

Bản án số: 27/2022/DS-ST

Ngày: 27-5-2022

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 Trần Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tuyền

2. Bà Đoàn Thụy Trúc Linh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa:
Ông Trần Anh Minh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 20 và 27 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn D, sinh năm: 1945

2. Bà Võ Thị S, sinh năm: 1948

Cùng địa chỉ: Tổ 15, ấp B, xã Th, huyện GD, tỉnh T.

- Bị đơn:

1. Bà Lại Thị G, sinh năm 1968

Địa chỉ: Tổ 15, ấp B, xã Th, huyện GD, tỉnh T.

2. Bà Lại Thị H, sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ 19, ấp B, xã Th, huyện GD, tỉnh T.

3. Bà Lại Thị U, sinh năm 1976

Địa chỉ: Tổ 10, ấp B, xã Th, huyện GD, tỉnh T;

Tạm trú: Nhà trọ Như Bình, ấp TH, xã Tr, huyện DC, tỉnh T.

Các đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01-10-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Văn D trình bày:

Năm 1996, vợ chồng ông có thuê phần đất 2.700 m² của ông Lại Văn L (cha ruột bà Lại Thị G) để canh tác. Năm 1999, khi hết thời hạn thuê đất thì ông L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông phần đất diện tích 2.700 m² này thuộc 06 thửa và 01 xẻo nhỏ cặp kênh TN4 nằm trong tổng diện tích 5.900 m² thuộc thửa các đất số 6468, 6467, 6466, 6465, 6464, 6463, 6462, 6461, 6460, 6457, 6458, 7087 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp B, xã Th, huyện GD, tỉnh T; do ông L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00151 cấp ngày 21-4-1992. Tương ứng với các thửa đất số 278, 279, 280, 281, 282, 311 tờ bản đồ số 61 với diện tích còn lại là 2.064 m², do 01 xẻo nhỏ mà ông L đã bán cho vợ chồng ông đã bị Nhà nước lấy làm Bờ Kênh. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay, ông L và vợ chồng ông đồng ý ký tên. Giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã giao đủ số tiền 7.000.000 đồng cho ông L ngay khi làm giấy tay mua bán đất tại nhà ông và ông L cũng đã giao đất cho vợ chồng ông quản lý cho đến nay. Vợ chồng ông trồng lúa trên đất đến năm 2012 thì chuyển sang trồng cây cao su. Năm 2014, ông L chết, đến năm 2015 thì bà G lén chặt cây cao su mà vợ chồng ông đã trồng, chỉ còn khoảng 68 cây. Ông có báo với Công an xã Thạnh Đức nhờ giải quyết nhưng không xử lý được.

Ngay sau khi mua đất ông có yêu cầu ông L lên Ủy ban nhân dân xã Thạnh Đức để làm thủ tục chuyển quyền, ông L cũng có đi nhưng do ông L còn thiếu tiền thuế đất đối với Nhà nước nên làm hồ sơ không được, từ đó đến khi ông L chết cũng không làm giấy đất cho vợ chồng ông được.

Vợ chồng ông yêu cầu các con của ông L là bà Lại Thị G, bà Lại Thị H, bà Lại Thị U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-7-1999 giữa ông L và vợ chồng ông, để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đối với phần đất diện tích thực tế sau khi đo đạc là 2.064 m² thuộc các thửa 278, 279, 280, 281, 282 và 311, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại ấp B, xã Th, huyện GD, tỉnh T.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01-10-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị S trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông D, bà không trình bày bổ sung gì thêm.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết bị đơn bà Lại Thị G trình bày:

Cha bà là ông Lại Văn L (chết ngày 09-9-2013), mẹ tên Đặng Thị Đ (chết năm nào không nhớ). Cha mẹ bà có 05 người con chung gồm: Lại Văn Lái (chết lúc hơn mười tuổi không có vợ con); Lại Thị G, Lại Văn Tùng (chết lúc 08-09 tuổi, không có vợ con), Lại Thị H và Lại Thị U. Cha mẹ bà không có con riêng hay con nuôi nào khác. Bà sống với cha mẹ bà từ khi được sinh ra đến khi lớn lên, khi bà có chồng thì bà vẫn thường xuyên về nhà ở với cha mẹ. Đến khi bà ly thân với chồng nên bà về ở chung với cha bà cho đến khi cha chết, nên bà ở lại

quản lý nhà đất của cha cho đến nay.

