

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU ĐỨC
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 28/2023/DS-ST

Ngày: 28-9-2023

“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 CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hoa.
2. Ông Bùi Huy Xuân.

-Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2023/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn H1, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chứng thực ngày 01-3-2021).

Bị đơn: Ông Dương Công H, sinh năm 1972 và bà Lê Thị M, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Thị Quỳnh H1, sinh năm 1994;

2. Bà Dương Thị H2, sinh năm 1996;

3. Ông Dương Ngọc H3, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

(Ông T, bà H, ông H1, ông H, bà M, bà H1, bà H2, ông H3 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, nguyên đơn ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị H và người đại diện ông Đỗ Văn H1 trình bày: Vào ngày 06-01-2003, vợ chồng ông T, bà H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà M quyền sử dụng diện tích đất 4.005m² gồm 02 thửa đất: Thửa đất số 551, có diện tích 3.008m² và thửa đất số 558, có diện tích 997m², với giá chuyển nhượng là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng giữa hai bên có viết giấy tay, chữ ký trong giấy tay sang nhượng ghi ngày 06-01-2003 là của vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông H, bà M. Sau khi viết giấy tay, ông bà cũng đã thanh toán đủ tiền cho ông H, bà M và ông H, bà M cũng đã giao quyền sử dụng đất cho ông, bà sử dụng từ năm 2003; ông, bà cũng đã sử dụng ổn định liên tục cho đến nay cụ thể là đã xây nhà, trồng cây lâu năm trên đất, không có ai tranh chấp.

Sau khi chuyển nhượng, ông, bà cũng đã nhiều lần liên hệ với ông H, bà M để yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên qua tên ông, bà nhưng ông H, bà M luôn hèn nhụt vẫn không thực hiện cho đến nay.

Nay, ông T, bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ghi ngày 06-01-2003 có hiệu lực pháp luật và công nhận diện tích đất 4.005m² gồm thửa đất số 551, có diện tích 3.008m², đo đạc thực tế 2.849,4m² và thửa đất số 558, có diện tích 997m², đo đạc thực tế 871,3m², tờ bản đồ số 30, xã C, huyện D; đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 434805, vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0338 QSDĐ/338-BB ngày 10-10-1998 cho hộ ông Dương Công H thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H.

Trước đây, do ông H, bà M cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng, không làm thủ tục để sang tên được nên ông, bà có thiện chí hỗ trợ một phần lãi suất cho ông H, bà M để sớm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó ông H, bà M cũng không có thiện chí trong việc sang tên nên nay ông, bà không đồng ý hỗ trợ.

Ông T, bà H đồng ý theo kết quả đo đạc ngày 12-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Châu Đức, kết quả định giá tài sản ngày 29-6-2022 của Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Đức.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Dương Công H, bà Lê Thị M trình bày: Vào ngày 06-01-2003, vợ chồng ông H, bà M có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H diện tích đất gồm 02 thửa đất, một thửa có diện tích là 3.008m²

và một thửa có diện tích là 997m² tọa lạc tại xã C, huyện D, giá chuyển nhượng là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), ông, bà đã nhận đủ số tiền này của ông T, bà H. Việc sang nhượng được lập bằng giấy tay và chữ ký họ tên trong giấy tay sang nhượng ngày 06-01-2003 đúng là của vợ chồng ông H, bà M.

Ông H, bà M cũng đã bàn giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng trên cho ông T, bà H quản lý, sử dụng từ năm 2003. Theo ông H, bà M biết thì khoảng năm 2014 hoặc 2015 ông T, bà H đã xây nhà sinh sống trên diện tích đất này cho đến nay. Khoảng năm 2020, ông H, bà M đã làm thủ tục khu đo để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay vẫn chưa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vì từ tháng 12 năm 2021 ông, bà đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Châu Đức. Thời hạn vay 24 tháng, số tiền vay 200.000.000 đồng tiền nợ gốc và đến nay vẫn chưa trả nợ được.

Khoảng tháng 11-2020, ông T, bà H có đến nhà yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông T, bà H nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để vay tiền như đã trình bày trên nên ông, bà có nói cho ông, bà vay số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng xong mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông, bà muốn vay tiền với thời hạn 12 tháng, lãi suất theo mức lãi suất ngân hàng nhưng ông T, bà H chỉ cho vay với thời hạn 06 tháng nên ông, bà không đồng ý. Ông, bà cũng đã có hứa với vợ chồng ông T, bà H để cuối năm 2022 khi trả nợ ngân hàng xong, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ làm thủ tục sang tên cho ông T, bà H.

