TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN D** **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2022/DS-ST
Ngày: 22-7-2022.
Về việc 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 D, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Duy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hà.

2. Ông Phạm Ngọc Tuấn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Thị Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 7 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện D xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 168/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020 và thụ lý bổ sung số 168A/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2020/QĐST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2022, giữa các bên đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Bùi Lê Bảo K, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Vắng mặt"

1.2. Bà Bùi Huỳnh C, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ K, ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Vắng mặt"

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Lê Bảo K và bà Bùi Huỳnh C là: Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1979; nơi cư trú: Ấp TP, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Có mặt"

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1957; hộ khẩu thường trú: 23/19A, Khu phố 1, phường Bình K, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi ở: Tổ K, ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Vắng mặt"

Ông Lê Văn D1, sinh năm 1980;

Bà Lê Thị Thùy T2, sinh năm 1981;

Bà Lê Thị H2, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Tổ K, ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Ông D1, bà T2 và bà H2 vắng mặt"

2.2. Bà Danh Thị Q, sinh năm 1963 và ông Lê Quang H1, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: 40Ô4/1 ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Bà Q và ông H1 vắng mặt"

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Đình H, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Vắng mặt"

3.2. Ông Trần Quốc D, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ K, ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Vắng mặt"

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đình H và ông Trần Quốc D là: Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1979; nơi cư trú: Ấp TP, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Có mặt"

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 09/12/2020; đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/3/2022; trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Bùi Lê Bảo K, bà Bùi Huỳnh C là ông Phan Minh Đ trình bày:

1. Năm 2008, vợ chồng bà Bùi Lê Bảo K, ông Trần Đình H thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn B và bà Vương Thị Kiều O (chết năm 2017), diện tích đất 90m^2 (ngang 5m, dài 18m) thuộc một phần thửa 408 tờ bản đồ 34 xã P, huyện D; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AE 137346 ngày 28/12/2006 do bà Nguyễn Thị Tám đứng tên. Ông B và bà O nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tám và được xác nhận đứng tên tại T2 sau của giấy chứng nhận vào ngày 01/02/2007. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, hai bên đã giao, nhận tiền và giao nhận đất sử dụng, bà K và ông H đã làm nhà, tường rào và công trình trên đất để sử dụng từ năm 2008 đến nay. Ngày 01/5/2017, ông B và các con là ông Lê Văn D1, bà T2 và bà H2 đã viết giấy xác nhận việc chuyển nhượng đất như nội dung trên cho ông H và bà K.

Ngày 08/5/2008, bà K và ông H nhận chuyển nhượng của bà Danh Thị Q và ông Lê Quang H1 diện tích đất 72m^2 thuộc một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 34 xã P, huyện D. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận cho bà Danh Thị Q số Đ 17922 ngày 19/4/2004; giá chuyển nhượng là

8.000.000 đồng; hai bên có lập hợp đồng viết tay đề ngày 08/5/2008, nhưng chỉ mình ông H ký với bà Q, ông H1; hai bên đã thực hiện hợp đồng, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng.

2. Ngày 06/9/2008, ông Lê Văn B, bà Vương Thị Kiều O chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Quốc D và bà Bùi Huỳnh C diện tích đất diện tích đất 75m^2, thuộc một phần thửa 408 tờ bản đồ 34 xã P, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AE 137346 ngày 28/12/2006, với giá 38.000.000 đồng; việc chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng viết tay, nhưng chỉ mình bà C ký hợp đồng với ông B, bà O. Sau khi nhận chuyển nhượng hai bên đã giao, nhận tiền chuyển nhượng đất và ông B, bà O đã giao đất cho bà C, ông D sử dụng. Bà C và ông D đã xây nhà cấp 4, tường rào và công trình phụ trên đất sử dụng từ năm 2008 đến nay.

Ngày 30/6/ 2008, bà C và ông D nhận chuyển nhượng với bà Danh Thị Q và ông Lê Quang H1 diện tích đất 122m^2 thuộc một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 34 xã P, huyện D. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận số Đ 17922 ngày 19/4/2004 cho bà Q đứng tên; giá chuyển nhượng là 22.000.000 đồng; hai bên có làm giấy mua bán đất bằng giấy tay đề ngày 30/6/2008 do bà C ký với bà Q, ông H1; Hai bên đã thực hiện xong việc giao tiền cho bên bán, bên mua đã nhận đất sử dụng từ đó đến nay.