Trước khi vợ chồng ông L chết, ông L và bà Đ không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D, bà S. Vào năm 2005, ông L có cho ông D thuê phần đất 2,7 công tọa lạc tại ấp B, xã Th, huyện GD, tỉnh T, mỗi năm đóng 12 gia lúa, thời hạn thuê 08 năm. Đến năm 2013, ông L chết, ông D không tiếp tục đóng lúa nữa mà còn đi thuê lên xã nên bà mới lấy lại và cho người khác thuê trồng cỏ. Khi cha bà bị bệnh nằm điều trị ở bệnh viện Tây Ninh thì ông D ở nhà tự ý trồng cây cao su trên đất, khi bà về nhà thấy cây cao su trên đất nên bà có lên báo với xã rồi bà có nhổ cây cao su trên đất. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do bà đang giữ.

Vợ chồng ông D yêu cầu các con của ông L là bà, bà H, chị U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-7-1999 giữa ông L và vợ chồng ông D, để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D thì bà không đồng ý vì cha bà không có bán đất cho ông D.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết bị đơn bà Lại Thị H trình bày:

Cha bà là ông Lại Văn L (chết ngày 09-9-2013), mẹ tên Đặng Thị Đ (chết ngày 04-9 (AL) nhưng chết năm nào thì không nhớ). Có 05 người con như bà G trình bày là đúng.

Năm 1996, ông L có cho vợ chồng ông D thuê một phần đất. Đến khoảng năm 1999, cha bà có chuyển nhượng cho ông D, bà S 01 phần đất để lấy tiền xây mồ mả cho mẹ bà và trả nợ cho bà G. Khi chuyển nhượng giữa ông L và ông D có làm giấy tay mua bán. Diện tích đất và giá chuyển nhượng có ghi rõ trong hợp đồng, đất tọa lạc tại ấp B, xã Th, huyện GD, tỉnh T (giáp kênh TN4). Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10-7-1999 mà ông D nộp cho Tòa án bà xác định chữ ký bên bán tên Lại Văn L là do cha bà ký tên và lấn tay. Tại thời điểm làm hợp đồng này chị em bà không có mặt nhưng có biết việc chuyển nhượng đất giữa ông L và vợ chồng ông D và cũng đồng ý cho ông L chuyển nhượng cho vợ chồng ông D phần đất này. Từ sau khi ông L chuyển nhượng đất đến trước khi ông L chết, ông L và các con ông L không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông D có trồng cây cao su trên đất. Trồng được một thời gian thì bà G lén chặt cây cao su của vợ chồng ông D.

Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa ông L và vợ chồng ông D đối với diện tích mà ông L đã chuyển nhượng cho ông D sau khi đo đạc thực tế là 2.064 m² gồm các thửa như ông D đã trình bày và đồng ý làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông D đối với phần đất này. Bà không có yêu cầu gì đối với vợ chồng ông D.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết bị đơn bà Lại Thị U trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà H, bà thừa nhận ông L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D phần đất 2.700 m² do lúc này bà còn sống chung với ông L nên bà có nghe ông L nói lại. Mục đích ông L chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D là để trả tiền cho bà G vì bà G thường xuyên chửi mắng ông L và

buộc ông L trả nợ cho bà. Nhưng vợ chồng ông D đã trả đủ tiền mua đất cho ông L hay chưa thì bà không biết do bà không có nghe cha bà nói lại.

Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa ông L và vợ chồng ông D đối với diện tích mà ông L đã chuyển nhượng cho ông D sau khi đo đạc thực tế là 2.064 m² gồm các thửa như ông D đã trình bày và đồng ý làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông D đối với phần đất này. Bà không có yêu cầu gì đối với vợ chồng ông D.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

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 đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp **luật tố tụng dân sự**.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông D và bà S đối với các bị đơn bà G, bà H, bà U về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-7-1999.

Các bên đương sự có liên quan có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục về biến động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Huỳnh Văn D và bà Võ Thị S cho rằng ngày 10-7-1999, ông Lại Văn L có chuyển nhượng cho ông D, bà S phần đất diện tích 2.700 m² gồm 06 thửa và 01 xẻo nhỏ tọa lạc tại ấp B, xã Th, huyện GD, tỉnh T. Hiện nay, do ông L đã chết nên ông D, bà S yêu cầu các con ông L là bà Lại Thị G, Lại Thị H và bà Lại Thị U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thực tế sau khi đo đạc là 2.064 m² thuộc các thửa 278, 279, 280, 281, 282 và 311, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại ấp B, xã Th, huyện GD, tỉnh T nên Tòa án thụ lý quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ. Và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về ý kiến của bà G:

Bản chất của Đơn thưa, khiếu nại đề ngày 30-3-2021(bU lục 54) mà bà G giao nộp cho Tòa án chỉ là văn bản trình bày ý kiến của bà G đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Và qua thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa, bà G không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn nên việc bà G cho rằng Tòa án không thụ lý yêu cầu của bà là không có căn cứ.

