TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **76**/2022/DS-ST
Ngày: 28-9-2022
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Quyền
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Ánh Sáng
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành***: Ông Lê Viết Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 127/2022/QĐXXST-DS ngày 08/9/2022 và Quyết định hoãn phiên toà số 911/2022/QĐST-DS ngày 19/9/2022, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Bá A, sinh năm 1974.
Địa chỉ: 214B, tổ 3, khu 15, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Phúc A1, sinh năm 1964.
Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960.
Cùng địa chỉ: 143A, tổ 9, khu 15, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị L1, sinh năm 1978
Địa chỉ: 214B, tổ 3, khu 15, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

(Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Bá A trình bày:

Ngày 26/4/2003, tôi có nhận chuyển từ ông Nguyễn Phúc A1, bà Nguyễn Thị L diện tích đất 1.402m^2 thuộc một phần thửa 25, tờ bản đồ số 7, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, với giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 26/4/2003 được chứng thực bởi Uỷ ban nhân dân xã Long Đ, huyện Long Thành.

Đến ngày 06/12/2006, tôi tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông A1, bà L 127,5m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 7, xã Long Đ, huyện Long Thành. Phần đất này tiếp giáp với phần đất tôi đã nhận chuyển nhượng từ ông A1, bà L vào năm 2003. Hai bên có lập đồng chuyển nhượng QSD đề ngày 06/12/2006, với giá chuyển nhượng là 8.000.000 đồng.

Tổng cộng tôi đã nhận chuyển nhượng từ ông A1, bà L diện tích đất 1.529,5m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 87, tờ bản đồ số 13), xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; tổng số tiền chuyển nhượng là 33.000.000 đồng.

Kể từ thời điểm chuyển nhượng tôi đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông A1, bà L; ông A1, bà L đã giao đất cho tôi và tôi đã quản lý sử dụng đất từ đó đến nay.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, tôi đã nhiều lần yêu cầu ông A1, bà L làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho tôi nhưng ông A1, bà L vẫn chưa thực hiện. Trong phần đất tôi nhận chuyển nhượng tôi cũng đã đóng thuế 30.000.000 đồng để ông A1, bà L chuyển mục đích phần diện tích đất 100m^2 lên đất ở tại nông thôn.

Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa tôi với ông Nguyễn Phúc A1, Bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 1.529,5m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 7, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; buộc ông Nguyễn Phúc A1, bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Theo kết quả đo vẽ thì diện tích thực tế tôi nhận chuyển nhượng từ ông A1, bà L là 1.461,5m^2 thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ số 13, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Diện tích thực tế theo đo vẽ là ít hơn so với diện tích chuyển nhượng trong hợp đồng là 68m^2, diện tích đất giảm đi là do tôi đã hiến đất để làm đường đi. Tôi xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 68m^2, chỉ còn yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo diện tích thực tế là 1.461,55m^2.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 26/4/2003 tôi và chồng tôi là ông Nguyễn Phúc A1 có chuyển nhượng cho ông Trần Bá A diện tích 1.402m^2 thuộc một phần thửa 25, tờ bản đồ số 7, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Vào ngày 06/12/2006 vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông Trần Bá A 127,5m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 7, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Tôi xác nhận xác nhận vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông Trần Bá A và các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bằng giấy viết tay và đã giao tiền, giao đất đầy đủ.

Nay ông Trần Bá A khởi kiện tại Tòa án thì tôi đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/4/2003 và ngày 06/12/2006 giữa các bên. Hiện nay đất này tôi không thế chấp tại Ngân hàng.

- Bị đơn ông Nguyễn Phúc A1 không có ý kiến trình bày.

- Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L1 trình bày:

Tôi là vợ của ông Trần Bá A, số tiền ông A nhận chuyển nhượng đất từ ông A1, bà L là tiền của vợ chồng tôi. Đối với tranh chấp trong vụ án, tôi thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Trần Bá A là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Bá A với ông Nguyễn Phúc A1, Bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 1.461,5m^2 thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ số 13, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, tư cách đương sự và thu thập chứng cứ của Tòa án nhân dân huyện Long Thành là đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Vào năm 2003, ông Trần Bá A có mua lại của ông Nguyễn Phúc A1 và bà Nguyễn Thị L một phần đất có diện tích 1.402m^2, đến năm 2006 tiếp tục mua một phần đất liền kề với phần đất đã mua diện tích 127,5m^2. Tổng cộng 02 lần mua với tổng diện tích là 1527,7m^2 với số tiền 33.000.000 đồng phần diện tích đất nêu trên thuộc thửa đất số 25 tờ bản đồ số 7 tại khu 15, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ông A nhiều lần nhờ ông A1 và bà L tách thửa nhưng ông bà không tạo điều kiện cho ông A tách sổ.

