

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUYỀN MỘC
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số: **23**/2022/DS-ST

Ngày: **19 -4 -2022**

V/v: “T/c hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Đạt.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Nguyễn Ngọc Khanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Thùy-Thư ký Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thị Lệ Thủy**-Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2022, tại Toà án nhân huyện Xuyên Mộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân thụ lý số 38/2019/TLST- DS ngày 16 tháng 4 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **06**/2022/QĐXX- DS ngày **15** tháng **02** năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 21/QĐST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/QĐST-DS ngày 01/4/2022, giữa:

1.Nguyên đơn: Ông Trần Nguyên A, sinh năm 1953; nơi cư trú: Tổ 1, ấp 2, xã 3, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Trọng A1, sinh năm 1990; nơi cư trú: Tổ 1, ấp 2, xã 3, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (**có mặt**).

2.Bị đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1943; nơi cư trú: Tổ 1, ấp 2, xã 3, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (**Vắng mặt**)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty HB; địa chỉ: Ấp 2, xã 3, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Đại diện hợp pháp của Công ty HB: Bà Lê Thị Thu C, chức vụ: Phó Trưởng phòng kỹ thuật. (**vắng mặt**)

3.2. Ông Nguyễn Hữu H (Hùng), sinh năm 1964 và bà Vũ Thị Ánh Ng, sinh năm 1976; cùng nơi cư trú: Ấp 2, xã 3, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

3.3. Anh Trần Trọng A1, sinh năm 1990; nơi cư trú: Tổ 1, ấp 2, xã 3, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (có mặt).

3.4. Chị Lê Mai Trúc L, sinh năm 1997; nơi cư trú: Tổ 1, ấp 2, xã 3, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964; nơi cư trú: Ấp 2, xã 3, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

3.6. Ông Nguyễn Khoa T1, sinh năm 1972; (vắng mặt)

3.7. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1974; (vắng mặt)

3.8. Ông Nguyễn Khoa Th, sinh năm 1977; (vắng mặt)

3.9. Ông Nguyễn Khoa Th1, sinh năm 1982; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ 1, ấp 2, xã 3, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

4. *Người làm chứng*: Ông Văn V (nguyên phó trưởng ấp 2, xã 3); nơi cư trú: Ấp 2, xã 3, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Nguyên A và bà Trần Thị B là chị em ruột với nhau. Năm 2005 ông A và bà B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu H (Hùng), sinh năm 1964 diện tích đất 2000m²(đất chưa được cấp giấy chứng nhận), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp ruộng anh Hùng, Tây giáp lô cao su đội 6, Nam giáp ông Lếu, Bắc giáp nhà anh Hùng; giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Ông A và bà B giao tiền cho ông H và nhận bàn giao đất sử dụng từ ngày 24/7/2005, có làm giấy tay nhận tiền, nhưng đến ngày 24/7/2007, các bên mới làm giấy tay sang nhượng đất cho nhau, có người làm chứng là ông Văn V.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông A và bà B làm trang trại chăn nuôi gà, sau đó ông A xây 02 phòng trên đất để ở.

Đến tháng 4/2009, bà B ký giấy sang nhượng phần diện tích đất mua chung cho ông A. Việc mua bán có làm một tờ giấy sang nhượng đất, có sự chứng kiến của ông Văn V và chồng bà B là ông Nguyễn Khoa Đ; giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng; ông A giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà B. Đến năm 2010 ông A tiếp tục xây trên đất 01 căn nhà cấp 4 để ở cho đến nay. Từ tháng 4/2009 đến nay bà B đã giao toàn bộ đất cho ông A, canh tác, sử dụng và làm nhà ở trên đất không bị ai tranh chấp.

Do thời điểm mua bán đất thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chỉ làm giấy tay mua bán, chứ không làm thủ tục chuyển nhượng công chứng, chứng thực. Đến năm 2014, ông A đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Xuyên Mộc trả lời cho ông A biết UBND huyện Xuyên Mộc đã cấp Giấy chứng nhận số AN 446600 đối với diện tích đất là 1.720m² thuộc thửa đất 58 (thửa cũ: 871), tờ bản đồ số 46 (số cũ: 17) xã 3, huyện Xuyên Mộc cho bà Trần Thị B. Việc bà B tự ý đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận thì ông A không biết. Sau khi phát hiện, ông A đề nghị bà B làm thủ tục sang tên cho ông A thì bà B không đồng ý.

