

Bản án số: 11/2020/DS –ST
Ngày: 02- 6- 2020
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 THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Đắc Liệt
2. Ông Võ Văn Dũng

-Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngát – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Gấm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 5 và ngày 02 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 292/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2020/QĐXXST DS ngày 20 tháng 4 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2020/QĐST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1-Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Đường N, Phường T, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

2. Bị đơn: Ông Trần Văn Nh (chết năm 2019)

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nh, bà H (bà Đào Thị H chết năm 2007): Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1971 (có mặt) và ông Trần Văn M, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường N, Phường T, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Hồ Duy T, sinh năm 1948

Địa chỉ: Số , Khu phố A, phường X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Ông Phạm Thế M, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nhị Hà, Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1986

3.2. Bà Nguyễn Xuân Lan P, sinh năm 1988

3.3. Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông H, bà P và ông L vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà P và ông L: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Đường N, Phường T, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

4. *Người làm chứng:* Bà Phạm Thị Tr, sinh năm 1959

Địa chỉ: Đường B, Phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, tại phiên tòa, Nguyên đơn bà Phạm Thị Đ trình bày:

Ngày 28- 6-1999, bà Phạm Thị Đ và ông Nguyễn Xuân H có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Nh và bà Đào Thị H diện tích 40m² thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại Phường 9 cũ (nay là phường T) với giá chuyển nhượng là 40 triệu đồng nhưng thực tế bà giao cho ông Nh 15 lượng vàng (9999). Tại thời điểm chuyển nhượng ông Nh và bà H đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 427/ĐKRĐ ngày 23-7-1990 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất chuyển nhượng khi đó, ông Nh bà H có lợp mái tôn, cửa gỗ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà tiến hành xây công trình phụ nhà vệ sinh và buôn bán sinh sống ở đó. Năm 2012, bà có xây bức tường ngăn cách giữa đất của nhà bà và nhà ông Nh. Đến năm 2015, bà xây nhà cấp 4 và thay cửa sắt bằng cửa gỗ. Việc bà xây công trình phụ, xây nhà và tường rào, gia đình ông Nh, bà H và bà T đều biết, không có ý kiến gì.

Ngày 24-2-2006, ông Nh và bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 7866671 với tổng diện tích là 158,4m², thửa đất số 26533.06.78, tờ bản đồ số 6, trong đó có phần diện tích đất ông Nh đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà. Sau đó, ông Nh nộp hồ sơ xin tách thửa tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu.

Ngày 20-12-2007, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu đã tiến hành lập “*Biên bản đo đạc ranh giới thửa đất*” tại Đường N, Phường T thành phố Vũng Tàu do chính ông Nh chủ sử dụng đất chỉ ranh và ký xác nhận để xác định ranh thửa đất bổ túc hồ sơ xin tách thửa với diện tích 47,2m² thuộc một phần thửa số 112, tờ bản đồ số 01.

Ngày 03-01-2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu đã ký sơ đồ vị trí thửa đất số 78(mới), tờ bản đồ 06(mới).

Ngày 25-7-2016, ông Nh ủy quyền cho con gái là Trần Thị Kim T, đại diện ông làm thủ tục tách thửa từ diện tích 158,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 7866671 ngày 24-02-2006 thành hai thửa.

Ngày 11-8-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 177106 đối với thửa đất số 367, tờ

bản đồ số 1, diện tích 47,2m² và Giấy chứng quyền sử dụng đất số CK 177107 thửa đất số 368, tờ bản đồ số 6, diện tích 111,2m², cả hai thửa đất này vẫn đứng tên ông Nh và bà H. Trong quá trình sử dụng đất, bà thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước. Vì đất đứng tên ông Nh, nên khi đến kỳ đóng thuế bà đều đưa cho ông Nh và con gái ông Nh là bà T, có biên nhận do ông Nh bà T ký.