Tại phiên tòa ông H trình bày lý do không đồng ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vì trước đây nguyên đơn đã có những lời lẽ xúc phạm gia đình ông. Còn bà M chỉ đồng ý làm thủ tục sang tên nếu nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho gia đình bà số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Bà M và ông H xác nhận tháng 6-2023, ông, bà đã trả xong khoản nợ vay cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Châu Đức.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Quỳnh H1 trình bày: Bà H1 là con của ông Dương Công H và bà Lê Thị M. Vào thời điểm cha mẹ bà nhận chuyển nhượng đất từ ông bà ngoại của bà thì bà còn nhỏ (được 04 tuổi) nên không có đóng góp tiền của hay công sức gì vào tài sản là quyền sử dụng đất này.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H, bà H1 không có ý kiến mà chỉ xin ông T, bà H hỗ trợ cho cha mẹ bà số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) để trả nợ cho người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H2, ông Dương Ngọc H3 trình bày: Ông, bà đồng ý theo ý kiến của bà M, bà H1 về việc đề nghị hỗ trợ số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Bà H2, ông H3 cho rằng khi ông bà

ngoại của ông bà chuyển nhượng đất này cho ông H, bà M thì ông bà ngoại có cho phần của bà H2 và ông H3 nên phần tài sản này có công sức của bà H2, ông H3 nên đề nghị xem xét.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm nên đề nghị Tòa án khắc phục.

Về nội dung vụ án: Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Dương Công H. Tuy nhiên, đất được cấp năm 1998, thời điểm này các con của H còn nhỏ và không có đóng góp trong khối tài sản này. Do vậy, bà H1, bà H2 và ông H3 không có quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến việc ông H và bà M chuyển nhượng thửa đất cho ông T và bà H. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ghi ngày 06-01-2003 giữa nguyên đơn với bị đơn đối với thửa đất số 551, có diện tích 3.008m², đo đạc thực tế 2.849,4m² và thửa đất số 558, có diện tích 997m², đo đạc thực tế 871,3m², tờ bản đồ số 30, xã C, huyện D; đất đã được UBND huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434805, vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0338QSĐĐ/338-BB ngày 10-10-1998 cho hộ ông Dương Công H thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là có cơ sở nên căn cứ Điều 129, Điều 500, Điều 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí này nên cần ghi nhận.

Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nên đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất tọa lạc tại xã C, huyện D; bị đơn cư trú tại xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nên Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp

dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ghi ngày 06-01-2003 giữa ông T, bà H với ông H, bà M đối với thửa đất số 551, có diện tích 3.008m², diện tích đo đạc thực tế 2.849,4m² và thửa đất số 558, có diện tích 997m², diện tích đo đạc thực tế 871,3m², tờ bản đồ số 30, xã C, huyện D; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434805, vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0338QSĐĐ/338-BB ngày 10-10-1998 cho hộ ông Dương Công H đồng thời công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, thấy:

[3.1]. Ngày 02-01-2003, ông Đinh Văn T và ông Dương Công H, bà Lê Thị M có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích theo giấy tay ngày 02-01-2003 ghi là một đám rẫy với số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), đặt cọc số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), số tiền còn lại 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) hẹn ngày 06-01-2003 trả đủ. Đến ngày 06-01-2003 tức ngày hai bên hẹn trả số tiền còn lại, hai bên viết tiếp một Giấy biên nhận sang nhượng đất rẫy. Theo nội dung giấy tay này, hai bên ghi nhận lại nội dung của việc thỏa thuận chuyển nhượng đất theo giấy tay ghi ngày 02-01-2003, với nội dung vợ chồng ông H, bà M có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H 02 mảnh rẫy có diện tích: 3.008m² + 997m², với giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Phần đất này có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Đình, phía Tây giáp đất ông Hà, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất ông Khanh. Theo nội dung giấy tay thể hiện phía ông T, bà H đã thanh toán đủ số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông H, bà M cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên. Từ khi viết giấy tay và nhận tiền xong, ông H, bà M cũng đã giao đất cho ông T, bà H sử dụng từ năm 2003 cho đến nay. Trên phần đất này ông T, bà H đã trồng cây lâu năm, làm nhà ở kiên cố thể hiện tại biên bản định giá tài sản ngày 29-6-2022 của Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Đức và bên chuyển nhượng ông H, bà M không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Mặc dù, trong giấy tay không thể hiện cụ thể thửa đất hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng nhưng căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong vụ án có căn cứ để xác định diện tích đất chuyển nhượng theo giấy tay ghi ngày 06-01-2003 là thửa đất số 551, có diện tích 3.008m², đo đạc thực tế 2.849,4m² và thửa đất số 558, có diện tích 997m², đo đạc thực tế 871,3m², tờ bản đồ số 30, xã C, huyện D; đất đã được UBND huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434805, vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0338QSĐĐ/338-BB ngày 10-10-1998 cho hộ ông

Dương Công H. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H, bà M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H, bà M có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003.

