

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: **05**/2021/DS-ST

Ngày: 26-02-2021

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: Ông Nguyễn Duy Đạt

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hà

Ông Trần Văn Trọng

**-Thư ký phiên tòa:**

Bà Trương Thị Hoàn -Thư ký TAND 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.

Các ngày 25-11-2020 và ngày 26-02-2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 115/2019/TLST-**DS** ngày 23/12/2019 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2020/QĐXXST-**DS** ngày 27/10/2020, giữa các đương sự:

**1.Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Xuân A, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Minh B, sinh năm 1977; cùng nơi cư trú: khu phố 1, thị trấn 2, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**-Đại diện hợp pháp của bà B:** Ông Nguyễn Xuân A, sinh năm 1975; nơi cư trú: khu phố 1, thị trấn 2, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

**2.Bị đơn:**

2.1.Ông Khúc Văn C, sinh năm 1938; nơi cư trú: xã 1, huyện 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

2.2.Ông Khúc Văn D, sinh năm 1974; nơi cư trú: phường 1, thành phố 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

2.3. Ông Trần Ngọc E, sinh năm 1974; nơi cư trú: khu phố 1, thị trấn 2, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

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

3.1. Bà Phạm Đình Khôi F, sinh năm 1987; nơi cư trú: Khu 1, thị trấn 1, huyện 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

+Đại diện hợp pháp của ông E, bà F: Ông Nguyễn Thanh EF, sinh năm 1969; nơi cư trú: ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

3.2. Ngân hàng TMCP S (viết tắt: Sbank); địa chỉ: đường 1, phường 2, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện hợp pháp của Sbank: Ông Võ Thành H, chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Đất Đỏ-Chi nhánh Bà Rịa; địa chỉ liên lạc: khu phố 1, thị trấn 1, huyện 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***-Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết tại tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:***

Ông Nguyễn Xuân A và bà Nguyễn Thị Minh B là chủ sử dụng thửa đất số 704, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, diện tích 1.903m<sup>2</sup>, đã được cấp GCNQD đất số AL 257534 ngày 24/3/2008.

Do đất không tiếp giáp với đường đi nên ngày 26/5/2007 ông A và bà B thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Khúc Văn C, bà Trần Thị M và ông Khúc Văn D diện tích đất có chiều dài 38m, chiều rộng 3,5m thuộc một phần thửa đất số 365 (cũ: số 702), tờ bản đồ số 58 (cũ: số 37) xã Phước Long Thọ, đất đã được cấp GCNQSD đất số AA 415607 ngày 15/9/2004, giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng và đã giao đủ cho ông C, bà M. Sau khi nhận chuyển nhượng ông A và bà B đã được ông C, bà M, ông D bàn giao đất và tiến hành trồng trụ bê tông, trồng cây làm mốc giới đất để canh tác sử dụng.

Năm 2017 ông D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.254m<sup>2</sup>, thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số BG 571500 ngày 19/01/2012 cho vợ chồng ông Trần Ngọc E và bà Phạm Đình Khôi F nhưng không báo cho ông A và bà B biết.

Năm 2018 vợ chồng ông E san ủi, đập bể các trụ bê tông ông A và bà B đã dựng làm ranh đất, đồng thời chôn trụ sắt rào lưới B40 cả phần đất mà ông C, bà M và ông D đã bán cho ông A và bà B.

Ông A và bà B yêu cầu Tòa án:

Công nhận HĐCNQSD đất bằng giấy tay lập ngày 26/5/2007 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị M, ông Khúc Văn C, ông Khúc Văn D và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân A, bà Nguyễn Thị Minh B;

Công nhận diện tích đất 90m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 13/8/2020, gồm các điểm giới hạn 1, 2, 3, 7, 8, 1 cho ông A và bà B.

Buộc ông E và bà F giao trả cho ông A và bà B diện tích đất 90m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 13/8/2020.

