

**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: 37/2022/DS-ST
Ngày: 28-7-2022
“V/v tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
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 tòa: Bà Châu Nguyễn X Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh T Thuận

Ông Nguyễn Văn Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương T 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 Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 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 92/2021/TLST-DS ngày 18-10-2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử số 28/2022/QĐXXST-DS ngày 10-6-2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn T H, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố P T, T trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1979, địa chỉ: Ấp T P, xã P T, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Văn bản ủy quyền số 5702 ngày 13/7/2021 của Văn phòng công chứng Trần Văn Thực).
(Có mặt)

2. Bà Nguyễn T X, sinh năm 1957, (Vắng mặt)

Bà Nguyễn T Đ, sinh năm 1975(Vắng mặt)

Ông Nguyễn H H, sinh năm 1979(Vắng mặt)

Ông Nguyễn T B, sinh năm 1984(Vắng mặt)

Ông Nguyễn P T, sinh năm 1988(Vắng mặt)

Ông Nguyễn M T, sinh năm 1990(Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố T T, T trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- UBND huyện Đất Đỏ.

Người đại diện theo pháp luật của UBND huyện Đất Đỏ: Ông Huỳnh Sơn T, chức vụ: Chủ tịch (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện Đất Đỏ: Ông Lê Minh T, chức vụ Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đất Đỏ (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Minh Đ trình bày: Vào khoảng tháng 6 năm 2004, vợ chồng ông Nguyễn Văn P (Đã chết năm 2011) và bà Nguyễn T X đồng ý bán cho bà Nguyễn T H (lúc này bà H độc thân, chưa đăng ký kết hôn với ai) một phần đất tọa lạc tại khu vực Bàu Nga, xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ, có diện tích 6.000m² với giá là 60.000.000đ, vợ chồng ông P bà X đã nhận trước 30.000.000 đồng, còn lại 30.000.000đ bà H giao đủ khi ông P, bà X nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Thời điểm hai bên chuyển nhượng đất, ông P bà X đang làm thủ tục cấp Giấy) và giao giấy cho bà X. Đến ngày 17/9/2004 hai bên lập Hợp đồng sang nhượng đất”, theo Giấy này vợ chồng ông P bà X đồng ý chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 6.000 m² thuộc địa bàn xã P Long Thọ, thuộc khu vực Bàu Nga, đất có tứ cận: phía Đông giáp đất ông T; phía Tây giáp đất ông L; phía Nam và Bắc giáp đất ông T, giá chuyển nhượng là 60.000.000đ, ông P bà X đã nhận trước 30.000.000đ, còn lại 30.000.000đ bà H sẽ giao đủ khi bên mua nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông P bà X cùng hai người con lớn là Nguyễn T Đ và Nguyễn H H ký vào hợp đồng tại mục người sang nhượng. Đến ngày 13/4/2005 bà H đã giao đủ số tiền 30.000.000đ còn lại cho ông P bà X, bà H đã nhận đất từ năm 2004 quản lý và sử dụng trồng cây từ năm 2004 đến nay. Đến năm 2011 ông P có gặp bà H và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 618361 do UBND huyện Đất Đỏ cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 03/6/2005, phần đất bà H nhận chuyển nhượng là 5.711m² đất nông nghiệp thuộc thửa 951 và 952 không rõ tờ bản đồ, tọa lạc tại xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ, do công việc đồng án và không am hiểu pháp luật chỉ nghĩ đã mua đất, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P nên bà H không đi làm thủ tục sang tên đất. Đến tháng 5/2021 sau khi dọn dẹp giấy tờ của gia đình, bà H phát hiện bị mất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 618361 của ông P đưa cho bà đã bị thất lạc lúc nào không biết, bà H liên hệ UBND xã P Long Thọ để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục sang tên nhưng khi bà H gặp bà X để nhờ bà X và các con của bà X hợp tác để làm thì bà X và các con không đồng ý, bà X nói là đất đã bán, sổ đỏ đã giao thì giờ không làm gì nữa, bên bà H muốn làm thì tự làm.

Do đó, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/9/2004 theo hợp đồng sang nhượng ngày 17/9/2004 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn T X (Nay là bà X và các con bà Nguyễn T Đ,

ông Nguyễn H H, ông Nguyễn T B, ông Nguyễn P T, ông Nguyễn Minh T) và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn T H đối với diện tích đất 5.711m² thuộc thửa đất 951, 952 lạc tại xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ.

