

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU ĐỨC
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 05/2020/DSST

Ngày 29-9-2020

“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 CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Dân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hoa;

2. Bà Trần Thị Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Hiệp - Thư ký Tòa án huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2017/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2020/QĐST-DS ngày 31/7/2020, thông báo hoãn phiên tòa số 03/2020/TB-HPT ngày 19/8/2020, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2020/QĐST-DS ngày 08/9/2020, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2020/QĐST-DS ngày 25/9/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lại Thái D, sinh năm 1962

Địa chỉ: Thôn Suối N, xã Suối N, huyện C, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Anh D, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 138 Đô L, phường 11, thành phố V, tỉnh B.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961 và bà Võ Thị H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Đường 45, tổ 37, thôn Quảng T1, xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T: Bà Võ Thị H, sinh năm 1963.

Địa chỉ đường 45, tổ 37, thôn Quảng T1, xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Thôn Suối N, xã Suối N, huyện C, tỉnh B.

2. Ông Nguyễn Trí N; sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Thôn Sông C, xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B.

(Ông Thái D, ông Anh D, bà Thị H, bà Thanh H, ông N có mặt, ông T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong các bản tự khai, biên bản hòa giải, các biên bản làm việc và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lại Thái D trình bày:

Ngày 20 tháng 3 năm 2009, ông Lại Thái D có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị H quyền sử dụng diện tích đất 14,3 m x 8m (tương đương 114,4 m², trong đó có 60 m² đất thổ cư - đất ở) thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 2628XX ngày 24/7/2009 do ông Nguyễn Văn T đứng tên (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 8038XX ngày 07/5/2015 do ông Nguyễn Văn T đứng tên, cấp lại). Đất tọa lạc tại xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B (diện tích đất trên được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 07/11/2019) với giá chuyển nhượng là 64.000.000đ. Việc chuyển nhượng này được lập thành giấy viết tay, sau đó ông T, bà Thị H và ông D có nhờ ông N (là cán bộ địa chính xã Nghĩa T) làm thủ tục đo vẽ, tách thửa để chuyển nhượng. Ngày 09/6/2010 hai bên ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng Minh Đ, thị trấn N. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông Lại Thái D đã giao đủ tiền cho bà Thị H, ông T và bà Thị H, ông T đã giao đủ diện tích đất nêu trên cho ông Lại Thái D và ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lại Thái D. Khi làm thủ tục tách thửa và ra công chứng thì ông T, bà Thị H và ông D không ai đọc lại hợp đồng, không coi lại bản vẽ nên không phát hiện diện tích đất thổ cư bị sai lệch (là 104m²), bà Thị H làm đơn khiếu nại nên Ủy ban nhân dân huyện C đã thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lại Thái D. Sau khi thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân huyện C có yêu cầu các bên xác lập lại hợp đồng chuyển nhượng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lại Thái D. Ông Lại Thái D đã nhiều lần yêu cầu bà Thị H, và ông T thực hiện thủ tục theo đúng hợp đồng để ông Lại Thái D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T và bà Thị H không thực hiện.

Trước đây ông Lại Thái D yêu cầu bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 115 m² trong đó có 104 m² đất ở và 11 m² đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Lại Thái D xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể ông D yêu cầu bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 115 m² trong đó có 60 m² đất ở và 55 m² đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 8038XX ngày 07/5/2015 do ông

Nguyễn Văn T đứng tên (cấp lại). Đất tọa lạc tại xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B (diện tích đất trên được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 07/11/2019).

Ông Lại Thái D không đồng ý với đề nghị của bà Thị H, ông T là trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 64.000.000đ (Sáu mươi bốn triệu đồng) và hỗ trợ thêm 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) cho ông D.

