

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÙ ĐĂNG  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 90/2024/DS-ST  
Ngày: 30 – 9 - 2024  
V/v: Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất; yêu cầu công nhận quyền sử  
dụng đất

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Thị Đào
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Ngọc Thiện  
Bà Trần Thị Hải
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Mai Thị Chang – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tham gia phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Tâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 và ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2020/ TLST- DS ngày 08 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- \* **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1958 (Vắng mặt khi tuyên án)  
Hộ khẩu thường trú: Thôn A, xã B , huyện c, tỉnh Bình Phước.  
Chỗ ở hiện nay: Ấp D, xã E, huyện G, tỉnh Tây Ninh.  
**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1977 (Vắng mặt, xin vắng mặt)  
Địa chỉ: Khu Đức Lập, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.
- \* **Bị đơn:** Ông Lê Văn Th, sinh năm: 1952 (Có mặt)  
Địa chỉ: Thôn A, xã B , huyện c, tỉnh Bình Phước.  
**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962 (Có mặt)  
Địa chỉ: Ấp H, xã I, huyện K, tỉnh Tây Ninh.
- \* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**
  - Bà Biện Thị Ch, sinh năm 1960 (Có mặt)  
Địa chỉ: Thôn A, xã B , huyện c, tỉnh Bình Phước.
  - Chi nhánh Viettel Bình Phước - Tập đoàn viễn thông Quân đội  
Địa chỉ: Phú Riêng Đỏ, phường L, TP M, tỉnh Bình Phước.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Phan Văn T, sinh năm 1979 (Vắng mặt, xin vắng mặt)

Địa chỉ: Chung cư Mỹ Long, đường số 18, phường N, quận O, thành phố Hồ Chí Minh.

- Anh Lê Quốc T1, sinh năm 1988 (Có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Thôn A, xã B, huyện c, tỉnh Bình Phước.

Chỗ ở hiện nay: Ấp D, xã E, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- Chị Lê Thị Kim Th, sinh năm 1991 (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Thôn A, xã B, huyện c, tỉnh Bình Phước.

Nơi làm việc: Công ty Quan Chí, đường 29, phường P, thành phố Q, tỉnh Bình Dương.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị R trình bày:**

Bà Nguyễn Thị R và ông Lê Văn Th kết hôn với nhau vào năm 1994, quá trình chung sống bà R, ông Th đã tạo lập được phần đất có diện tích khoảng 7,7 ha tại Thôn A, xã B, huyện c, tỉnh Bình Phước (gồm thửa số 162 và thửa số 150, tờ bản đồ số 6). Tại thời điểm này cả 02 thửa đất này đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2012 thì bà R và ông Th ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 84 ngày 06/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng. Khi ly hôn ông Th và bà R không yêu cầu giải quyết về tài sản chung mà tự thỏa thuận bằng miệng chia đôi phần đất nên trên mỗi người quản lý, sử dụng một nửa. Bà R sẽ quản lý, sử dụng phần đất (thửa 162) phía dưới đường be (nay là đường liên thôn) còn ông Th sẽ quản lý, sử dụng phần đất (thửa số 150) từ đường be (nay là đường liên thôn) trở lên phía trên và hai bên không được tự ý chuyển nhượng cho người khác.