Đến năm 2016, ông A nhờ ông A1 và bà L mua cho 100m^2 thổ cư qua sự môi giới làm sổ sách của bà Nguyễn Thị A2 ngụ ở khu 15, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ông A cùng 06 hộ dân mua đất của ông A1 bà L cùng ủy quyền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A2 và đã mua thổ cư đầy đủ. Sau đó, bà A2 đã hợp phần đất của ông A và 06 hộ dân chung sổ của ông A1 và bà L. Đến thời điểm hiện nay thì diện tích của ông A mua từ ông A1 và bà L vẫn chưa tách thửa được và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông A yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và ông Nguyễn Phúc A1 và bà Nguyễn Thị

Lan có diện tích 1.461,5m^2 thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 7, thuộc xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Tại phiên tòa ông A xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 68m^2 vì diện tích này đã hiến làm đường.

Xét thấy, ông A có kí hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Phúc A1 và bà Nguyễn Thị L vào năm 2003 và năm 2006 với tổng diện tích đất 1461,5m^2 thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 07 thuộc xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có chứng thực tại chính quyền địa phương. Hai bên tự nguyện giao kết hợp đồng, bên mua đã nhận đất và trực tiếp sử dụng còn bên bán đã nhận đủ tiền đầy đủ. Về phía bị đơn bà Nguyễn Thị L cũng thừa nhận đã chuyển nhượng phần diện tích nêu trên cho ông A và nhận đủ tiền và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không yêu cầu gì khác. Nên việc ông A yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và ông Nguyễn Phúc A1 và bà Nguyễn Thị Lan có diện tích 1461,5m^2 thuộc thửa số 25 tờ bản đồ 7, thuộc xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và ông Nguyễn Phúc A1 và bà Nguyễn Thị Lan có diện tích 1461,5m^2 thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 07, thuộc xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với 68m^2 do nguyên đơn đã rút tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị L đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Phúc A1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông A1, bà L.

[1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp trong hợp đồng là bất động sản tọa lạc tại xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Theo quy định tại Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Long Thành có thẩm quyền giải quyết.

[3] Về nội dung:

[3.1] Ông Trần Bá A khởi kiện yêu cầu Toà án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Bá A với ông Nguyễn Phúc A1, Bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 1.529,5m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 87, tờ bản đồ số 13), xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình ông Trần Bá A đã cung cấp 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 26/4/2003 được chứng thực bởi Uỷ ban nhân dân xã Long Đ, huyện Long Thành trong đó thể hiện ông Nguyễn Phúc A1 chuyển nhượng cho ông Trần Bá A diện tích đất 1.402m^2 thuộc tờ bản đồ số 7 với giá chuyển nhượng 25.000.000 đồng;

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đề ngày 06/12/2006 (hợp đồng này không được công chứng, chứng thực) thể hiện ông Nguyễn Phúc A1, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Trần Bá A 127,5m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 7, xã Long Đ, huyện Long Thành với giá chuyển nhượng là 8.000.000 đồng.

Như vậy theo 02 hợp đồng mà nguyên đơn ông Trần Bá A cung cấp thể hiện ông Nguyễn Phúc A1, bà Trần Thị Thu Lan đã chuyển nhượng cho ông Trần Bá A tổng diện tích đất 1.529,5m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 7, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, với tổng giá trị chuyển nhượng là 33.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Phúc A1 không có ý kiến trình bày.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L xác nhận bà và chồng là ông Nguyễn Phúc A1 có chuyển nhượng cho ông Trần Bá A tổng diện tích đất 1.529,5m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 7, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, với tổng giá trị chuyển nhượng là 33.000.000 đồng, theo 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 26/4/2003 và ngày 06/12/2006 mà nguyên đơn ông Trần Bá A cung cấp, đồng thời bà L xác nhận hai bên đã giao nhận đất và giao nhận tiền đầy đủ kể từ thời chuyển nhượng.

Như vậy vậy Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Phúc A1, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Bá A vào các ngày 26/4/2003 và ngày 06/12/2006 là có thật.

[3.2] Về đất chuyển nhượng: Theo kết quả cung cấp tài liệu chứng cứ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thể hiện 25, tờ bản đồ số 7, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có diện tích 5.159,5m^2 được cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu vào ngày 18/12/1997 cho ông Lê Văn Méo, đến ngày 08/11/2004 bà Pa Ti Mar nhận thừa kế QSD đất này; đến ngày 25/5/2005 bà Pa Ti Mar chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Phúc A1, ông Nguyễn Phúc A1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 31/5/2005.

Như vậy về chủ thể của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì điểm ký hợp đồng chuyển nhượng QSD ngày 26/4/2003 ông Nguyễn Phúc A1 chưa phải là chủ sử dụng thửa đất số 25 tờ bản đồ số 7, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 06/12/2006 thì ông Nguyễn Phúc A1 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đối với thửa đất này.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 26/4/2003 được công chứng chứng thực bởi UBND xã Long Đ, huyện Long Thành là đảm bảo về mặt hình thức theo đúng quy định. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 06/12/2006 không được công chứng, chứng thực là chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định.

[3.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Theo sự trình bày thống nhất của hai bên đương sự thì giữa ông Nguyễn Phúc A1 bà Nguyễn Thị L đã giao đất cho ông Trần Bá A kể từ thời điểm chuyển nhượng và ông Trần Bá A đã quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay, ông A đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông A1, bà L.