Ông Lại Thái D đồng ý với mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 07/11/2019 và kết quả định giá tài sản tranh chấp được thể hiện trong biên bản định giá tài sản đề ngày 06 tháng 3 năm 2020.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 2009, ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị H có chuyển nhượng cho ông Lại Thái D quyền sử dụng diện tích đất 14,3m x 8m, thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 2628XX ngày 24/7/2009 do ông Nguyễn Văn T đứng tên (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 8038XX ngày 07/5/2015 do ông Nguyễn Văn T đứng tên, cấp lại). Đất tọa lạc tại xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B (diện tích đất trên được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 07/11/2019) với giá chuyển nhượng là 64.000.000đ. Việc chuyển nhượng này có được lập thành giấy viết tay có bà Thị H, ông T và vợ chồng ông D ký. Ngoài ra ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị H và ông Lại Thái D còn có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại phòng công chứng Minh Đ vào ngày 09/6/2010 theo số công chứng 1068, quyền số 01.

Sau khi ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lại Thái D thì ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị H đã nhận đủ số tiền 64.000.000 đồng từ ông D và ông T, bà Thị H đã giao toàn bộ diện tích đất theo thỏa thuận cho ông D. Hiện nay ông D đã đóng cọc mốc và xây hàng rào đá móng bao quanh diện tích đất nêu trên. Sau đó ông D đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà Thị H, ông T nhận lại sổ đỏ thì phát hiện diện tích đất ở không đúng theo thỏa thuận là 60m² mà là 104 m² (tăng lên 54 m²) làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Thị H, ông T nên bà Thị H, ông T có làm đơn khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D nêu trên và đã được Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Nay ông Lại Thái D yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 115 m², thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã Nghĩa T, Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (diện tích đất trên được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 07/11/2019) theo sự thỏa thuận trước đây thì ông T, bà Thị H không đồng ý.

Trước đây ông T, bà Thị H có trình bày là chỉ đồng ý thực hiện hoàn thiện hợp đồng trong trường hợp ông D chịu giao trả lại cho bà Thị H phần diện tích đất khoảng 4 m mặt đường kéo dài 14,3m (phần diện tích đất giáp ranh với nhà của bà Thị H, ông T mà bà Thị H đã giao cho ông D theo thỏa thuận mua bán ban đầu) để hoán đổi nhận phần diện tích đất có chiều dài mặt đường 2,5 m kéo dài 30 m (phần diện tích đất liền kề nằm về hướng tây diện tích đất mà bà Thị H, ông T đã giao cho ông D) nhưng vì ông D không đồng ý với yêu cầu của bà Thị H, ông T nêu trên nên nay ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D vì ông D gian dối, giả mạo chữ ký của ông T trong đơn xin tách thửa ngày 21/5/2010 để tách 104m² đất thổ cư của ông T, bà Thị H.

Ông T, bà Thị H chỉ đồng ý trả lại cho ông D số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị H đã nhận từ ông D là 64.000.000đ (Sáu mươi bốn triệu đồng) và hỗ trợ ông D thêm 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị H đồng ý với mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 07/11/2019 và kết quả định giá tài sản tranh chấp được thể hiện trong Biên bản định giá tài sản đề ngày 06 tháng 3 năm 2020.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Thanh H trình bày: Bà Thanh H là vợ của ông Lại Thái D. Sự việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 115 m², thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B (diện tích đất trên được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 07/11/2019) giữa ông Lại Thái D và bà Võ Thị H, ông Nguyễn Văn T thì bà Thanh H không biết. Bà Thanh H chỉ tham gia ký vào giấy viết tay còn những thủ tục còn lại bà Thanh H không biết. Số tiền mà ông D dùng để mua bán, nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là tiền làm ăn riêng của ông D không phải là tiền chung của vợ chồng giữa ông D và bà Thanh H vì vậy nay bà Thanh H không có ý kiến, yêu cầu gì liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông D và ông T, bà Thị H.