Ngày 28/9/2020, thửa đất số 162 nêu trên được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện Bù Đăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CH 02853 cho hộ ông Lê Văn Th cùng vợ là bà Nguyễn Thị R với diện tích 32.300m<sup>2</sup>. Còn thửa số 150 có diện tích đo đạc thực tế là 41.664m<sup>2</sup> thì do ông Th quản lý, sử dụng nhưng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng thì ngày 28/5/2015, ông Th chuyển nhượng cho bà Biện Thị Ch một phần đất nằm trong thửa đất số 150 với diện tích khoảng 1.500m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 1546,1m<sup>2</sup>) với giá 75.000.000 đồng. Việc ông Th chuyển nhượng đất cho bà Ch thì bà R không được biết cho đến năm 2019 khi bà Ch liên hệ để làm thủ tục tách thửa thì bà R mới được biết. Mặt khác, khi ly hôn bà R và ông Th có thỏa thuận với nhau khi chia đất mỗi người quản lý một phần như đã trình bày, thì anh Lê Quốc T1 là con trai theo bà R thì được chia cho 01 ha trong phần đất phía bên dưới đường, còn chị Lê Thị Kim Th theo bố là ông Th sẽ được chia 01 ha trong phần đất ông Th được quản lý, sử dụng phía bên trên. Tuy nhiên, đối với phần đất bà R quản lý, sử dụng thì bà R đã chia đất và thủ tục sang tên cho anh T1 một phần; hiện nay bà R, anh T1 cũng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D nhưng ông Th lại không thực hiện thỏa thuận chia đất đối với chị Th.

Do đó, bà R khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất rẫy viết tay đề ngày 28/5/2015 giữa ông Lê Văn

Th và bà Biện Thị Ch đối với diện tích đất khoảng 1.500m<sup>2</sup> (diện tích thực tế là 1546,1m<sup>2</sup>) tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện c, tỉnh Bình Phước. Đồng thời, không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Biện Thị Ch đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng này và yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Th đề nghị công nhận thừa đất số 150 có diện tích 41.664m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Th vì việc chia tài sản là quyền sử dụng đất giữa bà R và ông Th chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản.

**Bị đơn ông Lê Văn Th và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn L trình bày:**

Gia đình ông Lê Văn Th từ tỉnh Tây Ninh lên xã Nghĩa Bình, huyện Bù Đăng sinh sống từ năm 1995. Khi lên không có tài sản gì nên được em trai là ông Nguyễn Văn L cho vợ chồng con cái thừa đất có diện tích khoảng hơn 02ha để làm nhà ở và canh tác. Sau đó, ông Th và bà Nguyễn Thị R cùng với ông L khai phá thêm để được diện tích đất khoảng hơn 07ha gồm 02 phần, một phần phía trên đường be nhỏ (nay là đường nhựa liên thôn) có diện tích khoảng hơn 04 ha; phần đất phía dưới đường be có diện tích khoảng 3,3ha. Sau khi khai phá xong thì ông L giao toàn bộ thừa đất cho vợ chồng ông Th, bà R quản lý, sử dụng trồng cây điều trên toàn bộ diện tích đất. Cả hai phần diện tích đất này đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Th và bà R chung sống đến năm 2012 thì ly hôn. Khi ly hôn ông Th, bà R không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản chung mà tự thỏa thuận miệng với nhau như sau: Phần diện tích khoảng hơn 04 ha phía trên đường thì giao cho ông Th quản lý, sử dụng; còn phần diện tích đất khoảng 3,3ha phía dưới đường giao cho bà R quản lý, sử dụng. Đồng thời con trai của ông Th và bà R là anh Lê Quốc T1 sống với bà R còn con gái chị Lê Thị Kim Th thì sống cùng ông Th. Từ đó đến nay, các bên vẫn quản lý, sử dụng và thu hoạch điều trên phần diện tích đất đã thỏa thuận này mà không ai có ý kiến hay tranh chấp gì. Khoảng tháng 5/2015 ông Th bán lại cho bà Biện Thị Ch là người có đất giáp ranh với đất của ông Th quản lý, sử dụng một phần đất có diện tích 1.500m<sup>2</sup> giáp ranh đất bà Ch với giá 75.000.000 đồng. Khi bán đất bà R có biết vì bà R sinh sống và canh tác phần đất đối diện phần đất của ông Th quản lý và nhà bà Ch.

Phần diện tích đất bà R được chia thì bà R và anh T1 đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2023 bà R, anh T1 đã bán diện tích đất này lấy tiền sử dụng riêng nhưng lại khởi kiện việc ông Th bán đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Th cho bà Ch là không đúng. Do đó, ông Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà R, đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 41.664m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc) tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện c, tỉnh Bình Phước thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Th; công nhận phần diện tích đất 1.546,1m<sup>2</sup> ông Th đã chuyển nhượng cho bà Biện Thị Ch trong phần đất nêu trên thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Biện Thị Ch.