**-Bị đơn ông Khúc Văn D trình bày:** Ngày 26-5-2007 ông D và ông Khúc Văn C, bà Trần Thị M có lập giấy tay chuyển nhượng cho ông A và bà B diện tích đất khoảng 133m<sup>2</sup>, trong đó chiều ngang là 3,5m, chiều dài 38m, thửa đất số 365 (cũ: số 702), tờ bản đồ số 58 (cũ: số 37) xã Phước Long Thọ; hai bên đã đo đạc bàn giao mốc giới đất và bàn giao tiền chuyển nhượng cho nhau như ông A và bà B trình bày.

Thời điểm bán đất đã được cấp GCNQSD đất số AA 415607 ngày 15/9/2004 do mẹ ông Là bà M đứng tên;

Năm 2017 khi chuyển nhượng đất cho ông E và bà F ông D có chỉ cho ông E biết ranh đất bán cho ông E chỉ đến hàng cây tràm và trụ bê tông do ông A, bà B dựng, ông E cũng đồng ý (chỉ nói miệng với nhau, không lập thành văn bản). Khi ông E san lấp cả diện tích đất đã bán cho ông A thì ông D mới biết. Ông D liên lạc với ông E thì ông E nói đất nằm trong diện tích chuyển nhượng cho ông nên ông san ủi. Ông D đề nghị ông E giao diện tích đất khoảng 133m<sup>2</sup> (chiều ngang là 3,5m, chiều dài 38m, thửa đất số 365 (cũ: số 702), tờ bản đồ số 58 (cũ: số 37) xã Phước Long Thọ) cho ông A và bà B, ông D sẽ trả lại giá trị đất cho ông E, bà F nhưng ông E, bà F không đồng ý;

Ông D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A Bà B; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B.

Ông D tự nguyện trả cho ông E, bà F giá trị diện tích đất công nhận cho ông A, bà B cho ông E, bà F theo giá đã chuyển nhượng cho ông E hoặc theo giá thị trường do Hội đồng định giá xác định.

Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm ông D tự nguyện chịu toàn bộ.

**-Bị đơn ông Khúc Văn C trình bày:** Thống nhất với lời trình bày của ông A, bà B và ông D.

Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***-Ông Nguyễn Thanh EF là đại diện hợp pháp của ông Trần Ngọc E và bà Phạm Đình Khôi F trình bày:***

Năm 2017 ông E, bà F có nhận chuyển nhượng của ông D 03 quyền sử dụng đất, gồm:

Diện tích đất 27.243m<sup>2</sup>, thửa đất số 314, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất đô BG 571499 ngày 19/01/2012;

Diện tích đất 1.432m<sup>2</sup>, thửa đất số 198, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất đô BG 571498 ngày 19/01/2012;

Diện tích đất 3.254m<sup>2</sup>, thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất đô BG 571500 ngày 19/01/2012;

Ông E mua có công chứng chứng thực đầy đủ, được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý trang tư sang tên cho ông E ngày 09/8/2017;

Việc ông A, bà B mua bán đất với ông D bằng giấy tay, không được cơ quan có thẩm quyền công chứng chứng thực là không hợp pháp;

Khi ông E, bà F tiến hành san ủi xong thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ để lập hàng rào thì ông A, bà B có ngăn cản và cho rằng đã mua một phần đất bằng giấy tay với ông C, ông D và Bà M;

Từ khi ông A, bà B khởi kiện, ông D đã nhiều lần liên lạc với ông E đề nghị nhận chuyển lại diện tích khoảng trên dưới 100m<sup>2</sup> để trả lại cho ông A, bà B nhưng giữa ông D và ông E chưa thống nhất được giá chuyển nhượng lại cho nhau.

Ông E, bà F đồng ý công nhận cho ông A, bà B diện tích đất 90m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ theo mảnh trích đo địa chính ngày 13/8/2020, gồm các điểm giới hạn 1, 2, 3, 7, 8, 1, nhưng ông D phải bồi thường trị giá diện tích đất giao cho ông A, bà B cho ông E, bà F theo giá thị trường do cơ quan chuyên môn xác định.