Ông Nguyễn Trí N trình bày: Thời điểm ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà Thị H thì ông N là cán bộ địa chính xã Nghĩa T, huyện C. Khi ông D với ông T, bà Thị H đến Ủy ban nhân dân xã Nghĩa T thì ông N có hướng dẫn cho các bên làm thủ tục chuyển nhượng. Khi đó, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 2628XX ngày 24/7/2009 do ông Nguyễn Văn T đứng tên thể hiện diện tích đất là 651m² đất (trong đó có 584m² đất ở - thổ cư và 67m² đất nông nghiệp). Khi làm thủ tục tách thửa thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã đo đạc lại toàn bộ hiện trạng diện tích thửa đất của ông T, bà Thị H đang sử dụng. Kết quả đo vẽ thực tế toàn bộ diện tích thửa đất là 595m². Trong khi ông T, bà Thị H được cấp 584m² đất thổ cư (đất ở) thì phần còn lại chỉ là 11m² đất nông nghiệp. Vì vậy ông T bà Thị H không thể chuyển nhượng 55m² đất nông

nghiệp cho ông D được. Do đó phải chuyển nhượng thêm 104m² đất thổ cư và 11m² đất nông nghiệp.

Sở dĩ tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất thực tế có ít hơn diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do một phần nhà nước thu hồi mở rộng đường liên xã Nghĩa T - Suối N, một phần mở rộng đường số 47.

Tuy nhiên diện tích đất hiện tại của ông T, bà Thị H là 875m² (trong đó có 584m², tăng 291m² đất trồng cây lâu năm) là do giải quyết ranh đất với các hộ lân cận. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 8038XX ngày 07/5/2015 do ông Nguyễn Văn T đứng tên (cấp lại).

Chữ ký và chữ viết trong đơn xin tách thửa ngày 21/5/2010 (mang tên Nguyễn Văn T) để tách 104m² đất thổ cư của ông T, bà Thị H là do ông N viết và ký tên cho phù hợp với bản vẽ hiện trạng đất do Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ tách thửa để ông T bà Thị H chuyển nhượng cho ông D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết trong vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Châu Đức thụ lý vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập đầy đủ chứng cứ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Tuy thời hạn giải quyết án kéo dài nhưng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung tranh chấp. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự thực hiện đúng nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đơn khởi kiện của ông Lại Thái D phù hợp với quy định tại các Điều 186, 189 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Tòa án chấp nhận để xem xét. Nội dung khởi kiện là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T vắng mặt những đã ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Võ Thị H nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành phiên tòa.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Sự kiện pháp lý xảy ra vào năm 2010 vì vậy cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[3] Về kết quả đo vẽ, định giá tài sản: Các đương sự đồng ý thống nhất với kết quả đo vẽ định giá là mảnh trích đo địa chính diện tích đất tranh chấp được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/11/2019 và kết quả định giá tài sản được thể hiện trong biên bản định giá tài sản ngày 06/3/2020 và đề nghị Tòa án lấy kết quả đo vẽ, định giá này làm cơ sở giải quyết vụ án. Tòa án căn cứ vào kết quả đo vẽ, định giá nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[4] Về nội dung tranh chấp: Ông Lại Thái D yêu cầu bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 115 m², thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 2628XX ngày 24/7/2009 do ông Nguyễn Văn T đứng tên (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 8038XX ngày 07/5/2015 do ông Nguyễn Văn T đứng tên, cấp lại). Diện tích tọa lạc tại xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B (diện tích đất trên được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 07/11/2019). Bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên xảy ra tranh chấp.

[5] Xét lời khai của nguyên đơn ông Lại Thái D và bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị H nhận thấy cả ông D, ông T, bà Thị H đều xác nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì các bên đều thống nhất thỏa thuận, tự nguyện nhất trí, xác lập nội dung ông T, bà Thị H chuyển nhượng cho ông D quyền sử dụng diện tích đất 115 m² trong đó có 60 m² đất ở và 55 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B bằng giấy viết tay bán đất đề ngày 20-3-2009.