Năm 2017, bà Đ được biết bà T con của ông Nh cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 177106 đối với diện tích đã chuyển nhượng cho bà để vay tiền nên bà đã Nhiều lần gặp ông Nh đề nghị ông Nh làm thủ tục sang tên, nhưng ông Nh viện mọi lý do không thực hiện nghĩa vụ.

Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-6-1999 giữa ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H và ông Nguyễn Xuân H, bà Phạm Thị Đ có H lực;

Công nhận diện tích 47,2m² thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 177106 ngày 11-8-2017 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

Chồng bà là ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1953 chết năm 2005, bà và ông H có ba người con là Nguyễn Thái H, Nguyễn Xuân Lan P và Nguyễn Phi L.

Bà Đ đồng ý với sơ đồ vị trí đất và biên bản định giá, không yêu cầu đo vẽ và định giá lại.

2. Tại bản ghi ý kiến của bị đơn ngày 19-9-2018 và trong quá trình tố tụng tại Tòa, ông Trần Văn Nh trình bày:

Năm 1999, ông có thỏa thuận mua bán bằng miệng với bà Lê Thị B (mẹ ruột của bà Đ), không lập giấy tờ. Ông và bà B thỏa thuận từ ngoài đường vào đến mép gạch hồ gas khoảng 35m². Ông chưa nhận tiền của bà B, yêu cầu bà B cung cấp giấy nhận tiền. Việc mua bán không liên quan đến bà Phạm Thị Đ.

Năm 2016, bà Phạm Thị Tr là chị gái bà Đ có nhờ con gái ông là Trần Thị Kim T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông tách thành hai thửa đất, ông không biết. Khi vợ ông là bà Đào Thị H còn sống không ký vào giấy chuyển nhượng đất, bà H không biết chữ nên không thể ký và ghi rõ họ tên. Ông xác nhận không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-6-1999 và giấy tay biên nhận nhận tiền thuế do bà Đ đưa lập ngày 17-11-2011 và ngày 17-3-2016, nhưng ông không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký. Trên đất tranh chấp có một phòng do bà Tr (chị gái bà Đ) xây vào cuối năm 2016, khi xây ông và gia đình không biết, không khiếu nại. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

3. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Nh và bà Đào Thị H là bà Trần Thị Kim T và người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày:

Ông Trần Văn Nh chết năm 2019, bà Đào Thị H chết năm 2007. Ông Nh và bà H có hai người con là bà và ông Trần Văn M. Khi ông Nh, bà H còn sống bà là người trực tiếp chăm sóc và nuôi dưỡng. Ông M vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ Đường N, Phường T, thành phố Vũng Tàu, hiện ông M đi làm ở Bến Tre, thỉnh thoảng vẫn về nhà. Địa chỉ cụ thể của ông M ở Bến Tre, bà không biết. Ngoài bà và ông M ra thì ông Nh và bà H không có con riêng, con

nuôi. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H với vợ chồng bà Phạm Thị Đ, bà không biết. Bà xác nhận từ năm 2008 đến năm 2011, bà có nhận tiền đóng thuế của bà Đ và có ký nhận vào biên bản viết tay. Do bà đi làm suốt nên không biết việc năm 2016, bà Đ xây một phòng trên đất cho bà Tr ở và xây bức tường ngăn cách hiện trạng như hiện nay. Sau khi bà Đ xây xong do ông Nh bị bệnh nên gia đình cũng không khiếu nại.

Năm 2016, do làm ăn khó khăn nên bà có cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 7866671 với tổng diện tích là 158,4m², thửa đất số 26533.06.78, tờ bản đồ số 6 để vay một số tiền, khoảng mấy tháng sau thì bà đã trả tiền và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Năm 2017, bà Tr (là chị gái của bà Đ) có tìm gặp bà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 7866671 để làm thủ tục tách thửa và bà đã đưa cho bà Tr. Khoảng một tháng sau, bà Tr có gọi điện cho bà xuống Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu nhận hồ sơ, nhưng khi đến nơi thì cán bộ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 177106 với diện tích 47,2m² thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 6 và Giấy chứng quyền sử dụng CK 177107 với diện tích 111,2m² thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 6. Sau khi ký nhận, bà giữ lại một sổ có diện tích 111,2m² và bà Tr giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 177106 có diện tích 47,2m².