Ngày 12 và 13/8/2020, ông E, bà F lập luận và thay đổi mức bồi thường, yêu cầu ông D phải thanh toán cho ông E, bà F các chi phí sau:

Ca máy di dời xe đất đỏ làm đường nội bộ (02 ca xe cuốc x 3.500.000 đồng/ca = 7.000.000 đồng);

Nhân công và vật tư di dời hàng rào lưới B40 và trụ sắt đã đổ bê tông (38m x 250.000 đồng = 9.500.000 đồng);

Nhân công và vật tư di dời cổng rào là 1.500.000 đồng;

Tiền đất theo giá thị trường 650.000 đồng/m<sup>2</sup> x 133m<sup>2</sup> = 86.450.000 đồng.

Tổng số tiền là 104.450.000 đồng.

***-Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP S (viết tắt: Sbank) trình bày:***

Ngày 25/9/2018 ông Trần Ngọc E và bà Phạm Đình Khôi F ký hợp đồng thế chấp cho Sbank 03 quyền sử dụng đất, gồm: GCNQSD đất số BG 571499 ngày 19/01/2012, GCNQSD đất số BG 571500 ngày 19/01/2012 và GCNQSD đất số BG 571498 ngày 19/01/2012 (trong đó thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ thuộc quyền sử dụng đất số BG 571500); ngày 03/9/2020 ông E, bà F ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp để vay vốn tại Sbank chi nhánh Bà Rịa-PGD Đất Đỏ với giá trị hợp đồng là 3.000.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm được thế chấp, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định pháp luật và quy định Ngân hàng; mọi vấn đề biến động, quyền và nghĩa vụ khác có liên quan đến tài sản thế chấp nêu trên phải được sự chấp thuận của Ngân hàng;

Diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ là tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông E, bà F tại Sbank; trường hợp Tòa án công nhận và giao cho ông A, bà B được quyền sử dụng diện tích đất 90m<sup>2</sup> nêu trên, bị đơn ông D tự nguyện bồi thường cho ông E, bà F giá trị 90m<sup>2</sup> đất, đề nghị Tòa án xem xét giao giá trị tài sản được bồi thường cho Sbank để đảm bảo khoản vay của ông E, bà F.

***-Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập thể hiện:***

Ngày 15/9/2004 UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất lần đầu số AA 415607, thửa đất số 365 (cũ: số 702), tờ bản đồ số 58 (cũ: số 37) xã Phước Long Thọ, diện tích 3.254m<sup>2</sup> được cho bà Trần Thị M; nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Cúc năm 2004.

Ngày 08/10/2007 UBND huyện Đất Đỏ cấp đổi thành GCNQSD đất số AH 325860 cho bà Trần Thị M.

Ngày 22/12/2011 Văn phòng công chứng Lam Sơn chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, theo GCNQSD đất số AH 325860 giữa bên tặng cho là bà Trần Thị M, ông Khúc Văn C và bên được tặng cho là ông Khúc Văn D;

Ngày 19/01/2012 UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số BG 571500, thửa đất 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, diện tích 3.254m<sup>2</sup> cho ông Khúc Văn D;

Ngày 25/7/2017 Văn phòng công chứng Lam Sơn chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ,



theo GCNQSD đất số BG 571500 giữa bên chuyển nhượng là ông Khúc Văn D với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Ngọc E và bà Phạm Đình Khôi F;

Ngày 09/8/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ chỉnh lý biến động tại trang tư GCNQSD đất số BG 571500 cho ông E và bà F.

***-Tài liệu, chứng cứ gồm:***

**-Chứng cứ do nguyên đơn giao nộp:** CMND và Sổ hộ khẩu (bản sao), Biên bản hòa giải xã (bản chính), GCNQSD đất (bản sao); Giấy bán đất ngày 26/5/2007 (bản chính), Giấy xác nhận v/v bán đất làm đường đi (bản phô tô), Sơ đồ vị trí thửa đất (bản phô tô), HĐCNQSD đất (bản sao), Ảnh cột mốc giáp ranh.

