TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ PHÚ MỸ** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:41/2022/DS – ST
Ngày: 08-12-2022
V/v "Tranh chấp Hợp đồng
chU nhượng quyền sử dụng đất,"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm, gồm có :
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Văn Thị Hiền
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Thanh
2. Bà Nguyễn Thị Bạch Gương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Lan Hương* - Kiểm sát viên.

Trong các ngày ngày 06 tháng 12 đến ngày 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 436/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2022/QĐST-DS ngày 16/11/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1971 và bà Nguyễn Thị Ngọc U, sinh năm 1971(có mặt).

Cùng HKTT: Thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Bị đơn:*Ông Trần H, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Bà Trần Thị Bích L, sinh năm 1964 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Cùng HKTT: Tổ 4, Thôn M, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉl liên hệ: Tổ 4, ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 9 năm 2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/9/2016, vợ chồng ông T, bà U có nhận chuyển nhượng thửa 06, 17,14, 25, 26,13 tờ bản đồ 13, có diện tích khoảng 6000m^2 tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ. Thời điểm đó các bên thỏa thuận 56.000.000đ 1 sào, sau khi đo đạc

thực tế bao nhiêu thì vợ chồng ông bà sẽ trả thêm tiền. Tổng cộng ông bà đã trả cho vợ chồng ông H 4 lần tiền là 310.000.000đ.

Vợ chồng ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông T tại phòng công chứng Phú Mỹ và có thỏa thuận sau khi sang tên xong sẽ trả đủ số tiền còn lại, vì không biết thực tế đất là bao nhiêu nên chưa trả đủ tiền được.

Sau khi đo đạc thực tế, diện tích chỉ có 5840m^2 nhưng vợ chồng ông bà vẫn đồng ý trả đủ số tiền theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông H không đồng ý nhận.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặt sau đã chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông T nhưng do ông H cho rằng diện tích đất của ông H bị thiếu, nên cả ông H và vợ chồng ông T đồng ý huỷ phần biến động sang tên cho ông bà, để tiến hành đo đạc thực tế lại. Tuy nhiên sau đó các bên tiến hành đo đạc lại, ông H vẫn không đồng ý, mặc dù diện tích mà ông H chuyển nhượng vẫn thiếu so với thoả thuận.

Vì thế vợ chồng ông T yêu cầu Tòa án thị xã Phú Mỹ xem xét, giải quyết những vấn đề:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 30/9/2016 tại văn phòng công chứng Phú Mỹ (Số công chứng 1892, qU số 3/2016 TP/CC- SCC/HĐGD) có hiệu lực.

- Buộc ông Trần H và bà Trần Thị Bích L giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M.169337 ngày 26/10/1988 do UBND huyện Tân Thành cấp cho ông H ngày 26/10/1998 cho bà U, ông T

- Buộc ông Trần H và bà L thực hiện việc hiện việc điều chỉnh biến động, sang tên cho ông T, bà U.

- Ông T, bà U đồng ý thanh toán số tiền còn thiếu cho ông H, bà L là 17.040.000đ. Vợ chồng ông T đồng ý hỗ trợ thêm cho vợ chồng ông H 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Quá trình tố tụng bị đơn ông Trần H trình bày:

Ông H xác nhận ông có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 06, 17,14 ,25, 26,13 tờ bản đồ 13, có diện tích khoảng 6000m^2 đất lúa tại xã Châu Pha thị xã Phú Mỹ cho vợ chồng ông T, giá 56.000.000đ 1 sào. Ông đã nhận tiền từ vợ chồng ông T, bà U tổng cộng là 308.000.000đ.

Sau khi ký hợp đồng chU nhượng xong thì ông H có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bộ cán bộ địa chính xã Châu Pha để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T. Ông H đã thực hiện thủ tục sang tên cho bà U và ông T vào ngày 10/01/2018. Tuy nhiên khi tiến hành đo đạc thực tế, ông H phát hiện đất của ông còn lại bị thiếu so với giấy chứng nhận, bà Uyển, ông T đã sang tên luôn cả phần đất trồng cây lâu năm của ông, trong khi ông chỉ bán đất lúa, không chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm. Do vậy ông đã đề nghị UBND thị xã Phú Mỹ hủy phần biến động sang tên cho ông T bà U.

