TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ PHÚ MỸ** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 42/2025/DS-ST Ngày 19-3-2025 V/v "TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"	

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Trà
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Lệ
Bà Phan Thị Sơn

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Viết Hoàng– Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Lan Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 641/2022/TLST- DS ngày 11 tháng 10 năm 2022, về việc *"*TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên toà số 76/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024; Thông báo thời gian mở lại phiên toà số 01/TB-TA ngày 04 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Châu Thị Kim A, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1932; địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm T2, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

2. Uỷ ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T; Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H-Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Phú Mỹ; Ông Nguyễn Phú H-Chủ tịch UBND phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P; Địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng Tg; Uỷ quyền cho ông Trần Đức T-Tổ trưởng tổ kỹ thuật-Địa chính (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. Ông Trần Minh N, địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

5. Ông Vũ Phạm Trường L, địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

6. Bà Tạ Thị P T3, địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

7. Bà Phạm Thị P, địa chỉ: Tổ X, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Ngày 01-3-2014, bà A có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T diện tích đất 150m^2 (5mx30m), thuộc một phần thửa 849, tờ bản đồ 16, loại đất gì thì bà A không biết, mục đích bà A nhận chuyển nhượng để làm nhà ở, đất toạ lạc tại phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với giá 100.000.000 đồng. Bà T có viết "Giấy sang nhượng chuyển đất" có bà Tạ Thị Duyên và ông Phạm Văn Dân làm chứng. Hai bên thoả thuận phía bà T có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho bà A.

Thực hiện hợp đồng bà A đã giao cho phía bên chuyển nhượng 100.000.000 đồng do ông Phạm T2 là con của bà T đại diện nhận tiền. Đồng thời phía bà T cũng đã giao đất cho bà A sử dụng. Bà A đã xây dựng 1 căn nhà cấp 4, diện tích 60m^2 từ năm 2014 đến nay. Do đất chưa tách thửa nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T và ông T2 nắm giữ. Bà A có yêu cầu bà T, ông T2 sang tên nhưng bà T, ông T2 cố tình không thực hiện.

Sau đó bà T nhập thửa 849, tờ bản đồ 16 thành thửa mới 2518, tờ bản đồ 16, diện tích 1.324m^2. Khi bà A biết được thì có yêu cầu bà T ký hợp đồng công chứng theo quy định. Do đó, ngày 21-8-2019 bà T có ký hợp đồng tặng cho thửa 2518, tờ bản đồ16, trong đó có 150m^2 đã chuyển nhượng ngày 01-3-2014 cho bà A. Sau khi ký hợp đồng tặng cho thì phía bà T, ông T2 tiếp tục giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho bà A. Đến năm 2022, bà A biết được ông T2 đang bán thửa đất trên nên có yêu cầu tách thửa sang tên nhưng ông T2 không đồng ý nên hai bên trA chấp.

Tại đơn khởi kiện bà A yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa bà Trần Thị T với bà Châu Thị Kim A ngày 01-3-2014 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4590, quyển 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-8-2019, tại Văn phòng công chứng Chấn Phong giữa bà Trần Thị T, ông Phạm T2 với bà Châu Thị Kim A đối với thửa đất 2518, tờ bản đồ 16,

phường Mỹ Xuân có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận bà Châu Thị Kim A được quyền sử dụng đối với một phần thửa 2518, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân với diện tích 150m^2 (cũ là thửa 849 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân) và được quyền sở hữu đối với các công trình kiến trúc trên đất.

- Công nhận bà Châu Thị Kim A được quyền sử dụng đối với một phần thửa 820, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân với diện tích 150m^2 (cũ là thửa 849 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân)

- Buộc bà Trần Thị T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX971107 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 04-11-2014, để bà Châu Thị Kim A thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà:

Bà A xác định việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4590, quyển 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-8-2019, tại Văn phòng công chứng Chấn Phong là để bảo đảm việc ông T2, bà T tách diện tích 150m^2 thuộc một phần thửa 849 cho bà A theo hợp đồng ngày 01-3-2014. Nên bà A thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4590, quyển 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-8-2019, tại Văn phòng công chứng Chấn Phong giữa bà Trần Thị T, ông Phạm T2 với bà Châu Thị Kim A đối với thửa đất 2518, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân.

