

Bản án số: 71/2020/DS-PT  
Ngày 10 - 6 - 2020  
V/v: “T/c quyền sử dụng đất”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Các thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Nguyễn Thành Hiếu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lý, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

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

Ngày 10 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 93/2020/TLPT-DS ngày 08-5-2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 17-3-2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2020/QĐ-PT ngày 14-5-2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Mạnh T1, sinh năm 1980 và bà Trần Thị Đ, sinh năm 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: F17 tổ D, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Bị đơn:** Ông Trần Thành M, sinh năm 1967 và bà Trần Thị C, sinh năm 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: T43 tổ F, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Tạ Thái T2, sinh năm 1978. Địa chỉ: tổ e, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Xin vắng mặt).

- **Người làm chứng:** Ông Trần Văn L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 54 tổ k, ấp P, xã P, huyện L (Có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- **Nguyên đơn, ông Phạm Mạnh T1, bà Trần Thị Đ trình bày:**

Ngày 11-8-2015, vợ chồng Ông, Bà có làm giấy tay nhận chuyển nhượng của ông Tạ Thái Tuấn một phần đất diện tích ngang 22m (mặt tiền giáp đường bê tông), dài hết đất, đất thuộc một phần thửa đất 89 tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 322 tờ bản đồ số 136) tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với giá 400 triệu đồng. Nguồn gốc đất là của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị L1, khi đó đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T là người đứng ra lo giấy tờ đất. Sau khi có giấy tờ đất thì ông T2 sẽ được 6 phần và ông L được 4 phần. Phần đất của ông T2 thì bán lại cho Ông, Bà và vợ chồng ông Trần Thành M, bà Trần Thị C.

Khi bán đất thì ông T2 có chỉ ranh phần đất bán cho Ông, Bà một bên giáp với đất ông L và một bên giáp với đất ông M, bà C. Ông, Bà đã xây ranh hai bên bằng tường gạch cao khoảng 50cm theo sự chỉ ranh của ông T2.

Trước khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSD đất) khoảng tầm 02 tuần thì ông T2 đo lại đất tổng thể. Sau khi trừ phần đất của ông L ra thì phần đất bán cho Ông, Bà và ông M, bà C bị thiếu. Ông T2 có kêu bà Đ và vợ chồng ông M ra nhà riêng của ông T2 nói sẽ chia theo tỷ lệ góp vốn, nếu đồng ý thì mới ra công chứng ký hợp đồng sang nhượng được. Ông, Bà và vợ chồng ông M đã đồng ý, nhưng không lập thành biên bản.

Khi ra làm hợp đồng công chứng phân chia đất theo tỷ lệ thỏa thuận thì Ông, Bà góp 36,3%; vợ chồng ông M góp 23,7% và vợ chồng ông L góp 40% tổng giá trị quyền sử dụng đất. Sau đó ông L yêu cầu đo đạc lại thì mới phát hiện phần đất của ông L thiếu so với thỏa thuận góp vốn nên ông L mới yêu cầu Ông, Bà trả lại 02m đất ngang, nên Ông, Bà mới đập bỏ hàng ranh đã xây trước đây. Sau sự việc đó thì ông T2 không chỉ ranh lại.

Khi ký HĐCNQSD đất và ký Văn bản thỏa thuận góp vốn ngày 31-01-2018 thì các bên không ra thực tế để xác định ranh giới đất.

Hiện nay, đất của Ông, Bà thiếu so với tỷ lệ góp vốn và phần đất thiếu này do ông M, bà C đang sử dụng. Nay Ông, Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M, bà C phải tháo dỡ công trình đã xây dựng và trả lại cho Ông, Bà diện tích đất lấn chiếm 7,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 322 tờ bản đồ số 136 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí lập ngày 05-11-2019.