Đối với việc chia đất giữa ông Th với chị Th thì giữa ông Th và đã tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản vào ngày 08/8/2024 có người làm chứng ký tên như sau: Ông Th sẽ chia cho chị Th một phần trong diện tích đất 41.664m<sup>2</sup> mà ông Th đang quản lý sử dụng có chiều ngang 10m mặt đường giáp với phần đất đã bán cho bà Ch kéo xuống đủ diện tích 5.000m<sup>2</sup>. Khi nào ông Th làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ làm thủ tục tách thửa sang tên cho chị Th diện tích đất này; nếu không tách được thửa thì ông Th sẽ hoàn trả cho chị Th số tiền tương đương với diện tích đất chị Th được chia tại thời điểm bán đất. Ông Th cam đoan sẽ thực hiện thỏa thuận này với chị Th.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Biện Thị Ch trình bày:** Gia đình bà Ch có phần diện tích đất giáp ranh với thửa đất của ông Th đang quản lý sử dụng. Bà Ch biết ông Th đã ly hôn với bà R năm 2013, sau khi ly hôn ông Th và bà R đã tự thỏa thuận chia tài sản chung là thửa đất này từ năm 2013, ông Th được quản lý, sử dụng phần đất phía trên đường giáp ranh đất của bà Ch nên vào năm 2015 khi ông Th bị bệnh nặng cần tiền để điều trị, muốn bán một phần đất có diện tích 1,5 Sào giáp ranh đất của bà Ch thì bà Ch đồng ý mua. Ngày 28/5/2015, bà Ch và ông Th làm giấy sang nhượng đất rẫy với diện tích đất 1.500m<sup>2</sup> có tứ cận Đông giáp đường đất rộng 19,5m, tây giáp đất ông Th dài 75m, giá thỏa thuận 75.000.000 đồng, bà Ch đưa trước 70.000.000 đồng, số tiền còn lại thì khi nào làm thủ tục tách sổ cho bà Ch thì bà Ch mới trả hết cho ông Th. Khi mua thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán này có sự chứng kiến và ký tên của Phạm Văn Huệ là trưởng thôn, ông Nguyễn Trọng Triều và ông Phạm Hải ở thôn Bình Hòa. Sau khi làm giấy chuyển nhượng và trả tiền xong thì bà Ch nhận đất quản lý, sử dụng cho tới nay. Khi mua thì trên đất có hơn 10 cây điều, sau đó bà Ch cưa điều để trồng tiêu trên toàn bộ phần đất này. Đến năm 2020 thì bà Ch phá một nửa phần diện tích đất trồng tiêu để trồng điều, còn phần đất còn lại thì bà Ch trồng điều xen với cây tiêu. Trong thời gian tháng 6/2015, bà Ch có cho Công ty Viettle chi nhánh Bình Phước thuê khoảng 01 sào trong phần đất này để làm trụ trụ phát sóng.