Vợ chồng ông T đã tự ý múc khoảng 2450m^2 đất, sâu 7 tấc trên phần ruộng gò của ông H để bán. Tại các buổi làm việc, Tòa án đã giải thích, hướng dẫn cho ông H về thủ tục làm đơn yêu cầu phản tố và đơn yêu cầu bồi thường

thiệt hại, nhưng ông H xác định chưa có yêu cầu bồi thường thiệt hại về phần này. Khi nào ông H làm xong thủ tục tách thửa phần ruộng riêng rồi ông mới có ý kiến về việc có yêu cầu vợ chồng ông T bồi thường thiệt hại hay không.

Ông H đề nghị làm rõ việc theo trích đo địa chính số 2019-2020 thì diện tích đất của ông H tổng cộng 6338,2 m^2 mà trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ còn 5840m^2.

Nay trước yêu cầu của vợ chồng ông T, đối với phần đất lúa ông vẫn xác nhận có bán và đồng ý tiếp tục chU nhượng cho vợ chồng ông T. Riêng phần đất trồng cây lâu năm là của ông, ông không chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

Đối với yêu cầu chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông H và giá cả tiếp tục chuyển nhượng, ông H sẽ có ý kiến sau.

Quá trình tố tụng bị đơn bà Trần Thị Bích L trình bày:

Bà L là vợ của ông Trần H. Nguồn gốc các thửa đất 06, 17, 14, 25, 26,13 tờ bản đồ 13 tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ người khác khi làm ăn tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 30/9/2016, chồng bà là ông Trần H có ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Ngọc U, việc ký hợp đồng này chỉ do vợ chồng bà và vợ chồng ông T ký kết với nhau. Riêng bà có ký trong hợp đồng chuyển nhượng hay không thì bà L không nhớ. Giá chuyển nhượng bao nhiêu bà cũng không nhớ, đất cũng đã giao cho vợ chồng ông T sử dụng, nhưng tiền thì vợ chồng ông T chưa trả đủ, lý do chưa hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng sang tên là do hai bên chưa thống nhất phần diện tích đã chuyển nhượng. Nay trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà L đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 30/9/2016 tại văn phòng công chứng Phú Mỹ (Số công chứng 1892, qU số 3/2016 TP/CC- SCC/HĐGD) có hiệu lực. Bà L đồng ý giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M.169337 ngày 26/10/1988 do UBND huyện Tân Thành cấp cho ông H ngày 26/10/1998 cho bà U, ông T làm thủ tục chỉnh lý biến động sang tên. Đồng thời bà L cũng yêu cầu bà U, ông T giao số tiền còn nợ lại là 17.040.000đ. Bà L yêu cầu xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự có ý kiến như sau:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa. Tuy nhiên do vụ án có tính chất phức tạp và phải thu thập từ nhiều nguồn tài liệu chứng cứ nên có vi phạm về thời hạn xét xử.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, đã chấp hành đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70,

Điều 71, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn ông Trần H chưa chấp hành đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự

Về quan hệ pháp luật: Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là đúng quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự

-Về nội dung: Xét tài liệu, chứng cứ do các nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc U yêu cầu công nhận hợp đồng chU nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 30/9/2016 tại văn phòng công chứng Phú Mỹ (Số công chứng 1892, qU số 3/2016 TP/CC-SCC/HĐGD) có hiệu lực. Đồng thời buộc ông Trần H và bà Trần Thị Bích L giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M.169337 ngày 26/10/1988 do UBND huyện Tân Thành cấp cho ông H ngày 26/10/1998 cho bà U, ông T; Buộc ông Trần H và bà L thực hiện việc điều chỉnh biến động, sang tên cho ông T, bà U; Ông T, bà U đồng ý thanh toán số tiền còn thiếu cho ông H, bà L là 17.040.000đ. Các thửa đất tranh chấp hiện đang tọa lạc tại thị xã Phú Mỹ nên các tranh chấp trên được xác định là "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được ký kết từ năm 2016, nhưng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của bộ luật dân sự năm 2015, căn cứ Điều 688 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