Đến nay bà K, ông H và bà C, ông D chưa làm được thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng do phía bị đơn không làm thủ tục tách thửa.

Nay, bà K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn B, bà Vương Thị Kiều O (nay là ông B và các con là Lê Văn D1, Lê Thị Thùy T2, Lê Thị H2) và bên nhận là bà Bùi Lê Bảo K, ông Trần Đình H theo giấy xác nhận ngày 01/5/2017 có giá trị pháp lý đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 89,9m^2 thuộc thửa đất số 46 (thửa cũ 408), tờ bản đồ số 79 (tờ bản đồ cũ 34) xã P, huyện D.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Danh Thị Q, ông Lê Quang H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đình H có giá trị pháp lý đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 128,1m^2 thuộc thửa thửa đất số 46 (thửa cũ 96), tờ bản đồ số 79 (tờ bản đồ cũ 34) xã P, huyện D.

Công nhận cho bà Bùi Lê Bảo K và ông Trần Đình H được quyền sử dụng diện tích đất 218m^2 (Gồm phần đất nhận chuyển nhượng của ông B, bà O là 89,9m^2 và phần nhận chuyển nhượng của bà Q, ông H1 là 128,1m^2) thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 79 xã P, huyện D.

(Theo vị trí 1 - Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 28/4/2021).

Bà C yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn B, bà Vương Thị Kiều O (nay là ông B và các con là Lê Văn D1, Lê Thị Thùy T2, Lê Thị H2) và bên nhận là bà Bùi Huỳnh C theo giấy mua bán sang nhượng đất ngày 06/9/2008 có giá trị pháp lý đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 68,3m^2 thuộc thửa đất số 46 (thửa cũ 408), tờ bản đồ số 79 (tờ bản đồ cũ 34) xã P, huyện D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Danh Thị Q, ông Lê Quang H1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Huỳnh C theo giấy bán đất ngày 30/6/2008 có giá trị pháp lý đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 139,2m^2 thuộc thửa đất số 46 (thửa cũ 96), tờ bản đồ số 79 (tờ bản đồ cũ 34) xã P, huyện D.

(Theo vị trí 2 - Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 28/4/2021).

Công nhận cho bà Bùi Huỳnh C và ông Trần Quốc D được quyền sử dụng diện tích đất 207,5m^2 (Gồm phần đất nhận chuyển nhượng của ông B, bà O là 68,3m^2 và phần nhận chuyển nhượng của bà Q, ông H1 là 139,2m^2) thuộc thửa thửa đất số 46, tờ bản đồ số 79 xã P, huyện D.

Bà K và bà C thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 28/4/2021 và thống nhất với kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 26/4/2022.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/4/2020, bị đơn ông Lê Văn B trình bày:

Năm 2008, vợ chồng ông B có chuyển nhượng cho bà K, ông H diện tích đất khoảng 90m^2 thuộc một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ số 34 xã P. Cùng năm 2008, vợ chồng ông B chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà C diện tích đất khoảng 75m^2 thuộc một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ số 34 xã P. Ngay sau khi thỏa thuận thì hai bên đã viết giấy tay về việc chuyển nhượng đất, bàn giao đất và nhận tiền chuyển nhượng đất. Vợ chồng bà K, vợ chồng bà C đã làm hàng rào, xây nhà trên đất từ năm 2008 đến nay, không có tranh chấp.

Đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà K và vợ chồng bà C do vợ chồng ông B là chủ sử dụng, đứng tên tại T2 sau (ngày 01/02/2007) của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 137346 ngày 28/12/2006.

Nay, bà K và bà C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên năm 2008, ông B đồng ý và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng theo diện tích chuyển nhượng, nếu diện tích đo đạc thực tế lớn hơn thì đề nghị công nhận theo diện tích đo đạc thực tế của cơ quan chuyên môn xác định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2021, bị đơn bà Danh Thị Q và ông Lê Quang H1 trình bày:

Ngày 08/5/2008, vợ chồng bà Q có chuyển nhượng bằng giấy tay cho vợ chồng ông H diện tích đất khoảng 72m^2, với giá 8.000.000 đồng; hai bên đã

giao nhận tiền và bàn giao đất cho vợ chồng ông H sử dụng sử dụng ổn định theo ranh đất là trụ bê tông, đến nay không có tranh chấp.