Bà Ch đã nhiều lần yêu cầu ông Th làm thủ tục tách sổ cho bà Ch nhưng ông Th nói ông Th chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa tách được sổ cho bà Ch, vì vậy cho đến nay bà Ch vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 1.500m<sup>2</sup> mà bà Ch đã mua của ông Th. Khi bà Ch mua đất của ông Th và quá trình bà Ch quản lý, sử dụng thì bà R có biết vì bà R ở đối diện nhà bà Ch nhưng không có ý kiến gì. Cho đến năm 2019 khi bà Ch muốn tách sổ sang tên cho bà Ch thì bà R không đồng ý vì cho rằng khi mua đất không thông báo cho bà R biết. Tới năm 2020 thì bà R khởi kiện việc mua bán đất giữa bà Ch với ông Th ra Tòa. Do đó, bà Ch không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà R về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất rẫy ngày 28/5/2015 giữa bà Ch với ông Lê Văn Th; đồng thời bà Ch có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất rẫy ngày 28/5/2015 giữa bà Ch với ông Lê Văn Th là hợp pháp. Buộc ông Th có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa, sang tên đối với quyền sử dụng đất bà Ch đã nhận sang nhượng là 1.546,1m<sup>2</sup>. Đối với hợp đồng thuê đất giữa bà Ch với Công Ty Viettle chi nhánh Bình Phước thì bà Ch sẽ tự thỏa thuận với Công ty.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Quốc T1 trình bày:** Anh T1 là con trai của ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị R. Ông Th và bà R ly hôn vào năm 2012; khi ly hôn ông Th, bà R không yêu cầu giải quyết về tài sản mà tự thỏa thuận bằng miệng chia đôi phần đất có diện tích khoảng 7,7 ha tại Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước. Theo đó, mỗi người quản lý, sử dụng một nửa, bà R sử dụng phần đất từ con đường đất trở về sau còn ông Th quản lý sử dụng từ con đường về trước. Các con ai ở với bố mẹ thì được người đó chia cho 01ha trong phần đất được chia quản lý. Anh T1 ở với bà R thì được bà R chia cho 01 ha, còn chị Lê Thị Kim Th ở với ông Th thì được ông Th chia 01ha. Bà R đã chia cho anh T1 01 ha nhưng anh T1 và bà R vẫn quản lý chung trên thửa đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của bà R được chia quản lý thì bà R đã thủ tục tách sổ ra cho anh T1 diện tích hơn 01ha. Phần đất của anh T1 và bà R đều đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Dương với giá 06 tỉ đồng

vào năm 2023; sau khi bán đất thì bà R, anh T1 đã giao đất cho ông Dương để về Tây Ninh sinh sống cho tới nay. Còn phần đất của ông Th thì ông Th không chia cho em gái anh T1 là chị Th. Do đó, Anh T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà R; đối với yêu cầu phản tố của ông Th và yêu cầu độc lập của bà Ch thì anh T1 không đồng ý.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ chị Lê Thị Kim Th trình bày:** Chị Th là con gái của ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị R. Ông Th và bà R ly hôn năm 2012, khi ly hôn ông Th, bà R không yêu cầu giải quyết về tài sản mà tự thỏa thuận bằng miệng chia đôi phần đất có diện tích khoảng 7,7 ha tại Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước mỗi người quản lý, sử dụng một nửa. Bà R sử dụng phần đất từ con đường đất trở về sau còn ông Th quản lý sử dụng từ con đường về trước. Các con ai đi với bố mẹ thì được người đó chia một phần đất. Chị Th được biết phần đất của bà R quản lý thì bà R đã chia cho anh T1, còn phần đất của ông Th quản lý thì giữa chị Th và ông Th đã tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản vào ngày 08/8/2024 có người làm chứng ký tên. Theo đó, ông Th sẽ chia cho chị Th phần diện tích có 10m ngang mặt đường giáp với phần đất bán cho bà Ch kéo xuống đo đủ 5.000m<sup>2</sup>. Khi nào ông Th làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ làm thủ tục tách thửa sang tên cho chị Thu, nếu không tách được thửa thì ông Th sẽ hoàn trả cho chị Th số tiền tương đương với diện tích đất chị Th được chia tại thời điểm ông Th bán đất. Đối với thỏa thuận này giữa chị Th và ông Th sẽ tự giải quyết sau, chị Th không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này ông Th không thực hiện theo thỏa thuận chị Th sẽ khởi kiện ông Th bằng vụ án khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R, yêu cầu độc lập của bà Biện Thị Ch và yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Th không có liên quan tới chị Th nên chị Th không có ý kiến.

