

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN XUYỀN MỘC  
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Bản án số: **36**/2022/DS-ST

Ngày: 10 -6 -2022

V/v: “T/c quyền sử dụng đất và

T/c HĐCN QSD đất”

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC, 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:* Bà Ngô Thị Quốc Thanh

Bà La Thị Thu Nga

**-Thư ký phiên tòa:**

Bà Huỳnh Thị Kim Thùy-Thư ký TAND

huyện Xuyên Mộc, tỉnh Xuyên Mộc-Vũng Tàu.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Xuyên Mộc-Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Ông Lê Văn Thiên-Kiểm sát viên.

Ngày 10-6-2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2021/TLST-**DS** ngày 14/4/2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2022/QĐXXST-**DS** ngày 26/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2022/QĐST-DS ngày 19/5/2022, giữa các đương sự:

**1.Nguyên đơn:** Ông Đinh Công A, sinh năm 1985 và bà Ngô Thị Thanh A1, sinh năm 1989; nơi cư trú: Tổ 1, khu phố 1, thị trấn 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; **(có mặt)**

**2.Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1962 và bà Phạm Thị B1, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số 01, khu phố 1, thị trấn 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; **(Ông B có mặt, bà B1 vắng mặt)**

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

3.1.Bà Trần Thị C, sinh năm 1965; nơi cư trú: số 2, khu phố 1, thị trấn 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. **(vắng mặt)**

3.2. Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; địa chỉ: Quốc lộ 55, thị trấn 2, huyện Xuyên Mộc, 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:***

Ngày 20/05/1999 cha nguyên đơn là ông Đinh A12, sinh năm 1949 có lập giấy tay mua của bà Trần Thị C 01 lô đất (nay là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 21 thị trấn 2, diện tích 476.8m<sup>2</sup>); khi mua đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nội dung “giấy bán đất” ghi “*Bên bà C nhất trí bán cho bên ông A12 một lô đất tọa lạc tại thôn Thanh Sơn, thị trấn 2 với giá 19 chỉ vàng....Đông giáp ông A12, ông Lộc; Nam giáp đất nhà ông Thanh; Bắc giáp đất nhà bà C; Tây giáp đất ông Thắng....kể từ ngày 20/5/1999 ông A12 được Toàn quyền sử dụng lô đất trên. Mọi giấy tờ sang nhượng về pháp lý ông A12 có trách nhiệm làm thủ tục và thuế*”. Đến ngày 21/7/2006 bà C được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 912765.

Năm 2018 ông Đinh A12 tặng cho nguyên đơn lô đất mua của bà C, nên ông A12 nhờ bà C lập thủ tục công chứng sang tên cho nguyên đơn và được Văn phòng công chứng AB, tỉnh Xuyên Mộc-Vũng Tàu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 950, quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2018, được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý sang tên cho nguyên đơn ngày 12/4/2018;

Sau khi được tặng cho nguyên đơn đã thuê Công ty đo đạc xuống đo lại tổng diện tích được bà C bàn giao đất để làm ranh giới thì phát hiện bị đơn lấn sang đất của nguyên đơn khoảng 33,5m<sup>2</sup> nhưng bị đơn không tự nguyện trả lại diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn.

Quá trình khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị B1 trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 33,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 21 thị trấn 2 (viết tắt: Thửa đất số 18). Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 27,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 18.

***-Bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị B1 trình bày:*** Năm 1993 bị đơn mua bằng giấy tay của bà An là mẹ ruột của bà Trần Thị C diện tích đất 167,6m<sup>2</sup>, khi mua chưa có sổ tờ, sổ thửa, chưa được cấp GCNQSD đất, đến năm 2000 nhà nước cấp GCNQSD đất số O 896917 ngày 22/6/2000 cho bị đơn đứng tên, diện tích 167,6m<sup>2</sup>, thửa số 9, tờ bản đồ số 21 thị trấn 2 (viết tắt: Thửa đất số 9).