Căn cứ vào phần trình bày và xác nhận của các đương sự nêu trên và giấy viết tay bán đất đề ngày 20-3-2009, Hội đồng xét xử nhận thấy đủ cơ sở khẳng định: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 115 m² trong đó có 60 m² đất ở và 55 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B giữa ông T, bà Thị H và ông D là hoàn toàn tự nguyện, mục đích nội dung của giao dịch này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 122 Bộ luật tố tụng dân sự 2005.

[6] Về hình thức của hợp đồng: Để thực hiện hợp đồng nêu trên thì các bên đã tự nguyện lập giấy tay vào ngày 20-3-2009 và đến ngày 09-6-2010 ông T, bà Thị H, ông D có tự nguyện ra Văn phòng Công chứng Minh Đ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng Minh Đ công chứng theo số công chứng 1086, quyền số 01.TP/CC-SC/HĐGD với ý chí của các bên là đề nghị ghi nhận nội dung như các bên đã thỏa thuận trong giấy tay.

Căn cứ vào các tình tiết nêu trên thì việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được các bên thực hiện công chứng, chứng thực theo đúng hình thức pháp luật quy định.

[7] Về điều khoản của hợp đồng: Theo ý chí giao kết hợp đồng của các bên thì ông T, bà Thị H chuyển nhượng cho ông D quyền sử dụng diện tích đất 115

m² trong đó có 60 m² đất ở và 55 m² đất nông nghiệp nhưng tại Điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Minh Đ công chứng theo số công chứng 1086, quyền số 01.TP/CC-SC/HĐGD lại ghi nhận nội dung ông T, bà Thị H chuyển nhượng cho ông D quyền sử dụng diện tích đất 115 m² trong đó có 104 m² đất ở và 11 m² đất nông nghiệp điều này không trùng khớp với ý chí chung của các bên.

Ông T và bà Thị H cho rằng sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất (giấy tay) nêu trên thì ông D có đi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình làm thủ tục thì có hành vi ký giả chữ ký của ông T, bà Thị H để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà Thị H phát hiện và đã khiếu nại nên Cơ quan có thẩm quyền đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D.

Còn theo ông D thì ông D cho rằng việc không trùng khớp nêu trên là do sai sót trong quá trình soạn thảo, đánh máy hợp đồng và trong quá trình tách thửa chữ ý chí chung của các bên là chuyển nhượng 115 m² trong đó có 60 m² đất ở và 55 m² đất nông nghiệp. Ông D không giả mạo chữ ký, không hề gian dối để lấy nhiều đất thổ cư hơn.

Việc sai sót về diện tích đất thổ cư là do quá trình đo vẽ tách thửa văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định diện tích đất nông nghiệp của ông T chỉ còn 11m² nên ông N (cán bộ địa chính xã) đã điều chỉnh diện tích đất thổ cư cho phù hợp với thực tế là có căn cứ, không có động cơ mục đích gian dối. Và việc này không phải do ông D làm.

Cả ông T, bà Thị H, ông D đều xác nhận sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng xong thì mới phát hiện sự sai sót này.

Sau khi xem xét phần trình bày nêu trên của bà Thị H, ông T, Hội đồng xét xử nhận thấy thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được bà Thị H khiếu nại và đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết và kết quả là thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D; Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện sau giai đoạn các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không liên quan đến nội dung hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận ký kết nên Tòa án không xem xét.

Căn cứ vào phần trình bày nêu trên của các đương sự và giấy tay bán đất đề ngày 20 tháng 3 năm 2009 thì có cơ sở để xác định là việc không trùng khớp về diện tích đất ở và đất nông nghiệp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do khách quan. Tại khoản 7 Điều 409 Bộ luật dân sự 2005 quy định *“Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa ý chí chung của các bên với ngôn từ sử dụng trong hợp đồng thì ý chí chung được dùng để giải thích hợp đồng”*. Căn cứ theo quy định nêu trên thì ý chí chung của các bên giao dịch hợp đồng là ông T, bà Thị H đồng ý chuyển nhượng cho ông D 115 m² trong đó có 60 m² đất ở và 55 m² đất nông nghiệp.