Về thời hiệu khởi kiện: Do các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu xem xét về thời hiệu khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn là ông Trần H đã được tống đạt hợp lệ Quyết định xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo luật định

[2]Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông H và bà U, ông T, được ký kết

ngày 30/9/2016, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ, số công chứng 1892, quyển số 03/2016TP/CC-SCC/HĐGD.

Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng: Theo hợp đồng chU nhượng trên thể hiện: Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Trần H và bà Trần Thị Bích L, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc U, đối tượng giao dịch là quyền sử dụng diện tích đất 6021,6 m^2 đối với các thửa 06, 13, 12, 26, 17, 25, tờ bản đồ 13, đất toạ lạc tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo tài liệu chứng cứ mà Tòa án thu thập từ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ thể hiện ông Trần H là chủ sử dụng đất của toàn bộ các thửa nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 169337 Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp cho ông Trần H ngày 26/10/1998. Do đó ông H, bà L được quyền giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Theo tài liệu chứng cứ mà Tòa án thu thập từ Văn phòng công chứng Phú Mỹ thì bà Trần Thị Bích L vợ ông Trần H có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần H được quyền ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 06, 13, 12, 26, 17, 25, tờ bản đồ 13, đất toạ lạc tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, hợp đồng ủy quyền này được công chứng tại Văn phòng công chứng Mộ Đức, thị trấn Mộ Đức, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 27/9/2016, số công chứng 992, quyển số 02/TPCC-SCC/HĐGD. Do vậy dù trong hợp đồng chuyển nhượng này chỉ có mình ông H ký tên, không có bà L vợ ông H ký tên nhưng vẫn phù hợp với quy định pháp luật.

Về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng: Các đương sự thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 6021,6 m^2 đối với các thửa 06, 13, 12, 26, 17, 25, tờ bản đồ 13, đất toạ lạc tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Qua đo đạc thực tế các đương sự đã chỉ ranh giới phần đất chuyển nhượng theo Sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1/1000 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ cung cấp ngày 18/5/2022 thể hiện tổng diện tích toàn bộ các thửa 06, 13, 12, 26, 17, 25, bản đồ 13, đất toạ lạc tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là 5840m^2, so với hợp đồng chuyển nhượng thì phần diện tích này vẫn thiếu so với thỏa thuận là 181,6 m^2.

Ngoài ra tại sơ đồ vị trí chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ cung cấp ngày 18/5/2022 có thể hiện thửa số 07, bản đồ 13, theo tài liệu Tòa án thu thập từ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ thể hiện thửa 07 là phần đất gò, tại sổ mục kê xã Châu Pha thể hiện: Thửa đất số 07, bản đồ 13 tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ghi nhận tên ông Trần H. Tuy nhiên đến nay thửa số 07, bản đồ 13 tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận cho ông Trần H.

Tuy nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng, ông Trần H chỉ chuyển nhượng các thửa 06, 13, 12, 26, 17, 25, bản đồ 13, đất toạ lạc tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, không có thửa 07. Do đó xác định thửa đất 07 không L quan đến hợp đồng chuyển nhượng này, đối với thửa 07 này, nếu

ai có đủ điều kiện cấp giấy thì có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau.

Mặt khác, ông H cho rằng ông chỉ chuyển nhượng đất lúa cho vợ chồng ông Thiện, không chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm. Về việc này: Tại giấy nhận cọc ngày không ghi rõ loại đất chuyển nhượng là đất gì. Tuy nhiên tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi rõ mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, thể hiện phần đất mà ông T và bà U nhận chuyển nhượng từ phía ông H, hiện nay bà U, ông T đang trồng lúa. Tại biên bản xác minh ngày 20/10/2022, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ cung cấp: Căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần H được lưu trữ tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ, kèm theo bảng kê khai đất đai thì thửa đất 13, 12, 26, 17, 25, bản đồ 13, đất toạ lạc tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là loại ruộng đất, là đất trồng lúa. Thửa 06 là đất trồng cây hàng năm.

