TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2018/DSST
Ngày: 16/11/2018
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà : Ông Nguyễn Văn Hiến
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Vũ Xuân Miện
2. Ông Đặng Song Hoàn

- Thư ký phiên toà: Bà Chu Thị Thanh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tà u *tham gia phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Ngần – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2011/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2011, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2016/QĐST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu; Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2016/QĐST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2016; Thông báo mở phiên tòa số 101/2016/TB-MPT ngày 30 tháng 12 năm 2016; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2017/QĐST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2017; Thông báo mở phiên tòa số 28/2017/TB-MPT ngày 30 tháng 6 năm 2017; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 04/2017/QĐST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2017; Quyết định tạm đình chỉ số 59/QĐST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2017; Thông báo mở phiên tòa số 12/2018/TB-MPT ngày 04 tháng 6 năm 2018; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 06/QĐST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2018; Quyết định tạm đình chỉ số 14A/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2018; Thông báo mở phiên tòa số 25/2018/TB-MPT ngày 08 tháng11 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vương Văn T, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1973(có mặt)

Cùng địa chỉ: số 281A đường BG, phường TM, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà B: Luật sư Ngô Thị Thanh Hải-Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt)

Bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1943 và bà Trần Thị Kim Ha, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 279/23 đường BG, phường TM, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1961(có mặt) và bà Nguyễn Thị Hg, sinh năm 1969 (vắng mặt). Bà Hg ủy quyền cho ông C.

Cùng địa chỉ: số 28/23 đường Huyền Trân Công Chúa, phường TM, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà Hg: Luật sư Ngô Thị Thanh Hải-Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt)

2. Ông Nguyễn Tất Ch, sinh năm 1960 và bà Phan Thị Hư, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 281 đường BG, phường TM, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 18-4-2011, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 07-5-2011 và quá trình tố tụng tại tòa, nguyên đơn - ông Vương Văn T và bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ngày 22-10-2001, vợ chồng ông T và vợ chồng bà Nguyễn Thị Hg có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H và bà Trần Thị Kim Ha một lô đất có diện tích 262,5m^2 (trên đất có hai ngôi nhà cấp 4 rộng khoảng 80m^2) thuộc tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại số 281 (nay là 281A và 283) BG, phường TM, thành phố Vũng Tàu có kích thước: chiều rộng 10,5m x chiều dài 25m và tứ cận như sau:

- Phía đông giáp đường BG;
- Phía tây giáp đất ông Hường;
- Phía nam giáp đất ông Ch;
- Phía bắc giáp đất ông Bằng.

Trong diện tích đất nói trên, vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng 4,5m chiều ngang x 25m chiều dài = 112,5m^2; vợ chồng bà Hg nhận chuyển nhượng 6m chiều ngang x 25m chiều dài = 150m^2. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm hợp đồng viết tay, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, có hai người làm chứng là bà Lê Kim Th và ông Nguyễn Văn Kh.

Theo thỏa thuận, bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên bìa đỏ đất thổ cư cho bên nhận chuyển nhượng, bên chuyển nhượng chịu trách

nhiệm về mốc giới (nếu có tranh chấp) và chịu các loại thuế, lệ phí theo quy định. Giá nhà đất theo hai bên thỏa thuận là 2.500.000đ/m^2, tổng cộng là 656.250.000đồng, bên nhận chuyển nhượng đặt cọc trước 200 triệu đồng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi bên chuyển nhượng hoàn tất thủ tục sang tên đất thổ cư cho bên nhận chuyển nhượng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông T, ông C đã trả cho vợ chồng ông H tổng cộng 500 triệu đồng và đã nhận nhà đất, sửa nhà cũ, xây thêm nhà mới và sử dụng từ đó đến nay. Số tiền còn lại 156.250.000đồng, hai bên thỏa thuận sau khi giao giấy tờ sẽ trả.

Theo thỏa thuận, thời hạn thực hiện hợp đồng là 06 tháng kể từ ngày 01-11-2001 đến ngày 30-4-2002. Tuy nhiên, đến khoảng tháng 02-2010, ông H mới đưa cho ông T, bà B xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tách thửa phần đất mà ông T, bà B đã chuyển nhượng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H) nhưng không đúng với diện tích mà ông T, bà B đã chuyển nhượng mà chỉ có 4,0m x 19,25m. Ông T, bà B không đồng ý và yêu cầu ông H điều chỉnh diện tích để sang tên cho ông T, bà B theo đúng diện tích đã thỏa thuận. Từ đó đến nay, ông T đã nhiều lần yêu cầu ông H hoàn tất giấy tờ nhưng ông H vẫn không thực hiện.