Theo giấy mua bán ghi diện tích đất 2.000m² nhưng bà B chỉ được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích là 1.720m² là do khi mua bán và bàn giao tài sản với ông H hai bên chỉ kéo dây để đo, đồng thời hiện nay một phần diện tích đất cơ quan nhà nước đang cấp nhằm cho Công ty HB nên diện tích đất không đúng với thực tế ông A đang sử dụng.

Ông A yêu cầu Tòa án:

-Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/3/2009 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Nguyên A đối với diện tích đất 859m²(diện tích thỏa thuận là 1.000m²), trong tổng số diện tích đất 1.718m² thuộc thửa đất số 58 (số cũ: 871), tờ bản đồ số 46 (số cũ: 17) xã 3, huyện Xuyên Mộc.

-Công nhận cho ông A được quyền sử dụng diện tích đất 1.718m² thuộc thửa đất số 58 (số cũ: 871), tờ bản đồ số 46 (số cũ: 17) xã 3, huyện Xuyên Mộc, đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp GCNQSD đất số AN 446600 cho bà Trần Thị B.

-Ông A được quyền liên hệ cơ quan tài nguyên môi trường có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất 1.718m², thửa đất số 58 (số cũ: 871), tờ bản đồ số 46 (số cũ: 17) xã 3, huyện Xuyên Mộc.

2. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Khoa T1, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Khoa Th, ông Nguyễn Khoa Th1, ông Nguyễn Hữu H và bà Vũ Thị Ánh Ng, cũng như người làm chứng ông Văn V được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.

3. Đại diện hợp pháp của Công ty HB trình bày:

Đối với thửa đất 01 (diện tích 347m²), thửa 125 (diện tích 67m²) tờ bản đồ số 46; tương ứng thửa cũ là thửa đất 501 (diện tích 363m²) và thửa đất 807 (diện tích 51m²) tờ bản đồ số 17 xã 3, huyện Xuyên Mộc được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho Công ty HB, theo Quyết định số 7134/QĐ-UB ngày 05/10/2004 và Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AD 725542 ngày 04/01/2006. Tuy nhiên, diện tích đất này hiện do ông A đang quản lý, sử dụng. Nguyên nhân do năm 2005,

Công ty được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giao đất và đến năm 2007 – 2008, khi đo các thửa đất Gia Beo để giao cho các hộ dân địa phương; lúc này đo theo hiện trạng từng khu đất nhưng việc đo các khu vực giáp ranh cao su thì lấy diện tích đất cao su theo hồ sơ pháp lý đã được duyệt và phần còn lại giao cho địa phương cấp cho hộ dân. Đến năm 2009, xã 3 được đo đạc mới trên cơ sở các diện tích đã đo của năm 2007 – 2008. Năm 2013, bản đồ địa chính của xã được duyệt. Mặc dù diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của Công ty HB nhưng ông A là người sử dụng đất từ trước đến nay và đã có ranh giới ổn định. Nay Công ty HB và ông A đã tự thỏa thuận với nhau nên Công ty HB không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất này.

4. Quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T là con ruột của bị đơn bà Trần Thị B và là cháu gọi ông A bằng cậu. Bà T chỉ là người làm công cho ông A, không cùng ông A canh tác, sử dụng, không có công sức đóng góp gì đối với diện tích đất 1.718m² thuộc thửa đất số 58 (số cũ: 871), tờ bản đồ số 46 (số cũ: 17) xã 3, huyện Xuyên Mộc. Theo bà T được biết thửa đất số 58 do ông A và bà B mua chung nhau từ năm 2005 để chăn nuôi, do chăn nuôi thua lỗ nên bà B đã chuyển nhượng diện tích đất mua chung của bà B cho ông A. Từ khi mua chung đến nay ông A là người canh tác, sử dụng và làm nhà ở trên đất. Bà T không yêu cầu độc lập và cũng không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

5. Quá trình tố tụng bà Lê Mai Trúc L trình bày: Bà L là vợ của ông Trần Trọng A1; bà L về cư trú, sinh sống cùng ông A và ông A1 trên diện tích đất 1.718m² thuộc thửa đất số 58 (số cũ: 871), tờ bản đồ số 46 (số cũ: 17) xã 3, huyện Xuyên Mộc từ tháng 02/2019 đến nay. Bà L không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất 58 nêu trên; bà L không có yêu cầu gì trong vụ án này.