Tại trang trước của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 169337 mà Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp cho ông Trần H ngày 26/10/1998 thể hiện các thửa 06, 13, 12, 26, 17, 25, bản đồ 13 mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm. Căn cứ vào Điều 11 Luật đất đai năm 1993: " … đất được phần thành các loại sau đây: Đất nông nghiệp; Đất lâm nghiệp; Đất khu dân cư nông thôn; Đất đô thị; Đất chuyên dùng; Đất chưa sử dụng". Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần H được cấp năm 1998 nên UBND huyện Tân Thành áp dụng luật đất đai năm 1993 để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Do luật đất đai năm 1993 không quy định loại đất trồng lúa nên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H UBND huyện Tân Thành ghi mục đích sử dụng là cây hàng năm đối với các cây trồng ngắn ngày, trong đó bao gồm cả đất lúa.

Tại trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 169337, tại phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận thể hiện ngày 10/10/2017 có ghi rõ thửa 06 là đất CHN, các thửa 13, 12, 26, 17, 25 là đất lúa.

Vậy việc ông H cho rằng ông H chỉ chuyển nhượng đất lúa, không chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm là không có cơ sở, vì thửa 06, 13, 12, 26, 17, 25 không có thửa nào là đất trồng cây lâu năm.

Về việc ông H cho rằng diện tích đất ông H bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H đã ký chuyển nhượng nguyên thửa 06, 13, 12, 26, 17, 25, bản đồ 13 cho vợ chồng ông T và tại sơ đồ vị trí đất mà chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ cung cấp ngày 18/5/2022 thể hiện ranh mà vợ chồng ông T chỉ ranh trùng với ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy đối với thửa đất còn lại của ông H bị thiếu không phải do vợ chồng ông T sử dụng nhiều hơn so với Hợp đồng chuyển nhượng.

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Quá trình tố tụng tại Tòa án, và tài liệu chứng cứ hai bên giao nộp thể hiện hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào khoảng tháng 9 năm 2016. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông H và bà Uyển ông Thiện, được ký kết

ngày 30/9/2016, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ , số công chứng 1892, quyển số 03/2016TP/CC-SCC/HĐGD. Trong hợp đồng ghi nhận các bên đã thỏa thuận cụ thể về chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng, đối tượng của tài sản chuyển nhượng, diện tích, vị trí đất, giá chuyển nhượng, hình thức thanh toán, nghĩa vụ của các bên trong việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được lập thành văn bản, đã ghi nhận đầy đủ nội dung của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng của các bên về mặt hình thức và nội dung đã thực hiện theo quy định tại Điều 119, 502 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có hiệu lực pháp luật và có giá trị pháp lý buộc các bên phải thi hành.

[2.2]. Xét quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông T: Cả ông H và vợ chồng ông T đều thừa nhận có thoả thuận như sau: Ông H đồng ý chuyển nhượng các thửa 06, 13, 12, 26, 17, 25, bản đồ 13 toạ lạc tại xã Châu Pha cho vợ chồng ông T với giá 56.000.000đ/1 sào. Sau khi đo đạc thực tế, nếu diện tích dưới 6000m^2 thì ông H, bà L có trách nhiệm trả lại tiền còn dư cho vợ chồng ông T, nếu diện tích hơn 6000m^2 thì vợ chồng ông T phải tiếp tục trả thêm tiền cho ông H, bà L với giá 56.000.000đ /1 sào, tương ứng với phần diện tích nhiều hơn 6000m^2. Tuy nhiên, khi đo đạc thức tế, diện tích của toàn bộ thửa trên không đủ 6000m^2 như thoả thuận. Nhưng vợ chồng ông T vẫn đồng ý tiếp tục trả đủ tiền cho ông H như thoả thuận là trả đủ tiền 6000m^2. Tuy nhiên ông H không đồng ý vì cho rằng diện tích còn lại của ông bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và đất ông chuyển nhượng cho ông T bà U là đất lúa, không có đất trồng cây lâu năm. Phía ông H xác nhận đã nhận từ phía vợ chồng ông T là 308.000.000 đồng.