Năm 2004, ông Nguyễn Tất Ch xây nhà đã trổ một chiếc ô văng trên tầng 3, kích thước 0,2m x 3,0m và gắn phào chỉ chiếm không gian phía trên phần đất của gia đình ông T.

Nay ông T, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha và vợ chồng ông T bà B; buộc ông H, bà Ha phải hoàn tất thủ tục giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông bà theo diện tích thỏa thuận là 112,5m^2 và theo đúng vị trí mà gia đình ông, bà đang sử dụng trên thực tế.

2. Buộc ông Nguyễn Tất Ch và bà Phan Thị Hư phải đập bỏ chiếc ô văng trên tầng ba cùng những phào chỉ gắn trên tường chiếm không gian phía trên phần đất của gia đình ông, bà để gia đình ông, bà tiện sử dụng.

Ngày 17-7-2017, ông Vương Văn T rút yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Tất Ch và bà Phan Thị Hư phải đập bỏ chiếc ô văng trên tầng ba cùng những chỉ phào gắn trên tường chiếm không gian phía trên phần đất của gia đình ông, bà.

3.Ngày 23-01-2017, ông Vương Văn T và bà Nguyễn Thị B có Đơn khởi kiện bổ sung với nội dung: Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AM 223788, GCN QSDĐ số AM 223950 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14-7-2008 cho ông Lê Văn H và hủy GCN QSH nhà ở và QSD đất ở số 777472652700516 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 20-10-2009 cho ông Nguyễn Tất Ch, bà Phan Thị Hư.

Ngày 08-6-2018, ông Vương Văn T và bà Nguyễn Thị B có Đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung trên.

Đối với kết quả định giá do Hội đồng định giá đưa ra theo biên bản định giá ngày 01-4-2015, kết quả đo vẽ thể hiện tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 14-6-2016 và Sơ đồ do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 30-10-2018, ông bà nhất trí và không yêu cầu định giá hay đo vẽ lại.

*Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 16/5/2011, Bản tự khai và qúa trình tố tụng tại tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Hữu **C**, bà Nguyễn Thị Hg trình bày:*

Ngày 22-10-2001, vợ chồng ông C và vợ chồng ông T có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha một lô đất có diện tích 262,5m^2 (trên đất có hai ngôi nhà cấp 4 rộng khoảng 80m^2) thuộc tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại 281 (nay là 281A và 283) BG, phường TM, thành phố Vũng Tàu như vợ chồng ông T trình bày là đúng.

Sau khi ông H làm ra sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H), vợ chồng ông C yêu cầu ông H thực hiện nghĩa vụ của mình nhưng ông H không thực hiện.

Ngày 27-12-2010, hộ ông Trần Văn Nh và bà Phạm Thị S chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Tất Ch có yêu cầu vợ chồng ông ký giáp ranh vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất thì vợ chồng ông phát hiện ông H đã tiến hành tách thửa phần đất mà vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng nhưng bị thiếu chiều rộng so với diện tích đã thỏa thuận.

Do đó, ông C, bà Hg yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha và vợ chồng ông bà; buộc ông H, bà Ha phải hoàn tất thủ tục giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông, bà theo diện tích thỏa thuận là 150m^2 và theo đúng vị trí mà gia đình ông, bà đang sử dụng trên thực tế.

Ngày 23-01-2017, bà Nguyễn Thị Hg và ông Nguyễn Hữu C có Đơn yêu cầu độc lập bổ sung với nội dung: Yêu cầu Hủy GCN QSDĐ số AM 223950 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14-7-2008 cho ông Lê Văn H.

Ngày 08-6-2018, ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Thị Hg có Đơn rút yêu cầu độc lập bổ sung trên.

Đối với kết quả định giá do Hội đồng định giá đưa ra theo biên bản định giá ngày 01-4-2015, kết quả đo vẽ thể hiện tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 14-6-2016 và Sơ đồ do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 30-10-2018, ông bà nhất trí và không yêu cầu định giá hay đo vẽ lại.

Bị đơn – ông Lê Văn H và bà Trần Thị Kim Ha trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình ông, thuộc thửa 283 và 284, tờ bản đồ số 22, có diện tích khoảng 258m^2 đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) số AM 223788 và AM 233950 ngày 14-7-2008 đứng tên Lê Văn H. Trên hai thửa đất trước đây có hai căn nhà, diện tích xây dựng khoảng 80m^2, chưa được cấp giấy chủ quyền nhà nhưng có giấy phép xây dựng số 458/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 19-9-1992.