[1.3] Về đánh giá chứng cứ:

Bà H và bà U thừa nhận chữ ký tại “Giấy sang nhượng đất ruộng gò” đề ngày 10-7-1999 là chữ ký do ông L ký và ông L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D như văn bản đã nêu là đúng. Còn bà G tuy không thừa nhận ông L có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D nhưng bà G cũng không có ý kiến bác bỏ chữ ký tại “Giấy sang nhượng đất ruộng gò” đề ngày 10-7-1999 không phải là do ông L ký nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết để thực hiện trưng cầu giám định chữ ký của ông L tại “Giấy sang nhượng đất ruộng gò” đề ngày 10-7-1999.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp thể hiện:

Phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 2.064 m² thuộc các thửa đất số 278, 279, 280, 281, 282 và 311, tờ bản đồ số 61; Loại đất: LUC; đất tọa lạc tại ấp B, xã Th, huyện GD, tỉnh T; hiện do ông Huỳnh Văn D và bà Võ Thị S cùng quản lý; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00151 cấp ngày 21-4-1992 do ông Lại Văn L đứng tên, hiện bà G đang giữ bản chính. Có tứ cận: Đông giáp thửa đất số 283 dài 35,93 m + thửa 249 dài 21,93 m; Tây giáp bờ kênh N4 dài 55,68 m; Nam giáp thửa đất số 308 dài 13,23 m + thửa đất số 309 dài 10,29 m + thửa đất số 310 dài 13,57 m; Bắc giáp thửa đất số 230 dài 8,6 m + thửa đất số 250 dài 10,67 m + thửa đất số 277 dài 15,77 m.

Trị giá quyền sử dụng đất: 150.672.000 (*Một trăm năm mươi triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn*) đồng.

Tài sản trên đất có 64 cây cao su khoảng 09 năm tuổi.

Trị giá: 16.000.000 (*Mười sáu triệu*) đồng.

Trị giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất: 166.672.000 (*Một trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn*) đồng.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất là do ông bà để lại cho ông Lại Văn L và bà Đặng Thị Đ từ trước khi bà Đ chết nên phần đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông L và bà Đ. Năm 1992, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 5.900 m², trong đó có diện tích đất tranh chấp. Do đó, ông L và bà Đ có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993.

[2.2.2] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng được thể hiện bằng văn bản. Theo đó ngày 10-7-1999, ông L đã chuyển nhượng cho ông D và bà S phần đất diện tích 2.700 m², có chữ ký của ông L và vợ chồng ông D, bà S. 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 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Ng, ông Nguyễn Văn Tn và người ghi văn bản là ông Nguyễn Văn

Qu – Phó trưởng ấp ấp BM nhưng không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Mặc khác, qua thu thập chứng cứ có 02 Trích lục khai tử của bà Đ thể hiện bà Đ chết vào 02 ngày khác nhau, cụ thể: trích lục số 759 ngày 17-7-2020 thể hiện bà Đ chết vào ngày 04-9-2004, còn trích lục số 327 ngày 17-3-2022 thể hiện bà Đ chết vào ngày 05-4-1995 (bU lục 62-63). Tuy nhiên, qua lời trình bày của các bên đương sự và qua xác minh những người làm chứng thì có cơ sở để xác định bà Đ chết vào ngày 05-4-1995, tức là chết trước khi ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D và bà S nhưng khi ông L ký kết hợp đồng với ông D, bà S thì không có sự tham gia giao dịch của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Đ là bà G, bà H và bà U. 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 400, 705 và 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.2.3] Về nội dung của hợp đồng: Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-7-1999 thể hiện, ông L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà S phần đất diện tích 2.700 m², thuộc 06 thửa và 01 xẻo nhỏ cấp kênh TN4; tứ cận: Đông giáp ruộng ông Lại Văn L, Tây giáp bờ kênh TN4, Nam giáp ông Nguyễn Văn Ngưng, Bắc giáp ông Lê Văn Tạm với số tiền là 7.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn thể hiện sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng, ông L tiến hành đo giao đất cho vợ chồng ông D và ông L có nhận của vợ chồng ông D, bà S đủ số tiền 7.000.000 đồng, ông D chỉ chịu trách nhiệm đóng thuế nông nghiệp tính từ ngày nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, nội dung của hợp đồng đã thể hiện đầy đủ và tuân thủ các điều kiện được quy định tại Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.2.4] 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. Theo đó, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-7-1999 ông L xác nhận có nhận của vợ chồng ông D, bà S số tiền là 7.000.000 đồng và vợ chồng ông D, bà S cũng đã nhận đất và trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1999.