Căn cứ vào lời khai và các tài liệu chứng cứ nguyên đơn nộp là Giấy nhận cọc đầu tiên không ghi ngày tháng năm, giấy chuyển tiền tại ngân hàng vào ngày 15/11/2016, hai lần giao tiền trực tiếp không có biên bản giao nhận, vợ chồng ông T xác nhận đã giao 310.000.000đ cho ông H.

Ông H chỉ xác nhận đã nhận từ vợ chồng ông T là 308.000.000đ và Ông H vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất lúa cho vợ chồng ông T. Ông không đồng ý chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm cho vợ chồng ông T. Riêng đối với yêu cầu chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông H và giá cả tiếp tục chuyển nhượng, ông H sẽ có ý kiến sau. Khi nào ông làm xong thủ tục tách thửa phần ruộng riêng và phần đất cây lâu năm riêng đối với thửa 188 thì ông H sẽ có ý kiến cụ thể sau về việc này. Ông H còn cho rằng vợ chồng ông T đã tự ý múc khoảng 2450m^2 đất, sâu 7 tấc trên phần ruộng gò của ông H để bán. Hiện tại ông H chưa có yêu cầu bồi thường thiệt hại về phần này. Khi nào ông H làm xong thủ tục tách thửa phần ruộng ra riêng rồi ông mới có ý kiến về việc có yêu cầu vợ chồng ông T bồi thường thiệt hại hay không.

Tuy nhiên kể từ ngày lập biên bản hoà giải làm việc ghi nhận ý kiến của ông H từ ngày 15/3/2021 đến ngày Toà án xét xử ông H không nộp cho Toà án

văn bản ý kiến gì về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại và ý kiến gì về việc chỉnh lý biến động sang tên cho nguyên đơn. Ngày 03/6/2022, Toà án đã mời các bên lên công bố sơ đồ vị trí mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ cung cấp ngày 18/5/2022. Ông H đã nhận được sơ đồ vị trí trên và thống nhất với sơ đồ vị trí này. Đến thời điểm Toà án xét xử ông H cũng không có văn bản gì khiếu nại hay yêu cầu đo đạc lại.

Tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng có ghi rõ Bên A có nghĩa vụ bàn giao đất cho bên B sử dụng vào thời điểm công chứng hợp đồng và thực tế hiên nay vợ chồng ông T đang sử dụng trồng lúa. Hội đồng xét xử nhận thấy, ông H là chủ sử dụng hợp pháp của các thửa 06, 13, 12, 26, 17, 25, bản đồ 13 toạ lạc tại xã Châu Pha, căn cứ quy định tại khoản 7 Điều 166 Luật đất đai năm 2013 thì ông H có quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp, nếu ông H cho rằng đất của mình bị thiếu. Tuy nhiên ông H đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa 06, 13, 12, 26, 17, 25, bản đồ 13 toạ lạc tại xã Châu Pha cho vợ chồng ông T, tức là chuyển nhượng nguyên thửa, không phải làm thủ tục tách thửa mới chuyển nhượng nên ông H không thể nói là ông H chỉ chuyển nhượng đất lúa, không chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm. Và thực tế thì toàn bộ các thửa 12, 26, 17, 25 mục đích sử dụng là đất lúa, chỉ có thửa 06 mục đích sử dụng là cây hàng năm, không có thửa nào mục đích sử dụng là cây lâu năm.