[3.2]. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434805, vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0338QSDD/338-BB ngày 10-10-1998 cấp cho hộ ông Dương Công H nhưng theo lời khai của bà M tại biên bản ghi lời khai ngày 27-6-2023 về nguồn gốc tài sản quyền sử dụng đất của vợ chồng bà trong đó có 02 thửa đất đã sang nhượng bằng giấy tay cho ông T, bà H là do vợ chồng ông H, bà M nhận chuyển nhượng lại của cha mẹ bà M vào năm 1998. Nguồn tiền này của vợ chồng dành dụm được vì lúc đó con còn nhỏ. Ngày 10-10-1998, được UBND huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M434805 đối với thửa đất số 551 (đã chuyển nhượng cho nguyên đơn), 604, 605, 606, 607, 609, 610, 611, 558 (đã chuyển nhượng cho nguyên đơn), 613, 614, 616, 617, 619, 620, 621, 624, 626, 629, 612, có tổng diện tích 14.503m², tờ bản đồ số 30, xã C, huyện D.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2, ông H3 khai trong phần tài sản là quyền sử dụng đất của ông H, bà M có phần đóng góp công sức của ông bà nên yêu cầu xem xét nhưng bà H2, ông H3 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày nên theo quy định tại Điều 6, Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này.

Như vậy, quyền sử dụng đất trên mặc dù được cấp cho hộ ông Dương Công H nhưng nguồn gốc do vợ chồng ông H, bà M nhận chuyển nhượng, tại thời điểm nhận chuyển nhượng cũng như tại thời điểm được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất các người con chung của ông H, bà M gồm các ông, bà Dương Thị Quỳnh H1, Dương Thị H2, Dương Ngọc H3 còn nhỏ, không có công sức đóng góp nên quyền sử dụng đất này được xác định tài sản chung của vợ chồng ông H, bà M nên ông H, bà M có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này theo quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003.

[3.3]. Theo nội dung giấy tay sang nhượng đất, các bên không thỏa thuận về thời hạn làm thủ tục sang tên nhưng sau khi xác lập giao dịch phía nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn ông H, bà M thực hiện nghĩa vụ sang tên nhưng ông H, bà M chưa thực hiện được vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng. Trong trường hợp này, thời hạn thực hiện giao dịch được xác định kể từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đây là giao dịch đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, tuy tại thời điểm các bên thỏa

thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn sử dụng. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cần công nhận hiệu lực của giao dịch này.

[3.4]. Xét lý do ông H, bà M cho rằng trước đây chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng; tại phiên tòa ông H cho rằng không làm thủ tục sang tên do nguyên đơn xúc phạm danh dự, bà M chỉ đồng ý làm thủ tục sang tên với yêu cầu nguyên đơn phải hỗ trợ số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) thấy:

Ngày 27-5-2022, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức có Thông báo thụ lý bổ sung người tham gia tố tụng số 84A/2022/TA với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Châu Đức, Phòng Giao dịch Ngãi Giao (sau đây viết tắt là Ngân hàng) đối với nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất thế chấp để vay tiền giữa ông H, bà M với Ngân hàng. Ngày 22-6-2023, Ngân hàng có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt, Ngân hàng không còn liên quan vì Hợp đồng tín dụng số 6003LAV202102497, số 0312 21.NG/HĐTD ngày 10-6-2021 giữa Ngân hàng với ông H, bà M đã thanh lý vào ngày 12-6-2023, bên vay đã trả xong nợ và đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Tại biên bản ghi lời khai ngày 27-6-2023 của bà M và tại phiên tòa ông H, bà M cũng đã xác nhận nội dung như ý kiến của Ngân hàng.

Như vậy, các lý do bị đơn nêu ra để không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không có căn cứ pháp lý. Đối với yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), thấy đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tại phiên tòa nguyên đơn cũng không đồng ý hỗ trợ nên không có cơ sở để xem xét yêu cầu này của bị đơn.

[4] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 7.700.000 đồng (Bảy triệu bảy trăm ngàn đồng) gồm chi phí sao lục hồ sơ, đo đạc, định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp đủ theo phiếu thu ngày 06-6-2002 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức và đã chi phí hết nhưng tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên cần ghi nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST) không có giá ngạch theo quy định tại Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-

2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 235, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116; khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 551, có diện tích 3.008m², đo đạc thực tế 2.849,4m² và thửa đất số 558, có diện tích 997m², đo đạc thực tế 871,3m², tờ bản đồ số 30, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị H với ông Dương Công H, bà Lê Thị M; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 434805, vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0338QSDD/338-BB ngày 10-10-1998.

Ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị H có quyền sử dụng thửa đất số 551, 558, tờ bản đồ số 30, xã Bình Ba. Ông T và bà H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 551, 558, tờ bản đồ số 30, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 12-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Đức kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị H về việc tự chịu chi phí tố tụng là 7.700.000 đồng (Bảy triệu bảy trăm ngàn đồng), nguyên đơn đã nộp đủ và đã chi phí hết.

3. Về án phí: Ông Đinh Văn T, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí. Trả lại cho ông T, bà H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007854 ngày 15-4-2022.

Ông Dương Công H, bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

(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 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”).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND H.Châu Đức;
- Chi cục THADS H.Châu Đức;
- CN VPĐKĐĐ H.Châu Đức;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Lê Thị Thanh Nga