- Công nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất 5.711m² thuộc thửa đất 951, 952 lạc tại xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 618361 do UBND huyện Đất Đỏ cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 03/6/2005.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/9/2004 theo hợp đồng sang nhượng ngày 17/9/2004 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn T X (Nay là bà X và các con bà Nguyễn T Đ, ông Nguyễn H H, ông Nguyễn T B, ông Nguyễn P T, ông Nguyễn Minh T) và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn T H đối với diện tích đất 5.001,9 m² thuộc thửa đất 2058, 187 (thửa cũ là 951, 952), tờ bản đồ số 23, lạc tại xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ. Công nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất 5.001,9 m² thuộc thửa đất 2058, 187 (thửa cũ là 951, 952), tờ bản đồ số 23 lạc tại xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 618361 do UBND huyện Đất Đỏ cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 03/6/2005 (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). Nguyên đơn không yêu cầu đo vẽ lại, không yêu cầu Đ giá lại.

- Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đất Đỏ có ý kiến tại công văn số 6745/UBND-PTNMT ngày 24/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ xác Đ: Thửa đất số 187 tờ bản đồ số 23 không có tên chủ sử dụng đất đăng ký và thửa đất 2058 tờ bản đồ số 23 không có trong sổ mục kê, không có hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 2058, 187 tờ bản đồ số 23 đất tại xã P Long Thọ. Đề nghị Tòa án căn cứ vào nguồn gốc, hiện trạng, quá trình sử dụng đất của đương sự để xét xử theo quy Đ.

-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 Đ 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 Đ của Bộ luật Tố tụng Dân sự, tuy nhiên bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy Đ 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 Đ 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 tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nhận Đ:

[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 Đ 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 sang nhượng ngày 17/9/2004 giữa giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn T X là hợp đồng tay, không có công chứng chứng thực, diện tích đất thực tế nguyên đơn đang sử dụng là 5001,9 m² theo Mảnh trích đo địa chính số 468-2021 ngày 18/01/2022 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 2004 đến nay. Giao dịch này không tuân thủ về mặt hình thức, theo quy Đ tại Điều 129 Bộ luật dân sự, vi phạm quy Đ 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 Đ phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy Đ 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 Đ công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Do đó, xét việc các bên giao dịch là có thật, các bên đã giao tiền, nhận tiền, đã nhận đất sử dụng từ năm 2004 đến nay, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà X đã giao cho nguyên đơn, nguyên đơn đã làm mất nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/9/2004 theo hợp đồng sang nhượng ngày 17/9/2004 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn T X (Nay là bà X và các con bà Nguyễn T Đ, ông Nguyễn H H, ông Nguyễn T B, ông Nguyễn P T, ông Nguyễn Minh T) và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn T H đối với diện tích đất 5.001,9 m² thuộc thửa đất 2058, 187 lạc tại xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ. Công nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất 5.001,9 m² thuộc thửa đất 2058, 187 lạc tại xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 618361 do UBND huyện Đất Đỏ cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 03/6/2005 (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).

[3] *Về chi phí tố tụng*: Số tiền chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc, chi phí thẩm Đ, Đ giá, 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 Đ tại Điều 26, điểm b tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy Đ về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án là 300.000 đồng. Tuy nhiên do nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm này nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT Đ:

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, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

-Khoản 2 Điều 26, tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy Đ 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 bà Nguyễn T H đối với bà Nguyễn T X, bà Nguyễn T Đ, ông Nguyễn H H, ông Nguyễn T B, ông Nguyễn P T, ông Nguyễn Minh T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/9/2004 theo hợp đồng sang nhượng ngày 17/9/2004 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn T X (Nay là bà X và các con bà Nguyễn T Đ, ông Nguyễn H H, ông Nguyễn T B, ông Nguyễn P T, ông Nguyễn Minh T) và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn T H đối với diện tích đất 5.001,9 m² thuộc thửa đất 2058, 187 (thửa cũ là 951, 952), tờ bản đồ số 23, lạc tại xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ.

Công nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất 5.001,9 m² thuộc thửa đất 2058, 187 (thửa cũ là 951, 952), tờ bản đồ số 23 lạc tại xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 618361 do UBND huyện Đất Đỏ cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 03/6/2005 (Theo Mảnh trích đo địa chính số 468-2021 ngày 18/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu).

Do bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất nên bà Nguyễn T H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.001,9 m² thuộc thửa đất số 2058, 187 (thửa cũ là 951, 952), tờ bản đồ số 23 xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo quy Đ pháp luật (Theo Mảnh trích đo địa chính số 468-2021 ngày 18/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu).

- Về chi phí tố tụng: Bà H đã nộp xong.

-Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn T H tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 7.710.000 (Bảy triệu bảy trăm mười ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0009503 ngày 11 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Bà Nguyễn T H được hoàn trả lại 7.410.000 đ (Bảy triệu bốn trăm mười ngàn đồng).

Trường hợp bản án, quyết Đ được thi hành theo quy Đ 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy Đ 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 Đ 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 (28/7/2022), 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:

- TAND 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 X Thu