Tại phiên tòa bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T xác nhận giữa vợ chồng ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H và vợ chồng bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Xuân H có việc mua bán, nhưng theo hợp đồng mua bán thì diện tích đất ông Nh bán cho bà Đ là 40m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nh được cấp 47,2m². Trường hợp bà Đ muốn sử dụng diện tích đất dư 7,2m² thì bà Đ pH có nghĩa vụ thanh T theo giá thị trường do Hội đồng định giá của Tòa án định giá là 27.500.000đ/m². Trường hợp bà Đ không thanh T được bằng giá trị thì 7,2m² dư phải trả đất cho ông Nh. Bà đồng ý với giá và không yêu cầu định giá, đo vẽ lại.

4. *Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Nh và bà Đào Thị H là ông Trần Văn M, Tòa án đã thông báo, niêm yết công khai, triệu tập hợp lệ Nhiều lần nhưng ông vẫn vắng mặt và không có ý kiến gì.*

5. Ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Xuân Lan P, ông Nguyễn Phi L do bà Phạm Thị Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông H, bà P và ông L đồng ý với trình bày của bà Đ, xác nhận không có công sức đóng góp gì đối với số tiền bà Đ, ông H thanh T cho việc nhận chuyển nhượng diện tích 47,2m² đất của ông Nh và bà H. Đề nghị tòa giải quyết theo quy định của pháp luật, công nhận diện tích trên cho bà Đ. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

6. Bà Phạm Thị Tr trình bày: Bà là chị ruột của bà Phạm Thị Đ. Năm 1999, bà Đ đã xây nhà và đến năm 2015 bà Đ sửa nhà và xây thêm để ở. Khi bà Đ xây

nhà cũng như sửa nhà gia đình ông Nh không có ý kiến hay khiếu nại và Ủy ban nhân dân phường Thắng Nhất không có quyết định cưỡng chế dỡ nhà. Hiện nay do hoàn cảnh khó khăn nên bà Đ phải trông cháu nội ở Sài Gòn, có nhờ bà trông nom, quét dọn và thanh toán tiền điện, nước. Bà không sống ở đó và bà cũng không đóng góp gì nên không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đề nghị Tòa án không mời bà.

Về nguồn gốc đất: Năm 1999, vợ chồng bà Phạm Thị Đ mua của ông Trần Văn Nh, bà Đ cùng 03 người con sinh sống ở đó. Hàng năm bà Đ nhờ bà đưa tiền thuê đất cho ông Nh và bà T là con ông Nh, có ký giấy nhận. Diện tích trước khi tách thửa và sau khi tách thửa không biến động vẫn $47,2m^2$, được xác định từ bức tường xây cố định, do chính ông Nh chỉ ranh và ký xác nhận năm 2008.

Năm 2016, do bà T cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), bà đã yêu cầu bà T chuộc sổ về và thực hiện việc tách thửa cho bà Đ. Ngày 25-7-2016, ông Nh ủy quyền cho bà T thực hiện việc tách thửa. Tháng 12-2016 có thông báo tạm ngưng giải quyết tách thửa tại khu vực phường Thắng Nhất. Ngày 05-7-2017, hồ sơ tiếp tục giải quyết, đến tháng 8-2017, hồ sơ đã giải quyết xong, khi bà T nhận hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai, bà T có đưa lại cho bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $47,2m^2$, sổ còn lại bà T giữ. Bà Đ đã Nhiều lần yêu cầu ông Nh làm thủ tục sang tên nhưng ông Nh vẫn không thực hiện.

