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

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

Bản án số 31/2024/DSST
Ngày 28-06-2024
"*V/v t/c HĐCN quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA 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 tòa*: Ông Nguyễn Văn Tiến.
- *Các hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Hà.
Ông Nguyễn Văn Hùng.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàn, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 214/2023/TLST- DS ngày 24 tháng 11 năm 2023. Về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2024/QĐXXST- DS ngày 31/5/2024 giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Ngọc M, sinh năm 1956; bà Dương Thị G, sinh năm 1962; Địa chỉ: tổ 10, ấp T, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

* *Bị đơn:* Ông Phạm Ái Q, sinh năm 1960; Địa chỉ: tổ 18, ấp P, xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Tổ 18, ấp Đ, xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961; Địa chỉ: tổ 18, ấp P, xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Tổ 18, ấp Đ, xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2- Ông Đoàn Ngọc V, sinh năm 1990; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Theo đơn khởi kiện ghi ngày 16/6/2023, bản khai tiếp theo, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đoàn Ngọc M, bà Dương Thị G trình bày như sau:* Nguồn gốc thửa đất số 162, 163 tờ bản đồ số 26 xã Long Tân ông M, bà G đang chiếm hữu sử dụng là do nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ái Q, vào

khoảng thời gian năm 2000. Vợ chồng ông M không có đất ở và sản xuất, biết ông Q có đất ruộng cần chuyển nhượng, nên ông M, bà G thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q. Hợp đồng chỉ viết giấy tay, giá nhận chuyển nhượng là 3 chỉ vàng, không đo vẽ đất, diện tích dự đoán khoảng 1000m^2. Vợ chồng ông M đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng xây nhà ở từ năm 2000 cho đến nay, ông Q không chịu ký hợp đồng công chứng để chuyển quyền sang tên đất. Ông M, bà G đã nhiều lần gặp ông Q yêu cầu hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông Q hẹn và nại ra nhiều lý do là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc, đang thế chấp Ngân hàng, không đứng tên giấy mà do người em của ông đứng tên…Khi nhận chuyển nhượng có nghe ông Q nói là đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông M mới nhận chuyển nhượng, nhưng không thấy ông Q đưa xem giấy, hiện nay đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai hay chưa thì ông M không biết. Vợ chồng ông M chiếm hữu sử dụng từ năm 2000, xây dựng nhà ở ổn định trên đất không ai tranh chấp, Nhà nước không ngăn cấm việc sử dụng đất, ông Q không có thiện chí lập thủ tục chuyển nhượng nên ông M, bà G khởi kiện tranh chấp.

Nay, ông M, bà G yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng bằng giấy ghi ngày 19/02/2000, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.311,8m^2 thửa đất số 162, 163 tờ bản đồ số 26 xã Long Tân, buộc ông Q hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông M, bà G không có ý kiến gì về bản vẽ tranh chấp và việc định giá của Hội đồng định giá, từ ngày đo vẽ đất đến nay hiện trạng sử dụng đất vẫn giữ nguyên, hiện trạng không có gì thay đổi, ông M, bà G không yêu cầu bổ sung chứng cứ hay đưa người tham gia tố tụng.

* *Tại biên bản ghi lời khai ngày 07/11/2023 bị đơn ông Phạm Ái Q trình bày như sau:* Nguồn gốc thửa đất số 162, 162 tờ bản đồ số 26 xã Long Tân mà vợ chồng ông M đang quản lý sử dụng là của ông Q chuyển nhượng vào khoảng thời gian năm 2000 loại đất ruộng gò. Đất có nguồn gốc do ông bà để lại đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất chuyển nhượng cho ông M, bà G thuộc phần được chia cho em ông Q tên Đỗ Kỳ Thơ. Ông Q được chia phần ruộng sâu, mà ông M cần mua ruộng gò để xây dựng nhà ở, nên giữa ông Q và ông Thơ thỏa thuận, ông Q lấy phần ruộng gò của Thơ chuyển nhượng cho ông M, còn phần ruộng sâu của ông Q giao cho ông Thơ. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q với bà G, ông M được viết giấy tay, hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ, ông Q đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông M sử dụng, đến nay không có ai tranh chấp. Tuy nhiên về thủ tục chưa được hoàn thành lý do đất đứng tên của Đỗ Kỳ Thơ, hiện nay Thơ đi làm ăn xa không rõ tung tích, nên bị vướng thủ tục chuyển quyền. Giấy tay do ông M cung cấp tại hồ sơ là đúng, Phạm Văn Lực và Phạm Ái Q là một người.

Ông Q chấp nhận hoàn thành thủ tục chuyển quyền cho ông M, bà G, nhưng do ông Q không đứng tên đất, ông Q có đơn xin giải quyết vắng mặt.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị H có quan hệ là vợ của ông Q vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt

Ông Đoàn Ngọc V có quan hệ là con của ông Đoàn Ngọc M với bà Dương Thị G trình bày: Ông V là con ruột của ông M, bà G, hiện nay đang sống cùng ông

M, bà G trên thửa đất số 162, 163 mà ông M, bà G đang tranh chấp, đất có nguồn gốc của ông M, bà G nhận chuyển nhượng và trực tiếp chiếm hữu sử dụng từ năm 2000, không ai tranh chấp, nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông M, bà G, ông V không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập.

** Công văn số 447/CNVPĐK-TTTL ngày 31/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có ý kiến về thông tin thửa đất như sau:* Thửa đất số 162, 163 tờ bản đồ số 26 xã Long Tân không ai đăng ký, sổ mục kê do ông Đào Ngọc M đăng ký, không tìm được hồ sơ cấp giấy.