Ngày 22-01-2001, vợ chồng ông H có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vương Văn T và vợ chồng bà Nguyễn Thị Hg lô đất có diện tích 262m^2, tọa lạc tại số 281A và 283 BG, phường TM, thành phố Vũng Tàu với giá thỏa thuận là 2.500.000đ/m^2. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ làm giấy viết tay, không có cơ quan nhà nước chứng thực. Ông T và bà Hg mới thanh toán cho ông H được 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Vì ông T và bà Hg chưa thanh toán hết tiền cho ông, bà nên ông, bà chưa làm thủ tục sang tên cho ông T, bà Hg.

Nay đối với yêu cầu của ông Vương Văn T - bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Hữu C - bà Nguyễn Thị Hg, ông H và bà Ha nhất trí tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa hai bên nhưng diện tích đất sẽ căn cứ vào diện tích thực tế các bên đang sử dụng. Theo đó, ông T, bà B, ông **C**, bà Hg phải thanh toán cho ông H, bà Ha số tiền còn thiếu theo giá thị trường do Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thành lập đưa ra. Ngoài ra, ông T, bà B, ông C, bà Hg còn phải thanh toán cho ông H, bà Ha giá trị của vật kiến trúc có trên đất là 02 (hai) căn nhà theo giá nhà nước quy định và chi phí mà gia đình ông bà đã bỏ ra để lắp đặt công – tơ điện, nước là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Đối với kết quả định giá do Hội đồng định giá đưa ra theo biên bản định giá ngày 01-4-2015 và kết quả đo vẽ thể hiện tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 14-6-2016, ông bà không có ý kiến gì và không yêu cầu định giá hay đo vẽ lại.

Tại phiên tòa ngày 21-6-2018, ông Lê Văn H cho rằng phía trước giáp mặt tiền đường BG, đất của ông H vẫn còn nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Ông H yêu cầu vẽ sơ đồ lại để làm rõ diện tích này. Nếu ông T, bà Hg muốn sử dụng phần diện tích này phải trả tiền cho ông H theo giá HĐĐG đã tính.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Tất Ch và bà Phan Thị Hư trình bày:

Nguồn gốc nhà đất số 281 BG, phường TM, thành phố Vũng Tàu là do vợ chồng ông Ch, bà Hư nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H vào năm 1988. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng viết tay, không có cơ quan nhà nước chứng thực. Giá chuyển nhượng là 2.500.000đ/m^2, diện tích chuyển nhượng là 400m^2, trên đất không có tài sản gắn liền với đất. Thời điểm nhận chuyển nhượng, đất chưa

được cấp GCN QSDĐ. Đến năm 1989, ông Ch xây dựng nhà tạm trên đất, đến năm 2006, ông Ch xây dựng lại căn nhà như hiện nay.

Tuy nhiên, đến khoảng năm 2002 - 2003, khi ông, bà đi làm giấy tờ đất thì phát hiện diện tích đất bị thiếu mất 18m^2. Do đó, ông bà mới yêu cầu ông H phải bù đất cho gia đình ông, bà. Ông H đồng ý bù cho gia đình ông, bà phần đất phía sau của thửa 284. Đây là phần đất mà mẹ ông H sử dụng. Trên đất có căn nhà (hiện tại vẫn đang còn). Phần đất này chính là thửa được ký hiệu là A và C trên Sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 14-6-2016. Nhà đất hiện nay đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp GCN QSH nhà ở và QSD đất ở số 777472652700516 ngày 20-10-2009 đứng tên vợ chồng ông Ch, bà Hư.

Năm 2007, vợ chồng ông Ch có chuyển nhượng cho ông Trần Văn Nh và bà Phạm Thị S 100m^2 đất (nằm trong tổng diện tích 400m^2 nói trên) với giá 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng này cũng chỉ lập giấy tờ tay. Hai bên đã giao nhận tiền cũng như bàn giao đất đầy đủ. Tuy nhiên, vì đất vướng quy hoạch nên vợ chồng ông bà không thực hiện việc tách thửa và sang tên cho ông Nh, bà S được.