Trong thời gian quản lý, sử dụng đất từ năm 1999 đến năm 2015, vợ chồng ông D, bà S đã trồng cây cao su – là cây lâu năm trên đất, thời gian sử dụng đất không có phát sinh tranh chấp. Qua thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, bà H và bà U thừa nhận có biết việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà S và đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Còn bà G thì không thừa nhận. Tại biên bản lấy lời khai (bU lục 41, 42) và tại phiên tòa, bà G cho rằng ông D, bà S bắt đầu thuê quyền sử dụng đất của ông L từ năm 2005 nhưng không có chứng cứ chứng minh và thực tế bà G cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp - cho người khác thuê để trồng cỏ như bà đã trình bày. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà G cũng đang sống cùng với ông L. Và từ khi ký kết hợp đồng năm 1999 đến năm 2015 sau khi ông L đã chết (ông L chết năm 2013), phần đất tranh chấp vẫn do ông D, bà S quản lý, sử dụng và trồng cây cao su trên đất. Mặc dù bà G đã biết nhưng bà G

không có tranh chấp hay khiếu nại gì về việc quản lý, sử dụng đất của ông D, bà S.

Bà G cho rằng khi ông D, bà S trồng cây cao su trên đất bà có ngăn cản và bà còn thừa nhận những cây cao su do ông D, bà S trồng là do bà nhỏ. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai người làm chứng (bút lục 132-133) thể hiện, thời điểm cây cao su mà ông D, bà S trồng trên đất tranh chấp bị phá hoại là lúc cây cao su được khoảng 02-03 năm tuổi và dùng vật sắc như dao dùng để chặt, không phải bị nhổ lên như bà G đã thừa nhận. Từ đó, có thể khẳng định, bà G biết việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà S và không phản đối.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng ngày 10-7-1999 giữa ông L và vợ chồng ông D, bà S 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. 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 b.3 tiểu mục 2.3, mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”*. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà S là có căn cứ và phù hợp với các điều 400, 705, 707 và 708 của Bộ luật Dân sự 1995 và Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993.

[3] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Bà G, bà H và bà U phải chịu 7.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do ông D và bà S đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên căn cứ khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc bà G, bà H và bà U phải hoàn trả cho ông D và bà S tổng số tiền 7.000.000 đồng.

[5] Về án phí sơ thẩm: Bà G, bà H và bà U phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại điểm khoản 2 Điều 26 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 157, 158, 165, 166, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 400, 705, 707 và 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn D, bà Võ Thị S đối với bà Lại Thị G, bà Lại Thị H và bà Lại Thị U về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lại Văn L với ông Huỳnh Văn D và bà Võ Thị S ngày 10-7-1999 có hiệu lực pháp luật.

Ông Huỳnh Văn D, bà Võ Thị S được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 2.064 m² thuộc các thửa đất số 278, 279, 280, 281, 282 và 311, tờ bản đồ số 61; Loại đất: LUC; đất tọa lạc tại ấp B, xã Th, huyện GD, tỉnh T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00151 cấp ngày 21-4-1992 do ông Lại Văn L đứng tên. Có tứ cận: Đông giáp thửa đất số 283 dài 35,93 m + thửa 249 dài 21,93 m; Tây giáp bờ kênh N4 dài 55,68 m; Nam giáp thửa đất số 308 dài 13,23 m + thửa đất số 309 dài 10,29 m + thửa đất số 310 dài 13,57 m; Bắc giáp thửa đất số 230 dài 8,6 m + thửa đất số 250 dài 10,67 m + thửa đất số 277 dài 15,77 m.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà S theo quyết định của bản án khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng khác: Bà G, bà H và bà U phải chịu 7.000.000 (*Bảy triệu*) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để hoàn trả cho ông D, bà S.

3. Về án phí sơ thẩm: Bà G, bà H và bà U phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*Đã ký*)

TRẦN THỊ KIM CƯƠNG