Căn cứ vào những phân tích nêu trên thì tại Điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Minh Đ công chứng theo số công chứng 1086, quyền số 01.TP/CC-SC/HĐGD sẽ được hiểu theo ý chí chung của các bên là chuyển nhượng 115 m² trong đó có 60 m² đất ở và 55 m² đất nông nghiệp là đúng theo quy định của pháp luật.

[8] Về quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng: Ông D, bà Thị H, ông T cùng thừa nhận sau khi ký kết hợp đồng thì ông D đã giao cho ông T, bà Thị H đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 64.000.000đ (Sáu mươi tư triệu đồng) và ông T, bà Thị H đã giao toàn bộ diện tích đất theo thỏa thuận cho ông D đồng thời ông D cũng đã đóng cọc và xây tường rào, đá móng bao quanh diện tích đất này. Căn cứ với phần trình bày của các đương sự nêu trên thì có đủ cơ sở xác định là trên thực tế các đương sự đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ giao tiền và giao đất cho nhau.

[9] Bà Thị H, ông T cho rằng: Trước đây ông T, bà Thị H chỉ đồng ý thực hiện hoàn thiện hợp đồng trong trường hợp ông D chịu giao trả lại cho bà Thị H phần diện tích đất khoảng 4 m mặt đường kéo dài 14,3m (phần diện tích đất giáp ranh với nhà của bà Thị H, ông T mà bà Thị H đã giao cho ông D theo thỏa thuận mua bán ban đầu) để hoán đổi nhận phần diện tích đất có chiều dài mặt đường 2,5 m kéo dài 30 m (phần diện tích đất liền kề nằm về hướng tây diện tích đất mà bà Thị H, ông T đã giao cho ông D) nhưng vì ông D không đồng ý với yêu cầu của bà Thị H, ông T nêu trên nên nay ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị H không đồng ý thực hiện hợp đồng trong mọi trường hợp vì ông D gian dối là không có căn cứ. Ông T, bà Thị H chỉ đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị H đã nhận từ ông D là 64.000.000đ (Sáu mươi bốn triệu đồng) và hỗ trợ ông D thêm 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) là không có căn cứ nên không chấp nhận những yêu cầu này của ông T, bà Thị H.

[10] Đối với bà Trần Thị Thanh H là vợ của ông Lại Thái D đã có ý kiến trình bày thể hiện nội dung việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 115 m², thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B giữa ông Lại Thái D và bà Võ Thị H, ông Nguyễn Văn T thì bà Thanh H không biết và chỉ tham gia ký biên bản giấy tay còn những thủ tục còn lại bà Thanh H không biết. Số tiền mà ông D dùng để mua bán, nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là tiền làm ăn riêng của ông D không phải là tiền chung của vợ chồng giữa ông D và bà Thanh H vì vậy nay bà Thanh H không có ý kiến, yêu cầu gì liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông D và ông T, bà Thị H. Căn cứ vào phần trình bày nêu trên có thể xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ liên quan giữa ông D và bà Thị H, ông T.