Ngày 30/6/2006, bà Q và ông H1 có chuyển nhượng bằng giấy tay cho vợ chồng ông D, bà C một phần đất ở phía sau nhà ông D, bà C, đất có chiều ngang khoảng 5m, chiều dài khoảng 24m, với giá 22.000.000 đồng, hai bên đã bàn giao nhận tiền chuyển nhượng đất và đã bàn giao đất cho ông D, bà C sử dụng ổn định theo ranh đất là trụ bê tông, đến nay không có tranh chấp.

Đất bà Q và ông H1 chuyển nhượng cho ông H, bà K; ông D, bà C thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 34 xã P và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/4/2004 do bà Q đứng tên.

Khi chuyển nhượng đất nêu trên chỉ ước tính, nay đo đạc thực tế diện tích đất như thế nào thì đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế.

Tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải ngày 18/3/2021, bị đơn ông Lê Văn D1 trình bày:

Ông D1 đồng ý việc cha mẹ mình là ông B và bà O chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà K và vợ chồng bà C vào năm 2008; ông D1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất theo diện tích đã chuyển nhượng cho nhau.

Tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải ngày 18/3/2021, bị đơn bà Lê Thị H2 trình bày:

Bà H2 đồng ý việc cha mẹ mình là ông B và bà O chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà K và vợ chồng bà C vào năm 2008; đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất theo diện tích đã chuyển nhượng cho nhau.

Ông Phan Minh Đ là người đại diện theo ủy quyền của Trần Đình H và ông Trần Quốc D trình bày:

Ông Trần Đình H và ông Trần Quốc D thống nhất đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K, bà C và không bổ sung thêm gì. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K và bà C.

Đối với bị đơn bà Lê Thị Thùy T2:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, triệu tập bà T2 đến Tòa án để tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ngày 06/5/2022, bà T2 có đến tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng không hợp tác làm việc để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình là đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án quá hạn thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định; bị đơn vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và vắng mặt tại các phiên tòa sơ thẩm là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận các giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự trên có giá trị pháp lý; các nguyên đơn được liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án đủ cơ sở nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

[1.1]. Các nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất với các bị đơn tại xã P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. *Về xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự:* Sau khi thụ lý, đã xác định ông Lê Văn B và bà Vương Thị Kiều O là bị đơn, đồng thời xác định ông Lê Văn B cùng các con là ông Lê Văn D1, bà Lê Thị Thùy T2 và bà Lê Thị H2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vương Thị Kiều O. Xét thấy, bà O chết 2017 trước khi nguyên đơn khởi kiện (ngày 09/12/2020) nên cần xác định ông Lê Văn B, ông Lê Văn D1, bà Lê Thị Thùy T2 và bà Lê Thị H2 là bị đơn trong vụ án.

Căn cứ đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/3/2022 của các nguyên đơn đối với bà Danh Thị Q và ông Lê Quang H1, ngày 24/3/2022 Tòa án đã ban hành Thông báo số 168A/TB-TLVABS về việc thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà Danh Thị Q và ông Lê Quang H1 là bị đơn trong vụ án.

[1.3]. *Về sự vắng mặt của đương sự:*

Tại các phiên tòa sơ thẩm mở ngày 01/7/2022 và ngày 22/7/2022 ông Lê Văn B, ông Lê Văn D1, bà Lê Thị Thùy T2, bà Lê Thị H2, bà Danh Thị Q và ông Lê Quang H1 đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố

tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định.

[1.4]. Xét thấy năm 2008, phía nguyên đơn cùng nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn B và bà Vương Thị Kiều O thuộc một phần thửa đất 408, tờ bản đồ 34 xã P (vị trí tiếp giáp mặt đường nhựa) và cùng năm 2008, phía nguyên đơn cùng nhận chuyển nhượng của bà Danh Thị Q và ông Lê Quang H1 một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 34 xã P; Theo bản đồ địa chính hiện hành thì các phần đất phía nguyên đơn nhận chuyển nhượng hiện nay cùng một thửa số 46, tờ bản đồ số 79 xã P, huyện D. Để vụ án được giải quyết toàn diện và triệt để, Tòa án không tách vụ án trên thành 02 vụ án để giải quyết là phù hợp.

[2]. *Về nội dung:*

Năm 2008, bà Bùi Lê Bảo K và ông Trần Đình H nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn B, bà Vương Thị Kiều O diện tích đất 90m^2 (theo đo đạc thực tế là 89,9m^2) thuộc một phần thửa 408 tờ bản đồ 34 (nay là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 79) xã P, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AE 137346 ngày 28/12/2006 do bà Nguyễn Thị Tám đứng tên. Ông B và bà O nhận chuyển nhượng của bà Tám và được xác nhận đứng tên tại T2 sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007. Ngày 01/5/2017, ông B và các con là ông Lê Văn D1, bà T2 và bà H2 đã viết giấy xác nhận việc chuyển nhượng đất cho ông H và bà K như trên.