Nay đối với yêu cầu của ông T - bà B, ông C - bà Hg, ông Ch và bà Hư cho rằng nếu ông T muốn sử dụng phần đất có diện tích 18m^2 thì ông T phải thanh toán tiền cho vợ chồng ông Ch theo định giá của HĐĐG do Tòa án thành lập. Trường hợp ông T, bà B trả đủ tiền chuyển nhượng đất đối với phần đất này cho ông H thì vợ chồng ông Ch đồng ý cắt giao lại diện tích đất này cho ông T và bà B; ông Ch không có yêu cầu gì đối với ông H, bà Ha liên quan diện tích 18m^2 đất này trong vụ án. Còn đối với phần đất ông Ch, bà Hư đã chuyển nhượng cho hộ ông Nh và bà S thì ông Ch, bà Hư không tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với hộ ông Nh, bà S.

Bà Phạm Thị S trình bày:

Ngày 17-12-2007, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tất Ch, bà Phạm Thị Hư lô đất có diện tích 107,8m^2, thuộc thửa 285, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại số 279/2 BG, phường TM, thành phố Vũng Tàu. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập giấy tờ tay không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Giá chuyển nhượng là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng). Thời điểm chuyển nhượng, đất đã được cấp GCN QSDĐ số AM 223940 đứng tên ông Lê Văn H. Nguồn gốc của lô đất trên, bà S được biết là thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn H. Ngày 04-8-2008, ông Lê Văn H chuyển nhượng nguyên thửa cho ông Ch, bà Hư. Ngày 20-10-2009, ông Ch, bà Hư được cấp GCN QSĐ với diện tích 395,8m^2. Phần đất của ông Nh, bà S nhận chuyển nhượng của ông Ch, bà Hư với diện tích 107,8m^2 nằm một phần trong tổng diện tích 395,8m^2 mà ông Ch, bà Hư được GCN QSDĐ.

Đến thời điểm hiện nay, bà S chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên. Bà S xác định gia đình bà không có tranh chấp với gia đình ông T, bà B nên bà không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

-Về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, HĐXX, Thư ký tuân thủ theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông C, bà Hg tuân thủ theo quy định của pháp luật; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, do vụ án có tính chất phức tạp nên Thẩm phán để kéo dài, Thẩm phán cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu mà đương sự đã rút.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg đối với ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Công nhận Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 22-10-2001 giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha và ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị Hg. Công nhận diện tích các hộ nhận chuyển nhượng theo thực tế.

Ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B; Ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn H và bà Trần Thị Kim Ha số tiền đất còn thiếu.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha buộc ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg phải thanh toán cho ông H, bà Ha giá trị của vật kiến trúc có trên đất là 02 (hai) căn nhà theo giá nhà nước quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại tòa trên cơ sở tranh luận tại tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

I. Về tố tụng:

1.Xét quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý:

Ngày 18-4-2011, ông Vương Văn T và bà Nguyễn Thị B có đơn khởi kiện ông Lê Văn H và bà Trần Thị Kim Ha về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T và bà B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha; nguyên đơn, bị đơn đều có nơi cư trú tại thành phố Vũng Tàu. Vì vậy, xác định đây là vụ án khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng q uyền sử dụng đất. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý là đúng thẩm quyền.

2.Xét sự vắng mặt của đương sự:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha vắng mặt nhiều lần không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Tất Ch, Phan Thị Hư có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

3.Xét việc rút yêu cầu của đương sự:

3.1 Ngày 17-7-2017, ông Vương Văn T và bà Nguyễn Thị B rút yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Tất Ch và bà Phan Thị Hư phải đập bỏ chiếc ô văng trên tầng ba cùng những phào chỉ gắn trên tường chiếm không gian phía trên phần đất của gia đình ông bà.

3.2 Ngày 08-6-2018, ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Hg, ông Nguyễn Hữu C rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AM 223788, GCN QSDĐ số AM 223950 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14-7-2008 cho ông Lê Văn H và hủy GCN QSH nhà ở và QSD đất ở số 777472652700516 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 20-10-2009 cho ông Nguyễn Tất Ch, bà Phan Thị Hư.

3.3 Ngày 08-6-2018, bà Nguyễn Thị Hg và ông Nguyễn Hữu C có Đơn rút yêu cầu độc lập bổ sung với nội dung: Yêu cầu Hủy GCN QSDĐ số AM 223950 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14-7-2008 cho ông Lê Văn H.

Việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện.

Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử các yêu cầu mà ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg đã rút là phù hợp.