Bà A xác định các thửa đất 2518 và 820 là tài sản của bà T và rút yêu cầu công nhận bà Châu Thị Kim A được quyền sử dụng đối với một phần thửa 2518, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân với diện tích 150m^2 và một phần thửa 820, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân.

Bà A xác định có khả năng tự thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên rút yêu cầu buộc bà Trần Thị T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX971107 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 04-11-2014, để bà Châu Thị Kim A thực hiện thủ tục sang tên.

Bị đơn bà Trần Thị T: trong suốt quá trình tố tụng bà T đã được Toà án tống đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng khác. Nhưng bà T không tham gia làm việc, không cung cấp tài liệu chứng cứ và không có yêu cầu gì trong vụ án. Tại xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23-3-2023, Toà án có tiền hành lấy lời khai bà T với nội dung như sau. Tuy nhiên bà T không ký xác nhận tại biên bản lấy lời khai. Nội dung bà T khai:

Bà T là chủ sử dụng thửa đất 849, 2581 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Do già yếu nên khoảng năm 2000, bà T tặng cho con trai là ông Phạm T2 toàn bộ diện tích thửa 849 và thửa 2581. Việc tặng cho chỉ bằng lời nói, không lập hợp đồng. Sau đó con trai bà T là ông T2 chuyển nhượng ch ai thì bà T không biết. Bà T chỉ ký vào các văn bản do ông T2 đưa để chuyển nhượng. Bà T không nhận tiền từ các giao dịch chuyển nhượng và không biết gì về giao dịch với bà A. Khi bà T tặng cho ông T2 thửa 849, 2581 đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Khi ông T2 chuyển nhượng cho bà A đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thì bà T không biết.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà A thì bà T xác nhận do đã chuyển nhượng và bà A làm nhà ở ổn định, nên bà T đồng ý công nhận hợp đồng viết tay chuyển nhượng cho bà A, còn các hợp đồng khác bà T không đồng ý do không biết gì về các hợp đồng này. Bà T không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm T2 trình bày:

Ông T2 là con của bà T, do bà T bị bệnh nên các giao dịch do ông Phạm T2 thoả thuận, còn bà T ký các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Năm 2014 bà A có hỏi nhận chuyển nhượng diện tích 150m^2, loại đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa 849, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân với giá 100.000.000 đồng. Ông T2 đồng ý nên ngày 01-3-2014 bà T có viết giấy sang nhượng đất diện tích đất 150m^2 (5mx30m), thuộc một phần thửa 849, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân cho bà A. Sau khi viết giấy thì phía ông T2, bà T cũng đã nhận đủ 100.000.000 đồng từ bà A và đã bàn giao đất cho bà A. Bà A cũng đã xây dựng nhà ở trên đất từ đó đến nay.

Khi chuyển nhượng hai bên thoả thuận bà A tự thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T2, bà T đang làm thủ tục tách thửa nên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Thành (nay là thành phố Phú Mỹ) giữ, quản lý. Sau đó thửa 849 nhập hay thay đổi thành thửa 2581 thì ông T2 không biết. Đến năm 2019 bà A yêu cầu sang tên nên hai bên có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21-8-2019 tại Văn phòng công chứng Chấn Phong. Việc ký hợp đồng tặng cho là để làm thủ tục sang tên, không phải mục đích tặng cho đất bà A. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính hiện nay ông T2, bà T đang quản lý. Ông T2, bà T có thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho bà A. Tuy nhiên sau khi nộp hồ sơ thì được biết thửa đất chuyển nhượng cho bà A không tách được, do không đủ điều kiện. Nếu muốn tách thửa phải nhập vào thửa đất của bà T sau đó mới tách được. Ông T2, bà T có yêu cầu bà A cùng thực hiện thủ tục nhập vào diện tích đất của bà T để tách thửa, nhưng bà A không đồng ý nên không thực hiện được.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T2 có ý kiến: Ông xác nhận ông T2, bà T đã chuyển nhượng cho bà A diện tích 150m^2, thuộc một phần thửa 849, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân và không trA chấp đối với phần diện tích này. Đối với việc tách thửa sang tên cho bà A không được là do đất không đủ điều kiện. Nếu bà A đồng ý nhập diện tích đất trA chấp vào diện tích đất bà T thì bà T đồng ý tách thửa sang tên cho cho bà A diện tích đất trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Mỹ trình bày:

Đối với thửa 849 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân của bà T được cấp giấy có diện tích 2.614m^2. Qua các lần tách thửa thì tổng diện tích tách thửa vượt quá diện tích bà T được cấp giấy ban đầu 15m^2 là do: Bà T được cấp giấy chứng nhận thửa 849 diện tích 2.614m^2, tuy nhiên bản đồ địa chính thửa 849 của bà T thực tế là 2.643m^2, chênh lệch 29m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy qua 5 lần tách thửa thì diện tích thửa 849 vẫn còn 14m^2. Nguyên nhân là sai số trong tính toán diện tích trong quá trình cấp giấy nhận lần đầu thửa 849 của bà T.