Ngày 08/5/2008, bà Bùi Lê Bảo K và ông Trần Đình H nhận chuyển nhượng từ bà Danh Thị Q và ông Lê Quang H1 diện tích đất 72m^2 (theo đo đạc thực tế là 128,1m^2) thuộc một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 34 (nay là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 79) xã P, huyện D. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận cho bà Danh Thị Q số Đ 017922 ngày 19/4/2004.

Ngày 06/9/2008, bà Bùi Huỳnh C, ông Trần Quốc D nhận chuyển nhượng bằng giấy tay với ông Lê Văn B, bà Vương Thị Kiều O diện tích đất khoảng 75m^2 (theo đo đạc thực tế hiện nay là 68,3m2) thuộc thửa 408, tờ bản đồ 34 (nay là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 79) xã P, huyện D, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AE 137346 ngày 28/12/2006.

Ngày 30/6/2008, bà Bùi Huỳnh C, ông Trần Quốc D nhận chuyển nhượng bằng giấy tay với bà Danh Thị Q, ông Lê Quang H1 diện tích đất khoảng 122m^2 (đo đạc thực tế là 139,2m^2) thuộc một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 34 (nay là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 79) xã P, huyện D. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận cho bà Danh Thị Q số Đ 017922 ngày 19/4/2004.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các bên đã thực hiện xong việc giao tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2008 đến nay không có tranh chấp, tuy nhiên đến nay phía nguyên đơn vẫn chưa làm được thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất do các bị đơn không làm thủ tục tách thửa cho nguyên đơn nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giai quyết công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có giá trị pháp lý và công nhận

quyền sử dụng đối với diện tích nhận chuyển nhượng theo đo đạc thực tế đang sử dụng cho phía nguyên đơn.

Bị đơn ông Lê Văn Bị, ông Lê Văn D1, bà Lê Thị H2, bà Danh Thị Q và ông Lê Quang H1 đều thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn như trên và đề nghị Tòa án công nhận các giao dịch chuyển nhượng đất theo diện tích thực tế đang sử dụng cho các nguyên đơn.

[3]. *Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:*

[3.1]. Quyền sử dụng đất diện tích 471,8m^2, thửa đất 408, tờ bản đồ số 34 xã P, huyện D được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận số AE 137346 ngày 28/12/2006 cho bà Nguyễn Thị Tám. Ngày 15/01/2007, bà Nguyễn Thị Tám chuyển nhượng ông Lê Văn B, bà Vương Kiều O toàn bộ diện tích đất trên và ngày 01/02/2007 ông B và bà O được xác nhận đứng tên quyền sử dụng đất tại T2 thứ tư của giấy chứng nhận.

Năm 2008, ông B và bà O chuyển nhượng cho vợ chồng H, bà K khoảng 90m^2; chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà C diện tích khoàng 75m^2 trong tổng diện tích diện tích 471,8m^2.

[3.2]. Quyền sử dụng đất thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 34 xã P, diện tích 3.099m^2 (điều chỉnh ngày 13/9/2006) do bà Danh Thị Q đứng tên chủ sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận số Đ 17922 ngày 19/4/2004.

Năm 2008, bà Q chuyển nhượng cho vợ chồng ông H diện tích khoảng 72m^2; chuyển nhượng cho vợ chồng bà C diện tích khoảng 122m^2 trong tổng diện tích đất 3.099m^2.

Sau khi nhận đất chuyển nhượng thì ông H và bà K; ông D và bà C đã làm hàng rào, làm nhà trên đất từ năm 2008 và sử dụng đến nay.

Theo hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cung cấp thể hiện: Ngày 18/10/2009, bà Q có đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc lại đất theo thực tế và ngày 04/11/2009 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận diện thích theo đo đạc thực tế từ diện tích 3.111m^2 sang diện tích 2.161m^2, giảm 950m^2 (Thửa 96). Ngày 23/11/2009 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp lại giấy chứng nhận số AO 166203 đối với các thửa đất số 96, 528, 527 tờ bản đồ số 34 xã P, diện tích 2.161m^2.