4. Vợ chồng bà Phạm Thị S và ông Trần Văn Nh nhận chuyển nhượng đất của ông Ch, bà Hư. Diện tích đất của bà S, ông Nh không liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp nên vợ chồng bà Phạm Thị S và ông Trần Văn Nh không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

5. Ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Hg, ông Nguyễn Hữu C có Đơn rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ nên UBND thành phố Vũng Tàu không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

II.Về nội dung:

[1]. Theo thừa nhận của các bên thì ngày 22-10-2001, vợ chồng ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B và vợ chồng ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một lô đất của ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha với diện tích 262,5m^2; trên đất có hai căn nhà, diện tích xây dựng khoảng 80m^2 tọa lạc tại số 281 (nay là 281A và 283) BG, phường TM, thành phố Vũng Tàu; giá chuyển nhượng 2.500.000đồng/m^2 là có thật. Hai bên xác nhận ông T - bà B, ông C - bà Hg đã thanh toán cho ông H và bà Ha tổng cộng 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng); ông H, bà Ha đã bàn giao nhà, đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng từ đó đến nay. Tuy nhiên, sau khi ông H, bà Ha được cấp GCN QSDĐ thì ông H, bà Ha không làm thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng nên xảy ra tranh chấp.

[2]. Xét yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ngày 22-10-2001 giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha và vợ chồng ông T - bà B, ông C - bà Hg, HĐXX nhận thấy:

[2.1] Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 22-10-2001 giữa ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị Hg và ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên nhưng không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực nên hình thức của hợp đồng chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Tuy nhiên, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, ông H, bà Ha chưa được cấp GCN QSD đất; nhà chưa được cấp chủ quyền nhưng có Giấy phép xây dựng số 458/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 19/9/1992. Hơn nữa, theo thỏa thuận của các bên, tổng giá trị hợp đồng là 656.250.000(sáu trăm năm mươi sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng. Phía ông T, bà Hg đã thanh toán được cho ông H, bà Ha tổng cộng 500.000.000đồng tương ứng với khoảng 76% giá trị hợp đồng, tức hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Ông T, bà B, ông C, bà Hg yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 22-10-2001; ông H, bà Ha không phản đối nên hợp đồng trên không bị xem là vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Tại bản tự khai ngày 04-11-2016 và tại phiên tòa ngày 21-6-2018, ông H, bà Ha đồng ý tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng ông T và vợ chồng bà Hg nên ghi nhận.

Do đó, HĐXX có đủ căn cứ để công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 22-10-2001 giữa ông H bà Ha và ông T bà B, ông C bà Hg theo quy định tại khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 và tiết b.2

mục b điểm 2.3 khoản 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

[3].Về nội dung của hợp đồng:

[3.1] *Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22-10-2001:* Diện tích đất hai bên chuyển nhượng là 262,5m^2 (chiều rộng 10,5m, chiều dài 25m). Theo thỏa thuận riêng được các bên thừa nhận, trong phần diện tích 262,5m^2, diện tích đất vợ chồng ông T chuyển nhượng là 112,5m^2, phần diện tích vợ chồng bà Hg chuyển nhượng là 150m^2.

[3.2] *Theo hồ sơ cấp GCN QSDĐ:* Ngày 14-7-2008, UBND thành phố Vũng Tàu đã cấp:

+Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 223788 công nhận quyền sử dụng thửa đất số 284, tờ bản đồ số 22 với diện tích 77,6m^2;

+Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 223950 công nhận quyền sử dụng thửa đất số 283, tờ bản đồ số 22, với diện tích 181,1m^2;

+Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 223940 công nhận quyền sử dụng thửa đất số 285, tờ bản đồ số 22, với diện tích 395,8m^2 cùng tọa lạc tại phường TM, thành phố Vũng Tàu cho ông Lê Văn H. Ngày 10-4-2009 ông H, bà Ha chuyển nhượng nguyên thửa 285 cho ông Nguyễn Tất Ch và bà Phan Thị Hư. Ngày 20-10-2009, ông Ch, bà Hư được UBND thành phố Vũng Tàu cấp GCN QSH nhà ở và QSD đất ở đối với thửa đất trên.

[3.3] *Theo thực tế sử dụng:* Căn cứ vào Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 30-10-2018 thì:

Ông T, bà B đang sử dụng các thửa 284 diện tích 69,5m^2 + lô A diện tích 12m^2 + lô B diện tích 23,4m^2 + lô C diện tích 6m^2 + lô D diện tích 1,6m^2; Tổng diện tích là 112,5m^2 bằng với diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng.

Ông **C**, bà Hg đang sử dụng các thửa 283 diện tích 143,3m^2 + lô E diện tích 6,7m^2; Tổng diện tích là 150m^2 bằng với diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng.

