

Bản án số: 15/2021/DS-ST

Ngày : 31/3/2021.

V/v: “ *Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất* ”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XM, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Ngọc Tuấn.

*Các hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Thị Nga.

Ông Nguyễn Hồng Tý.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Danh Thị Ngọc Lệ – Thư ký toà án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện XM tham gia phiên tòa:*** Ông V Đình Rur – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện XM, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 01/2020/TLST – DS ngày 02 tháng 01 năm 2020, về việc: “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2021/QĐXXST-DS ngày: 19/01/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số:06/2021/QĐST-DS ngày 02/3/2021, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** NAV, sinh năm: 1975 – ( Có mặt ) và PTNL, sinh năm: 1974 – ( Bà Lan uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông NAV, văn bản uỷ quyền được UBND xã XM xác nhận ngày: 29/12/2020 ).

***HKTT:*** Tổ 3, ấp NN, xã XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

***Bị đơn:*** NML, sinh năm: 1968 – ( Vắng mặt ) và PTMH, sinh năm: 1975 – ( Vắng mặt ).

***HKTT:*** Tổ 3, ấp NN, xã XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/12/2019, bản khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa. Nguyên đơn ông NAV trình bày:* Vào ngày 02/10/2013 vợ chồng ông V, bà L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà H 112,4m<sup>2</sup> đất là một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ địa chính số 07 xã XM, với giá thoả thuận là 15.000.000Đ ( Mười lăm triệu ). Khi chuyển nhượng đất của ông L, bà H đã được UBND huyện XM cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Hai bên có làm giấy tay với nhau, trong giấy ghi rõ vợ chồng ông L, bà H chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà L, giấy do vợ chồng ông L, bà H viết và ký. Vợ chồng ông V, bà L đã giao cho đủ tiền cho vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng ông L, bà H cũng đã giao đất cho vợ chồng ông V, bà L sử dụng từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, từ đó đến nay vợ chồng ông V, bà L đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông L, bà H làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà L, nhưng vợ chồng ông L, bà H không chịu làm.

Tại Toà án, ông V yêu cầu Toà án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu buộc vợ chồng ông L, bà H làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 112,4m<sup>2</sup> đất là một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ địa chính số 07 xã XM cho vợ chồng ông V, bà L.

Tại phiên tòa hôm nay ông V trình bày thêm: Qua đo vẽ thì phần diện tích thực tế đất của ông V, bà L nhận chuyển nhượng chỉ có 103m<sup>2</sup>, ông V đồng ý với diện tích đo vẽ thực tế. Ông V có ý kiến: Yêu cầu Toà án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công nhận diện tích 103m<sup>2</sup> đất là một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ địa chính số 07 xã XM thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông V, bà L. Buộc vợ chồng ông L, bà H làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 103m<sup>2</sup> đất là một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ địa chính số 07 xã XM cho vợ chồng ông V, bà L.

Còn 08m<sup>2</sup> tại thửa đất số 550, tờ bản đồ địa chính số 07 xã XM ông V, bà L tự thoả thuận giải quyết với bà V, chưa yêu cầu Toà án giải quyết.

*Theo biên bản lấy lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông NML trình bày:* Vào ngày 02/10/2013 vợ chồng ông L, bà H có đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà L 112,4m<sup>2</sup> đất là một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ địa chính số 07 xã XM. Giá thoả thuận là 15.000.000Đ ( Mười lăm triệu ). Khi chuyển nhượng

đất của ông L, bà H đã được UBND huyện XM cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Hai bên có làm giấy tay với nhau. Mặc dù không ghi vào giấy nhưng vợ chồng ông L, bà H có nói với vợ chồng ông V, bà L là đất đang có tranh chấp chưa làm thủ tục chuyển nhượng được, khi nào giải quyết xong tranh chấp thì vợ chồng ông L, bà H mới làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà L. Vợ chồng ông V, bà L đồng ý nên đã giao cho đủ tiền cho vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng ông L, bà H cũng đã giao đất cho vợ chồng ông V, bà L sử dụng từ đó cho đến nay.

Hiện nay việc tranh chấp QSD đất giữa vợ chồng ông L, bà H với người khác đã được Toà án giải quyết. Bản án của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có hiệu lực pháp luật, nhưng chưa thi hành án được.

Tại Toà án ông L có ý kiến: Đợi khi thi hành án xong vợ chồng ông L, bà H đi chỉnh lý giấy chứng nhận QSD đất của ông L, bà H thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông V, bà L.

Ông L, bà H dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt.

Tại phiên toà hôm nay ông L, bà H vẫn vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ.

*Quan điểm của vị đại diện VKS tham gia phiên toà:* Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và HĐXX: Thẩm phán và HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng tại các phiên toà là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định.

Về yêu cầu của đương sự: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị HĐXX xem xét quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Qua phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng, việc chấp hành pháp luật và yêu cầu của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Ông NAV, bà PTNL khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông NML, bà PTMH làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông V, bà L. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[2] Về nội dung: Tại phiên toà nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình.