Khoảng năm 1994 tiếp tục mua thêm của bà C diện tích đất khoảng 40m<sup>2</sup> giáp với đất phía sau thửa đất số 9 (nay thuộc một phần thửa 18), nhưng đến ngày 09/3/2000 khi bị đơn xây tường rào lại thì hai bên mới lập giấy tay cho nhau, thể hiện đất có tứ cận: Bắc giáp đất bà B1 4,7m (thửa đất số 9); Tây giáp đất ông Thắng 14m; Nam giáp đất ông Đình A12 5,1m; Đông giáp nhà bà C 10m; giá mua bán là 2.500.000 đồng; bị đơn đã giao đủ tiền mua bán cho bà C và nhận đất, xây tường rào cao 3m sử dụng từ năm 2000 đến nay. Hiện nay bà C cũng xác nhận việc mua bán và bàn giao tài sản cho bị đơn năm 2000.

**Chúng tôi được biết** thửa đất số 18 theo GCNQSD đất số AĐ 912765 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 21/7/2006 cho bà Trần Thị C. Nguyên đơn có được là do ngày 20/5/1999 cha nguyên đơn là ông Đình A12 có mua bằng giấy tay của bà C, có tứ cận: Đông giáp ông A12, ông Lộc; Nam giáp đất ông Khanh; Bắc giáp đất bà C; Tây giáp đất ông Thắng; giá mua bán là 19 chỉ vàng; đến năm 2000 thì ông A12 san lấp mặt bằng; năm 2006 bà C được cấp GCNQSD đất, năm 2018 ông A12 cho vợ chồng nguyên đơn diện tích đất này. Do ông A12 chỉ sử dụng mà chưa được đứng tên đất nên nhờ bà C lập thủ tục chuyển nhượng bằng hợp đồng công chứng cho vợ chồng nguyên đơn; ngày 12/4/2018 nguyên đơn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên do nhận chuyển nhượng của bà C.

Như vậy khi mua phía nguyên đơn không có diện tích, số tờ, số thửa; năm 2000 khi nguyên đơn san lấp mặt bằng để sử dụng thì bị đơn đã mua và xây tường rào sử dụng; năm 2018 khi cha nguyên đơn nhờ bà C công chứng cho nguyên đơn chỉ là hợp thức hóa diện tích đã được bàn giao trước đó, không phải chuyển nhượng đối với toàn bộ diện tích của thửa đất số 18 nêu trên; thời điểm nguyên đơn lập thủ tục chuyển nhượng đã biết rất rõ việc bị đơn xây tường rào và sử dụng ổn định đối với diện tích đất tranh chấp này.

Việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất là 33,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 18 là không đúng với diện tích đất nguyên đơn đã mua và được giao.

Bị đơn yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “giấy biên nhận sang nhượng đất hoa màu” ngày 09/3/2000 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị C với bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị B1 đối với diện tích đất 27,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 21 thị trấn 2, huyện Xuyên Mộc. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa phát biểu:*

*Về tố tụng:* Việc Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc 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.

*Về nội dung:* Ngày 20/5/1999 ông Định Hậu là cha nguyên đơn có mua của bà Trần Thị C lô đất, tọa lạc tại thôn Thanh Sơn (nay là kp Thanh Sơn), thị trấn 2, khi chuyển nhượng không thể hiện diện tích, đất chưa được cấp GCNQSD đất, nhưng ông A12 đã được giao đất sử dụng. Năm 2018 ông A12 tặng cho nguyên đơn nên đề nghị bà C lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất đã bán và bàn giao cho ông A12; do vậy việc bà C công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/3/2018 cho nguyên đơn không phải việc chuyển nhượng đất giữa bà C với nguyên đơn mà chỉ là hoàn tất thủ tục bán đất giữa bà C với ông A12 và diện tích thực tế đã giao trước đó. Theo tứ cận thì diện tích đất ông A12 mua giáp ranh 04 hộ nhưng không giáp ranh với bị đơn, không có phần diện tích đất tranh chấp vì bà C đã bán và giao cho bị đơn sử dụng; nguyên đơn cũng thừa nhận không sử dụng, canh tác đối với diện tích đất 27,5m<sup>2</sup> đang tranh chấp; bà C cũng xác định không bán cho ông A12 diện tích đất nguyên đơn tranh chấp, việc ký hợp đồng cho nguyên đơn có cả phần diện tích đất tranh chấp là do nhầm lẫn vì diện tích đất này nằm trong GCNQSD đất cấp cho bà.