**-Chứng cứ do bị đơn ông E giao nộp:** 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 571500 ngày 19/01/2012 (bản phô tô); **02 giấy ủy quyền tham gia tố tụng;**

**-Chứng cứ do Sbank giao nộp:** 01 Hợp đồng tín dụng hạn mức ngày 04/9/2018; 01 Hợp đồng thế chấp ngày 25/9/2018; 01 Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 03/9/2020; 01 Đơn đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/9/2018 và 01 GCNQSD đất số BG 571500.

**-Chứng cứ do Tòa án thu thập:** 01 Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; 02 Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh VPĐKQSDĐ huyện Đất Đỏ lập ngày 13/8/2020. Hồ sơ cấp GCNQSD đất lần đầu, cấp đổi, chỉnh lý và hồ sơ tặng cho, chuyển nhượng đối với thửa đất số 365 (số 702 cũ), tờ bản đồ số 58 (cũ: số 37) xã Phước Long Thọ.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ 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 định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, HĐXX cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong vụ án này đúng theo những quy định của BLTTDS. Tuy nhiên hồ sơ không lưu văn bản thể hiện đã tổng đạt thông báo thụ lý cho ông E, bà F, còn để vụ án quá hạn luật định, ghi địa chỉ trụ sở của Sbank chưa chính xác.

***Về nội dung:*** Có đủ căn cứ Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thửa đất 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ cho ông A, bà B. Ghi nhận việc ông E, bà F tự nguyện giao cho ông A, bà B diện tích đất 90m<sup>2</sup> nêu trên. Ông E, bà F không có yêu cầu phản tố mà chỉ có ý kiến xem xét buộc ông C, ông D bồi thường giá trị đất 90m<sup>2</sup> x 650.000/m<sup>2</sup> và không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ xem xét. Ghi nhận việc ông D tự nguyện bồi

thường cho ông E, bà F giá trị diện tích đất 90m<sup>2</sup> công nhận cho ông A, bà B; ghi nhận việc ông D tự nguyện chịu các chi phí của vụ án và án phí sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ 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 tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết:* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn (08) và lời trình bày của các bên đương sự, hợp đồng được thực hiện tại **xã Phước Long Thọ**, huyện Đất Đỏ và đất tọa lạc tại huyện Đất Đỏ nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS) vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

[1.2] *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận HĐCNQSD đất bằng giấy tay lập ngày 26/5/2007 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị M, ông Khúc Văn C, ông Khúc Văn D và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân A, bà Nguyễn Thị Minh B đối với diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ; **căn cứ** khoản 3 Điều 26 BLTTDS; Điều 697 và Điều 698 BLDS 2005 HĐXX xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[1.3] *Về người tham gia tố tụng:*

[1.3.1] Đối với bà Trần Thị M là mẹ của ông Khúc Văn D và là vợ của ông Khúc Văn C, năm 2007 bà M cùng ông C, ông D ký bán một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ cho nguyên đơn, năm 2014 bà M chết; lẽ ra Tòa án cần đưa người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà M vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Tuy nhiên năm 2011 bà M cùng ông C đã tặng cho ông D toàn bộ thửa đất nêu trên, nhưng không bị ai khiếu nại hay tranh chấp; quá trình giải quyết bị đơn là ông C, ông D, ông E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà F đồng ý công nhận cho nguyên đơn **diện tích đất 90m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa** đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, ông D tự nguyện chịu bồi thường cho ông E, bà F giá trị diện tích đất và tự nguyện chịu chi phí tố tụng, án phí của vụ án. HĐXX xét thấy việc không đưa những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M vào tham gia tố tụng trong vụ án này vẫn đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của những người không được tòa án triệu tập.

