

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẤT ĐỎ  
TỈNH BÀ RỊA-V NG TÀU**

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

Bản án số: 15/2021/DS-ST

Ngày 29 -4 -2021

*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 HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA- V NG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Dương Thị Được  
Ông Nguyễn Văn Hà

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Mai- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- V ng Tàu.

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

Ngày 29 tháng 4 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2019/TLST-DS ngày 6 tháng 8 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2021/QĐXX-ST ngày 6 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Ông Nguyễn Văn S - sinh năm: 1955 (Có mặt)

- Bà Phạm Thị Kim T - sinh năm: 1957 (Có mặt)

Địa chỉ: T18 Ô5 ấp T, xã P, huyện L, tỉnh BR-VT.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Bùi Văn S1 - sinh năm: 1972 và bà Võ Thị Ánh T1 - sinh năm: 1975; Cùng địa chỉ: E16 tổ 6 ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa- V ng Tàu (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2.2. Ông Nguyễn Hùng V - sinh năm: 1978 và bà Phạm Thị H - sinh năm: 1975; Cùng địa chỉ: P21 tổ 11 ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa –V ng Tàu. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

3.1. Ủy Ban Nhân Dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- V ng Tàu

Địa chỉ: Khu phố Hòa Hội, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT.

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Huỳnh Sơn T2- Chủ tịch huyện Đ (Vắng mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện Đ:* Ông Lê Minh T3- Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên- Môi trường huyện Đ (Có đơn xin vắng mặt).

3.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh BR-VT

Địa chỉ: Khu phố Hòa Hội, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT.

*Đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Hoàng O – Chức vụ: Giám đốc (Có văn bản đề nghị vắng mặt)

3.3. Văn phòng công chứng Trần Đình N (Cũ Nguyễn Văn T4)

Địa chỉ: Tỉnh lộ 44 ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có đơn xin vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện lập ngày 30-7-2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và Phạm Thị Kim T trình bày:***

Nguyên vào ngày 18-6-2019, ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị Kim T và ông Nguyễn Hùng V, bà Phạm Thị H (thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Văn S1) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1724 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐCC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng do hai bên ký kết thì vợ chồng ông V chuyển nhượng cho vợ chồng ông S phần đất có diện tích 2.786m<sup>2</sup> thuộc thửa số 85 tờ bản đồ số 13 xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu với giá là 1.760.000.000đồng (Một tỷ bảy trăm sáu mươi triệu đồng). Việc ký kết hợp đồng giữa hai bên trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện.

Sau khi công chứng xong, bên vợ chồng ông V – thông qua người đại diện ủy quyền là ông S1 đã tiến hành bàn giao đất tại thực địa theo các cột trụ mốc đóng sẵn bằng bê tông, giao bản chính giấy chứng nhận QSD đất và bên ông S cũng đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất.

Tuy nhiên, sau đó, vợ chồng ông S đến nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để hoàn tất thủ tục thì Chi nhánh có văn bản số 449/CNVPĐK-ĐKCG ngày 25-6-2019 trả lời chưa giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất. Lý do, diện tích bị giảm theo bản đồ số hóa (giảm 146m<sup>2</sup>) cần phải chỉnh lý đồng thời phần diện tích đất 2.049m<sup>2</sup> nằm trong hành lang bảo vệ của Công trình xây dựng hồ sơ sông. Vấn đề này, tại thời điểm vợ chồng ông S nhận chuyển nhượng, bên chuyển nhượng không cung cấp cho vợ chồng ông S biết và khi công chứng Văn phòng công chứng cũng không cung cấp thông tin nên không thể biết.

Tại đơn khởi kiện ban đầu, ông S và bà T yêu cầu hủy hợp đồng đồng thời buộc các bị đơn phải trả lại tiền. Tuy nhiên, quá trình Tòa án giải quyết vụ án, giữa bên vợ chồng ông S và bên ông S1 đã tự thỏa thuận được tiền giá trị diện

tích đất chênh lệch bị giảm. Ông S và bà T thay đổi yêu cầu, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp, công nhận cho ông S và bà T được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất theo thực tế đo đạc là 2556,1m<sup>2</sup> (Theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 5-4-2021). Trong trường hợp, sau này nhà nước đền bù, giải tỏa một phần hoặc toàn bộ thì tự chịu, không khiếu nại hoặc tranh chấp gì với bên chuyển nhượng.

***Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Bùi Văn S1 và bà Võ Thị Ánh T1 trình bày:***

Vào khoảng đầu năm 2019, ông Bùi Văn S1 và bà Võ Thị Ánh T1 có thỏa thuận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hùng V và bà Phạm Thị H toàn bộ phần đất tranh chấp nêu trên. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất về nội dung nhưng về hình thức chưa thực hiện, hai bên chưa đến phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau này, ông S1 và bà T1 không có nhu cầu sử dụng nên đã đồng ý chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S. Để tránh qua nhiều thủ tục phức tạp, ông V và bà H ủy quyền để ông S1 đứng ra công chứng trực tiếp chuyển nhượng cho vợ chồng ông S.

Việc chuyển nhượng giữa hai bên theo như ông S, bà T trình bày ở trên về nội dung và hình thức là đúng sự thật, ngay tại thời điểm công chứng xong hai bên đã tiến hành giao nhận đất và giao nhận tiền đầy đủ cho nhau.

Về diện tích giảm thì ông S1 và bà T1 đồng ý đưa lại cho vợ chồng ông S số tiền chênh lệch là 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng), không đồng ý trả lại toàn bộ tiền đã nhận.

Đối với đất nằm trong hành lang bảo vệ hồ sơ bông thì khi chuyển nhượng vợ chồng ông S1 không biết. Nay, qua yêu cầu ông S và bà T yêu cầu công nhận hợp đồng, công nhận đất thì ông S1 và bà T1 đồng ý, không có yêu cầu phản tố gì.

***Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Hùng V và bà Phạm Thị H vắng mặt, nộp đến bản khai đề ngày 16-3-2021 trình bày:***

Ông Nguyễn Hùng V và bà Phạm Thị H có quan hệ là vợ chồng với nhau. Vào thời điểm năm 2019, vợ chồng ông V có sang nhượng phần đất cho ông S1 và bà T1 phần đất tranh chấp bằng giấy tay, chưa hoàn tất về thủ tục chuyển nhượng. Sau này, vợ chồng ông S1 thỏa thuận với vợ chồng ông S để sang nhượng lại phần đất này. Vợ chồng ông V đã lập thủ tục ủy quyền cho ông S1 được toàn quyền thay vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với vợ chồng ông S. Nay, qua yêu cầu của ông S và bà T thì vợ chồng ông V không có ý kiến, giao cho ông S1 và bà T1 toàn quyền quyết định.

***Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ trình bày:***

UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc O đối với thửa đất số 85 tờ bản đồ số 13 diện tích 2.786m<sup>2</sup> nằm trong hành lang an toàn bảo vệ hồ Sở Bông. Sau đó, bà O chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hùng V và ông V lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận số AD 705974 ngày 22-02-2006 thành giấy chứng nhận số AD 759866 ngày 26-6-2006 là đúng theo quy định pháp luật.

Theo kết quả lồng ghép sơ đồ vị trí đất tranh chấp lên sơ đồ tổng thể mặt bằng hồ Sở Bông tỷ lệ 1/2000 thì phần đất tranh chấp có khoảng 2.063m<sup>2</sup> nằm trong hành lang an toàn bảo vệ hồ Sở Bông và có khoảng 549 m<sup>2</sup> không nằm trong hành lang bảo vệ hồ Sở Bông.

***Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ có văn bản trình bày:***

Diện tích thửa đất số 85 tờ bản đồ số 13 thay đổi do bản đồ số hóa từ 2.786m<sup>2</sup> sang diện tích 2.612m<sup>2</sup> và một phần diện tích nằm trong ranh giới công trình xây dựng hồ Sở Bông chưa có cơ sở để xác định. Hiện nay, Chi nhánh đang có báo cáo UBND huyện Đất Đỏ để xác định ranh giới công trình xây dựng hồ Sở Bông. Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Đất Đỏ thì thửa đất tranh chấp quy hoạch là đất trồng cây hàng năm khác. Khu vực này chưa có thông báo thu hồi hoặc quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền nên người sử dụng đất được quyền thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định. Trước thời điểm ông Nguyễn Hùng V và ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị Kim T lập thủ tục chuyển nhượng thì thửa đất nêu trên không có tranh chấp.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chưa làm thủ tục sang tên đất tranh chấp cho ông S và bà T là do theo bản đồ số hóa diện tích giảm chưa chỉnh lý biến động và có một phần diện tích nằm trong ranh giới công trình xây dựng hồ Sở Bông chưa có cơ sở xác định được ranh giới.

***Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4- đại diện Văn phòng công chứng Trần Đình N trình bày:***

Vào ngày 18 tháng 6 năm 2019, Văn phòng công chứng Trần Đình N (cũ Nguyễn Văn T4) có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1724 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị Kim T và ông Bùi Văn S1 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hùng V và bà Phạm Thị H ) đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 759866 do UBND huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- vũng Tàu cấp ngày 26-6-2006. Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng thực hiện là đúng trình tự, thủ tục công chứng quy định tại Điều 40, 41 của Luật công chứng.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1724 quyển số 01 lập ngày 18 tháng 6 năm 2019 tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn T4 (mới Trần Đình N) giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hùng V, bà Phạm Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị

Kim T; Công nhận cho ông S và bà T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2556,1m<sup>2</sup> T ộc thửa số 85 (mới 118) tờ bản đồ số 13 (mới 06) tọa lạc tại xã L, huyện Đất Đỏ. Về chi phí tố tụng và án phí, vợ chồng ông S tự nguyện chịu toàn bộ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ có quan điểm phát biểu:*

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành tốt các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đã xác định chính xác về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật cần giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng; đảm bảo điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ đúng trình tự và đầy đủ. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử, cần rút kinh nghiệm.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà T và ông V, bà H là hợp pháp cả về hình thức và nội dung, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông S và bà T liên hệ cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để điều chỉnh đối với diện tích thực tế giám và thực hiện sử dụng đất theo Điều 157 của Luật đất đai.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

##### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị Kim T khởi kiện ông Bùi Văn S1, bà Võ Thị Ánh T1, ông Nguyễn Hùng V, bà Phạm Thị H để yêu cầu công nhận hợp đồng, công nhận quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[1.2] Về thẩm quyền: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án T ộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

[1.3] Về sự tham gia phiên tòa của các đương sự: Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

#### **[2] Về nội dung tranh chấp:**

[2.1] *Xét về nguồn gốc*: Phần đất tranh chấp có diện tích 2.556,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 118 (cũ 85) tờ bản đồ số 6 (cũ 13) xã L có nguồn gốc là do bà Trần Thị Ngọc O khai phá vào năm 1988, sau đó kê khai, đăng ký và được UBND huyện L (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11-8-2000. Sau đó, bà O làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hùng V cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 759866 ngày 26-6-2006. Việc UBND huyện L (Cũ), huyện Đ cấp đất là đúng theo quy định tại Điều 2, Điều 64 của Luật đất đai năm 1993.

[2.2] *Xét về nội dung và hình thức hợp đồng*: Ngày 18-6-2019, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T4 (nay là Trần Đình N), ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị Kim T và ông Nguyễn Hùng V, bà Phạm Thị H (thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Văn S1 -Theo hợp đồng ủy quyền số 589, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Phước Hưng lập ngày 23/5/2019) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1724 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐCC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng công chứng và giấy tay sang nhượng đất do hai bên ký kết thì vợ chồng ông V chuyển nhượng cho vợ chồng ông S phần đất có diện tích 2.786m<sup>2</sup> thuộc thửa số 85 tờ bản đồ số 13 xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AD 759866 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 22-02-2006 với giá 1.760.000.000đồng (Một tỷ bảy trăm sáu mươi triệu đồng). Việc ký kết hợp đồng giữa hai bên phù hợp quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên tham gia có đủ năng lực hành vi dân sự, đất chuyển nhượng đã được nhà nước công nhận cho ông Nguyễn Hùng V và không có tranh chấp, ngăn chặn hoặc bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trình tự thủ tục công chứng đúng quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng đồng thời các bên thực hiện giao dịch đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ, đồng ý thực hiện theo hợp đồng nên có căn cứ xác định nội dung và hình thức hợp đồng nêu trên là hợp pháp.

[2.3] *Xét về tính có hiệu lực của hợp đồng*: Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông S đến nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đất Đỏ thì trả lời chưa giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất lý do theo bản đồ số hóa diện tích đất giảm cần đăng ký biến động và một phần diện tích đất nằm trong ranh giới công trình xây dựng hồ Sở Bông. Do đó, lỗi dẫn đến hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực không phải lỗi của ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị Kim T.