6. Quá trình tố tụng ông Trần Trọng A1 trình bày: Ông A1 là con trai của ông Trần Nguyên A; ông A1 sinh sống với ông A trên diện tích đất 1.718m² thuộc thửa đất số 58 (số cũ: 871), tờ bản đồ số 46 (số cũ: 17) xã 3, huyện Xuyên Mộc từ năm 2015 đến nay. Ông A1 không có công sức đóng góp gì trong việc hình thành tài sản là thửa đất số 58 nêu trên.

7. Đại diện VKSND huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng, tuy nhiên thẩm phán còn để án quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung vụ án: Có đủ căn cứ xác định ngày 04/3/2009 bị đơn lập giấy tay bán cho nguyên đơn ½ diện tích đất 58 tờ bản đồ số 46 xã 3, huyện Xuyên Mộc. Việc bà B tự ý đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận số AN 446600 đối với toàn bộ thửa đất 58 tờ bản đồ số 46 tại xã 3, huyện Xuyên Mộc là lừa dối cơ quan chức năng. Khi nguyên đơn phát hiện và yêu cầu bị đơn lập thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn

theo quy định nhưng bị đơn không thực hiện, nên đề nghị HĐXX xem xét cân chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt: HĐCNQSD đất); bị đơn có hộ khẩu thường trú và đất bị tranh chấp tọa lạc tại huyện Xuyên Mộc. HĐXX xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Xuyên Mộc theo quy định khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt: BLTTDS); khoản 10 Điều 3 Luật đất đai.

[2] *Về người tham gia tố tụng*: Bà Trần Thị B có chồng là ông Nguyễn Khoa Đ, sinh năm 1937 (chết năm 2020), có các người con gồm: Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Khoa T1, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Khoa Th, ông Nguyễn Khoa Th1. Tuy nhiên bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không nêu ý kiến về yêu cầu khởi kiện, không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh tài sản nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng là tài sản chung hay riêng; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác là Công ty HB, bà Nguyễn Thị T và bà Lê Mai Trúc L có lời khai và có đề nghị giải quyết vắng mặt; bà B, ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Ánh Ng, người làm chứng là ông Văn V và những người con còn lại của bà B được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 227, Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] *Về áp dụng pháp luật*: Ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Ánh Ng chuyển nhượng bằng giấy tay cho nguyên đơn, bị đơn năm 2005 và bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn năm 2009 là thời điểm Bộ luật Dân sự (viết tắt là BLDS) 2005; Luật đất đai 2003 đang có hiệu lực; hai bên mới bàn giao tài sản cho nhau, chưa lập thủ tục công chứng, chứng thực cho nhau nên thuộc trường hợp chưa hoàn thành. HĐXX áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 và các quy định khác của BLDS 2005, 2015, Luật đất đai 2003 và 2013 để giải quyết vụ án.

[4] *Về yêu cầu khởi kiện*:

[4.1] *Về tính hợp pháp của HĐCNQSD đất*:

[4.1.1] *Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng*: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chỉ lập “giấy sang nhượng đất” và “giấy sang nhượng” viết tay,

không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định nên về hình thức không đúng quy định tại khoản 2 Điều 124, Điều 134, 689, 692 BLDS 2005; khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003 và Điều 167 Luật đất đai 2013.

[4.1.2] Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng: Văn bản thể hiện đất có tứ cận: Đông giáp ruộng anh Hùng, Tây giáp lô cao su đội 6, Nam giáp ông Lều, Bắc giáp nhà anh Hùng; không thể hiện rõ loại đất, tình trạng đất, quyền và nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng. Cho thấy đối tượng là đất nhưng không rõ số tờ, số thửa, loại đất, hạng đất, tình trạng đất là vi phạm quy định tại Điều 698 BLDS 2005