7. *Tại phiên tòa ông Phạm Thế M là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T trình bày:* Khi ông Nh còn sống, ông xác nhận không có việc mua bán đất với bà Đ, mà việc mua bán này ông Nh chỉ thực hiện với bà B là mẹ bà Đ. Tại phiên tòa bà Đ xác nhận chữ kí phần của bà H trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1999 là của ông Nh, còn chữ viết Đào Thị H là ông H viết, Hợp đồng này chưa có công chứng, chứng thực nên xác định về mặt hình thức là vi phạm quy định của pháp luật theo các điều 131, 133, 136 Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 3 Điều 167 luật Đất Đai năm 2003. Mặc dù về mặt hình thức vi phạm nhưng phía bị đơn vẫn có thiện chí để bà Đ được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy Nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên mua bán chỉ có $40m^2$, nhưng theo đo vẽ thực tế $47,2m^2$, dư $7,2m^2$ nên ông Nh mới không ký giấy chuyển nhượng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận cho bà Phạm Thị Đ $40m^2$ theo đúng hợp đồng chuyển nhượng, còn số dư $7,2m^2$ buộc bà Đ thanh toán theo giá thị trường do Hội đồng định giá là $27.500.000\text{đồng} \times 7,2 = 198.000.000\text{đồng}$. Trường hợp bà Đ không thanh toán được bằng giá trị thì $7,2m^2$ đất phải trả lại cho ông Nh.

8. *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:* Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng Nhậm vụ, quyền hạn của mình. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và thư ký tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Đương sự có mặt tại phiên tòa chấp hành tốt các quy định pháp luật tố tụng, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự. Tuy Nhên, vẫn còn vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có đủ căn cứ xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là ông Trần Văn Nh và bà Đào Thị H. Tại phiên tòa bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T thừa nhận ông Nh, bà H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Đ. Theo biên bản xác minh, Ủy ban nhân dân phường T xác nhận bà Đ đã xây nhà 01 tầng loại 5 vào năm 1999, đến năm 2015 xây nhà cấp 4 và bức tường ngăn cách không ai khiếu nại. Do vậy, đối chiếu quy định pháp luật đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-6-1999, công nhận bà Phạm Thị Đ được quyền sử dụng thửa đất số 367, tờ bản đồ số 6, diện tích 47,2m² tại số Đường N, Phường T, thành phố Vũng Tàu. Tuy Nhiên tại hợp đồng các bên chuyển nhượng 40m² vì vậy đối với số diện tích đất dư 7,2m² đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Đ phải thanh toán giá trị bằng tiền theo quy định pháp luật cho gia đình ông Nh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng:* Bà Phạm Thị Đ khởi kiện yêu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-6-1999 giữa ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H và ông Nguyễn Xuân H và bà Phạm Thị Đ là có hiệu lực. Bị đơn cư trú tại thành phố Vũng Tàu. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ông Trần Văn M đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2, nhưng vẫn vắng mặt, không lý do. Ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Xuân Lan P, ông Nguyễn Phi L đã ủy quyền cho bà Phạm Thị Đ. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

Bà Phạm Thị Tr là người được bà Đ nhờ trông coi nhà, đóng tiền điện, nước. Bà xác nhận không ở đó và không đóng góp, cải tạo đất nên xác định không có quyền và lợi ích gì liên quan trong vụ án này.

Theo quy định của pháp luật các đương sự có quyền và nghĩa vụ giao nộp chứng cứ cho Tòa án, nếu đương sự không giao nộp, hoặc nộp không đầy đủ thì pH chịu hậu quả của việc không nộp hoặc nộp không đầy đủ các chứng cứ liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, các đương sự xác nhận chứng cứ đã cung cấp cho Tòa lưu tại hồ sơ vụ án, không có đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới và tất cả các đương sự xác nhận không còn chứng cứ nào khác.

[2]. Về nội dung vụ án

[2.1] Về nguồn gốc đất: Các đương sự đều xác nhận, nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 6, diện tích 47,2m² tọa lạc tại số Đường N, Phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu là một phần diện tích trong tổng diện tích 158, 4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 7866671 ngày 24-02-2006 đứng tên ông Trần Văn Nh và bà Đào Thị H.