**Người đại diện theo ủy của công ty Viettel, anh Nguyễn Văn T trình bày:** Nhằm đáp ứng nhu cầu phát sóng phục vụ khách hàng và người dân tại thôn Bình Hòa, xã Nghĩa Bình thì Chi nhánh Viettel Bình Phước cần tiến hành làm trụ phát sóng tại địa phương. Do đó, vào ngày 15/6/2015, Chi nhánh Viettel có ký hợp đồng thuê một phần đất thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 6 được UBND huyện Bù Đăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch vào ngày 26/6/2015 để làm trụ phát sóng. Theo nội dung hợp đồng thì Chi nhánh Viettel sẽ thuê phần đất của bà Ch trong thời hạn 10 năm, giá thuê tháng 2.000.000 đồng/tháng. Khi thuê hai bên có làm hợp đồng và ký tên, có xác nhận của Chính quyền địa phương. Từ thời điểm Chi nhánh làm trụ phát sóng và hoạt động cho tới nay thì không có ai có ý kiến hay tranh chấp gì.

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Th với bà Nguyễn Thị R và bà Biện Thị Ch phía Chi nhánh Viettel không có ý kiến. Tuy nhiên, hiện nay Chi nhánh Viettel đã xây trụ phát sóng và đang hoạt động trên phần đất tranh chấp, việc di dời trụ phát sóng sẽ ảnh hưởng lớn đến thời gian và chi phí nên trong trường hợp có căn cứ để tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ch và ông Th thì phía Chi nhánh sẽ thỏa thuận với bà Ch và ông Th để hủy hợp đồng với bà Ch và ký lại hợp đồng thuê đất với ông Th.

#### **Tại phiên tòa:**

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị R vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Ch và yêu cầu phản tố của ông Th.

Bị đơn ông Lê Văn Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý yêu cầu độc lập của bà Ch và vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Đối với số tiền 5.000.000

đồng bà Ch chưa trả theo thỏa thuận khi chuyển nhượng thì ông Th không yêu cầu bà Ch trả mà để cho bà Ch sau này làm thủ tục tách thửa, sang tên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Biện Thị Ch không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý yêu cầu phản tố của ông Th và vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu độc lập của mình. Bà Ch đồng ý sử dụng số tiền 5.000.000 đồng chưa trả cho ông Th theo thỏa thuận mua bán đất để làm chi phí khi làm thủ tục tách thửa, sang tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Quốc T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà R, đồng thời không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Ch và yêu cầu phản tố của ông Th.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất rẫy viết tay đề ngày 28/5/2015 giữa ông Lê Văn Th và bà Biện Thị Ch.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Th: Công nhận phần đất có diện tích 41.664m<sup>2</sup> thuộc thửa 150, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện c, tỉnh Bình Phước thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Lê Văn Th. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Biện Thị Ch: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất rẫy viết tay đề ngày 28/5/2015 giữa ông Lê Văn Th với bà Biện Thị Ch đối với diện tích đất 1.546,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện c, tỉnh Bình Phước; Bà Biện Thị Ch được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.546,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện c, tỉnh Bình Phước.

Ông Th và bà Ch có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.*

#### **Về tố tụng:**

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị R khởi kiện ông Lê Văn Th có nơi cư trú tại xã Nghĩa Bình, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước để yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất rẫy viết tay đề ngày 28/5/2015 giữa ông Lê Văn Th và bà Biện Thị Ch đối với diện tích đất khoảng 1.500m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 1546,1m<sup>2</sup>) tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện c, tỉnh Bình Phước. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Biện Thị Ch có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất rẫy viết tay đề ngày 28/5/2015 giữa ông Lê Văn Th và bà Biện Thị Ch; bị đơn ông Lê Văn Th có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận thửa đất có diện tích 41.664m<sup>2</sup> (thửa đất số 150, tờ bản đồ số 6) tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện c, tỉnh Bình Phước thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Th. Do đó, Hội đồng

xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”. Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

[2] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim Th và đại diện Công ty Viettel: Xét thấy những người này đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định và đều có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt chị Th và người đại diện theo ủy quyền của Công ty Viettel.