[3.4] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì hiện trạng đất chuyển nhượng hiện nay đang do ông Trần Bá A quản lý, sử dụng; trên đất ông Trần Bá A có xây dựng công trình là chuồng chăn nuôi, tường rào bao quanh đất.

[3.5] Theo kết quả đo vẽ thì hiện phần đất hai bên chuyển nhượng hiện nay có diện tích thực tế là 1.461,5m^2 thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ số 13, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (mục đích sử dụng ONT + BHK) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9914/2021 ngày 07/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Diện tích thực tế theo đo vẽ là ít hơn so với diện tích chuyển nhượng trong hợp đồng là 68m^2. Nguyên đơn ông Nguyễn Bá Anh rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 68m^2 , chỉ còn yêu cầu công nhận theo diện tích thực tế là 1.461,5m^2.

[3.6] Đánh giá về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về hình hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất: Trong 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/4/2003 được chứng thực bởi Ủy ban nhân dân xã Long Đ, huyện Long Thành nên đảm bảo hình thức theo quy định. Còn đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/12/2006 không được công chứng, chứng thực theo quy định; Tuy nhiên phía ông A đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông A1, bà L; nên căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng này về mặt hình thức.

Về chủ thể: Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 26/4/2003 ông A1, bà L chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất; tuy nhiên tới thời điểm năm 2006 ông A1, bà L đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và tới thời điểm hiện nay ông A1, bà L đang là chủ sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 87, tờ bản đồ số 13), xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Nên Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đảm bảo về mặt chủ thể.

Về điều kiện tách thửa: Toàn bộ diện tích đất 1.461,5m^2 thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ số 13, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn và diện tích cũng đủ để tách thửa theo quy định tại Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân huyện Long Thành đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cung cấp cho Toà án thông tin sau: Diện tích đất 1.461,5m^2 được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,1 (mục đích sử dụng ONT + BHK) thuộc một phần thửa 87 (thửa tạm 87a2), tờ bản đồ số 13, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 9914/2021 ngày 07/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi

nhánh Long Thành có đủ điều kiện để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định không. Tuy nhiên, Tòa án không nhận được kết quả cung cấp của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành.

Do vậy, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án, đối chiếu với quy định pháp luật xác định diện tích đất 1.461,5m^2 thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ số 13, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai là đủ điều kiện công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Mặt khác, trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ông A cùng ông A1, bà L đã thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích một phần diện tích đất nằm trong diện tích đất chuyển nhượng, cụ thể là 100m^2 từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn để đủ điều kiện tách thửa, theo ông A xác định ông đã đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất là 30.000.000 đồng. Theo Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 22/4/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành đã cho phép ông Nguyễn Phúc A1 đang sử dụng thửa đất số 87, thuộc tờ bản đồ địa chính số 13, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác (BHK) sáng đất ở tại nông thôn (ONT) với diện tích 720m^2, trong đó có diện tích 100m^2 nằm trong phần đất ông A1, bà L chuyển nhượng cho ông A.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá A đất 1.461,5m^2 thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ số 13, xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; Buộc ông Nguyễn Phúc A1, bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất này.

[3.7] Đối với việc nguyên đơn ông Nguyễn Bá Anh rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 68m^2. Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá A.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí sao lục hồ sơ đất đai, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng tài sản tranh chấp, thẩm định giá tài sản tổng cộng là 27.633.840 đồng; nguyên đơn ông Trần Bá A tự nguyện chịu toàn bộ những chi phí này; ông A đã thực hiện xong, nên không xem xét.

[5] Về án phí: Ông Trần Bá A tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên ghi nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 116, 117, 129, 274, 280, 500, 501, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 50, 105, 106, 107 của Luật đất đai năm 2003; các điều 167, 169, 170 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Quyết định 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá A về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Phúc A1, bà Nguyễn Thị L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/4/2003 và ngày 06/12/2006 giữa ông Nguyễn Phúc A1, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Bá A.

Diện tích đất chuyển nhượng là 1.461,5m^2 thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 25, tờ bản đồ số 7), xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,1 (mục đích sử dụng ONT + BHK) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9914/2021 ngày 07/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành. Đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AL 128884 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/01/2008 cho ông Nguyễn Phúc A1.

Buộc ông Nguyễn Phúc A1, bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/4/2003 và ngày 06/12/2006. Diện tích đất chuyển nhượng là 1.461,5m^2 thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 25, tờ bản đồ số 7), xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,1 (mục đích sử dụng ONT + BHK) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9914/2021 ngày 07/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành. Đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AL 128884 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/01/2008 cho ông Nguyễn Phúc A1.

Ông Trần Bá A và ông Nguyễn Phúc A1, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất 1.461,5m^2 nêu trên.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá A đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích đất 68m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 87, tờ bản đồ số 13), xã Long Đ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3. Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyên của ông Trần Bá A chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông A đã nộp theo Biên lai thu số 0005435 ngày 16/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành, được trừ vào tiền án phí ông A chịu. ông A đã nộp xong.

4. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

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 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 dân sự.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Lưu.

Phạm Ngọc Quyền

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Bà Lê Thị Ánh Sáng Bà Nguyễn Thị Thu Hiền Phạm Ngọc Quyền