*- Bị đơn ông Trần Thành M, bà Trần Thị C trình bày:*

Vào năm 2016, vợ chồng Ông, Bà có làm giấy tay nhận chuyển nhượng của ông Tạ Thái T2 một phần diện tích đất 22m ngang mặt tiền giáp đường bê tông x dài 8,11m thuộc một phần thửa đất 89 tờ bản đồ số 15 (nay là thửa số 322 tờ bản đồ số 136) tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với giá 400 triệu đồng. Nguồn gốc đất là của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị L1, khi đó đất vẫn chưa được cấp giấy và ông T2 là người đứng ra lo giấy tờ đất. Sau khi có giấy tờ đất thì ông T2 sẽ được 6 phần và ông L được 4 phần. Phần đất của ông T2 đã

bán lại cho vợ chồng ông T, bà Đ và bán cho Ông, Bà. Khi ông T2 bán đất thì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi bán đất thì ông T2 có chỉ ranh phần đất bán cho Ông, Bà một bên giáp với đất ông T1, bà Đ. Ngay hôm sau thì ông T1, bà Đ đã xây ranh bằng tường gạch cao khoảng 50cm theo sự chỉ ranh của ông T (Hiện hàng ranh này vẫn còn). Sau đó thì ông T không chỉ ranh lại, và ông T có yêu cầu các bên làm hợp đồng công chứng theo đúng hàng ranh đã xây.

Khi ký HĐCNQSD đất và Văn bản thỏa thuận góp vốn ngày 31-01-2018 thì các bên không ra thực tế để xác định ranh giới đất.

Trước khi ra công chứng thì ông T2 đo lại đất tổng thể, sau khi trừ đi phần đất của ông L ra thì phần đất bán cho Ông, Bà và ông T1, bà Đ bị thiếu. Ông T2 có kêu Ông, Bà và vợ chồng ông T1 ra nhà riêng của ông T2 nói đất của hai gia đình được xác định bằng hàng gạch ông T1, bà Đ đã xây và các bên đã đồng ý ranh giới đất này, nhưng không lập biên bản.

Việc thỏa thuận góp vốn phân chia tỷ lệ tại phòng công chứng thì do ông T2 làm chứ Ông, Bà cũng không biết ông T2 tính có chính xác hay không, Ông, Bà chỉ biết các bên đều xác định ranh là hàng gạch do ông T1, bà Đ đã xây. Đất này Ông, Bà mua của ông T2 theo đúng ranh giới đất ông T2 chỉ. Còn việc đất của nhà ông T1 có bị thiếu hay không thì ông T1 trực tiếp giải quyết với ông T2.

Sau khi ký HĐCNQSD đất và hợp đồng góp vốn ngày 31-01-2018, Ông, Bà đã làm nhà tạm trên đất để sử dụng, đến đầu năm 2019 thì xây dựng móng nhà kiên cố trên đất không có ai tranh chấp hay có ý kiến gì. Ông, Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà Đ và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp 7,6m<sup>2</sup> cho Ông, Bà.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Thái T2 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 322 thửa số 136 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là của ông L, bà L1, nhưng Ông là người đứng ra làm thủ tục cấp giấy tờ đất cho ông L, bà L1. Hai bên thỏa thuận phân chia theo tỷ lệ, Ông được hưởng 6 phần, ông L, bà L1 hưởng 4 phần.

Phần đất của Ông do không có nhu cầu sử dụng nên bán lại cho ông M, bà C và ông T1, bà Đ. Khi bán chỉ làm giấy tay với chiều ngang mỗi hộ là 22m (mặt tiền giáp đường bê tông), chiều dài hết đất. Lúc bán đất chưa được cấp GCNQSD đất. Ông có xác định ranh đất cho vợ chồng ông M và vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông T1 đã xây một tường gạch cao khoảng 50cm để phân ranh đất rõ ràng giữa hai nhà.

Đến ngày 11-01-2018, mảnh đất trên đã được UBND huyện cấp GCNQSD đất, Ông có mời vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông M đến nhà để thỏa thuận về vấn đề thiếu hụt đất theo hiện trạng. Ông nói với mọi người là bên nào cũng thiếu hụt đất, nên cứ theo hàng gạch mà vợ chồng ông T1 đã xây để xác định

ranh đất và hai bên đã đồng ý chấp nhận theo hàng gạch mà vợ chồng ông T1 đã xây trước đó, đồng thời thống nhất vào ngày 31-01-2018 ra phòng công chứng số 2 để làm HĐCNQSD đất.

Nay, để đảm bảo quyền lợi cho các bên, Ông đề nghị bên ông T1 và bên ông M giữ nguyên hiện trạng đất đang sử dụng theo hàng ranh bên ông T1 xây. Ông sẽ đồng ý trả lại cho ông T1 giá trị phần đất mà ông T1 và ông M đang tranh chấp 7,6m<sup>2</sup> theo giá đã định là 38.000.000đồng. Ngoài ra, Ông không có ý kiến gì khác.

*- Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST Ngày 17-3-2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Mạnh T1, bà Trần Thị Đ đối với ông Trần Thành M, bà Trần Thị C về việc buộc ông M, bà C phải tháo dỡ công trình đã xây dựng và trả lại cho ông T1, bà Đ diện tích đất lấn chiếm 7,6m<sup>2</sup> (gồm phần diện tích 0,8m<sup>2</sup> và 6,8m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số 322 tờ bản đồ số 136 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Công nhận cho ông Trần Thành M, bà Trần Thị C được quyền sử dụng diện tích đất 7,6m<sup>2</sup> (gồm phần diện tích 0,8m<sup>2</sup> và 6,8m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số 322 tờ bản đồ số 136 tọa lạc tại xã Phước T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có sơ đồ vị trí đất kèm theo bản án).

Ông M, bà C được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về Đất đai.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tạ Thái T2 về việc ông T2 bồi thường cho ông Phạm Mạnh T1, bà Trần Thị Đ giá trị đất tranh chấp là 38.000.000đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ định giá, án phí và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*- Ngày 30-3-2020, ông T1 và bà Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm:*

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc ông M, bà C tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại diện tích 7,6m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm cho Ông, Bà.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; Bị đơn đề nghị giữ nguyên nội dung của bản án sơ thẩm.

Người làm chứng, ông L cho rằng: Về nguồn gốc của thửa đất số 322 tờ bản đồ 136 hiện nay đang có phần tranh chấp là đúng như ông T1 đã trình bày. Tuy nhiên, phần đất của Ông thì đã cho con trai là Nguyễn Trọng D sử dụng. Còn phần của ông T2 do không có nhu cầu sử dụng nên bán lại cho ông M, bà C và ông T1, bà Đ. Ông T1, bà Đ đã tự xây tường rào bao quanh đất. Khi kiểm tra lại thấy đất của mình không đủ như tỷ lệ thỏa thuận là 40% với ông T2, nên

gia đình Ông đã yêu cầu ông T và nhà ông T1 tháo dỡ tường rào để giao trả lại phần đất còn thiếu cho gia đình Ông. Hiện nay gia đình Ông đang sử dụng diện tích theo thỏa thuận với ông T2. Tuy nhiên, tổng diện tích 738m<sup>2</sup> được Nhà nước công nhận là cùng sử dụng chung quyền sử dụng đất của 03 hộ gia đình là gia đình ông D, bà H; gia đình ông T1, bà Đ2 và gia đình ông M, bà C. Sơ đồ bản vẽ mà các hộ có được là do tự yêu cầu đo vẽ, không phải Nhà nước cấp riêng quyền sử dụng cho từng hộ.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T1, gia đình ông M với ông T cũng như việc thỏa thuận giao nhận đất giữa các bên như thế nào thì Ông không biết.

Các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới; không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn cũng thừa nhận trình bày của ông L về việc Nhà nước công nhận diện tích đất 738m<sup>2</sup> là thuộc quyền sử dụng chung của 03 hộ gia đình. Sơ đồ bản vẽ mà các hộ có được là do tự yêu cầu đo vẽ, không phải Nhà nước cấp QSD đất cụ thể cho mỗi hộ.

Nguyên đơn không chấp nhận số tiền 38 triệu đồng mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T2 đã tự nguyện hỗ trợ đối với diện tích 7,6m<sup>2</sup> có tranh chấp.

*\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án.

+ Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông M, bà C tháo dỡ các công trình đã xây dựng, trả lại diện tích 7,6m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí ngày 05-11-2019 thuộc một phần thửa 322 tờ bản đồ số 136 cho ông T1, bà Đ là chưa có căn cứ. Vì, thứ nhất: Đất của gia đình ông T1 nhận chuyển nhượng của ông T đã được ông T2 giao đất và ông T1 đã xây tường rào bao quanh đất. Đất của gia đình ông M cũng mua của ông T2 và nhận đất sau theo bờ tường rào có sẵn của gia đình ông T1. Thứ 2: Các đương sự đều thừa nhận, tổng diện tích 738m<sup>2</sup> được Nhà nước công nhận là cùng sử dụng chung quyền sử dụng đất của 03 hộ gia đình là gia đình ông D, bà H; gia đình ông T1, bà Đ và gia đình ông M, bà C. Sơ đồ bản vẽ mà các hộ có được là do tự yêu cầu đo vẽ, không phải Nhà nước cấp riêng quyền sử dụng cho từng hộ.