[1.3.2] Các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm đều đã có lời khai, yêu cầu giải quyết vắng mặt và có văn bản ủy quyền hợp pháp nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.4] *Về áp dụng pháp luật:* Ông A, bà B và ông C, bà M, ông D thực hiện giao dịch với nhau từ năm 2007 là thời điểm BLDS 2005 và Luật đất đai 2003 đang có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng BLDS 2005, Luật đất đai 2003, Luật đất đai 2013 và điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 để giải quyết vụ án.

[2] *Về tài liệu chứng cứ:* HĐXX xác định những tài liệu chứng cứ nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được để xem xét, giải quyết có trong hồ sơ vụ án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại các Điều 92, 93, 94, 95, 96 BLTTDS là chứng cứ của vụ án.

[3] *Về nội dung:*

[3.1] *Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt: HĐCNQSD đất):* Ngày 26/5/2007, bà Trần Thị M, ông Khúc Văn C, ông Khúc Văn D lập HĐCNQSD đất bằng giấy tay với tiêu đề “Giấy bán đất” cho ông Nguyễn Xuân A, bà Nguyễn Thị Minh B với nội dung “...*vì điều kiện hoàn cảnh bên mua có đất nhưng không có đường đi ra nên bên bán đã nhượng lại một đoạn đường chiều dài 38m, chiều rộng là 3,5m. Giá cả hai bên đã thỏa thuận. Bên bán sẽ cam kết kể từ ngày hôm nay trở đi đoạn đường trên thuộc quyền sở hữu của gia đình anh Ba...*”

Khi thỏa thuận hai bên có lập thành văn bản, có ghi rõ diện tích, nhưng không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 124, Điều 692, Điều 689 BLDS 2005 và khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003.

[3.2] *Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng:* Trong “Giấy bán đất” các bên không ghi rõ loại đất, vị trí đất, ranh giới, tình trạng đất, không quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên cũng như trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng là chưa tuân thủ quy định tại Điều 698 BLDS năm 2005.

[3.3] *Về việc thực hiện nghĩa vụ của các bên:* Bị đơn ông C, ông D xác nhận ngày 26/5/2007 có bán cho nguyên đơn ông A, bà B chiều dài 38m, chiều rộng là 3,5m (đo đạc thực tế, chiều dài 27,09m, chiều rộng 3,50m, diện tích 90m<sup>2</sup>, theo mảnh trích đo địa chính ngày 13/8/2020), thuộc một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, theo GCNQSD đất số BG 571500 ngày 19/01/2012 với giá 4.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền, đã bàn giao diện tích trên thực tế cho nguyên đơn rào trụ bê tông, trồng cây phân định ranh giới để sử dụng.



Quá trình tố tụng ông C, ông D và ông A, bà B cùng xác định mặc dù đã trả tiền cho diện tích đất nhiều hơn diện tích đất đo đạc thực tế nhưng không yêu cầu xem xét về diện tích đất còn thiếu so với diện tích đất đã thỏa thuận giữa hai bên. Do đó, HĐXX chỉ xem xét về diện tích đất theo đo đạc thực tế mà các bên đã thỏa thuận.

[3.4] *Về yêu cầu công nhận HĐCNQSD đất:*

Giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông C, ông D và ông A, bà B được thực hiện từ năm 2007; đất đã được cấp GCNQSD đất số AA 415607 ngày 15/9/2004 cho bà M. Tuy nhiên, các bên cùng xác định chưa lập thủ tục công chứng, chứng thực và đăng ký sang tên cho nhau. HĐXX có đủ căn cứ để xác định giao dịch về chuyển nhượng diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365 (cũ: số 702), tờ bản đồ số 58 (cũ: số 37) xã Phước Long Thọ, gồm các điểm giới hạn 1, 3, 7, 8, 1, theo mảnh trích đo lập ngày 13/8/2020 giữa các bên chưa được thực hiện hoàn tất.

Điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 quy định “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà nội dung hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*”. Căn cứ theo khoản 2 Điều 129 BLDS 2015 quy định “*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 hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”.