#### ***Về nội dung:***

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị R, bị đơn ông Lê Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên anh Lê Quốc T1, chị Lê Thị Kim Th đều thống nhất: Bà Nguyễn Thị R và ông Lê Văn Th ly hôn từ năm 2012, khi ly hôn hai bên không yêu cầu giải quyết về tài sản chung mà tự thỏa thuận với nhau chia thửa đất có diện tích khoảng 7,7ha tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước thành 02 phần; bà R được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích khoảng 3,3 ha có vị trí từ đường liên thôn trở xuống còn ông Th được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích khoảng 4,1ha có vị trí từ đường liên thôn trở lên. Thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi phân chia quyền sử dụng đất xong thì ông Th và bà R tự quản lý, sử dụng phần đất được chia ổn định không ai tranh chấp.

[4] Tuy nhiên, theo bà R thì các bên còn thỏa thuận nội dung các con chung ai ở với người nào thì được người đó chia cho 01ha và quá trình sử dụng không được tự ý chuyển nhượng đất cho người khác. Tuy nhiên, vào ngày 28/5/2015 ông Th tự ý chuyển nhượng cho bà Biện Thị Ch một phần đất có diện tích 1.500m<sup>2</sup> nằm trong phần đất ông Th được chia là không đúng theo thỏa thuận nên bà R mới khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng này giữa ông Th với bà Ch.

[5] Xét lời trình bày của các bên đương sự thấy rằng: Phần diện tích đất mà bà R đang khởi kiện có diện tích thực tế là 1.546,1m<sup>2</sup> nằm một phần trong thửa đất có diện tích khoảng 4,1ha (diện tích đo đạc thực tế là 41.664m<sup>2</sup>) trong phần đất có diện tích khoảng 7,7 ha là tài sản chung của bà R và ông Th tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân. Ngày 06/9/2012, bà R và ông Th ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 84/2012/QĐST- HNGĐ ngày 06/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng. Khi ly hôn các bên không yêu cầu giải quyết về phần tài sản mà tự thỏa thuận miệng chia thửa đất có diện tích khoảng 7,7ha nêu trên thành 02 phần; bà R được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích khoảng 3,3 ha có vị trí từ đường liên thôn trở xuống còn ông Th được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích khoảng 4,1ha có vị trí từ đường liên thôn trở lên. Sau khi phân chia quyền sử dụng đất xong thì ông Th và bà R quản lý, sử dụng phần đất được chia ổn định không ai tranh chấp. Điều này được các bên đương sự thừa nhận nên căn cứ Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh.

[6] Quá trình sử dụng đất, thửa đất mà bà R quản lý, sử dụng đã được UBND huyện Bù Đăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CH 02853 ngày 28/9/2020 cho bà R và ông Lê Văn Th có số thửa 162, tờ bản đồ số 6 với diện tích 32.300m<sup>2</sup>. Theo lời trình bày của bà R thì lý do ông Th đứng tên trên sổ đất là do ông Th phải cùng đứng tên thì mới làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau đó,

ông Th đã làm thủ tục sang tên lại cho bà R (theo thủ tục phân chia tài sản chung sau ly hôn). Sau đó, bà R được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp GCN: CS04317 ngày 08/9/2022; Tới ngày 19/9/2022, bà R làm thủ tục tặng cho anh Lê Văn Thái diện tích đất 15.259,8m<sup>2</sup> trong thửa đất số 162 này. Anh T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04439 ngày 17/10/2022 đối với thửa đất số 693 (diện tích đất đã được bà R tặng cho), phần diện tích đất còn lại là 17.040,2m<sup>2</sup> của bà R tách thành thửa 694. Ngày 16/10/2023, bà R và anh T1 đã chuyển nhượng thửa đất số 693 và 694 này cho ông Nguyễn Văn Dương và bà Nguyễn Thị Thanh. Sau khi chuyển nhượng thì bà R và anh T1 chuyển về tỉnh Tây Ninh sinh sống cho tới nay. Còn phần diện tích đất ông Th quản lý, sử dụng thì cho tới thời điểm này bà R không có yêu cầu công nhận hay chia tài sản chung đối với thửa đất này.