Cấp sơ thẩm Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T bồi thường cho ông T1, bà Đ số tiền giá trị của 7,6m<sup>2</sup> đất bị thiếu là 38 triệu đồng và buộc ông T2 phải chịu án phí là không đúng. Bởi lẽ, giữa gia đình ông T1 và ông T2 không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T2 giao thiếu đất và phía ông T1 cũng không chấp nhận nhận số tiền này của ông Tuấn.

Cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng 7,6m<sup>2</sup> đất tranh chấp cho gia đình

ông M, bà C là chưa có căn cứ. Bởi, tổng diện tích 738m<sup>2</sup> được Nhà nước công nhận là cùng sử dụng chung quyền sử dụng đất của 03 hộ gia đình mà Nhà nước chưa công nhận vị trí, diện tích đất cụ thể của từng hộ gia đình.

Áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về các nội dung có sai sót như đã nêu trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu 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, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét thấy, ngày 11-01-2018, thửa đất số 322 tờ bản đồ số 136 tọa lạc tại xã P, huyện L được cấp GCNQSD đất. Các bên đã nhận đất theo thỏa thuận và sử dụng, xây dựng công trình trên đất. Hiện nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 7,6m<sup>2</sup> cho là đã sử dụng lấn chiếm, nên xác định quan hệ pháp luật cần được giải quyết là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L theo quy định tại Điều 26 BLTTDS.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Tạ Thái T2 vắng mặt nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt ông T2 theo quy định tại khoản 1 Điều 227 BLTTDS.

#### **[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:**

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ công trình đã xây dựng và trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm 7,6m<sup>2</sup> (gồm phần diện tích 0,8m<sup>2</sup> và 6,8m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số 322 tờ bản đồ số 136 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập ngày 05-11-2019.

Xét thấy, cả nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 322 tờ bản đồ số 136 tọa lạc tại xã P, huyện L là của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị L2. Ông Tạ Thái T2 là người đứng ra làm thủ tục giấy tờ đất cho ông L, bà L2 và được phân chia đất theo tỷ lệ ông T2 6 phần, ông L, bà L1 4 phần.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ông T2 đã chuyển nhượng phần đất của mình cho vợ chồng ông M, bà C và vợ chồng ông T1, bà Đ. Khi bán chỉ làm giấy viết tay với chiều ngang mỗi hộ là 22m (mặt tiền giáp đường bê tông), chiều dài hết đất (Lúc bán, đất chưa được cấp GCNQSD đất). Tuy nhiên, ông T2

có tiến hành xác định ranh đất và vợ chồng ông T1 đã xây một hàng rào gạch cao khoảng 50cm để phân ranh đất rõ ràng giữa hai nhà (Hiện hàng ranh vẫn còn).

Ngày 11-01-2018, thửa đất số 322 nêu trên được cấp GCNQSD đất. Sau khi đất được cấp giấy chứng nhận, ông T2 đã có thông báo với vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông M biết là đất được cấp thiếu so với dự kiến ban đầu nên phần đất đã bán cho các hộ sẽ bị thiếu so với giấy tay chuyển nhượng cho các bên. Bên ông T1 và ông M đều chấp nhận việc thiếu đất, cả hai bên đều không đo lại đất, vẫn đồng ý với ranh đất đã tự phân chia trước đó và đồng ý ký HĐCNQSD đất và hợp đồng góp vốn.

Theo sơ đồ đo vẽ ngày 05-11-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì hiện nay phần đất giáp mặt đường bê tông của ông T1, bà Đ là 21,22m và phần đất của ông M, bà C là 21,29m (Thỏa thuận ban đầu là chiều ngang đất mặt đường bê tông của mỗi hộ là 22 m). Như vậy, cả bên ông T1 và bên ông M hiện nay đất đều thiếu so với giấy tay sang nhượng đất từ ông T2. Cả vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông M đều thừa nhận trước khi ký HĐCNQSD đất và hợp đồng góp vốn phân chia tỷ lệ thì các bên cũng không đo lại đất và vẫn mặc nhiên xác định ranh đất giữa ông T1, bà Đ và ông M, bà C là hàng gạch mà ông T1, bà Đ đã xây dựng từ trước.