Trong vụ án này, bên mua ông A, bà B và bên bán ông D, ông C đều xác nhận hai bên có ký HĐCNQSD đất cho nhau, bên bán đã nhận đủ số tiền bán đất là 4.000.000 đồng nhưng chưa công chứng chứng thực và sang tên trước bạ cho bên mua. Ông E và bà F là người nhận chuyển nhượng thửa đất 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ sau nhưng đã hoàn tất sang tên trước bạ, nay ông E, bà F đồng ý công nhận cho ông A, bà B diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365 nêu trên. Như vậy, có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, ghi nhận sự thỏa thuận của các bên về việc công nhận HĐCNQSD đất viết tay giữa bà M, ông C, ông D và ông A, bà B đối với diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ theo GCNQSD đất số BG 571500 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 19/01/2012, chỉnh lý trang tư ngày 09/8/2017.

[3.5] *Về bồi thường giá trị diện tích đất công nhận:*

Ông C, ông D xác nhận năm 2007 có bán bằng giấy tay cho ông A, bà B diện tích đất theo đo đạc thực tế hiện nay là 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365, tờ

bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ; năm 2017 khi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông E, bà F ông có nói miệng cho ông E biết đã bán một phần cho ông E, bà B, đã chỉ ranh cột bê tông và hàng cây do ông A trồng để phân định ranh giới đất, không D vì sao khi lập hàng rào ông E đã cho nhổ hết các cột mốc mà ông A, bà B rào. Ông D đồng ý giao diện tích đất theo đo đạc thực tế cho ông A, bà B; ông D tự nguyện giao trả giá trị diện tích đất cho ông E, bà F theo giá đã chuyển nhượng hoặc giá thị trường do Hội đồng định giá xác định.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/7/2020, đại diện hợp pháp của ông E đồng ý để ông D giao trả diện tích đất 90m<sup>2</sup> thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ cho ông A, bà B, nhưng ông D phải trả cho ông E, bà F theo giá đất do cơ quan chuyên môn xác định. Tuy nhiên tại đơn giải trình ngày 12/8/2020 và biên bản ghi lời khai ngày 13/8/2020, người đại diện hợp pháp của ông E, bà F thay đổi mức yêu cầu, cụ thể: Yêu cầu ông D phải thanh toán trị giá diện tích đất giao cho ông A, bà B là 104.450.000 đồng (bao gồm: Ca máy di dời xe đất đỏ làm đường nội bộ 7.000.000 đồng, nhân công và vật tư di dời hàng rào lưới B40 và trụ sắt đã đổ bê tông 9.500.000 đồng, nhân công và vật tư di dời cổng rào là 1.500.000 đồng, tiền đất theo giá thị trường 86.450.000 đồng).

Thấy rằng, hàng rào là trụ sắt và lưới B40 do ông E, bà F lập có thể tự dịch chuyển hoặc di dời được mà không làm mất đi giá trị và công năng sử dụng, thời điểm nhận ranh đất ông E, bà F đã được chỉ mốc giới nhưng vẫn nhổ bỏ các trụ bê tông do ông A, bà B lập, khi phát hiện ông A, bà B đã thông báo nhưng ông E, bà F vẫn tiếp tục hoàn thiện hàng rào nên không có căn cứ chấp nhận; tuy nhiên ông A, bà B tự nguyện chịu chi phí di dời hoặc dịch chuyển hàng rào nên ghi nhận. Đối với chi phí ca máy di dời xe đất đỏ làm đường nội bộ, theo lý giải của ông E, bà F là chi phí tôn cao đường đi từ đường nhựa liên xã vào thửa đất 365 nêu trên; như vậy, ông E, bà F đổ đất, tôn tạo thêm trên nền đường xe bò có sẵn nằm ngoài thửa đất 365 để tiện di chuyển ra đường lớn, nên không có cơ sở chấp nhận. Đối với giá trị đất diện tích 90m<sup>2</sup>, ông E, bà F lập luận và yêu cầu mức bồi thường 86.450.000 đồng, tức 960.555 đồng/m<sup>2</sup>, so với giá trị diện tích đất 31.958m<sup>2</sup> ông E, bà F thế chấp vay số tiền 3.000.000.000 đồng, tức chỉ có 93.958 đồng/m<sup>2</sup> là cao gấp trên 10 lần; việc ông E, bà F đưa ra giá đất yêu cầu bồi thường nhưng không đưa ra được căn cứ pháp lý để tính giá đất, cũng như tính hợp lý cho yêu cầu của mình nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận.

