phải chịu theo quy định.

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 tố tụng*: Ông Trương Văn Th và bà Lê Thị H là bị đơn vắng mặt và đã có đơn đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] *Về điều luật áp dụng*: Tranh chấp giữa anh Phạm Thành Ph và ông Trương Văn Th, bà Lê Thị H là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời điểm giao kết hợp đồng xảy ra vào năm 2010, căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 để giải quyết.

[3] *Về nội dung*:

Xét yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thành Ph yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các Giấy sang nhượng đất ngày 23-7-2010 và Giấy sang nhượng đất ngày 25/9/2010 giữa anh và ông Trương Văn Th, bà Lê Thị H có hiệu lực và buộc ông Th, bà H giao đất cho anh Ph quản lý sử dụng đối với 02 phần đất nêu trên, thấy rằng:

Căn cứ Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của công ty TNHH MTV Địa Chính Việt cung cấp đất tranh chấp qua đo đạc thực tế thể hiện như sau:

+ Phần đất thứ nhất, diện tích 255.3m² thuộc một phần thửa 356, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận Hướng Đông giáp đất

ông Th dài 9,09m; Hướng Tây giáp đường nhựa dài 10m; Hướng Nam giáp đất bà H dài 27,22m; Hướng Bắc giáp đất bà Hường dài 26,34m; trị giá là 498.299.723 đồng.

+ Phần đất thứ hai, có diện tích 278m² thuộc một phần thửa 356, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh có tứ cận Hướng Đông giáp đường đất dài 9,5m; Hướng Tây giáp đất bà H 9,09m; Hướng Nam giáp đất bà Th và bà H dài 17,77m + 2,75m + 8,87m; Hướng Bắc giáp đất bà H dài 29,6m; trị giá 479.778.391 đồng.

Xét hình thức hợp đồng:

Anh Ph trình bày năm 2010, anh có nhận sang nhượng của ông Th, bà H 02 phần đất có diện tích và giá sang nhượng cụ thể nêu trong 02 Giấy tay sang nhượng “Giấy Sang nhượng đất” ngày 25/9/2010 có nội dung thỏa thuận “vợ chồng bà H có sang nhượng cho anh Ph một miếng đất chiều ngang 9,5 chiều dài 28, giá 3 triệu/1m chiều ngang, đưa trước 20.000.000 đ hai mươi triệu đồng” và giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất” ngày 23-7-2010 nội dung “ông Th sang nhượng cho anh Ph 01 phần đất chiều ngang 10m dày 26, giá 3000.000 Đ m”. Ông Th, bà H thừa nhận, chữ ký và chữ viết tên trong các “Giấy sang nhượng đất” do anh Ph cung cấp là của ông bà. Như vậy, việc vợ chồng ông Th, bà H có ký và ghi tên vào các chứng cứ do anh Ph cung cấp là có thật. Do đó nguyên đơn trình bày các bên có thỏa thuận sang nhượng 02 phần đất nêu trên là có cơ sở. Ông Th, bà H cho rằng khi tên không biết rõ nội dung của giấy, chỉ nghe nói nội dung là cầm cố đất do có thiếu nợ của bà H1 nên ký giấy; ông bà không quen biết với anh Ph. Ngoài lời trình bày của mình ông Th, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nội dung mình trình bày là đúng.

Tuy nhiên, từ khi giao kết hợp đồng đến nay các bên chỉ làm “Giấy tay sang nhượng” là chưa tuân thủ quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 124, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 là vi phạm về hình thức hợp đồng.

Về nội dung hợp đồng:

Quá trình giải quyết các đương sự thừa nhận, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều biết rõ ông Th, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành lập “Giấy tay sang nhượng” không có thỏa thuận về việc giao đất, sử dụng đất như thế nào. Từ khi hai bên lập “Giấy sang nhượng đất” đến nay thì vợ chồng ông Th, bà H vẫn là người quản lý, sử dụng đất.

Tại biên bản làm việc ngày 01/3/2021 (bút lục 54 – 55), Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Tân Biên xác nhận: Hai phần đất tranh chấp có nguồn gốc do hộ ông Th, bà H tự lấn chiếm sử dụng từ năm 1995, hiện được xét duyệt cấp theo Phương án số 08 ngày 28/10/2020 của UBND huyện Tân Biên, nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy. Ông Th, bà H không thể chuyển nhượng quyền được cấp giấy này cho đối tượng khác và chỉ khi ông Th, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được thực hiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Do đó nội dung chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa anh Ph và vợ chồng ông Th và bà H vi phạm Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Từ những nhận định trên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Thành Ph và ông Trương Văn Th, bà Lê Thị H vô hiệu do vi phạm pháp luật về nội dung và hình thức hợp đồng theo quy định tại các điều 127, 128, 134, 689, 691 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2003 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã được Tòa án giải thích và hiểu rõ về hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, khi nào có yêu cầu sẽ khởi kiện sau. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết, khi nào có yêu cầu sẽ giải quyết sau. Đối với các tài sản trên đất anh Phương không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và đo đạc: Do yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thành Ph không được chấp nhận nên anh Ph phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 800.000 đồng, thẩm định giá tài sản 10.000.000 đồng, chi phí đo đạc 12.000.000 đồng, tổng cộng 22.800.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ghi nhận anh Ph đã thanh toán xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 anh Phạm Thành Ph phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 127, 128, 134, 689, 691 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thành Ph đối với ông Trương Văn Th và bà Lê Thị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Thành Ph và vợ chồng ông Trương Văn Th, bà Lê Thị H đối với phần đất diện tích 255.3m² thuộc một phần thửa 356, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh và phần đất diện tích 278m² thuộc một phần thửa 356, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo các Giấy sang nhượng đất ngày 23-7-2010 và Giấy sang nhượng đất ngày 25/9/2010 là có hiệu lực và buộc ông Th, bà H phải giao đất cho anh Ph quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Thành Ph và vợ chồng ông Trương Văn Th, bà Lê Thị H đối với phần đất diện tích 255.3m² thuộc một phần thửa 356, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh và phần đất diện tích 278m² thuộc một phần thửa 356, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo các Giấy sang nhượng đất ngày 23-7-2010 và Giấy sang nhượng đất ngày 25/9/2010 là vô hiệu.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và đo đạc: Anh Phạm Thành Ph phải chịu 22.800.000 đồng. Ghi nhận anh Ph đã thanh toán xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Phạm Thành Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004611 ngày 20/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Anh Phạm Thành Ph đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết tại địa phương.

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.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV.TAT;
- VKSND huyện Tân Biên;
- Chi cục THADS huyện Tân Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án (K).

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

Phạm Oanh Kiều