[2.2]. Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H và bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Xuân H ngày 28-6-1999, thấy:

Hợp đồng ngày 28-6-1999 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được lập bằng giấy tay chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực là vi phạm về điều kiện hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 691, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995, nhưng nội dung hợp đồng phù hợp với Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tại mục b.3, tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15-10-1993, hướng dẫn: “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4(Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003) và điểm a.6(Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.) tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng 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, thì Tòa án công nhận hợp đồng”. Quy định này nhằm xác định, nếu như bên nhận chuyển nhượng đã thật sự quản lý, sử dụng mảnh đất, đồng thời đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ trên mảnh đất đó dù có vi phạm về hình thức của Hợp đồng thì Tòa án vẫn công nhận. Trong vụ án này ông Nh đã bàn giao đất, bà Đ đã thực hiện nghĩa vụ đối với mảnh đất thông qua việc đóng thuế sử dụng các năm từ 2008 đến năm 2015 và có xác nhận của bà Trần Thị Kim T là con gái của ông Nh.

Trên thực tế bà Đ cũng là người trực tiếp quản lý, sử dụng, duy trì mảnh đất từ năm 1999 cho đến nay. Quy định này đã được Bộ luật Dân sự năm 2015 kế thừa và pháp điển hóa trong Bộ luật dân sự năm 2015, cụ thể khoản 2 Điều 129 quy định: “...2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực 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 định công nhận H lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không pH thực hiện việc công chứng, chứng thực.*”

Quy định này nhằm bảo vệ tốt hơn quyền công dân, bảo đảm sự ổn định của giao dịch dân sự và hạn chế sự không thiện chí của một bên trong việc lợi dụng việc không tuân thủ quy định về hình thức để không thực hiện cam kết của mình. Tại biên bản xác minh ngày 21-02-2020, Đại diện ủy ban nhân dân phường T cho biết năm 1999, bà Đ xây nhà 01 tầng loại 5, diện tích khoảng 3,3m² phường không nhận được đơn thư khiếu nại hay ý kiến phản đối của gia đình ông Nh. Đến năm 2015, bà Đ xây tiếp nhà tạm loại 4, diện tích 28,22 m² phường không nhận được đơn thư khiếu nại hay ý kiến phản đối của công dân nào. Như vậy, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H và bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Xuân H có vi phạm về hình thức của hợp đồng do chưa thực hiện công chứng, chứng thực, nhưng theo quy định của pháp luật đã phân tích ở trên, thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28-6-1999 giữa bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Xuân H và ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H không bị coi là vô hiệu, đã có hiệu lực pháp luật.

[2.3]. Về nội dung của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 28-6-1999. Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất, việc chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H và bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Xuân H diễn ra ngày 28-6-1999 là có thật bởi trong giấy chuyển nhượng đất có chữ ký và ghi đầy đủ họ tên của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng. Tại bản ghi ý kiến ngày 19-9-2018, biên bản lấy lời khai ngày 08-10-2018 và ngày 12-4-2019 ông Nh thừa nhận năm 1999, ông và bà Lê Thị B (là mẹ ruột bà Đ) có thỏa thuận mua bán đất bằng miệng một phần diện tích ước chừng khoảng 20m² hoặc 35m² và ranh giới từ

ngoài đường vào đến mép gạch hồ gas. Tại biên bản hòa giải ngày 31-7-2018, ông Nh khai tại Ủy ban nhân dân phường T vì diện tích nhỏ nên không đủ tách thửa cho bà B nhưng ông vẫn nhớ ranh giới đất. Ông đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ với diện tích ước chừng 30m² theo ranh giới ông xác định. Tại biên bản lấy lời khai ngày 12-4-2019, bà Trần Thị Kim T (con gái ông Nh) xác nhận bà T và ông Nh có nhận tiền thuế do bà Đ đưa và có ký vào biên nhận viết tay.