Như vậy, theo tình trạng sử dụng đất thực tế thì ông T, bà B sử dụng lô A và lô C chồng lên thửa 285 cấp cho ông Ch; lô B chồng lên thửa 283 cấp cho ông C; lô F nằm trong GCN QSD đất của thửa 284 nhưng ông T, bà B không sử dụng.

[3.4] Tại Biên bản lời khai ngày 12-3-2018, ông Nguyễn Tất Ch đồng ý nhượng QSDĐ lô A và lô C cho ông T sử dụng mà không có yêu cầu gì; ông T không yêu cầu sử dụng lô F nên ghi nhận là phù hợp. Tại tòa ông C, bà Hg yêu cầu tách lô B của thửa 283 nhập qua thửa 284 cho ông T như thỏa thuận ban đầu, ông T, bà B đồng ý nên ghi nhận.

[3.5] Đối với phần diện tích 8,1m^2 đất lô F thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha thuộc thửa 284 nhưng thực tế ông T không sử dụng mà hiện nay ông Nguyễn Tất Ch và bà Phan Thị Hư sử dụng, trên đất có bức tường nhà của ông Ch, bà Hư; ông H và bà Ha không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông Ch và bà Hư nên không xem xét.

Cho thấy, ông T, bà B và ông C, bà Hg sử dụng đất thực tế đủ theo hợp đồng chuyển nhượng; Đất của ông H, bà Ha được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi làm thủ tục cấp GCN QSDĐ thì cơ quan có thẩm quyền cấp diện tích các thửa không đúng theo thực tế sử dụng của các hộ. Căn cứ khoản 3 Điều 75 Nghị định 43/CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ quy định: *"Trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc do giải quyết tranh chấp...thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc sau:*

b) Thực hiện đăng ký biến động theo quy định tại Nghị định này đối với phần diện tích chuyển quyền; đồng thời xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp..."

Do đó, HĐXX xét thấy có đủ cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất các thửa 284 diện tích 69,5m^2 + lô A diện tích 12m^2 + lô B diện tích 23,4m^2 + lô C diện tích 6m^2 + lô D diện tích 1,6m^2, tổng diện tích là 112,5m^2 cho ông T bà B; công nhận quyền sử dụng đất các thửa 283 diện tích 143,3m^2 + lô E diện tích 6,7m^2, tổng diện tích là 150m^2 cho ông C bà Hg.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động đối với phần diện tích chuyển quyền; đồng thời xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật.

[4]. Xét yêu cầu của bị đơn thì thấy: Theo điều II của Hợp đồng đặt cọc, giá cả thỏa thuận là 2.500.000đ/m^2 (Hai triệu năm trăm ngàn đồng trên một mét vuông). Tính đến thời điểm hiện nay, phía ông T, bà Hg mới thanh toán được cho ông H, bà Ha số tiền 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng), tương ứng với 200m^2 đất. Trong đó: Ông T, bà B đã thanh toán được 214.285.000đồng tương ứng với 85,71m^2; ông C, bà Hg đã thanh toán được 285.715.000đồng tương ứng với 114,28m^2. Số tiền ông T, bà Hg còn phải thanh toán cho ông H, bà Ha theo Hợp đồng đặt cọc là 156.175.000đồng.

Ông H, bà Ha yêu cầu vợ chồng ông T và vợ chồng bà Hg phải thanh toán diện tích còn lại theo giá thị trường hiện nay (theo Biên bản định giá tài sản ngày 01-4-2015, giá đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá (01/4/2015 do Hội đồng định giá thuộc các cơ quan chuyên môn đưa ra) là 32.000.000đ/m^2.

Xét thấy, theo thỏa thuận của hai bên, phía ông H, bà Ha là người có nghĩa vụ làm thủ tục ra GCN QSDĐ (gọi là bìa đỏ), sang tên cho bên nhận chuyển nhượng. Nhưng sau khi ra bìa đỏ, ông H, bà Ha không thực hiện đúng cam kết làm

thủ tục sang tên trên giấy tờ cho gia đình ông T, bà Hg; quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà Ha vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án khiến vụ án trở nên phức tạp, kéo dài nên lỗi hoàn toàn do ông H, bà Ha. Do đó, HĐXX không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông H, bà Ha về việc tính giá đất theo giá thị trường. Vì vậy, theo thỏa thuận ban đầu thì:

-Vợ chồng ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B còn phải trả cho ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha là: (112,5m^2 – 85,71m^2) x 2.500.000đ/m^2 = 66.875.000đồng;

-Vợ chồng ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg còn phải trả cho ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha là: (150m^2 – 114,28m^2) x 2.500.000đ/m^2 = 89.300.000đồng.

