

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số: 28/2022/DS-ST
Ngày: 08-6-2022
“V/v tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DAH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà: Bà Châu Nguyễn Xuân Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh Thị Thuận

Ông Nguyễn Văn Hà

- Thư ký phiên toà: Bà Trương Thị Hoàn -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Khuê - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2021/TLST-DS ngày 01-7-2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐXXST-DS ngày 10-5-2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1984, bà Trịnh Thị N, sinh năm 1981 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 4 ấp A Đ, xã Lộc A, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

2. Bị đơn: Ông Võ H Đ, sinh năm 1984, bà Dương Thị H, sinh năm 1991(Có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 4 ấp A Đ, xã Lộc A, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Văn A bà Trịnh Thị N trình bày: Ngày 26/5/2013 nguyên đơn có mua của bị đơn 200 m² đất với giá là 70.000.000 đ, nguyên đơn đã giao đủ tiền, giao tiền xong là xây nhà và ở từ năm 2013 đến nay, do xây nhà không phép nên đã bị UBND xã Lộc An phạt tiền, nay đo lại khoảng là 195 m² (10 m x 19,5 m) đất trồng cây hàng năm là một phần đất thuộc thửa đất số 08 tờ bản đồ số 55 tạo lạc tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 043792 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày

13/4/2008 cho ông Võ H Đ và bà Dương Thị H. Ông Đ bà H cũng đã làm giấy xác nhận đã bán cho nguyên đơn diện tích đất là 195 m². Hai bên có đi làm thủ tục tách thửa nhưng không được do không đủ điều kiện để tách thửa, nguyên đơn và bị đơn ông Đ có thỏa thuận được với nhau về việc sẽ làm thủ tục đồng sử dụng đất nhưng bà H vợ ông Đ không đồng ý nên không làm được. Do đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Võ H Đ, bà Dương Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn A, bà Trịnh Thị N đối với diện tích đất khoảng 195 m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 55 xã Lộc A, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 043792 ngày 13/4/2021.

- Buộc ông Đ bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2013 đối với diện tích đất khoảng 195 m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 55 xã Lộc A, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 043792 ngày 13/4/2021.

- Tuyên cho nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan chức năng đăng ký kê khai lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 195 m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 55 xã Lộc A. Trường hợp không đủ điều kiện tách thửa thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sử dụng đất chung theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn không yêu cầu đo vẽ lại, không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Võ H Đ, bà Dương Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn A, bà Trịnh Thị N đối với diện tích đất 196,7 m² thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 55 xã Lộc A, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 043792 ngày 13/4/2021.

- Buộc ông Đ bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2013 đối với diện tích đất 196,7 m² thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 55 xã Lộc A, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 043792 ngày 13/4/2021.

- Tuyên cho nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan chức năng đăng ký kê khai lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 196,7 m² thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 55 xã Lộc A. Trường hợp không đủ điều kiện tách thửa thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sử dụng đất chung theo quy định pháp luật.

(Theo Mạnh trích đo địa chính số 31-2022 ngày 13/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu)

- Tại phiên tòa, bị đơn **ông Võ H Đ, bà Dương Thị H** không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn. Lý do không đồng ý là do đồng sử dụng thì phần diện tích đất phải bằng nhau, trong khi đất của bị đơn thì nhiều hơn nguyên đơn nên bị đơn không đồng ý cho nguyên đơn đồng sử dụng được. Bị đơn chưa bao giờ có ý chiếm đoạt đất của nguyên đơn, bị đơn đã ký giấy xác nhận bán đất cho nguyên đơn diện tích là 195m², nay tại phiên tòa bị đơn vẫn đồng ý nguyên

đơn được sử dụng đất diện tích là 196,7 m², chứ không có ý gì chiếm đoạt đất của nguyên đơn. Bị đơn không yêu cầu đo vẽ lại, không yêu cầu định giá lại.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn trong vụ án này đúng theo những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, tuy nhiên bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Về yêu cầu của nguyên đơn thì thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu 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 tòa và căn cứ vào kết quả traAh tụng, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nhận định:

[1]*Về thẩm quyền:* Đây là quan hệ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn trú tại huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nên căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

[2]*Về yêu cầu của nguyên đơn:*

Xét thấy tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/5/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng tay, không có công chứng chứng thực, bị đơn cũng đã ký giấy xác nhận đã chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất là 195 m², tại phiên tòa nguyên đơn bị đơn cũng đều thừa nhận diện tích đất thực tế nguyên đơn đã sử dụng là 196,7 m² theo Mạnh trích đo địa chính số 31-2022 ngày 13/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, nguyên đơn đã giao tiền đầy đủ, nguyên đơn đã nhận đất và sử dụng từ năm 2013 đến nay. Giao dịch này không tuân thủ về mặt hình thức, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự, vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu nhưng loại trừ trường hợp giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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 hoặc các bên Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Do đó, xét việc các bên giao dịch là có thật, các bên đã giao tiền, đã nhận đất sử dụng từ năm 2013 đến nay nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Võ H Đ, bà Dương Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn A, bà Trịnh Thị N đối với diện tích đất 196,7 m² thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 55 xã Lộc A, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 043792 ngày 13/4/2008; buộc ông Đ bà H tiếp tục

thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2013 đối với diện tích đất 196,7 m² thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 55 xã Lộc A, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 043792 ngày 13/4/2008; nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan chức năng đăng ký kê khai lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 196,7 m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 55 xã Lộc A. Trường hợp không đủ điều kiện tách thửa thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sử dụng đất chung theo quy định pháp luật. (Theo Mẫu trích đo địa chính số 31-2022 ngày 13/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu)

[3] *Về chi phí tố tụng*: Số tiền chi phí tố tụng gồm chi phí do đặc, chi phí thẩm định, định **giá là 4.000.000 đồng**, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng này, nguyên đơn đã nộp xong.

[4] *Về án phí*: Bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch được quy định tại Điều 26, điểm b tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II (DAh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án là 300.000 đồng.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- **Điều 129** Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 167, 168, 188 Luật Đất Đai;
- Khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 26, tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II (DAh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A bà Trịnh Thị N đối với **ông Võ H Đ, bà Dương Thị H**.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Võ H Đ, bà Dương Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn A, bà Trịnh Thị N đối với diện tích đất 196,7 m² thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 55 xã Lộc A, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 043792 ngày 13/4/2021.

Buộc ông **Võ H Đ, bà Dương Thị H** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2013 đối với diện tích đất 196,7 m² thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 55 xã Lộc A, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 043792 ngày 13/4/2021.

Ông Nguyễn Văn A bà Trịnh Thị N được quyền liên hệ cơ quan chức năng đăng ký kê khai lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

diện tích đất 196,7 m² thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 55 xã Lộc A, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Trường hợp không đủ điều kiện tách thửa thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sử dụng đất chung theo quy định pháp luật.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 31-2022 ngày 13/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu)

- Về chi phí tố tụng: Ông A, bà N đã nộp xong.

-Về án phí dân sự sơ thẩm: ông **Võ H Đ**, bà **Dương Thị H** phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn A bà Trịnh Thị N số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số **0004876 ngày 29 tháng 6 năm 2021** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên **án (08/6/2022)**, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAD tỉnh BRVT;
- VKSND tỉnh BRVT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu;

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

Châu Nguyễn Xuân Thu