Theo biên bản định giá ngày 01/9/2020, diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, gồm các điểm giới hạn 1, 3, 7, 8, 1, theo mảnh trích đo ngày 13/8/2020 có giá 9.900.000 đồng (110.000

đồng/m<sup>2</sup>). Ông D và ông E, bà F cùng thống nhất giá trị bồi thường theo giá do cơ quan chuyên môn xác định, việc ông E, bà F thay đổi mức bồi thường nhưng không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh nên HĐXX căn cứ theo giá đã định giá ngày 13/8/2020 làm căn cứ bồi thường trong vụ án này, ghi nhận việc ông D tự nguyện bồi thường giá trị diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ cho ông E, bà F là 9.900.000 đồng.

Diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365 nêu trên là một phần tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông E và bà F tại Sbank, Sbank và ông E, bà F cùng có yêu cầu giao số tiền trên cho Sbank tạm giữ để bảo đảm cho khoản vay của ông E, bà F nên HĐXX ghi nhận.

[4] *Về lập luận của Sbank*: Sbank không có yêu cầu độc lập, nhưng đề nghị Tòa án giữ nguyên tính pháp lý của diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365 đến khi ông E, bà F thực hiện xong phần nợ vay. Thấy rằng, diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ để đảm bảo khoản nợ vay của ông E, bà F với Sbank, không phải để đảm bảo khoản nợ xấu của ông E, bà F với Sbank; hơn nữa diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc quyền sử dụng đất BG 571500 chỉ là 01 trong 39 quyền sử dụng đất (189.952,6m<sup>2</sup>) ông E, bà F thế chấp cho Sbank để vay số tiền 15.000.000.000 đồng.

Như vậy xét thời điểm hoàn thành giao dịch thì ông A, bà B đã nhận chuyển nhượng và sử dụng đất từ ngày 26/5/2007; xét về diện tích đất công nhận chỉ có 90m<sup>2</sup>/189.952,6m<sup>2</sup> đất ông E, bà F đang thế chấp tại Sbank; xét về giá trị: số tiền vay 15.000.000.000 đồng so với giá trị 39 quyền sử dụng đất là 24.429.000.000 đồng (theo thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng dụng ngày 01/11/2018), chỉ chiếm 61,4%;

HĐXX xác định diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, gồm các điểm giới hạn 1, 3, 7, 8, 1, theo mảnh trích đo ngày 13/8/2020 công nhận cho ông A, bà B nằm ngoài phần giá trị tài sản (61,4%) ông E, bà F thế chấp cho Sbank; do đó việc công nhận và giao diện tích đất nêu trên cho ông A, bà B không ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của Sbank.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì “*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Tuy nhiên ông Khúc Văn D yêu cầu được tự nguyện chịu toàn bộ án phí sơ thẩm nên HĐXX ghi nhận

[6] *Về các chi phí khác*: Tổng chi phí: 4.117.473 đồng, bao gồm: Chi phí đo đạc: 1.717.473 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 2.400.000 đồng. Do ông Khúc Văn D yêu cầu được tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên HĐXX ghi nhận.

[7] *Về phát biểu của Kiểm sát viên*: Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với phân tích và nhận định của HĐXX nên ghi nhận.