Ngày 09/3/2020 bà C lập giấy tay cho bị đơn là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên hai bên giao nhận tài sản cho nhau và sử dụng ổn định không xảy ra tranh chấp. Theo hướng dẫn tại tiểu mục b.3, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a 4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này (tức: ...được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận và có chứng nhận của Công chứng nhà nước...), 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 ...*”. Do đó có đủ căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bị đơn, bị đơn được quyền sử dụng diện tích đất 27,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 18, tờ

bản đồ 21 thị trấn 2, theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu lập ngày 04/3/2022.

Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 106 Luật đất đai kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biên động cho phù hợp với diện tích đất thực tế các bên chuyển nhượng cho nhau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 27,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 21 thị trấn 2, huyện Xuyên Mộc; bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên, đồng thời bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện Xuyên Mộc. HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện:* Theo quy định tại Điều 429 BLDS thì “*thời hiệu khởi kiện... tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”; khoản 2 Điều 184 BLDS quy định “*Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc*”; Điều 155 BLDS xác định các trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện bao gồm “.... *Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai*”, do đó việc các bên tranh chấp không bị giới hạn bởi thời hiệu khởi kiện.

[1.3] *Về áp dụng pháp luật:* Nguyên đơn và bà Trần Thị C thực hiện giao dịch với nhau từ năm 2020 là thời điểm BLDS 2015 và Luật đất đai 2013 đang có hiệu lực; bị đơn và bà C thực hiện giao dịch với nhau từ năm 2000 là thời điểm BLDS 1995 và Luật đất đai 1993 đang có hiệu lực; hai bên mới bàn giao tài sản, nhưng chưa lập thủ tục công chứng, chứng thực cho nhau nên thuộc trường hợp chưa hoàn thành. Do đó HĐXX áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 và các quy định khác của BLDS 2015, Luật đất đai 2013 để giải quyết vụ án.



[1.4] *Về thay đổi yêu cầu khởi kiện:* Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 33,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 21 thị trấn 2 (**Viết tắt: Thửa đất số 18**); tuy nhiên sau khi đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất 18 là 27,5m<sup>2</sup> nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 27,5m<sup>2</sup>. HĐXX xét thấy việc thay đổi này phù hợp với quy định tại Điều 5 và Điều 244 BLTTDS nên chấp nhận.

[1.5] *Về xác định tình tiết, sự kiện:*

Nguyên đơn và bà C cùng xác định: Năm 1999 bà C có viết giấy tay bán cho cha nguyên đơn là ông Đinh A12 01 lô đất, không ghi diện tích, số tờ, số thửa; khi mua bán đất chưa được cấp GCNQSD đất, nhưng hai bên đã bàn giao xong tài sản cho nhau; năm 2018 theo đề nghị của cha nguyên đơn nên bà C lập thủ tục công chứng sang tên cho nguyên đơn đối với diện tích đất đã bán và đã bàn giao, hai bên không đo đạc lại diện tích đất đã giao, chỉ bàn giao GCQSD đất, không bàn giao thêm tài sản gì khác.

Bị đơn và bà C cùng xác định năm 1994 có bán cho bị đơn 01 diện tích đất khoảng 40m<sup>2</sup>, nhưng đến năm 2000 khi bị đơn xây tường rào thì hai bên mới lập giấy “sang nhượng” cho nhau. Hai bên đã bàn giao xong tài sản cho nhau từ năm 1994.

Do đó HĐXX xác định đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS.