[5]. Đối với yêu cầu của ông Lê Văn H và bà Trần Thị Kim Ha: yêu cầu ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg phải thanh toán cho ông H, bà Ha giá trị của vật kiến trúc có trên đất là 02 (hai) căn nhà theo giá nhà nước quy định và chi phí mà gia đình ông bà đã bỏ ra để lắp đặt công – tơ điện, nước là 5.000.000đ (năm triệu đồng), Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22-10-2001, trên phần đất ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha chuyển nhượng cho ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị Hg có 02 (hai) căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng khoảng 80m^2, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhưng đã có Giấy phép xây dựng số 458/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 19/9/1992. Tại điều II của hợp đồng không ghi rõ giá cả thỏa thuận 2.500.000đ/m^2 là giá đất hay giá nhà và đất. Tuy nhiên, tại Điều 3 của Hợp đồng ghi rõ: "*Bên A bàn giao đất và nhà tại hiện trường, ...*" và "*Bên A chịu trách nhiệm làm cơ sở hạ tầng cho bên B*"; đồng thời hai bên đã tiến hành bàn giao nhà đất. Thực tế ông T, bà B, ông C, bà Hg đã sử dụng nhà đất ổn định từ năm 2001 đến nay nên có thể xác định giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận đã bao gồm giá trị vật kiến trúc (trong đó có đồng hồ điện –nước)có trên đất.

Hơn nữa, ngày 14-02-2017, Tòa án ra Thông báo số 01/TB-TA yêu cầu ông Lê Văn H và bà Trần Thị Kim Ha thực hiện việc giao nộp chứng cứ và nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 146 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông H và bà Ha không thực hiện.

Do đó, yêu cầu của ông Lê Văn H và bà Trần Thị Kim Ha đòi bồi hoàn giá trị vật kiến trúc và giá trị lắp đặt công – tơ điện 5.000.000đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[6]. Theo Sơ đồ vị trí do do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 30-10-2018 thì: Sau khi thu hồi đất làm đường BG, phía

giáp đường BG, đất của ông H còn các lô G có diện tích 5,3m^2; lô H có diện tích 0,4m^2; lô I có diện tích 2,8m^2.

Tại phiên tòa ông T, ông C và ông H đều xác nhận: Khi chuyển nhượng đất thì đất của ông H, bà Ha chưa cấp GCN QSDĐ nên chưa có sơ đồ đất cụ thể. Tuy nhiên, hai bên thừa nhận mặt đường BG là mặt tiền nhà đất, theo thực trạng, diện tích đất của lô G+H+I nằm mặt tiền nhà của ông T và ông C; ông H không có đất liền kề để sáp nhập diện tích đất này, ông H cũng không thể sử dụng diện tích đất này.

Nay ông T, bà B và ông C, bà Hg yêu cầu được sử dụng phần đất này và trả tiền cho ông H. Căn cứ Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu của ông T, bà B và ông C, bà Hg thuộc trường hợp được bổ sung theo quy định của pháp luật. Bởi lẽ, yêu cầu bổ sung này không vượt quá quan hệ tranh chấp mà Tòa án đang thụ lý giải quyết, không làm phát sinh người tham gia tố tụng mới. Hơn nữa, giải quyết yêu cầu bổ sung này kết quả vụ án sẽ toàn diện hơn, dễ cho việc sử dụng đất sau này của đương sự.

Vì vậy, yêu cầu của ông T và ông C là hợp lý nên công nhận lô G có diện tích 5,3m^2 thuộc quyền sử dụng của ông C; công nhận lô H có diện tích 0,4m^2; lô I có diện tích 2,8m^2 thuộc quyền sử dụng của ông T. Vợ chồng ông T và ông C phải thanh toán cho ông H, bà Ha giá trị quyền sử dụng đất theo giá các bên thỏa thuận là phù hợp. Cụ thể:

Ông C, bà Hg có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà Ha 5,3m^2 x 2.500.000đồng = 13.250.000đồng;

Ông T, bà B có nghĩa vụ thanh T cho ông H, bà Ha (0,4+2,8)m^2 x 2.500.000đồng = 8.000.000đồng.

[7]. Chi phí định giá, đo vẽ và chi phí giám định: Ông Lê Văn H và bà Trần Thị Kim Ha phải nộp là 3.469.104 đồng chi phí định giá đo vẽ và 10.280.000 đồng chi phí giám định theo khoản 1 Điều 161 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Số tiền này ông T đã nộp tạm ứng, vì thế ông H, bà Ha phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T tổng số tiền là 13.749.104 (mười ba triệu bảy trăm bốn mươi chín ngàn một trăm lẻ bốn) đồng.