[8] *Về quyền kháng cáo, kháng nghị*: Các đương sự và VKSND được quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của BLTTDS.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 184, 228, 271, 273, 278 và Điều 280 BLTTDS;

Các Điều 124, 692, 689, 698 BLDS 2005; các Điều 4, 7, 129, 357, 468 và Điều 688 BLDS;

Điều 127 Luật đất đai 2003 và Điều 167 Luật đất đai;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân A và bà Nguyễn Thị Minh B về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Khúc Văn C, ông Khúc Văn D và ông Trần Ngọc E.

2. Ghi nhận việc thỏa thuận của ông Nguyễn Xuân A, bà Nguyễn Thị Minh B, ông Khúc Văn C, ông Khúc Văn D, ông Trần Ngọc E và bà Phạm Đình Khôi F về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2007 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị M, ông Khúc Văn C, ông Khúc Văn D và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân A, bà Nguyễn Thị Minh B đối với diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365 (cũ: số 702), tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 571500 ngày 19/01/2012, chỉnh lý trang tư ngày 09/8/2017 (cũ: số AA 415607 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 15/9/2004) (*được giới hạn bởi các điểm: 1, 3, 7, 8, 1, theo mảnh trích đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 13/8/2020*).

3. Ghi nhận việc ông Trần Ngọc E và bà Phạm Đình Khôi F có nghĩa vụ tự tháo dỡ hoặc dịch chuyển hàng rào trụ sắt (móng trụ bê tông), lưới B40 giao diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ

cho ông Nguyễn Xuân A và bà Nguyễn Thị Minh B; ông A bà B tự nguyện chịu chi phí tháo dỡ hoặc dịch chuyển hàng rào trụ sắt, lưới B40 (nếu có). Trường hợp ông E, bà F không tự nguyện giao đất thì ông A và bà B được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ông A, bà B và ông E, bà F có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai tại huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để đăng ký quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo Bản án của Tòa án và theo mảnh trích đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 13/8/2020.

4. Ghi nhận việc ông Khúc Văn D tự nguyện bồi thường giá trị diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 365 (cũ: số 702), tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ là 9.900.000đ (chín triệu chín trăm nghìn đồng) cho ông Trần Ngọc E và bà Phạm Đình Khôi F.

Ghi nhận việc ông Trần Ngọc E, bà Phạm Đình Khôi F tự nguyện giao số tiền 9.900.000đ (chín triệu chín trăm nghìn đồng) cho Sbank tạm giữ đến khi ông E, bà F trả xong khoản nợ vay đối với quyền sử dụng đất số BG 571500 ngày 19/01/2012, chỉnh lý trang tư ngày 09/8/2017 cho Sbank. Ông E, bà F có quyền yêu cầu Sbank giao trả số tiền 9.900.000đ (chín triệu chín trăm nghìn đồng) khi trả xong khoản nợ vay đối với quyền sử dụng đất số BG 571500 ngày 19/01/2012, chỉnh lý trang tư ngày 09/8/2017.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.*

#### 5. Về chi phí:

Ghi nhận việc ông Khúc Văn D tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 4.117.473đ (bốn triệu một trăm mười bảy nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông D đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Xuân A, bà Nguyễn Thị Minh B, ông Trần Ngọc E, bà Phạm Đình Khôi F, ông Khúc Văn C và Sbank không phải chịu chi phí tố tụng.

#### 6. Về án phí dân sự:

Ghi nhận việc ông Khúc Văn D tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Xuân A, bà Nguyễn Thị Minh B, ông Trần Ngọc E, bà Phạm Đình Khôi F, ông Khúc Văn C và Sbank không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.



Hoàn trả cho ông A và bà B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000đ (một triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2019/0000985 ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

7. **Về quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt tại phiên tòa và VKSND cùng cấp có quyền kháng cáo, kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày; VKSND cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 26-02-2021); đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án **hoặc** bản án được niêm yết.

8. **Về 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Sở tư pháp tỉnh BR-VT;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, VT;

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

**Nguyễn Duy Đạt**