[1.6] *Về người tham gia tố tụng:*

[1.6.1] Đối với ông Đinh A12, sinh năm 1949 (cha nguyên đơn) là người mua đất bằng giấy tay của bà C; như đã phân tích ở mục [1.5], nguyên đơn và bà C đã thừa nhận về thời điểm chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, thời điểm bàn giao tài sản giữa bà C và ông A12, thừa nhận thời điểm và mục đích công chứng cho nguyên đơn. HĐXX xét thấy việc không đưa ông A12 vào tham gia tố tụng trong vụ án này vẫn đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự.

[1.6.2] Bà Trần Thị C, bà Phạm Thị B1 vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng đã có lời khai và yêu cầu giải quyết vắng mặt. HĐXX căn cứ Điều 228 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt bà C, bà B1.

[1.6.3] Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 27,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 18. Theo quy định Điều 195 Luật Đất đai và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất

của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó HĐXX không đưa cơ quan đã cấp GCNQSD đất đối với thửa đất 18 vào tham gia tố tụng trong vụ án này;

[1.6.4] Đối với Văn phòng công chứng AB là tổ chức đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 950, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2018; tuy nhiên khi công chứng nguyên đơn và bà C không thông tin về việc công chứng để hoàn tất đối với diện tích đã bán và bàn giao cho cha nguyên đơn trước đó, không phải chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo đơn yêu cầu công chứng; đồng thời không có đương sự nào yêu cầu hủy đối với văn bản đã công chứng. Do đó HĐXX không đưa VPCC AB vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[2] *Về yêu cầu khởi kiện:*

[2.1] *Về nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 21 thị trấn 2 (viết tắt: Thửa đất số 18):*

Ngày 20/05/1999 bà Trần Thị C lập giấy tay tiêu đề “giấy bán đất” bán cho cha nguyên đơn là ông Đinh A12 01 lô đất với nội dung “*Bên bà C nhất trí bán cho bên ông A12 một lô đất tọa lạc tại thôn Thanh Sơn, thị trấn 2 với giá 19 chỉ vàng....Đông giáp ông A12, ông Lộc; Nam giáp đất nhà ông Thanh; Bắc giáp đất nhà bà C; Tây giáp đất ông Thắng...*”; không thể hiện số tờ, số thửa và diện tích đất nhưng hai bên đã bàn giao xong tài sản cho nhau.

Ngày 09/3/2000 bà C lập giấy tay với tiêu đề “giấy biên nhận sang nhượng đất hoa màu” bán cho bị đơn diện tích đất khoảng 40m<sup>2</sup>, giáp với đất phía sau thửa đất số 9 của bị đơn, đất có tứ cận: *Bắc giáp đất bà B1 4,7m (thửa đất số 9); Tây giáp đất ông Thắng 14m; Nam giáp đất ông Đinh A12 5,1m; Đông giáp nhà bà C 10m*; không thể hiện số tờ, số thửa nhưng đã bàn giao xong tài sản cho nhau.

Ngày 21/7/2006 bà C được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 912765, thửa đất số 18, diện tích đất 476,8m<sup>2</sup>, gồm cả diện tích đã bán và bàn giao cho ông A12 và bị đơn;

Ngày 29/3/2018 theo đề nghị của ông Đinh A12, bà C công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Theo tứ cận trong “giấy bán đất” giữa bà C và ông A12 thì “Bắc giáp đất bà C”. Chứng tỏ khi chuyển nhượng hai bên đã xác định không bán cho ông A12 diện

tích đất 27,5m<sup>2</sup> thửa 18 này; bởi nếu có diện tích đất 27,5m<sup>2</sup> này thì tứ cận phía Bắc phải giáp đất ông B, phía Đông phải giáp đất bà C, ông A12 và ông Lộc. Mặt khác giữa hai bên không thể hiện diện tích đất nên không có cơ sở xác định diện tích đất 27,5m<sup>2</sup> thửa 18 này nằm trong diện tích đất bà C đã bán cho ông A12. Nguyên đơn xác định thời điểm năm 2018 khi hai bên công chứng hợp đồng cho nhau đã biết bị đơn đã xây dựng tường rào và sử dụng đối với diện tích đất 27,5m<sup>2</sup> thửa 18 như hiện nay, chứng tỏ bị đơn được bà C bán, bàn giao và sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1994 đến năm 2000 giấy bán đất là có thật.