** Ý kiến của viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự, cũng như quan điểm về nội dung vụ án như sau:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, lời trình bày của các đương sự và tranh tụng tại phiên tòa: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi bằng giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực. Các bên không tranh chấp hợp đồng, đã thực hiện xong quyền nghĩa vụ cho nhau, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn sử dụng đất ổn định có nhà ở trên đất, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe ý kiên của vị đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

**** Về tố tụng:***

Ông Đoàn Ngọc M, bà Dương Thị G khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vị trí đất tranh chấp tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

Ông Phạm Ái Q, bà Nguyễn Thị H vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt việc xét xử vắng mặt đương sự phù hợp Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

**** Về nội dung:***

[1] Ông Đoàn Ngọc M, bà Dương Thị G khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 162, 163 tờ bản đồ số 26 xã Long Tân diện tích 1327,1m^2 thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 1045-2023 ngày 19/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ. Hợp đồng chỉ viết giấy tay ghi ngày 19/02/2000, diện tích ghi trong giấy khoảng 1000m^2 giá chuyển nhượng là 3 chỉ vàng 24k, ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng ông M, bà G đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng, xây dựng nhà ở trên đất như hiện trạng. Khi thỏa thuận ông Q cho biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó ông Q không công chứng hợp đồng hoàn thành thủ tục mà nêu nhiều lý do hẹn dần. Theo ông Q không tranh chấp hợp đồng, nhưng không hoàn thành thủ tục được là do đất được cấp giấy cho người khác là em của ông Q. Kết quả xác M thì 2 thửa đất trên không tìm được hồ sơ cấp giấy, ông Đào Ngọc M đứng tên sổ mục kê. Ông Đoàn Ngọc M xác định, tên Đào Ngọc M với Đoàn Ngọc M là một

người do chính ông M đăng ký. Sau khi có kết quả xác M Tòa án triệu tập ông Q để hòa giải, ông Q không tham gia và có đơn xin giải quyết vắng mặt, vụ án không tiến hành hòa giải được.

[2] Về tính pháp lý của hợp đồng: Giấy tay có tiêu đề "Giấy sang ruộng" ghi ngày 19/02/2000 bên sang nhượng là Phạm Văn Lực và Nguyễn Thị H, bên nhận sang nhượng là Dương Thị G, diện tích đất là 1.000m^2, giá chuyển nhượng là 3 chỉ vàng 24k. Các bên đã thực hiện xong quyền nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Tại biên bản ghi lời khai ông Phạm Ái Q khai nhận Phạm Văn Lực trong hợp đồng chuyển nhượng với Phạm Ái Q là một người, thừa nhận việc giao kết hợp đồng về diện tích, vị trí đất là thửa đất số 162, 163 tờ bản đồ số 26 xã Long Tân diện tích 1327,1m^2 như Mảnh trích đo địa chính số 1045-2023 ngày 19/01/2024; Về giá trị hợp đồng và số vàng đã nhận như giấy tay ghi. Nên xác định giao dịch giữa ông Q, bà H với bà G tại giấy tay ghi ngày 19/02/2000 là có thật. Theo kết quả xác M thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chỉ viết giấy tay chưa được công chứng, chứng thực vi phạm về mặt hình thức.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về hình thức, nhưng các bên không tranh chấp và đã hoàn thành quyền nghĩa vụ cho nhau, bà G, ông M đã chiếm hữu sử dụng đất, xây dựng nhà ở trên đất. Việc chiếm hữu sử dụng đất, xây dựng nhà ở trên đất không bị cơ quan nhà nước ngăn cấm, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai. Có đủ điều kiện để công nhận hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự và Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Do đó yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, công nhận quyền sử dụng đất của ông M và bà G là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phi tố tụng: Số tiền chi phí tố tụng ông M đã tạm ứng, tại phiên tòa ông M tự nguyện chịu không yêu cầu giải quyết, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng, ông M đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[5] Về án phí: Ông Phạm Ái Q và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch, nhưng thuộc đối tượng được miễn án phí theo Nghị Quyết 326, ông Đoàn Ngọc M, bà Dương Thị G không phải chịu án phí.

[6] Về quyền kháng cáo: Các bên có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147, 184, 228, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 116, 119, 129 Bộ luật dân sự; Các Điều 166, 167, 170 Luật đất đai năm 2013, 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:

1-/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Ngọc M, bà Dương Thị G về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay có tiêu đề *"Giấy sang ruộng"* ghi ngày 19/02/2000.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay có tiêu đề *"Giấy sang ruộng"* ghi ngày 19/02/2000 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm

Văn Lực (Phạm Ái Q), bà Nguyễn Thị H, bên nhận chuyển nhượng là bà Dương Thị G.

Ông Đoàn Ngọc M, bà Dương Thị G được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1327,1m^2 thửa đất số 162, 163 tờ bản đồ số 26 xã Long Tân, theo Mảnh trích đo địa chính số 1045-2023 ngày 19/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ; Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được tạm giao cho ông M, bà G quản lý sử dụng đất, được hưởng các quyền lợi của người sử dụng đất, nếu đủ điều kiện thì được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai. Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 1045-2023 ngày 19/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ.

2-/ Về chi phí tố tụng: Ông Đoàn Ngọc M, bà Dương Thị G tự nguyện chịu, được khấu trừ vào số tiền đã tạm ứng, ông M, bà G đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3-/ Về án phí: Ông Phạm Ái Q và bà Nguyễn Thị H được miễn nộp tiền án phí dân sự, ông Đoàn Ngọc M và bà Dương Thị G không phải chịu án phí.

4-/ Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/6/2024) nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án, hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hánh 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a,7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

NGUYỄN VĂN TIẾN

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