[7] Như vậy, mặc dù thỏa thuận phân chia tài sản chung là diện tích đất 7,7 ha giữa bà R và ông Th không lập thành văn bản nhưng giữa hai bên đã thực hiện phân chia trên thực tế và quản lý, sử dụng phần đất được chia mà không bên nào có ý kiến hay tranh chấp; bà R đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã tặng cho anh Lê Quốc T1 một phần và chuyển nhượng phần còn lại cho người khác và tự sử dụng số tiền chuyển nhượng này. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất có diện tích đo đạc thực tế là 41.664m<sup>2</sup> (thửa số 150, tờ bản đồ số 6), tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện C là quyền sử dụng đất đã được phân chia theo thỏa thuận của vợ chồng (ông Th và bà R) sau khi ly hôn. Tại Văn bản số 1739/UBND – NC ngày 19/7/2024 của UBND huyện Bù Đăng thì thửa đất này có thể được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu của ông Th về việc công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất này là có căn cứ chấp nhận.

[8] Xét hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy Sang nhượng đất rẫy viết tay đề ngày 28/5/2015 giữa ông Lê Văn Th và bà Biện Thị Ch:

[8.1] Về hình thức của hợp đồng: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được lập văn bản bằng giấy viết tay nhưng không có công chứng chứng thực theo quy định là vi phạm quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 luật đất đai năm 2013.

[8.2] Về nội dung: Mặc dù thời điểm bà Ch nhận chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Th là vi phạm về nội dung. Tuy nhiên, thửa đất này đã được xác định là tài sản của ông Th được chia theo thỏa thuận phân chia tài sản giữa ông Thành và bà R. Tại Văn bản số 1739/UBND – NC ngày 19/7/2024 của UBND huyện Bù Đăng thì thửa đất này có thể được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất chuyển nhượng có diện tích 1.546,1m<sup>2</sup> có diện tích đủ hạn mức tách thửa theo quy định tại Điều 5 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh Bình Phước. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Ch đã nhận đất từ năm 2015 và quản lý, sử dụng ổn định, trồng cây lâu năm mà không có ai tranh chấp. Bà R là người sinh sống và quản lý phần đất đối diện có biết việc này nhưng không có ý kiến phản đối. Căn cứ điểm b.3 tiêu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao quy định: “*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 nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng,*

*bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, làm nhà kiên cố... và bên nhận chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo thủ tục quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.* Mặt khác, theo quy định khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì “*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 bên 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.*” Bà Ch đã trả cho ông Th số tiền 70.000.000 đồng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch.

[9] Từ những phân tích trên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất rẫy viết tay đề ngày 28/5/2015 giữa ông Lê Văn Th và bà Biện Thị Ch đối với diện tích đất 1.546,1m<sup>2</sup>. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ch nên yêu cầu khởi kiện của bà R đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng này không được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị R, ông Lê Văn Th và bà Biện Thị Ch không phải chịu do đều là người cao tuổi theo quy định. Hoàn trả cho bà R số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 015662 ngày 08/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng.

[11] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng và chi phí đo đạc là 10.780.000 đồng (trong đó bà R nộp 3.780.000 đồng, ông Th nộp 7.000.000 đồng), tổng là 13.780.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà R không được chấp nhận nên bà R phải chịu số tiền này. Do ông Th đã nộp 7.000.000 tiền đo đạc nên bà R phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Th số tiền này.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 273 của **Bộ luật Tố tụng dân sự**;

Áp dụng Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 101, 167 luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất rẫy viết tay đề ngày 28/5/2015 giữa ông Lê Văn Th và bà Biện Thị Ch.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Th: Công nhận phần đất có diện tích 41,664m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Phước thuộc quyền quản lý, sử dụng của Lê Văn Th. (*Đất có số thửa số 150 và tứ cận theo sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 kèm theo bản án*).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Biện Thị Ch: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất rẫy viết tay đề ngày 28/5/2015 giữa ông Lê Văn Th và bà Biện Thị Ch đối với diện tích 1546,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện c, tỉnh Bình Phước; Bà Ch được quyền sử dụng diện tích đất 1546,1m<sup>2</sup> (thửa số 01) nằm một phần trong thửa đất số 150, tờ bản đồ số 06; có vị trí và tứ cận: Phía Bắc và Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 150 của ông Lê Văn Th; phía Nam giáp thửa số 166 của ông Nguyễn Văn Bình; phía Đông giáp đường nhựa (có vị trí bao gồm các điểm a, b, 3, 4, 5 theo sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 kèm theo bản án)