[2.2] *Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 950 do VPCC AB công chứng ngày 29/3/2018:*

[2.2.1] *Đối với tổ chức công chứng và Công chứng viên:* VPCC AB và Công chứng viên đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 40, 41, 42, 44 và 46 Luật công chứng, Điều 18 Nghị định 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 về nội dung, hình thức, địa điểm và lời chứng.

[2.2.2] *Đối với chủ thể tham gia giao dịch:* Như đã nhận định ở mục [1.5] và mục [2.1], nguyên đơn và bà C biết rõ việc công chứng chỉ là hợp thức hóa thủ tục đối với diện tích đất đã bán và bàn giao cho nhau, nhưng hai bên không đo đạc lại đối với diện tích đã bàn giao để công chứng cho đúng diện tích đã bán mà yêu cầu công chứng toàn bộ thửa đất số 18 trong đó có 01 phần diện tích đã bán và bàn giao cho bị đơn là lừa dối tổ chức công chứng và Công chứng viên. Căn cứ quy định tại Điều 127 BLDS, HĐXX có đủ căn cứ tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và nguyên đơn do VPCC AB công chứng vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên các bên đương sự chỉ yêu cầu xem xét đối với diện tích đất 27,5m<sup>2</sup> thửa 18 này nên việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng này vô hiệu là không cần thiết.

Do đó HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 27,5m<sup>2</sup> thửa 18 nêu trên.

*3. Về yêu cầu phản tố và tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng giữa bị đơn với bà C:*

[3.1] *Về hình thức:* Năm 1994 bà Trần Thị C bán cho bị đơn 01 diện tích đất khoảng 40m<sup>2</sup>, nhưng đến ngày 09/3/2000 hai bên mới lập văn bản với tiêu đề “giấy biên nhận sang nhượng đất hoa màu” có nội dung “...nhường lại mấy mét đất hoa màu cho chị Phạm Thị B1 cạnh nhà....cụ thể: Bắc giáp đất bà B1 4,7m (đất bị đơn); Tây giáp đất ông Thắng 14m (thực tế 6,32m); Nam giáp đất ông Đình A12 (nguyên đơn) 5,1m (thực tế 4,82m); Đông giáp nhà bà C 10m (thực tế 5,15m)...kể từ ngày 09/3/2000 bên mua đã nhận đất bên bán đã nhận tiền”.



Như vậy, khi thỏa thuận hai bên tuy có lập thành văn bản, có tứ cận đất, nhưng không ghi rõ diện tích, số tờ, số thửa, 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 Điều 502, Điều 503 BLDS 2015 và Điều 167 Luật đất đai 2013 (các Điều: 133, 691, 692, 696, 707 BLDS 1995).

[3.2] *Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng*: Trong “Giấy bán đất” các bên không ghi rõ loại đất, vị trí đất, 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 708 BLDS năm 1995; tuy nhiên về tứ cận có ghi “*Nam giáp đất ông Đình A12 (nguyên đơn) 5,1m (thực tế 4,82m)*”, chứng tỏ việc hai bên chuyển nhượng và bàn giao đất cho nhau là có thật.

[3.3] *Về việc thực hiện nghĩa vụ của các bên*: Bà Trần Thị C thừa nhận năm 1994 có bán cho bị đơn diện tích đất 27,5m<sup>2</sup>, theo mảnh trích đo địa chính ngày 04/3/2022, thuộc một phần thửa đất số 18 với giá 2.500.000 đồng, đã nhận đủ tiền, đã bàn giao diện tích trên cho bị đơn sử dụng từ năm 1994, đến năm 2000 bị đơn xây tường rào phân định ranh giới để sử dụng không bị ai tranh chấp.