Thứ hai, ông Nh cho rằng ông không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi còn sống bà Đào Thị H là vợ ông không biết chữ, không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đ đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1999 cho đến nay như sau: Năm 1999, bà Đ xây nhà 01 tầng loại 5, diện tích khoảng 3,3m². Năm 2015, bà Đ xây tiếp nhà tạm loại 4, diện tích 28,22 m² và bức tường ngăn cách giữa nhà bà Đ với nhà ông Nh. Trong quá trình tố tụng, Tòa án công bố và cho xem Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28-6-1999, giấy biên nhận ngày 17-11-2011 và giấy biên nhận ngày 17-3-2016. Tòa án đã giải thích các quy định của pháp luật cho ông Nh trong trường hợp không phải chữ ký và chữ viết của ông, ông có quyền yêu cầu Tòa án giám định chữ ký, chữ viết. Mặc dù, ông Nh không thừa nhận đó là chữ ký, chữ viết của ông nhưng ông Nh không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký, chữ viết của ông trong các văn bản nêu trên. Ông Nh không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Như vậy việc ông Nh cho rằng không chuyển nhượng đất cho bà Đ và bà H không ký vào hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Mặc dù bà H không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng có đủ căn cứ như đã phân tích nêu trên để xác định bà H khi còn sống biết bà Đ quản lý và sử dụng đất công khai mà không có ý kiến phản đối là đồng nghĩa với việc bà H đồng ý việc chuyển nhượng này.

Thứ ba, trong hợp đồng có ghi cụ thể giá tiền chuyển nhượng là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng). Mặc dù, không có giấy biên nhận tiền nhưng việc bà Đ đổ đất, nâng nền, xây công trình phụ, nhà 01 tầng loại 5 từ năm 1999 và đến năm 2015 bà tiếp tục xây thêm nhà tạm loại 4 và hàng rào ngăn cách giữa nhà bà và nhà ông Nh, quản lý và sử dụng đất trong thời gian dài mà ông Nh, bà H khi còn sống không có ý kiến gì. Nên có đủ cơ sở xác định bà Đ, ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền. Tại biên bản hòa giải ngày 31-7-2018, ông Nh thừa nhận tại Ủy ban nhân dân phường Thắng Nhất bà B (mẹ của bà Đ) đã trả tiền cho bà H.

[2.4]. Ông Nh cho rằng, năm 2016, bà Phạm Thị Tr là chị gái bà Đ có nhờ con gái ông là Trần Thị Kim T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông tách thành hai thửa đất, ông không biết là không đúng. Bởi theo hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu cung cấp thì năm

2006, ông Nh bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, ông Nh làm đơn xin tách thửa. Ngày 20-12-2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập sơ đồ vị trí tách thành hai thửa với diện tích 47,2m² và 111,2 m² do chính ông Nh là chủ sử dụng đất chỉ ranh và ký xác nhận. Năm 2016, ông Nh ủy quyền cho con gái là Trần Thị Kim T liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục tách thửa. Như vậy, có căn cứ xác định về ý chí là ông Nh chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị Đ. Tại phiên tòa, bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T thừa nhận trước khi mất ông Nh di chúc có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có căn cứ nên được chấp nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H và bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Xuân H ngày 28-6-1999 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

[2.5]. Về yêu cầu công nhận diện tích 47,2m² thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 177106 ngày 11-8-2017 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thị Đ:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-6-1999 thì ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Xuân H diện tích 40m² đất thổ cư, thửa đất 112, tờ bản đồ số 1, Phường 9 Vũng Tàu quốc lộ 15 cũ, có vị trí tứ cận là: Phía đông giáp nhà ông Trần Văn Nh; phía Tây giáp quốc lộ 15 cũ phường 9 Vũng Tàu; phía Nam giáp nhà bà Lê Thị B; phía Bắc giáp nhà ông Thiệu 05 phường 9 quốc lộ 15 cũ Vũng Tàu. Tuy Nhên, theo số liệu đo đạc thực tế thì diện tích hiện nay bà Đ đang quản lý, sử dụng là 47,2m² thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 6 và diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 177106 ngày 11-8-2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu cấp cho ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H.Theo bà Đ khi chuyển nhượng vì không đo vẽ nên chỉ ước chừng diện tích 40m²nhưng năm 2007 và năm 2017 khi làm thủ tục tách thửa chính ông Nh là người chỉ ranh cho cán bộ đo vẽ phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà là 47,2m²nên phần diện tích 7,2m² dư so với hợp đồng là thuộc quyền sở hữu của bà, bà không đồng ý thanh T bằng giá trị cho gia đình ông Nh.Theo bà T, ông Nh bà H chỉ chuyển nhượng cho bà Đ diện tích 40m², nên khi ông Nh còn sống ông không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Đ 47,2m²đất,mà ông yêu cầu bà Đ phải trả cho ông thêm một khoản tiền tương xứng thì ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Nay bà Đ sử dụng dư so với hợp đồng thì bà Đ phải có nghĩa vụ thanh T bằng giá trị hoặc là trả đất cho ông Nh.