[8]. Về án phí sơ thẩm:

+Ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

+Ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B phải nộp tương ứng với nghĩa vụ phải thực hiện, được tính như sau: (66.875.000đđồng + 8.000.000đồng) x 5% = 3.743.750 (ba triệu bảy trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi) đồng;

+Ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg phải nộp tương ứng với nghĩa vụ phải thực hiện, được tính như sau: 89.300.000đồng +13.250.000đồng x 5% = 5.127.500 (năm triệu một trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129, 502 Bộ luật dân sự; các Điều 26, 35, 39 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 161 và khoản 1 Điều 165, khoản 4 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 hướng dẫn mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; khoản 5,6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B buộc ông Nguyễn Tất Ch, bà Phan Thị Hư phải đập bỏ chiếc ô văng trên tầng ba cùng những phao chỉ gắn trên tường chiếm không gian phía trên phần đất của gia đình ông T, bà B.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B đối với yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AM 223788, GCN QSDĐ số AM 223950 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14-7-2008 cho ông Lê Văn H và hủy GCN QSH nhà ở và QSD đất ở số 777472652700516 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 20-10-2009 cho ông Nguyễn Tất Ch, bà Phan Thị Hư.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hg và ông Nguyễn Hữu C đối với yêu cầu: Hủy GCN QSDĐ số AM 223950 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14-7-2008 cho ông Lê Văn H.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg đối với ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

4.1 Công nhận Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 22-10-2001 giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha và ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị Hg.

4.2 Công nhận cho ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng diện tích đất 115,7m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 284 + lô A + lô

B + lô C + lô D + lô H + lô I, thuộc tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường TM, thành phố Vũng Tàu.

4.3 Công nhận cho ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg được quyền sử dụng phần đất có diện tích 155,3m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 283 + lô E, lô G, thuộc tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường TM, thành phố Vũng Tàu.

(Vị trí và diện tích theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 30-10-2018)

4.4 Ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn H và bà Trần Thị Kim Ha số tiền là 74.875.000 (bảy mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

4.5 Ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thi Hg có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha số tiền là 102.550.000 (một trăm lẻ hai triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng.

Tính từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải trả thêm tiền lãi trên số tiền gốc theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4.6 Ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha có nghĩa vụ thực hiện đăng ký biến động đối với phần diện tích chuyển quyền, xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp gồm: Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 223788, Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 223950 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14-7-2008, theo quy định của pháp luật; đồng thời làm thủ tục chuyển tên và giao Giấy chứng nhận QSSĐ cho ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg tương ứng với diện tích đất đã được công nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Tất Ch, bà Phan Thị Hư có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 777472652700516 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 20-10-2009 cùng với các ông bà H, Ha, T, B, C, Hg làm thủ tục chỉnh lý diện tích đất theo đúng diện tích đang sử dụng trên thực tế.

4.7 Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha buộc ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg phải thanh toán cho ông H, bà Ha giá trị của vật kiến trúc có trên đất là 02 (hai) căn nhà và giá trị lắp đặt công – tơ điện 5.000.000 (năm triệu) đồng.

5. Chi phí định giá, đo vẽ, giám định: Ông Lê Văn H và bà Trần Thị Kim Ha có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Vương Văn T số tiền là 13.749.104(mười ba triệu bảy trăm bốn mươi chín ngàn một trăm lẻ bốn) đồng.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1.Ông Lê Văn H, bà Trần Thị Kim Ha được miễn nộp tiền án phí.

6.2.Ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị B phải nộp 3.743.750 (ba triệu bảy trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.500.000 (ba triệu năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 012146 ngày 21-4-2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu; ông T, bà B phải nộp thêm 243.750 (hai trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi)đồng;

6.3.Ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Hg phải nộp 5.127.500 (năm triệu một trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.687.000đ (bốn triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 009392 ngày 18-7-2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu; ông C, bà Hg phải nộp thêm 440.500 (bốn trăm bốn mươi nghìn năm trăm) đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án (riêng những người vắng mặt được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm

(Bản án ban hành kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất do VPĐK Đất đai TP.Vũng Tàu lập ngày 30-10-2018)

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

Nơi nhận:
-VKS TP Vũng Tàu
-Tòa án tỉnh BR-VT
-Chi cục THA TP Vũng Tàu,
-VP ĐKĐĐ TPVT
-Gửi đương sự,
-Lưu hồ sơ

Nguyễn Văn Hiến