Theo hợp đồng góp vốn thì ông T1, bà Đ góp 36,3%; ông M, bà C góp 23,7% và ông L, bà L2 t góp 40%/ tổng diện tích đất 738m<sup>2</sup>. Với tỷ lệ góp vốn 36,3% thì diện tích đất ông T1, bà Đ được sử dụng là 267,9m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích đất thực tế của ông T1, bà Đ hiện nay thiếu so với bản thỏa thuận tỷ lệ góp vốn ngày 31-01-2018 là có thật. Nhưng thực tế tổng diện tích đất không đủ để chia theo tính toán trên giấy của các bên theo tỷ lệ góp vốn. Các bên lại không đo vẽ đất thực tế theo tỷ lệ góp vốn, nên không xác định được diện tích đất theo tỷ lệ góp vốn. Trong khi đó, các bên đều thừa nhận là hợp đồng góp vốn chỉ là hình thức để các bên đăng ký đồng sử dụng đất khi diện tích đất nhận chuyển nhượng của mỗi hộ không đủ điều kiện để cấp GCNQSD đất riêng. Thực sự không hề có sự góp vốn để mua đất mà gia đình ông T1 và gia đình ông M đều có hợp đồng mua đất của ông T riêng biệt.

Căn cứ vào trình bày của các bên đương sự; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở khẳng định: Tổng diện tích 738m<sup>2</sup> có sơ đồ vị trí thể hiện được Nhà nước công nhận là cùng sử dụng chung quyền sử dụng đất của 03 hộ gia đình, gồm gia đình ông D; gia đình ông T1 và gia đình ông M. Còn sơ đồ bản vẽ mà các hộ có được là do tự yêu cầu đo vẽ để thỏa thuận phần đất sử dụng giữa các hộ, không phải Nhà nước xác định vị trí, diện tích và công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ. Nên chưa có cơ sở để kết luận đất của nguyên đơn có bị đơn lấn chiếm hay không.

[2.2] Cấp sơ thẩm Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T2 bồi thường cho ông T1, bà Đ số tiền giá trị của 7,6m<sup>2</sup> đất bị thiếu là 38 triệu đồng và buộc ông T2 phải chịu án phí là không đúng. Bởi lẽ, giữa gia đình ông T1 và ông T2 không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T2 giao thiếu đất và phía ông T1 cũng không chấp nhận nhận số tiền này của ông T2.

[2.3] Cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng 7,6m<sup>2</sup> đất tranh chấp cho gia đình ông M, bà C là chưa có căn cứ. Bởi, tổng diện tích 738m<sup>2</sup> đất được Nhà nước công nhận là cùng sử dụng chung quyền sử dụng đất của 03 hộ gia đình mà Nhà nước chưa công nhận vị trí, diện tích đất cụ thể của từng hộ gia đình. Việc tự vẽ sơ đồ vị trí để xác định quyền sử dụng đất của mình theo HĐCNSD đất viết tay với nhau cũng như theo hợp đồng góp vốn nếu có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng quan hệ tranh chấp khác.

**[3] Về chi phí do vẽ, định giá:** Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

**[4] Về án phí sơ thẩm:** Nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí không có giá ngạch do yêu cầu không được chấp nhận; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí sơ thẩm.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm.

**[5] Án phí dân sự phúc thẩm:** Vì kháng cáo không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

- Áp dụng các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Mạnh T1 và bà Trần Thị Đ đối với ông Trần Thành M, bà Trần Thị C về việc buộc ông M, bà C phải tháo dỡ công trình đã xây dựng và trả lại cho ông T1, bà Đ diện tích đất 7,6m<sup>2</sup> (Gồm phần diện tích 0,8m<sup>2</sup> và phần diện tích 6,8m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số 322 tờ bản đồ số 136 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vị trí đất



theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền lập ngày 05-11-2019 kèm theo bản án).

2. Về chi phí đo vẽ, định giá: Ông T1, bà Đ phải chịu toàn bộ (Đã nộp đủ).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Phạm Mạnh T1 và bà Trần Thị Đ phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.400.000đồng (Một triệu, bốn trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000174 ngày 24-7-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Ông T1, bà Đ được nhận lại số tiền dư 1.100.000đ (Một triệu, một trăm ngàn đồng).