Sau khi đo hiện trạng thì thấy thực tế vị trí các bên trA chấp có căn nhà do bà A sử dụng tương ứng với trị trí của thửa 90 tờ bản đồ 26, phường Mỹ Xuân bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên môi trường xác nhận năm 2015. Thửa 90, tờ bản đồ 26 chưa được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Theo hồ sơ biến động thửa 849 tờ bản đồ 16 có 5 lần tách thửa, diện tích còn lại của thửa 849 là 14m^2 (theo bản đồ địa chính). Nên diện tích các bên đang trA chấp không thuộc thửa 849, tờ bản đồ 16.

Nguyên nhân của việc thực tế các bên sử dụng và hồ sơ địa chính có sự khác nhau là do thửa 1916 theo hồ sơ biến động được tách ra từ thửa 849 với diện tích 487,8m^2, kích thửa ngang 19m. Tuy nhiên, kết quả đo đạc thực tế thửa 1916 của bà Phạm Thị P là 12,4m dài ngang, giảm 6,6m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 19m ngang. Do đó vị trí thực tế sử dụng các thửa đất được tách ra từ thửa 849 cũng bị sai lệch so với hồ sơ được tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dẫn đến trên hồ sơ địa chính thửa 849 tờ bản đồ 16 đã tách 5 lần còn lại 14m^2, nhưng thực tế diện tích còn lại của thửa 849 là 264m^2 (bao gồm thửa 90 bà A sử dụng và thửa 106).

Do việc cấp giấy và tách thửa thời điểm trước năm 2006 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành thực hiện nên đề nghị Tòa án T2ệu tập UBND huyện Tân Thành làm rõ việc cấp giấy lần đầu đối với thửa 849 và lần tách thửa đối với thửa 1916, 1915 của bà Phạm Thị P và thửa 1472 bà Huyên. Đối với thửa 2465, 2466 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Thành (nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Mỹ) thực hiện và đã tách thửa theo tọa độ và hồ sơ địa chính còn lại của thửa 849. Đồng thời đưa những người sử dụng diện tích đất được tách ra từ thửa 849 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân vào tham gia tố tụng để họ có ý kiến về vị trí và diện tích đất được tách.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P trình bày:

Bà P là con của bà Trần Thị T. Trước đây khoảng năm 2004, bà P có được bà T tặng cho thửa 1916 và thửa 1915 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Diện tích thửa 1916 là khoảng 170m2 với các cạnh ngang 12,4m, dài 26,36m. Diện tích thửa 1915 khoảng 595m2, với các cạnh ngang 20,9m, dài 28,7m. Từ khi được tặng cho đến nay bà P sử dụng ổn định, không trA chấp với ai về rA giới. RA giới giữa đất bà P với ông T2, bà Huyên (hiện nay do bà T3 sử dụng) cố định từ khi tách thửa đến nay.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị P T3 trình bày:

Bà T3 là con của bà Tạ Thị Duyên. Bà T3 sống chung với bà Duyên từ khi bà Duyên nhận chuyển nhượng thửa 1472 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đến nay. Năm 2023, bà Duyên tặng cho thửa 1472 cho bà T3. Khi tặng cho trên đất đã có căn nhà hiện hữu và rA giới đất rõ ràng, một bên gáp đất bà Phạm Thị P, một bên giáo đất của ông Vũ Ngọc Trường L. Bà T3 xác định rA giới đất bà sử dụng ổn định, rõ rằng. Bà T3 không trA chấp rA giới với các hộ dân xung quA.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Phạm Trường L trình bày:

Khoảng 10 năm trước, ông L nhận chuyển nhượng của bà Tạ Thị Duyên diện tích đất ngang 8m, dài 28,8m (cụ thể số tờ số thửa ông L không nhớ)_. Khi nhận chuyển nhượng rA giới đất rõ ràng với một bên giáp đất bà Tạ Thị Duyên (nay là bà T3 sử dụng), một bên giáp đất bà Phạm Thị P (thửa 1915). Từ khi nhận chuyển nhượng tới nay ông L sử dụng đất ổn định, không trA chấp rA giới đất với bà Duyên, bà T3, bà P.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh N trình bày:

Ông N nhận chuyển nhượng thửa 2465 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu từ ông Nguyễn Trần Đức Huy. Khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có căn nhà, rA giới đất rõ ràng. Một bên giáp đất của ông Phạm T2, một bên giáp đất của bà Châu Thị Kim A. Việc nhận chuyển nhượng bằng hợp đồng uỷ quyền nên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Huy. Ông N xác định rA giới đất giữa ông và bà A là rõ ràng và không trA chấp với bà Châu Thị Kim A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Phú Mỹ: Không có ý kiến và tài liệu, chứng cứ.

* **Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên**:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ thụ lý và giải quyết vụ việc trên là đúng thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vụ án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo luật định. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả trA tụng tại phiên toà có thể xác định được việc ngày 01-3-20147 bà Trần Thị T chuyển nhượng cho bà Châu Thị Kim A diện tích 150m^2, thuộc một phần thửa 849, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân là có thật. Xét hợp đồng các bên không bảo đảm về hình thức theo quy định, nhưng các bên đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với các yêu cầu nguyên đơn đã rút đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, kết quả trA tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng.

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, xác định vụ việc giải quyết trên thuộc loại quan hệ về "TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất". Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Phú Mỹ. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ thụ lý,

giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4590, quyển 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-8-2019, tại Văn phòng công chứng Chấn Phong giữa bà Trần Thị T, ông Phạm T2 với bà Châu Thị Kim A đối với thửa đất 2518, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chập nhận xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu công nhận bà Châu Thị Kim A được quyền sử dụng đối với một phần thửa 2518, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân với diện tích 150m^2 và một phần thửa 820, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân và rút yêu cầu buộc bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BX971107 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 04-11-2014. Căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đối với thửa 2518, 820 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân và yêu cầu bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2]Về pháp luật áp dụng: Giao dịch giữa các đương sự thực hiện năm 2014 và năm 2019. Các đương sự chưa thực hiện xong các giao dịch nên xác định giao dịch đang được thực hiện. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật tố tụng dân sự các giao dịch đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với Bộ luật này thì áp dụng quy định của bộ luật này. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai 2013 để giải quyết vụ án.

[3] Nội dung giải quyết.

[3.1] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-3-2014, giữa bà Châu Thị Kim A với bà Trần Thị T, thì thấy:

[3.1.1] Về năng lực chủ thể hợp đồng: Bà Trần Thị T được UBND huyện Tân Thành (nay là thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00068 QSDĐ/293-QĐ-UBH ngày 29-9-1997 đối với thửa 849, tờ bản đồ 16, diện tích 2614m^2 phường Mỹ Xuân. Tại văn bản số 2310/CNVPĐK-KTĐC ngày 04-6-2024, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ thể hiện thửa 849 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân đã tách thành thửa 1472, diện tích 468m^2, thửa 1915 diện tích 543m^2, thuwar 1916, diện tích 499m^2, thửa 2465 diện tích 148m^2, thửa 2466 diện tích 971m^2. Phần diện tích các bên đang trA chấp thuộc thửa 849 tờ bản đồ 16. Trong quá trình tố tụng Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ trình bày, nguyên nhân của việc thực tế các bên sử dụng và hồ sơ địa chính có sự khác nhau là do thửa 1916 theo hồ sơ biến động được tách ra từ thửa 849 với diện tích 487,8m^2, kích thửa ngang 19m. Tuy nhiên, kết quả đo đạc thực tế thửa 1916 của bà Phạm Thị P là 12,4m dài ngang, giảm 6,6m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 19m ngang. Do đó vị trí thực tế sử dụng các thửa đất được tách ra từ thửa 849 cũng bị sai lệch so với hồ sơ được tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dẫn đến trên hồ sơ địa chính thửa 849 tờ bản đồ 16 đã tách 5 lần còn lại 14m^2, nhưng thực tế diện tích còn lại của thửa 849 là 264m^2 (bao gồm thửa 90 bà A