[4.1.3] Về thực hiện giao kết: Nguyên đơn xác định thửa đất số 58 (số cũ: 871), tờ bản đồ số 46 (số cũ: 17) xã 3, huyện Xuyên Mộc (**viết tắt: Thửa đất số 58**) là tài sản chung của bà B và ông A theo quy định Điều 207, Điều 208 và Điều 209 BLDS 2015 và cung cấp được “giấy sang nhượng đất” ngày 24/7/2007 với ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Ánh Ng, diện tích đất 2.000m², giá mua bán là 30.000.000 đồng, bên mua đã sử dụng đất từ ngày 24/7/2005 và “giấy nhận tiền” ngày 24/7/2005 thể hiện đã giao đủ cho ông H, bà Ng số tiền mua bán nêu trên; đồng thời Nguyên đơn cung cấp được “giấy sang nhượng” ngày 04/3/2009, thể hiện bị đơn “sang lại một nửa” cho nguyên đơn, nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn số tiền 45.000.000 đồng. Theo quy định khoản 2 và 4 Điều 91 BLTTDS bà B có nghĩa vụ đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền lợi của mình; bà B được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng không cung cấp chứng cứ để xác nhận hoặc phản bác yêu cầu của nguyên đơn là từ bỏ quyền tự chứng minh để bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình; ông H tuy vắng mặt nhưng tại “Phiếu lấy ý kiến” về nguồn gốc sử dụng đất (BL 50) đã ký xác nhận. Do đó HĐXX có đủ căn cứ xác định: Ông H, bà Ng chuyển nhượng cho ông A, bà B diện tích đất 1.718m² (diện tích cũ: 2.000m²) thuộc **thửa đất số 58** và việc bà B chuyển nhượng cho ông A ½ diện tích đất nêu trên là có thật, các bên đã giao nhận đủ tài sản cho nhau, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận nhưng chưa lập thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn theo đúng quy định pháp luật.

[4.2.] Về tính hợp pháp của GCNQSD đất số AN 446600:

[4.2.1] Về chủ thể yêu cầu cấp giấy đỏ: Như đã nhận định ở mục [4.1], năm 2005 ông A và bà B cùng nhận chuyển nhượng chung thửa đất số 58 của ông H, bà Ng, đất do ông A canh tác, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không bị ai tranh chấp; ông A đã đăng ký và được cấp Hộ khẩu thường trú trên thửa đất này. Tuy nhiên một mình bà B kê khai, đứng “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là vi phạm quy định tại Điều 46 Luật đất đai 2003, lừa dối cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

[4.2.2] Đối với cơ quan cấp giấy đỏ: Khoản 2 Điều 52 Luật đất đai 2003 quy định “*Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân...*”. Như đã phân tích ở mục [4.2.1], việc bà B và ông A mua chung đất năm 2005 nhưng bà B kê khai “mốc thời gian sử dụng đất” từ năm 2003 là không đúng thực tế; ông A trực tiếp canh tác, sử dụng đất, nhưng hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận thể hiện bà B không nộp bất cứ giấy tờ mua bán nào về nguồn gốc đất nhưng UBND xã 3 vẫn xác nhận nguồn gốc đất do bà B nhận chuyển nhượng, canh tác, sử dụng và có “Tờ trình” v/v cấp giấy chứng nhận cho bà B là không đúng với thực tế, dẫn đến việc UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận cho bà B là chưa đúng đối tượng quy định Điều 48, Điều 50, Điều 105 và Điều 123 Luật đất đai 2003.

Điểm d khoản 2 của Điều 106 của Luật Đất đai quy định cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp “...*người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai...*”; theo Điều 195 và Điều 79 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của Quyết định hành chính cá biệt; cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực pháp luật. Do đó Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58 cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[4.3] Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 20/10/2008 bà B đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận số AN 446600 theo Quyết định số 3262/QĐ-UBND; ngày 04/3/2009 bà B lập giấy tay có tiêu đề “giấy sang nhượng” chuyển nhượng ½ thửa đất số 58 cho ông A. Điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 quy định “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà nội dung phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*”. Khoản 2 Điều 129 BLDS 2015 quy định “*Giao dịch dân sự được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Trong vụ án này, nguyên đơn chứng minh được việc nhận chuyển nhượng đất với bị đơn, chứng minh được đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn, nguyên đơn đã ở và canh tác

trên đất từ năm 2005 trước khi hai bên lập giấy tay mua bán với nhau và không xảy ra tranh chấp nào với bị đơn. Như vậy HĐXX có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/3/2009 giữa nguyên đơn với bị đơn đối với ½ thửa đất số 58 nêu trên.