+ Ông Trần Thành M, bà Trần Thị C và ông Tạ Thái T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Mạnh T1, bà Trần Thị Đ phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000311 ngày 01-4-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Ông T1, bà Đ đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 theo qui định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 10-6-2020)

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT,
- TAND H.Long Điền,
- CCTHADS H.Long Điền,
- Các đương sự,
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Đoàn Ngọc Thiện**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: /2020/DS-ST  
Ngày - 8 - 2020  
V/v: “T/c HĐCNQSD đất”,  
“yêu cầu hủy GCNQSD đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Các hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Văn Doanh

Ông Nguyễn Hồng Việt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lý, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 48/2016/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2016 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số /2020/QĐST-DS ngày tháng 7 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số /2020/QĐST-DS ngày tháng 7 năm 2020; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số /2020/QĐST-DS ngày tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy Khanh, SN 1965;

Địa chỉ: 68 đường 30/4, Phường Thắng Nhất, TP Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Sinh, SN 1945

Địa chỉ: 776 đường 30/4, Phường 11, TP Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

2. Ông Ngô Văn Tỷ, SN 1953. Địa chỉ: 7/22A Phước Thắng, phường 12, TP Vũng Tàu, tỉnh BR-VT. Địa chỉ liên hệ: 7/20/4 Phước Thắng, P 12, TP Vũng Tàu, tỉnh BR-VT; Chùa Linh Cơ, số 33 Trần Xuân Độ, phường 6, Tp. Vũng Tàu.

3. Ông Phạm Xuân Hoài, SN 1975 và bà Trần Thị Tuyết Nhung, SN 1979. Cùng địa chỉ: 197/26/22 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, Tp Vũng Tàu;

4. Ông Nguyễn Quốc Chính, SN 1973 và bà Nguyễn Thị Kim Đức, SN 1964. Cùng địa chỉ: Số 13, Đường Hoàng Hoa Thám, phường 13, quận Tân Bình, TPHCM;

5. Ông Nguyễn Bá Tòng, SN 1971 và bà Phạm Thị Ngọc Tuyền, SN 1975. Cùng địa chỉ: 110/4 Đường Phạm Hồng Thái, phường 7, Tp Vũng Tàu;

6. Bà Nguyễn Thị Hạnh, SN 1965. Địa chỉ: 1/8 Ô1, khu phố Hải Sơn, thị trấn Long hải, huyện Long Điền, tỉnh BR-VT;

7. Bà Đặng Thị Thanh Hương, SN 1970 và ông Đỗ Lai Tiến, SN 1961. Cùng địa chỉ: Số 41/I 12 đường 30/4, phường 9, Tp Vũng Tàu;

8. Bà Nguyễn Thị Oanh, SN 1968 và ông Phạm Văn Quang, SN 1964. Cùng địa chỉ: Số 41 H4 đường 30/4, phường 9, Tp Vũng Tàu;

9. Ông Trịnh Ngọc Dầu, SN 1960 và bà Bùi Thị Phước, SN 1968. Cùng địa chỉ cũ: Số 94 Nguyễn Tri Phương, phường 7, Tp Vũng Tàu. Địa chỉ mới: Số 163/137 đường Hoàng Văn Thụ, phường 7, Tp Vũng Tàu;

10. Ông Lê Văn Hòa, SN 1956. Địa chỉ: Số 67/12B đường Bắc Sơn, phường 11, Tp Vũng Tàu;

11. Ông Hồ Lâm Sơn, SN 1974 và bà Hồ Thị Loan, SN 1976. Cùng địa chỉ cũ: Số 42 Tăng bặt Hồ, phường 9, Tp Vũng Tàu;

12. Bà Lê Thị Kim Loan, SN 1968. Địa chỉ: Số 68 đường 30/4, Phường Thăng Nhất, TP Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, ông Nguyễn Duy Khanh trình bày:

Ngày 11-12-2007, ông Nguyễn Duy Khanh và ông Ngô Văn Tỷ có ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 6.331m<sup>2</sup> đất thuộc tờ bản đồ số 50 (số cũ 37) và một phần thửa số 145 (số cũ 448) tọa lạc tại phường 11, TP Vũng Tàu của ông Nguyễn Văn Sinh.

Năm 2008, ông Sinh được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với một phần diện tích 4.926.7m<sup>2</sup>. Ông Sinh đã làm thủ tục sang tên cho ông Tỷ và ông Hoài (Ông Hoài đứng tên theo sự yêu cầu của ông Khanh).

Năm 2010, ông Sinh được cấp tiếp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.411m<sup>2</sup> đất còn lại và làm thủ tục sang tên cho ông Tỷ.