[11] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng vào năm 2009 vì vậy căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND, ngày 22/7/2019; điểm b khoản 2 Điều 1 Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND, ngày 15/9/2017; điểm b khoản 2 Điều 1 Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND, ngày 28/11/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì thửa đất là đối tượng chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện tách thửa tại khoản 4, Điều 4 Quyết định số 81/2007/QĐ-UBND, ngày 22/10/2007 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Khoản 4, Điều 4 Quyết định số 81/2007/QĐ-UBND, ngày 22/10/2007 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định “*Trường hợp tách thửa đất vừa có đất ở và đất nông nghiệp thì diện tích đất tối thiểu của đất ở không nhỏ hơn 40 m² và tổng diện tích của thửa đất khi hình thành không nhỏ hơn mức*

diện tích đất phi nông nghiệp trong cột đất chưa xây dựng (100 m²)...”. Cụ thể diện tích đất chuyển nhượng trong trường hợp này bao gồm cả đất ở và đất nông nghiệp là 115 m² trong đó đất ở có diện tích 60 m² và đất nông nghiệp có diện tích 55 m² như vậy đối chiếu với điều kiện tách thửa được quy định tại Quyết định số 81/2007/QĐ-UBND, ngày 22/10/2007 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì diện tích đất nêu trên đủ điều kiện tách thửa theo quy định.

[13] Từ những căn cứ viện dẫn ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lại Thái D yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của diện tích đất 115 m² trong đó có 60 m² đất ở và 55 m² đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 2628XX ngày 24/7/2009 do ông Nguyễn Văn T đứng tên (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 8038XX ngày 07/5/2015 do ông Nguyễn Văn T đứng tên, cấp lại), đất tọa lạc tại xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Minh Đ công chứng theo số công chứng 1086, quyền số 01.TP/CC-SC/HĐGD, ngày 09 tháng 6 năm 2010.

[14] Tại Điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Minh Đ công chứng theo số công chứng 1086, quyền số 01.TP/CC-SC/HĐGD được giải thích và hiểu từ nội dung “chuyển nhượng 115 m² trong đó có 104m² đất ở và 09 m² đất nông nghiệp” thành nội dung “chuyển nhượng 115 m² trong đó có 60 m² đất ở và 55 m² đất nông nghiệp”.

[15] Tiền chi phí đo vẽ và định giá tài sản: Ông Lại Thái D đã nộp 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền chi phí đo vẽ, định giá tài sản và yêu cầu của ông D được Tòa án chấp nhận nên ông T, bà Thị H phải chịu toàn bộ số tiền chi phí đo vẽ, định giá.

[16] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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.

Ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Ông Lại Thái D không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 146, 147, 165, 166, 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 409, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 4, Điều 4 Quyết định số 81/2007/QĐ-UBND, ngày 22/10/2007 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lại Thái D. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị H với ông Lại Thái D đối với quyền sử dụng đất đo theo hiện trạng sử dụng đất 115 m² trong đó có 60 m² đất ở và 55 m² đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15 đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 2628XX ngày 24/7/2009 do ông Nguyễn Văn T đứng tên (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 8038XX ngày 07/5/2015 do ông Nguyễn Văn T đứng tên, cấp lại), đất tọa lạc tại xã Nghĩa T, huyện C, tỉnh B (diện tích đất trên được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 07/11/2019).

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị H phải giao cho ông Lại Thái D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 8038XX ngày 07/5/2015 do ông Nguyễn Văn T đứng tên để ông D làm thủ tục tách thửa, sang tên.

Ông Lại Thái D được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo phần quyết định của bản án.

Sau khi ông Lại Thái D làm thủ tục tách thửa, sang tên xong phần đất thuộc quyền sử dụng của mình thì ông Lại Thái D có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 8038XX ngày 07/5/2015 cho ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị H.

2. Tiền chi phí đo đạc sơ đồ vị trí đất và định giá tài sản:

Ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông D số tiền chi phí đo đạc sơ đồ vị trí đất và định giá tài sản là 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng);

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn T phải nộp là: 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Lại Thái D số tiền 1.600.000đ (một triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008654 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức.

4. Hạn kháng cáo: Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (29/9/2020) các đương sự có mặt có quyền kháng cáo. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn này được tính từ ngày nhận được bản án do Tòa án tổng đạt hoặc niêm yết, có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Châu Đức;
- Chi cục THADS huyện Châu Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Dẫn