Qua xem xét tài liệu trên và các tài liệu khác trong hồ sơ thể hiện, khi bà Q điều chỉnh biến động đất của mình như trên thì đã tách các phần đất chuyển nhượng cho ông H và bà K; ông D và bà C năm 2008 ra khỏi các thửa đất số 96, 528, 527, giấy chứng nhận số AO 166203.

Năm 2010, bà Q chuyển nhượng các thửa đất thửa 96, 528, 527 cho bà Nguyễn Thị Thu Vân và cùng năm 2010 bà Vân chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh Tuấn. Năm 2013, ông Lê Quang H1 khởi kiện yêu cầu hủy các giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên, kết quả tại Bản án số 12/2021/DS-ST ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện D đã tuyên các giao dịch trên vô hiệu và hủy toàn bộ các giao dịch trên.

[4]. *Về diện tích đất:*

Theo kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D lập ngày 28/4/2021 thể hiện:

- Diện tích đất ông H và bà K sử dụng 218m^2 (vị trí 1 - Mảnh trích đo địa chính; gồm phần đất nhận chuyển nhượng của ông B, bà O là 89,9m^2 và phần nhận chuyển nhượng của bà Q, ông H1 là 128,1m^2) hiện nay thuộc thửa thửa đất số 46, tờ bản đồ số 79 xã P, huyện D.

- Bà C và ông D sử dụng diện tích đất 207,5m^2 (vị trí 2 - Mảnh trích đo địa chính; gồm phần đất nhận chuyển nhượng của ông B, bà O là 68,3m^2 và phần đất nhận chuyển nhượng của bà Q, ông H1 là 139,2m^2) hiện nay thuộc thửa thửa đất số 46, tờ bản đồ số 79 xã P, huyện D.

Các đương sự không có tranh chấp về việc tăng, giảm diện tích và đề nghị công nhận hợp đồng theo diện tích đo đạc thực tế, do đó lấy kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D lập ngày 28/4/2021 để giải quyết tranh chấp.

[5]. *Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

1. Giao dịch duyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K, ông H và ông B, bà O theo giấy xác nhận ngày 01/5/2017 của ông B, ông Lê Văn D1, bà T2, bà H2 đối với diện tích diện tích đất khoảng 90m^2 (theo đo đạc thực tế là 89,9m2) thuộc một phần thửa 408 tờ bản đồ 34 (nay là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 79) xã P, huyện D. Hai bên không lập hợp đồng, nhưng đã giao đủ tiền và nhận đủ đất sử dụng, đồng thời phía bị đơn có giấy xác nhận về việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn đề ngày 01/5/2017. Về thời điểm giao dịch, căn cứ thừa nhận của các bên đượng sự và các tài liệu khác trong hồ sơ vụ án, xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa bà K, ông H và ông B, bà O là năm 2008.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2008, có nội dung "Giấy mua bán sang nhượng đất", phía có chữ ký, ghi họ tên bà O, ông B và bà C; phía mặt sau của hợp đồng có chữ ký xác nhận đồng ý bán đất của các con là Lê Thị Thùy T2, Lê Thị H2 và Lê Văn D1.

Theo thỏa thuận trên thì ông B, bà O sang nhượng cho bà C diện tích đất 75m^2 thuộc thửa đất số 408, tờ bản đồ số 34 xã P, với giá 38.000.000 đồng.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2008, phía dưới có chữ ký, ghi họ tên bà Q, ông H1 và ông H. Theo thỏa thuận, Quang và ông H1 chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 72m^2 thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 34 xã P, với giá 8.000.000 đồng.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2008, có nội dung "Giấy bán đất", giữa chuyển nhượng là bà Danh Thị Q, ông Lê Quang H1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Huỳnh C. Theo thỏa thuận, bà Q và ông H1 chuyển nhượng cho bà C diện tích đất 122m^2 thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 34 xã P, với giá 22.000.000 đồng.

Xét thấy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nêu trên đã được các bên đương sự thừa nhận là sự kiện pháp lý không phải

chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự và đến nay vẫn đồng ý việc sang nhượng đất theo đo đạc sử dụng thực tế. Thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện và quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã giao đủ tiền và giao đúng, đủ diện tích đất. Bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất làm nhà trên đất sử dụng từ năm 2008 đến nay không có tranh chấp, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính. Tại thời điểm các bên ký kết giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất, Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực, tuy nhiên Tòa án không buộc các bên thực hiện hợp đồng do diện tích đất chuyển nhượng tại 04 hợp đồng không đủ điều kiện tối tH1 tách thửa theo quy định.