Năm 2015, ông Khanh khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSD đất mà ông Sinh đã chuyển nhượng cho một mình ông Tỷ. Ông Sinh phải làm thủ tục chuyển nhượng sang tên 1.411m<sup>2</sup> cho ông Khanh và ông Tỷ đồng sử dụng theo quy định của pháp luật để Ông thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho 08 hộ dân đã mua đất của Ông và ông Hoài.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông \_\_\_\_\_, bà \_\_\_\_\_ trình bày:

Theo ông Tỷ, do không có tiền để trả chi phí trong việc làm GCNQSD đất (Kể cả lãi suất) nên ông Khanh đã dẫn Ông đi thế chấp GCNQSD đất diện tích 1.411m<sup>2</sup> để vay 550 triệu đồng với lãi suất 5%/tháng để đưa cho ông Khanh 100 triệu đồng chi tiền sang tên QSD đất từ ông Sinh sang ông Tỷ hết 54 triệu, số tiền còn lại ông Khanh mượn. Việc thế chấp đất bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải bán đất.

Vì tuổi già, sức khỏe yếu, Ông đề nghị Tòa án các cấp hòa giải và xét xử vắng mặt.

2.

3.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Về thời hạn giải quyết vụ án: Tòa án đã có sự vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án, cần rút kinh nghiệm.

+ *Về nội dung tranh chấp*: Bị đơn thừa nhận việc ông Vũ Văn Phước đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn Tám diện tích đất 440m<sup>2</sup> thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường 11 (nay là phường 12) TP.Vũng Tàu vào năm 2000 và ông Tám đã giao đủ tiền, nhận đất làm nhà ở ổn định từ năm 2000 đến nay. Nay ông Phước đã chết, bị đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phước và ông Tám để ông Tám đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất. Căn cứ quy định của pháp luật có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Dệt, ông Tùng cho rằng: Đất mà ông Tám hiện nay đang tranh chấp là của ông Phước đã chuyển nhượng cho Bà Dệt vào năm 1993 và không đồng ý theo đơn khởi kiện của ông Tám. Tuy nhiên, ông Tùng, bà Dệt đã không chứng minh được diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Phước là ở vị trí nào của thửa 245. Trong khi đó, gia đình ông Tám cũng là người nhận chuyển nhượng đất của ông Phước và đã thực hiện việc giao tiền, nhận đất và làm nhà ở ổn định từ năm 2000 đến nay mà không hề có tranh chấp. Nếu có việc ông Phước đã chuyển nhượng đất cho ông Tùng, bà Dệt và cũng chuyển nhượng cho ông Tám thì Ông, Bà có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông, Bà với ông Phước bằng một vụ án khác. Trong vụ án này do Ông, Bà không yêu cầu độc lập, nên không xem xét.

Đối với bà Hương, ông Bằng, bà Bé và bà Nụ là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, họ đã có lời khai đầy đủ, đồng thời không ai có yêu cầu độc lập cũng như yêu cầu giải quyết bất cứ quyền lợi gì trong vụ án, nên không xem xét.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay sang nhượng đất đề ngày 15-7-2000 có chữ ký của ông Phước và của ông Tám đối với diện tích đo thực tế 438,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại phường 11 (nay là một phần của thửa 23, 24, 27, 28, 123, tờ bản đồ 33, phường 12) thành phố Vũng Tàu. Ông Cao Văn Tám được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 440m<sup>2</sup> mà năm 2000 ông Phước đã chuyển nhượng, nên xác định quan hệ tranh chấp cần được giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 203 Luật đất đai. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Điều 37, 38 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Các đương sự vắng mặt nhưng đã có ủy quyền, có đơn xin xét xử vắng mặt và đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ 02 theo quy định của pháp luật nên căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành giải quyết vụ án.

## **[2] Về nội dung tranh chấp:**

[2.1] Nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất 440m<sup>2</sup>, nhưng theo kết quả đo vẽ thực tế thì diện tích đất tranh chấp là 438,8m<sup>2</sup>, nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với diện tích thực tế sử dụng này theo quy định.