Hội đồng xét xử nhận định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, trong hợp đồng các bên thỏa thuận 40m², nay bà Đ đã sử dụng vượt quá sự thỏa thuận là 7,2m², trên thực tế 7,2m² nếu tách ra cũng không sử dụng được vào việc xây nhà hoặc các công trình khác. Để ổn định ranh giới thửa đất và phù hợp với quy định tách thửa của địa phương, Hội đồng xét xử công nhận phần đất dư thuộc quyền sử dụng của bà Đ, bà Đ có nghĩa vụ

thanh toán cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nh, bà H là bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn M số tiền theo giá của Hội đồng định giá đối với diện tích đất dư là: $27.500.000\text{đồng} \times 7,2\text{m}^2 = 198.000.000\text{đồng}$. Bà Phạm Thị Đ được nhận khoản tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất trong tổng diện tích $47,2\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 177106 ngày 11-8-2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu cấp cho ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H.

[3]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn pH chịu toàn bộ chi phí định giá, đo vẽ và thẩm định tại chỗ là 4.209.162đồng. Do bị đơn đã mất nên những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nh, bà H là bà Trần Thị Kim T và ông Trần Văn M phải chịu. Tại phiên tòa bà Đ tự nguyện nộp chi phí đo vẽ, định giá và thẩm định nên ông M và bà T không phải chịu chi phí đo vẽ, định giá và thẩm định. Bà Đ đã nộp đủ.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nh, bà H là bà Trần Thị Kim T và ông Trần Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Tại phiên tòa bà Đ tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nên ông M và bà T không phải nộp.

Bà Đ pH chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán đối với diện tích đất dư là $198.000.000\text{đồng} \times 5\% = 9.900.000\text{đồng}$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 691, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3, 30 Luật đất đai năm 1993; mục b.3, tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 bà Phạm Thị Đ về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Trần Văn Nh.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-6-1999 giữa bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Xuân H và ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận diện tích $47,2\text{m}^2$ thửa đất số 367, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại số Đường N, Phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Đ, có vị trí tứ cận theo sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 27-02-2019 (kèm theo bản án).

Bà Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; mọi khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác có liên quan do bà Đ chịu theo quy định pháp luật.

Bà Phạm Thị Đ được nhận khoản tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất trong tổng diện tích 47,2m² thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 177106 ngày 11-8-2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu cấp cho ông Trần Văn Nh, bà Đào Thị H.

1.3. Bà Phạm Thị Đ có nghĩa vụ thanh T cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nh, bà H là bà Trần Thị Kim T, ông Trần Văn M số tiền 198.000.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền nêu trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với từng thời gian chưa thi hành án.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 4.209.162đồng, bà Phạm Thị Đ tự nguyện nộp và đã nộp xong.

4. Về án phí: Bà Phạm Thị Đ tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0005065 ngày 05-9-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Bà Đ đã nộp đủ.

Bà Phạm Thị Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 9.900.000 đồng.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án (đối với các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án 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 H 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh BRVT;
- Viện kiểm sát nhân dân TPVT;

- Chi cục thi hành án dân sự TPVT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

Hoàng Thị Cúc