Ông Th và bà Ch có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị R, ông Lê Văn Th và bà Biện Thị Ch không phải chịu. Hoàn trả cho bà R số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 015662 ngày 08/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: Bà Nguyễn Thị R phải chịu 13.780.000 đồng (Mười ba triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng). Do ông Lê Văn Th đã nộp 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) tiền chi phí đo đạc nên bà R phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Th số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng).

6. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toàn được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Bù Đăng;
- VKSND huyện Bù Đăng;
- Chi cục THADS huyện Bù Đăng;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trương Thị Đào**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Đức Hòa    Lê Thị Thận**

**Trương Thị Đào**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÙ ĐĂNG  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi     giờ     phút, ngày 30 tháng 9 năm 2022

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Đào

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đức Hòa và bà Lê Thị Thận

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 17/2021/ TLST- DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Tiến Mạnh, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 58 Lê Hồng Phong, khu Đức Lập, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn*: Ông Lê Đức Dũng, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn 3, xã Đoàn Kết, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. .

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

+ Bà Trần Thị Mỹ Phượng, sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn 3, xã Đoàn Kết, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. .

+ Bà Nguyễn Thị Trinh, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 58 Lê Hồng Phong, khu Đức Lập, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. .

+ Ông Phan Ngọc Phu, sinh năm 1960 và bà Trần Thị Hải, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Khu Đức Hòa, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. .

+ Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Hồ Quý Chiến - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.*

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

### **[1] Về điều luật áp dụng:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 273 của **Bộ luật Tố tụng dân sự**;

Áp dụng Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 166 **Bộ luật Dân sự năm 2015**;

Áp dụng Điều 166, Điều 167 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

*Kết quả biểu quyết: 03/03*

### **[2] Về nội dung:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Mạnh về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2017 giữa ông Nguyễn Tiến Mạnh với ông Lê Đức Dũng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mỹ Phượng:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/10/2017 giữa ông Nguyễn Tiến Mạnh với ông Lê Đức Dũng là vô hiệu.

Buộc ông Lê Đức Dũng có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Tiến Mạnh, bà Nguyễn Thị Trinh tổng số tiền 612.633.750 đồng (Sáu trăm mười hai triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Công nhận phần đất có diện tích 398,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu Đức Lập, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03692 ngày 10/12/2021 đối với thửa đất số 677 tờ bản đồ số 3 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Phan Ngọc Phu thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Lê Đức Dũng và bà Trần Thị Mỹ Phượng. (Đất có số thửa là 999 và tứ cận theo sơ đồ đo đạc ngày 08/6/2022 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 kèm theo bản án).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 03692 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Phan Ngọc Phu ngày 10/12/2021 đối với thửa đất số 677 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu Đức Lập, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

*Kết quả biểu quyết: 03/03*

### **3. Về án phí và các vấn đề khác:**

*Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Nguyễn Tiến Mạnh phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 015978 ngày 28/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Ông Lê Đức Dũng phải chịu 28.505.350 đồng (hai mươi tám triệu năm trăm lẻ năm nghìn ba trăm năm mươi đồng).

Bà Trần Thị Mỹ Phượng không phải chịu, hoàn trả cho bà Phượng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0000590 ngày 22/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

*Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc:* Ông Nguyễn Tiến Mạnh phải chịu 4.270.000 đồng (bốn triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng).

*Quyền kháng cáo:* Đương sự có mặt tại phiên toàn được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

*Kết quả biểu quyết 03/03*

Nghị án kết thúc vào hồi     giờ     phút cùng ngày

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Đức Hòa    Lê Thị Thận**

**Trương Thị Đào**