Xét thấy, nguồn gốc thửa đất tranh chấp là thuộc một phần của thửa 245, tờ bản đồ số 20 cũ (Nay là một phần của thửa 23, 24, 27, 28 và 123 tờ bản đồ số 33) tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu. Đất có nguồn gốc của ông Vũ Văn Phước sử dụng từ sau giải phóng và thực hiện kê khai vào năm 1993, thực hiện việc đóng thuế đầy đủ, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000, ông Phước đã lập “Giấy sang nhượng đất” chuyển nhượng cho ông Cao Văn Tám diện tích 440m<sup>2</sup> với giá .000 đồng và ông Tám đã giao đủ tiền, nhận đất làm nhà ở ổn định từ năm 2000 đến nay, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này để ông Tám đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Thực tế thì diện tích 6.331m<sup>2</sup> đất này đã được cấp và tách ra thành nhiều GCNQSD đất do ông Tỷ và ông Hoài đứng tên. Sau đó Ông Tỷ, ông Hoài và ông Khanh đã tự nhập các thửa đất lại, phân lô bán đất cho nhiều hộ dân bằng giấy viết tay từ năm 2008 đến năm 2013.

Căn cứ theo hướng dẫn tại điểm a, a1, a2, a3, a5, b3 tiết 2.3 mục II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán TANDTC ngày 10-8-2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân gia đình, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: *“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, 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”*.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tám và ông Phước là có nội dung phù hợp quy định pháp luật, nhưng về hình thức, trình tự thủ tục chưa tuân thủ theo quy định. Tuy nhiên, thực tế kể từ năm 2000, ông

Tám đã giao đủ tiền, nhận đất làm nhà ở và trồng cây lâu năm ổn định cho đến nay. Nên có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Xét thấy, trong vụ án này, do ông Tùng, bà Dệt không yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu có việc ông Phước đã chuyển nhượng đất cho ông Tùng, bà Dệt đồng thời cũng chuyển nhượng phần đất này cho ông Tám thì Ông, Bà có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng một vụ án khác.

[2.3] Đối với “Giấy sang nhượng đất” ngày 15-7-2000 giữa ông Phước và ông Tám có sự xác nhận của ông Phạm Quốc Tiến là Trưởng khu phố 5, phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Xét thấy,

Trong tổng diện tích 438,8m<sup>2</sup> nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đã có Thông báo số 09/UBND-PTQĐ ngày 09-01-2013 thu hồi đất để thực hiện dự án nâng cấp đê Hải Đăng (Thể hiện tại lô A của sơ đồ vị trí là thửa 23 = 96,5m<sup>2</sup>) và có 35.1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, đất đường đi tự mở cũ. Tuy nhiên, hiện nay đường đi không còn tồn tại, gia đình ông Tám sử dụng trồng cây lâu năm, có tường rào và nhà ở ổn định từ năm 2000 đến nay, không có tranh chấp và những thửa này đều thuộc nguồn gốc của thửa 245 cũ, nên cơ quan có thẩm quyền căn cứ theo quy định của pháp luật để xem xét, xử lý khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tám đối với diện tích 96,5m<sup>2</sup> và 35.1m<sup>2</sup> này.

**[4] Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá:**

Hết 6.000.000 đồng, ông Tám tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

**[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- + Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm.
- + Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 227, Điều 228, Khoản 5 Điều 477 và Khoản 2 Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 3, 5, 30 và 31 Luật Đất đai năm 1993;
- Căn cứ điểm d Khoản 1 Điều 99; điểm b Khoản 1, Khoản 3 Điều 100; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ các Điều 131, 705, 706, 707, 708, 709, 711, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn Tám đối với các bị đơn ông Vũ Đức Phương, bà Vũ Thị Kim Hoàn, bà Vũ Thị Kim Hải về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn Phước và ông Cao Văn Tám là bản viết tay ngày 15-7-2000 đối với diện tích đất đo vẽ thực tế là 438,8m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 245, tờ bản đồ số 20 (cũ). Nay là một phần của thửa 23, 24, 27, 28 và 123 tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường 12 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Tám được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Có sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập kèm theo bản án).

**2.** Về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định: Hết 6.000.000 đồng, ông Tám tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

**3.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Cao Văn Tám không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Tám số tiền 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0007759 ngày 04-12-2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

+ Ông Vũ Đức Phương, bà Vũ Thị Kim Hoàn, bà Vũ Thị Kim Hải phải cùng có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

**4.** Chi phí tổng đạt bản án ra nước ngoài cho bà Vũ Thị Kim Hải, ông Tám phải chịu toàn bộ theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án lên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự ở trong nước vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày; đối với đương sự ở nước ngoài vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 01 (một) tháng kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt theo quy định của pháp luật.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

*Nơi nhận:*

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**



- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Các đương sự
- Lưu Hồ sơ vụ án; TDS.

**Đoàn Ngọc Thiện**