Diện tích thực tế của toàn bộ các thửa này chỉ là 5840$m^{2,}$ không đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, ông H không có đơn khiếu nại về việc UBND huyện Tân Thành cấp giấy thiếu cho ông, ông cũng không nộp cho Toà án tài liệu chứng gì thể hiện ông H đang tranh chấp tại Toà án với người khác về việc lấn chiếm đất liên quan đến các thửa trên. Do vậy Hội đồng xét xử thấy rằng lý do ông H đưa ra để đến thời điểm này vẫn chưa hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng là hoàn toàn không có cơ sở và việc phía nguyên đơn không thực hiện được việc giao tiền tiếp tục cho vợ chồng ông H lỗi hoàn toàn từ phía ông H. Nên không có cơ sở để tính phần trượt giá đối với số tiền còn nợ của vợ chồng ông T đối với vợ chồng ông Trần H.

Phía vợ chồng ông T không chứng minh được số tiền giao nhận mâu thuẫn giữa vợ chồng ông T và ông H, nên tại phiên toà vợ chồng ông T xác nhận lại số tiền giao cho ông H là 308.000.000đ. Như vậy so với phần diện tích thực tế sau khi đo đạc lại là 5840 m^2, thì số tiền vợ chồng ông T phải tiếp tục thanh toán cho vợ chồng ông H là 19.040.000đ. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ 20.000.000đ, cho ông Trần H của vợ chồng ông T

Từ những cơ sở, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, sao lục hồ sơ: 14.000.000 đồng. Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc Uyển và ông Nguyễn Ngọc Thiện được chấp nhận nên bị đơn ông Trần H và bà Trần Thị Bích L phải nộp 14.000.000đ chi phí tố tụng này. Số tiền chi phí tố tụng này bà

U ông T đã tạm ứng nên ông Trần H và bà Trần Thị Bích L phải hoàn trả lại số tiền 14.000.000 đồng chi phí tố tụng này cho bà U, ông T.

[4]Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông H được miễn tiền án phí do là người cao tuổi.

Bà Nguyễn Thị Ngọc U và ông Nguyễn Ngọc T phải nộp 952.000 (chín trăm năm mươi hai nghìn đồng) án phí khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp. Bà U và ông T còn phải nộp 652.000 (sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39, Điều 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự

- Điều 119, 500, 501, 502, 468, 688 Bộ luật dân sự
- Điều 12, 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013
- Điều 12, 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc U

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 30/9/2016 tại văn phòng công chứng Phú Mỹ (Số công chứng 1892, qU số 3/2016 TP/CC- SCC/HĐGD) có hiệu lực.
- Buộc ông Trần H và bà Trần Thị Bích L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M.169337 ngày 26/10/1988 do UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp cho ông H ngày 26/10/1998 cho bà U, ông T để bà U, ông T thực hiện việc điều chỉnh biến động, sang tên cho ông T, bà U.
- Buộc ông Trần H và bà Trần Thị Bích L thực hiện việc điều chỉnh biến động, sang tên cho ông T, bà U.
- Ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc U có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho ông Trần H, bà Trần Thị Bích L là 19.040.000 (mười chín triệu bốn mươi nghìn đồng) và 20.000.000 (hai mươi triệu đồng) tiền hỗ trợ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền chưa thi hành án và thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thanh toán.

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 tại Điều 30 Luật thi hành án.

Các đương sự có nghĩa vụ L hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục chỉnh lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Bích L và ông Trần H phải thanh toán 14.000.000 (mười bốn triệu đồng) chi phí tố tụng cho bà Nguyễn Thị Ngọc U và ông Nguyễn Ngọc T

6. Về án phí:

- Bà Trần Thị Bích L phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần H được miễn tiền án phí theo quy định.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc U và ông Nguyễn Ngọc T phải nộp phải nộp 952.000 (chín trăm năm mươi hai nghìn đồng) án phí khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006014 ngày 22/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.. Bà U và ông T còn phải nộp 652.000 (sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
-TAND tỉnh BR-VT;
-VKSND TX Phú Mỹ;
-Chi cục THA DS TX Phú Mỹ;
-Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Thị Hiền