[2.4] *Xét về hiện trạng đất tranh chấp*: Theo sơ đồ đo vẽ ngày 05-04-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì thấy có sự chênh lệch về diện tích giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và thực tế đo đạc cụ thể theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 759866 cấp cho ông Bùi Văn S1 có diện tích là 2.786m<sup>2</sup> nhưng qua thực tế đo đạc diện tích 2.556,1m<sup>2</sup>. Việc diện tích giảm, theo Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai

huyện Đ xác định là do bản đồ số hóa đồng thời nguyên đơn cũng xác định do mở đường. Vấn đề này, các bên đương sự đã tự thỏa thuận, quá trình Tòa án án giải quyết, ông S1 và bà T1 đã trả cho nguyên đơn giá trị chênh lệch về diện tích bị thiếu bằng tiền là 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng). Nay, nguyên đơn chỉ đề nghị Tòa án công nhận đất theo diện tích đo đạc thực tế. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, giải quyết đất theo hiện trạng thực tế đang sử dụng.

*[2.5] Xét yêu cầu công nhận đất tranh chấp của nguyên đơn:*

Căn cứ văn bản số 1142/CNVPĐK-TTLT ngày 01-11-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ về việc phúc đáp quyết định số 174/QĐ-CCTLCC ngày 15-10-2019 của TAND huyện Đất Đỏ thì thửa đất tranh chấp quy hoạch là đất trồng cây hàng năm khác, khu vực này chưa có thông báo thu hồi hoặc thu hồi đất của cấp có thẩm quyền nên người sử dụng đất được quyền thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định.

Căn cứ theo văn bản số 10578/UBND-PTNMT của UBND huyện Đ (BL 97) thì phần đất tranh chấp có khoảng 2.063m<sup>2</sup> nằm trong hành lang an toàn bảo vệ hồ Sở Bông và có khoảng 549 m<sup>2</sup> không nằm trong hành lang bảo vệ hồ Sở Bông. UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc O đối với thửa đất số 85 tờ bản đồ số 13 diện tích 2.786m<sup>2</sup> nằm trong hành lang an toàn bảo vệ hồ Sở bông và bà O chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hùng V, ông V lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận số AD 705974 ngày 22-02-2006 thành giấy chứng nhận số AD 759866 ngày 26-6-2006 là đúng theo quy định pháp luật.

Căn cứ theo quy định tại Điều 57 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 và Điều 157 Luật đất đai 2013 thì “*Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình*”.

Như vậy, xét về nguồn gốc đất cũng như quá trình sử dụng đất, điều kiện được sử dụng đất đối chiếu với quy định pháp luật hiện hành thì phần đất tranh chấp đủ điều kiện để công nhận cho tiếp tục sử dụng bởi vì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, hiện chưa có diện tích chính xác nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình hồ Sở Bông là bao nhiêu, chưa có quyết định thu hồi đất, đất từ khi cấp đất đến nay sử dụng đúng mục đích. Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu công nhận đất của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp và công nhận nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp theo thực tế đo đạc với diện tích 2.556,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 118 (cũ 85) tờ bản đồ số 6 (cũ 13) xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

[3] **Về chi phí đo đạc, thẩm định:** Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[4] **Về án phí:** Tại phiên tòa, ông S và bà T tự nguyện nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm mà lẽ ra bị đơn phải chịu là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) nên ghi nhận.

[5] **Về quyền kháng cáo:** Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 99, 157, 166, 167, 188, 195, 197 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 56 Nghị định 43/CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội.

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị Kim T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Bùi Văn S1, bà Võ Thị Ánh T1, ông Nguyễn Hùng V và bà Phạm Thị H .

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1724 quyền số 01 lập ngày 18 tháng 6 năm 2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T4 (mới Trần Đình N) giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hùng V, bà Phạm Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị Kim T là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị Kim T được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 2.556,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 118 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

*(Vị trí, kích thước, tọa độ được xác định bởi các điểm tọa độ 1,2,A1, 3, 4, 5, A2, 1 theo sơ đồ vị trí ngày 5-4-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ (Đính kèm bản án)).*

- Ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị Kim T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục biến động đất đai đối với diện tích đất được công nhận theo bản án và theo quy định pháp luật.



- Ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị Kim T phải sử dụng diện tích đất được công nhận nêu trên theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình, tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình xây dựng hồ sơ bông.

**4. Về chi phí đo đạc, thẩm định:** Ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị Kim T tự nguyện nộp toàn bộ chi phí và đã nộp xong.

**5. Về án phí:** Ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị Kim T tự nguyện nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

**6. Về quyền kháng cáo:** Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tổng đạt hợp lệ theo quy định.

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, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Thanh Tuyền**