sử dụng và thửa 106). Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P xác định năm 2004 bà P có được bà T tặng cho thửa 1916 và thửa 1915 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Diện tích thửa 1916 là khoảng 324m^2 với các cạnh ngang 12,4m, dài 26,36m. Diện tích thửa 1915 khoảng 595m^2, với các cạnh ngang 20,9m, dài 28,7m. Từ khi được tặng cho đến nay bà P sử dụng ổn định, không trA chấp với ai về rA giới. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị P T3, ông Võ Phạm Trường L, ông Phạm T2, ông Trần Minh N đều xác nhận sử dụng đúng vị trí và diện tích các thửa 1472, 2466, 2645 tờ bản đồ 16, có nguồn gốc tách ra từ thửa 849, tờ bản đồ 16. Tại biên bản xác minh rA giới đất và hiện trạng sử dụng đất ngày 03-01-2006 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Thành thể hiện "do quá trình đo đạc ban đầu vắng chủ và phần diện tích chừa ra làm đường mòn liên thôn không thể hiện rõ ràng. Nên thửa đất và đường mòn có chênh lệch so với hiện trạng thửa đất đang sử dụng ở thực tế. Chủ sử dụng đất và các hộ tứ cận xung quA đồng ý và không khiếu nại theo sơ đồ thửa đất thể hiện ở trang sau". Tại sơ đồ vị trí kèm biên bản xác minh ngày 03-01-2006, thể hiện diện tích các thửa 1916 diện tích 324m^2, thửa 1472 diện tích 489m^2, thửa 1915 diện tích 595m^2, thửa 2466 diện tích 971m2, thửa 2465 diên tích 148m^2, thửa 849 còn lại 260m^2. Như vậy có thể xác định khi thực hiện thủ tục tách thửa 1916, diện tích thực tế 324m^2 nhưng hồ sơ thể hiện diện tích 499m^2. Thửa 849 bà Trần Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên có quyền chuyển nhượng đối với phần diện tích 260m^2 còn lại của thửa 849 tờ bản đồ 16, theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013.

Bị đơn bà T xác định không biết gì về việc chuyển nhượng 150m^2 thửa 849 cho bà A. Bà T xác nhận có ký hợp đồng theo yêu cầu của ông T2. Tuy nhiên, bà T xác định đồng ý với yêu cầu của bà A về việc công nhận hợp đồng viết tay, công nhận cho bà A được quyền sử dụng diện tích 150m^2 thửa 849, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân do đã chuyển nhượng và bà A làm nhà ở ổn định. Ông Phạm T2 xác nhận lời trình bày của bà A về việc ông và bà T chuyển nhượng cho bà A diện tích đất 150m^2 (5mx30m), thuộc một phần thửa 849, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Do đó, có thể xác định được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà T ngày 01-3-2014 là có thực và việc bà T khai không biết về hợp đồng là không có cơ sở. Do đó, bà Trần Thị T phải có nghĩa vụ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 01-3-2014.

[3.1.2] Về hình thức hợp đồng: Nguyên đơn bà Châu Thị Kim A xác định ngày 01-3-2014, bà A có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T diện tích đất 150m^2 (5mx30m), thuộc một phần thửa 849, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Hai bên có lập "Giấy sang nhượng chuyển đất" thể hiện nội dung thoả thuận trên. Bà T và ông T2 cùng xác nhận đồng ý với yêu cầu của bà A về việc công nhận hợp đồng viết tay ngày 01-3-2014, công nhận cho bà A được quyền sử dụng diện tích 150m^2 thửa 849, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân do đã chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng của bà A và bà A làm nhà ở ổn định từ năm 2014 đến nay. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 01-3-2014, giữa bà T với bà A là vi phạm về hình thức hợp đồng. Tuy nhiên, bà T, ông T2 đều xác nhận đã

nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà A và đã bàn giao đất cho bà A sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự có thể xác định các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 01-3-2014 giữa bà Trần Thị T với bà Châu Thị Kim A là có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Xét yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4590 quyển số 03TP/CC-SCC/HDGD ngày 21-8-2019, tại Văn phòng công chứng Chấn Phong, thì thấy:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà A xác định do thửa 849 đã nhập vào thửa 2518 và thửa 820 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân. Do đó, năm 2019 bà A yêu cầu bà T, ông T2 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 2518 để thực hiện thủ tục tách 150m^2 đã nhận chuyển nhượng năm 2014 cho bà A. Tuy nhiên, quá trình tố và tại phiên tòa bà A xác định thửa 2518 và 820 là tài sản riêng của bà T, ông T2 và bà A không trA chấp đối với hai thửa này. Việc bà A ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 4590 quyển số 03TP/CC-SCC/HDGD ngày 21-8-2019, tại Văn phòng công chứng Chấn Phong đối với thửa 2518 là để bảo đảm việc bà T, ông T2 thực hiện chuyển nhượng diện tích 150m^2 thửa 849. Ông T2 đồng thời xác nhận việc ký hợp đồng tặng cho thửa 2518 chỉ để bảo đảm chuyển diện tích 150m^2 đã chuyển nhượng trước đó, không có việc bà T tặng cho bà A diện tích thửa 2518. Các tài liệu hồ sơ thể hiện thửa 2518, 820 là các thửa đất độc lập với thửa 849. Do đó, có thể xác định được hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4590 quyển số 03TP/CC-SCC/HDGD ngày 21-8-2019, tại Văn phòng công chứng Chấn Phong là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã giải thích quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4590 quyển số 03TP/CC-SCC/HDGD ngày 21-8-2019, tại Văn phòng công chứng Chấn Phong. Xét thấy hợp đồng tặng cho số 4590 đã vô hiệu nên hủy hợp đồng là cần thiết nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn công nhận diện tích 150m^2 đã nhận chuyển nhượng của bị đơn, thì thấy:

Như đã phân tích ở mục [3.1], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần thị T với bà Châu Thị Kim A ngày 01-3-2014, đối với diện tích 150m^2 thuộc một phần thửa 849, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật. Diện tích 150m^2 một phần thửa 849 tờ bản đồ 16, hiện nay là thửa 90 tờ bản đồ 26, phường Mỹ Xuân tại bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên môi trương xác nhận năm 2015. Tuy nhiên, theo sơ đồ vị trí ngày 22-4-2024, của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thửa 90, tờ bản đồ 26, phường Mỹ Xuân có diện tích thực tế 137,1m^2. Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận cho bà Châu Thị Kim A được quyền sử dụng diện tích

137,1m^2 thuộc thửa 90 tờ bản đồ 26, theo sơ đồ vị trí ngày ngày 22-4-2024, của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng.

[2] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng do đó ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30 tháng 12 năm 2016, bà Trần Thị T là người cao tuổi nhưng không có đơn yêu cầu được miễn án phí nên phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 28, 35, 39, 147, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 117, 129, 124, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Đình chỉ yêu cầu nguyên đơn về việc buộc bà Trần Thị T có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BX 971107 số vào sổ CH09426, do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 04-11-2014 và yêu cầu công nhận bà Châu Thị Kim A được quyền sử dụng đối với diện tích 150m^2 một phần thửa 2518, 820 tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Kim A đối với bà Trần Thị T về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*":

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất viết tay ngày 01-3-2014, giữa bà Trần Thị T với bà Châu Thị Kim A, đối với một phần thửa 849 tờ bản đồ 16, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, nay là thửa 90, tờ bản đồ 26, phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà Châu Thị Kim A được quyền sử dụng diện tích 137,1m^2 thuộc thửa 90 tờ bản đồ 26, được đánh dấu từ các điểm 8, 3, 4, 7, 8 theo sơ đồ vị trí ngày ngày 22-4-2024, của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng.

Bà Châu Thị Kim A có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 137,1m^2 thuộc thửa 90 tờ bản đồ 26, được đánh dấu từ các điểm 8, 3, 4, 7, 8 tại sơ đồ vị trí ngày ngày 22-4-2024, của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng theo quy định.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4590 quyển số 03TP/CC-SCC/HDGD ngày 21-8-2019, tại Văn phòng công chứng Chấn Phong, giữa bà Trần

Thị T với bà Châu Thị Kim A, ông Phạm T2 đối với thửa 2518, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Châu Thị Kim A tự nguyện chịu toàn bộ 15.000.000 đồng (mười lăm T2ệu đồng), bà A đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ khoản 4 điều 26 nghị quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Uỷ ban thường vụ quốc hội về "Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án":

Bà Trần Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

Trả lại cho bà Châu Thị Kim A số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 6470 ngày 07-10-2022 và 2855 ngày 07-12-2023, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

5. Trường hợp quyết định được thi hành án 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 Điều 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.

(Đính kèm bản án là sơ đồ vị trí 22-4-2024, của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng)

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Huỳnh Thanh Trà

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Phú Mỹ;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Phú Mỹ;
- Lưu hồ sơ.