Về yêu cầu của đương sự HĐXX thấy: Theo khẳng định của nguyên đơn, bị đơn tại các buổi làm việc trước đây thì có việc thoả thuận chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng ông V, bà L. Vợ chồng ông V, bà L đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông L, bà H, vợ chồng ông L, bà H đã giao đất cho vợ chồng ông V, bà L sử dụng từ năm 2013 cho đến nay ( Bút lục số 49,50,52 ). Như vậy, trên thực tế hai bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền và giao đất cho nhau. Hai bên chỉ tranh chấp nhau về việc làm thủ tục chuyển QSD đất từ tên vợ chồng ông L, bà H sang tên cho vợ chồng ông V, bà L theo quy định của pháp luật.

Xét giao dịch chuyển nhượng giữa các bên chỉ làm giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực, vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên, tính từ ngày các bên tiến hành giao dịch ( năm 2013 ) đến ngày xảy ra tranh chấp ( năm 2020 ) đã quá 02 năm. Căn cứ vào Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 thì thời hiệu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu về hình thức đã hết. Mặt khác, đến nay cũng không có bên nào yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa hai bên là vô hiệu. Vì vậy, giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2013 có hiệu lực pháp luật.

Theo trình bày của phía ông L thì hai bên thoả thuận là khi nào giải quyết xong tranh chấp thì vợ chồng ông L, bà H mới làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà L. Ông L cũng thừa nhận: Hiện nay việc tranh chấp QSD đất giữa vợ chồng ông L, bà H với người khác đã được Tòa án giải quyết. Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có hiệu lực pháp luật ( Bút lục số: 52 ). Như vậy, điều kiện để vợ chồng ông L, bà H tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông V, bà L đã đảm bảo đầy đủ. Việc ông L trình bày: Đợi khi thi

hành án xong vợ chồng ông L, bà H đi chỉnh lý giấy chứng nhận QSD đất của ông L, bà H thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông V, bà L là không thực hiện đúng cam kết của mình, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông V, bà L.

Do đó, yêu cầu của vợ chồng ông V, bà L là có căn cứ, nên chấp nhận yêu cầu của ông V, bà L đối với vợ chồng ông L, bà H.

Như đã phân tích ở trên, thực tế vợ chồng ông V, bà L đã sử dụng 112,4m<sup>2</sup> đất là một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ địa chính số 07 xã XM từ năm 2013 cho tới nay. Ông L, bà H không phản đối việc sử dụng đất, vợ chồng ông V, bà L cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý về việc vi phạm sử dụng đất. Vì vậy, vợ chồng ông V, bà L được quyền sử dụng diện tích đất theo thực tế đo vẽ là 103m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ địa chính số 07 xã XM và được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa và cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 103m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ địa chính số 07 xã XM theo quy định của pháp luật.

Còn 08m<sup>2</sup> tại thửa đất số 550, tờ bản đồ địa chính số 07 xã XM ông V, bà L tự thoả thuận giải quyết với bà V, chưa yêu cầu Toà án giải quyết nên không xem xét. Nếu sau này các bên có tranh chấp thì khởi kiện vụ kiện dân sự khác theo quy định.

[3] Về chi phí đo vẽ: Hết 976.662Đ ( Chín trăm bảy mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi hai đồng ). Ông L, bà H phải chịu. Do ông V, bà L đã nộp tạm ứng chi phí đo vẽ nên ông L, bà H có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông V, bà L 976.662Đ ( Chín trăm bảy mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi hai đồng ).

[4] Về án phí: Ông L, bà H phải chịu án theo quy định.

*Vì những lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 136; Điều 689; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 105; Điều 106; Điều 107 Luật đất đai năm 2003.

### **Tuyên xử**

[1] Chấp nhận yêu cầu của ông NAV, bà PTNL đối với ông NML, bà PTMH.

+ Giao dịch chuyển nhượng QSD đất có nội dung “ Giấy bán đất ” ngày 02/10/2013 giữa ông NAV và ông NML, bà PTMH có giá trị pháp luật.

+ Vợ chồng ông NAV, bà PTNL được quyền sử dụng 103m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ địa chính số 07 xã XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

( Theo mảng trích đo ngày 10/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM ).

+ Ông NAV, bà PTNL được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa và cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 103m<sup>2</sup> nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Về chi phí đo vẽ: Ông NML, bà PTMH có trách nhiệm hoàn trả cho ông NAV, bà PTNL 976.662Đ ( Chín trăm bảy mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi hai đồng ).

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.

[3] Về án phí: Ông NML, bà PTMH phải nộp: 300.000Đ (Ba trăm ngàn ) án phí DSST. Hoàn trả cho ông NAV, bà PTNL số tiền tạm ứng án mà ông V, bà L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003897 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện XM.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[4] Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ( những người vắng mặt tại phiên toà thời hạn trên được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án ) để yêu cầu TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

## **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

### **Nơi nhận.**

### **Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**

- TAND tỉnh BR – VT.
- VKSND huyện XM.
- Chi cục THADS huyện XM.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu.

**Hoàng Ngọc Tuấn**