Quá trình tố tụng ông B, bà B1 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*:

Như đã nhận định ở mục [1.3], điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 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 khoản 2 Điều 129 BLDS 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 B, bà B1 và bên bán bà C đều xác nhận năm 1994 có bán và bàn giao cho bị đơn diện tích đất khoảng 40m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 18, đến năm 2000 khi bị đơn xây tường rào thì hai bên mới lập giấy tay cho nhau, bên bán đã nhận đủ số tiền bán là 2.500.000 đồng nhưng chưa công chứng chứng thực và sang tên trước bạ cho bên mua. Như vậy, có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc công nhận HĐCNQSD đất viết tay tiêu đề “giấy biên nhận sang

nhượng đất hoa màu” ngày 09/3/2000 giữa bên bán bà Trần Thị C với bên mua bà Phạm Thị B1 và ông Nguyễn Văn B, đối với diện tích đất 27,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 18, theo GCNQSD đất số AĐ 912765 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 21/7/2006. (*Diện tích và vị trí theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 04/3//2022*).

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Khoản 3 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì “Nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận”, “...Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận”. Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định “Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án ... chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch”. Vì vậy nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng.

Bị đơn và đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] *Về chi phí tố tụng và các chi phí khác*: Tổng chi phí: 4.617.473 đồng, bao gồm: Chi phí đo đạc và nhận bản vẽ: 2.217.473 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 2.400.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này.

[6] *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.

[7] *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 các Điều: 105, 106, 167 và Điều 195 Luật đất đai; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ;

Khoản 3, 5 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công A và bà Ngô Thị Thanh A1 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị B1.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công A và bà Ngô Thị Thanh A1 về việc buộc ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị B1 phải trả lại diện tích đất 27,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 18 thị trấn 2, theo GCNQSD đất số AĐ 912765 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 21/7/2006, được chỉnh lý sang tên ông A, bà A1 ngày 12/4/2018.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị B1 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay tiêu đề “giấy biên nhận sang nhượng đất hoa màu” ngày 09/3/2000 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị B1 và ông Nguyễn Văn B, đối với diện tích đất 27,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 18 thị trấn 2, theo GCNQSD đất số AĐ 912765 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 21/7/2006. *(Diện tích và vị trí theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 04/3/2022).*

2.2. Ông B, bà B1 được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận hoặc xin nhập diện tích đất 27,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 18 thị trấn 2 vào thửa đất số 9, tờ bản đồ số 21 thị trấn 2, thuộc giấy chứng nhận số O 896917 ngày 22/6/2000 theo quy định pháp luật.

3. Kiến nghị UBND huyện Xuyên Mộc và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý giảm đối với một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 21 thị trấn 2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 912765 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 21/7/2006 cho bà Trần Thị C, được chỉnh lý sang tên ông A, bà A1 ngày 12/4/2018 *(gồm các điểm giới hạn: 1,2,3,4,1 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 04/3/2022);*

4. Ông Đinh Công A và bà Ngô Thị Thanh A1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động giảm đối với diện tích đất 27,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 18 thị trấn 2, theo GCNQSD đất số AĐ 912765 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 21/7/2006. *(Diện tích và vị trí theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 04/3/2022).*

#### 5. Về chi phí tố tụng và chi phí khác:

Buộc ông Đinh Công A và bà Ngô Thị Thanh A1 phải chịu số tiền 4.617.473 (*Bốn triệu sáu trăm mười bảy nghìn đồng-đã làm tròn số*) chi phí đo đạc và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông A, bà A1 đã nộp đủ.

Bị đơn và các đương sự khác trong vụ án không phải chịu chi phí tố tụng.

#### 6. Về án phí dân sự:

Buộc ông Đinh Công A và bà Ngô Thị Thanh A1 phải chịu số tiền 600.000đ (*sáu trăm nghìn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) ông A và bà A1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009321 ngày 14/4/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông A và bà A1 còn phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

Bị đơn và các đương sự khác trong vụ án không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông B, bà B1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010904 ngày 22/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

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 10/6/2022); 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 Xuyên Mộc;
- Sở tư pháp tỉnh BR-VT;
- Chi Cục THADS H.Xuyên Mộc;
- 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**