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận các hợp đồng nêu trên có giá trị pháp lý và công nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng cho ông Trần Đình H, bà Bùi Lê Bảo K, ông Trần Quốc D, bà Bùi Huỳnh C là phù hợp.

[6]. *Về trị giá tài sản:*

Theo kết quả định giá ngày 26/4/2022 của Hội đồng định giá tài sản xác định:

- Về giá đất:

+ Trị giá đất ông H, bà K sử dụng:

218m^2 x 8.500.000 đồng = 1.853.000.000 đồng.

+ Trị giá đất do ông D, bà C sử dụng:

207,5m^2 x 8.000.000 đồng = 1.660.000.000 đồng.

- Công trình trên đất: 01 căn nhà xây của ông D, bà C có diện tích 79,6m^2 trị giá 227.994.000 đồng; 01 nhà xưởng trên đất của bà K, ông H có đơn giá 1.509.600đồng/1m^2 (không có số liệu diện tích nên không xác định được tổng trị giá) và hàng rào do bà C, ông D làm có trị giá 9.177.000 đồng.

Tại mục [5] của Bản án đã xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nêu trên có giá trị pháp lý và các bên đương sự không tranh chấp đối với tài sản gắn liền với đất, do đó Hội đồng xét xử không xem xét xử lý hậu quả hợp đồng và tài sản trên đất.

[7]. *Về án phí và chi phí tố tụng:*

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định, cụ thể:

+ Ông B, ông Lê Văn D1, bà T2 và bà H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng x 02 = 600.000 đồng.

+ Bà Q và ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng x 02 = 600.000 đồng.

+ Nguyên đơn bà C và bà K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Chi phí tố tụng: Đã chi số tiền 2.243.000 đồng do nguyên đơn bà K, bà C nộp tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp đủ).

[8]. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 91, 92, 227, 235, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 121, 122, 688, 697, 698, 699, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 105, 106, 107, 127 và 146 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội 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 bà Bùi Lê Bảo K và bà Bùi Huỳnh C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các bị đơn ông Lê Văn B, ông Lê Văn D1, bà Lê Thị Thùy T2, bà Lê Thị H2 và bà Danh Thị Q, ông Lê Quang H1.

1.1. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008 giữa ông Trần Đình H, bà Bùi Lê Bảo K và ông Lê Văn B, bà Vương Thị Kiều O theo "Giấy xác nhận" ngày 01/5/2017 của ông Lê Văn B, ông Lê Văn D1, bà Lê Thị Thùy T2, bà Lê Thị H2 có giá trị pháp lý.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung "Giấy mua bán sang nhượng đất" ngày 06/9/2008 giữa bà Bùi Huỳnh C và ông Lê Văn B, bà Vương Thị Kiều O có giá trị pháp lý.

1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2008 giữa ông Trần Đình H và bà Danh Thị Q, ông Lê Quang H1 có giá trị pháp lý.

1.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung "Giấy bán đất" ngày 30/6/2008, giữa bà Bùi Huỳnh C và bà Danh Thị Q, ông Lê Quang H1 có giá trị pháp lý.

2. Bà Bùi Lê Bảo K và ông Trần Đình H được quyền sử dụng diện tích đất 218m^2 (Vị trí 1 - Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 28/4/2021) thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 79 xã P, huyện D; quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Bà Bùi Huỳnh C và ông Trần Quốc D được quyền sử dụng diện tích đất 207,5m^2 (Vị trí 2 - Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 28/4/2021) thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 79 xã P, huyện D; quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

Bà Bùi Lê Bảo K và ông Trần Đình H; bà Bùi Huỳnh C và ông Trần Quốc D được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật.

Ông Lê Văn B, ông Lê Văn D1, bà Lê Thị Thùy T2, bà Lê Thị H2 được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai biến động quyền sử dụng đất đối với thửa 408, tờ bản đồ số 34 xã P, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 137346 ngày 28/12/2006 của Ủy ban nhân dân huyện D theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn B, ông Lê Văn D1, bà Lê Thị Thùy T2 và bà Lê Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

- Bà Danh Thị Q và ông Lê Quang H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

- Trả lại cho bà Bùi Lê Bảo K và bà Bùi Huỳnh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồn (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004594 ngày 11/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Trả lại cho bà Bùi Lê Bảo K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009713 ngày 24/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Trả lại cho bà Bùi Huỳnh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009714 ngày 24/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: 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 dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, án văn.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Duy