[5] Đối với thửa đất 01 (diện tích 347m²), thửa 125 (diện tích 67m²) tờ bản đồ số 46; được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho Công ty HB, theo GCNQSD đất số AD 725542 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 04/01/2006. Đại diện hợp pháp của công ty này xác định: Mặc dù diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của Công ty HB nhưng ông A là người sử dụng đất từ trước đến nay và đã có ranh giới ổn định. Thực tế một phần nhà ông A nằm trên đất này và giữa đất ông A sử dụng với đất của Công ty HB cách nhau một con đường đất rộng chừng 4m đến 5m. HĐXX xét thấy, tuy hai bên không có tranh chấp về 02 thửa đất này, nhưng để đảm bảo quyền sử dụng cho các bên cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giảm đối với quyền sử dụng đất của Công ty HB để ông A có cơ sở thực hiện quyền của người trực tiếp canh tác, sử dụng đất.

[6] *Về phát biểu của Kiểm sát viên:* Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật và về việc giải quyết vụ án thống nhất với quan điểm giải quyết vụ án của HĐXX đã nhận định nên ghi nhận.

[7] *Về chi phí tố tụng:* Tổng chi phí tố tụng là 6.417.000 đồng (đo đạc 1.717.000 đồng (đã làm tròn số), xem xét, thẩm định là 1.500.000 đồng, định giá là 3.500.000 đồng). Tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên HĐXX ghi nhận.

[8] *Về án phí:* Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên HĐXX ghi nhận.

[9] *Về kháng cáo, kháng nghị:* Đương sự có quyền kháng cáo, VKSND có quyền kháng nghị bản án theo quy định của BLTTDS.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều: 124, 134, 689, 692, 698 Bộ luật dân sự 2005; Các Điều: 129, 184, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 BLDS 2015;

Các Điều: 46, 52, 105, 106, 123, 127, 195 Luật Đất đai 2003; Điều 167 Luật đất đai 2013. Điều 79 và Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Nguyên A về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Trần Thị B.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất tiêu đề “giấy sang nhượng” ngày 04/3/2009 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Nguyên A đối với diện tích đất 859m², trong tổng số diện tích đất 1.718m² thuộc thửa đất số 58 (số cũ: 871), tờ bản đồ số 46 (số cũ: 17) xã 3, huyện Xuyên Mộc, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 446600 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 20/10/2008 (theo Quyết định số 3262/QĐ-UBND);

3. Ông Trần Nguyên A được quyền sử dụng diện tích đất 1.718m² thuộc thửa đất số 58 (số cũ: 871), tờ bản đồ số 46 (số cũ: 17) xã 3, huyện Xuyên Mộc theo Mạnh trích đo vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 21/11/2019, hoặc diện tích biến động (nếu có);

4. Ông Trần Nguyên A được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.718m² thuộc thửa đất số 58 (số cũ: 871), tờ bản đồ số 46 (số cũ: 17), huyện Xuyên Mộc theo Mạnh trích đo vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 21/11/2019, hoặc diện tích biến động (nếu có);

Đồng thời Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc và cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 446600 đã cấp cho bà Trần Thị B đối với thửa đất nêu trên theo quyết định số 3262/QĐ-UBND ngày 20/10/2008 của UBND huyện Xuyên Mộc theo quy định pháp luật về đất đai.

5. Kiến nghị UBND huyện Xuyên Mộc và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý giảm đối với thửa đất số 1 (số cũ: 501), diện tích 347m² và thửa 125 (số cũ: 807), diện tích 67m² tờ bản đồ số 46 xã 3 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 725542 ngày 04/01/2006 cấp cho Công ty HB (theo GCNQSD đất Mạnh trích đo vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 21/11/2019).

4. *Về chi phí tố tụng*: Ghi nhận việc ông Trần Nguyên A tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 6.417.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm mười bảy nghìn đồng);

Các đương sự khác trong vụ án không phải chịu chi phí tố tụng.

5. *Về án phí*: Ghi nhận việc ông Trần Nguyên A tự nguyện chịu số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) ông A đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số TU/2017/0008009 ngày 12/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông A đã nộp đủ.

Các đương sự khác trong vụ án không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo và VKSND cùng cấp có quyền kháng nghị bản án thời hạn 15 ngày; VKSND cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 19/4/2022); đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án **hoặc** bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi Cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Sở tư pháp tỉnh BR-VT;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ H.Xuyên Mộc;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, VT;

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

Nguyễn Duy Đạt