| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ VŨNG TÀU**<br>TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU<br>_____ | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**<br>_____ |

Bản án số: 31/2021/DSST
Ngày: 16-11-2021
V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

*- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Ông Đoàn Thế Dũng.

*- Hội thẩm nhân dân*: Ông Nguyễn Văn Hải.

Ông Đặng Ngọc Thương.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Vũ Thị Lan Hương là thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu***: Bà Lương Ngọc Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 16-11-2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 313/2020/TLST - DS ngày 19 tháng 8 năm 2020, về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2021/QĐST-XX ngày 04-11-2021, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Ông Hồ Tham T, sinh năm 1935 (Vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1943 (Vắng mặt).

Cùng trú tại địa chỉ nhà số S, đường B, phường R, thành phố V, tỉnh BR-VT.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Bà Hồ Kim U, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ nhà số S, đường B, phường R, thành phố V, tỉnh BR-VT

*Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn*: Ông Nguyễn Đức C – Luật sư Văn phòng luật sư X – Đoàn Luật sư tỉnh B (Có mặt).

*2. Bị đơn*: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Bà Bạch Thị Hiệp V, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Cùng trú tại địa chỉ nhà số N, đường B, phường R, thành phố V, tỉnh BR-VT

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Trần Quốc C1, sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ nhà số S, đường N, phường NA, thành phố V, tỉnh BR-VT.

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

3.1. Ông Phạm Xuân A, sinh năm 1948 (Có mặt).

3.2. Bà Trần Thị Hồng L, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L là*: Ông Phạm Xuân A, sinh năm 1948.

3.3. Văn Phòng công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Đặng Tuấn P. Chức vụ: Trưởng Văn phòng (Vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở số T, đường B, Phường M, thành phố V, tỉnh BR-VT.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. *Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Tham T, bà Nguyễn Thị T1 là bà Hồ Kim U trình bày*: Bà U là con ruột của ông Hồ Tham T, bà Nguyễn Thị T. Ông T bà T1 là chủ sử dụng diện tích đất 2.418,5m2 (gồm 150m2 đất ở và 2.268,5m2 đất trồng cây lâu năm). Năm 2017, ông T bà T1 chuyển nhượng bằng giấy tay cho vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Bạch Thị Hiệp V diện tích 110m2 đất nông nghiệp, giá tiền 820.000.000 đồng. Hai bên đã bàn giao đất, nhận tiền đầy đủ. Ông T, bà T1 giao toàn bộ giấy tờ cho bà V, ông C làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho bà V, ông C. Khi làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng, bà V yêu cầu ông T, bà T1 ra phòng Công chứng ký chuyển nhượng. Do ông T, bà T1 già không hiểu luật, không xem xét kỹ về số m2 chuyển nhượng nên khi phòng công chứng và bà V yêu cầu ký thì ông T bà T1 ký. Đầu năm 2018, bà V tiến hành làm giàn gieo mướp, trồng xoài trên phần diện tích đất đường đi. Bà T1 yêu cầu bà V không được làm vì đó là phần đường đi thì bà V trả lời không phải đất của bà. Ông T yêu cầu bà V photo bìa đỏ cho biết rõ diện tích đất của bà V nhưng khoảng 2 tháng sau, bà V mới cung cấp bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V. Lúc này ông T, bà T1 mới biết bà V tự ý đưa phần diện tích 28m2 đất đường vào trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V, ông C. Hai bên tiến hành hòa giải thương lượng nhưng bà V còn thách thức nên hòa giải không thành. Do đó, ông T bà T1 có đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với ông C, bà V ký ngày 26-7-2018 tại Văn phòng Công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu bị vô hiệu.

1.2. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 781553 ngày 10-10-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp đứng tên bà V, ông C.

1.3. Bà V ông C phải trả cho ông T bà T1 28m2 trong đó của ông T bà T1 là 22,3m2, của ông A, bà L là 5,7m2.

*2. Bị đơn bà Bạch Thị Hiệp V và người đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày*: Năm 2017, hai bên giao kết chuyển nhượng 110m2, với giá 820.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày là đúng. Do đất nông nghiệp không tách thửa được nên bà V mượn 80m2 đất ở của bà T để thực hiện tách thửa chuyển nhượng, Sau đó, bà V đã trả lại cho ông T bà T1 diện tích 80m2 đất ở. Sau khi giao kết xong, bà T1 thuê bà Bùi Thị H đo vẽ, tách thửa theo sơ đồ ngày 05-7-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với diện tích 138m2. Trước đó, bà T1 đã xin Giấy phép xây dựng tại vị trí chuyển nhượng cho ông C, bà V, được UBND TP. Vũng Tàu cấp phép số 1465 ngày 30-11-2017. Bà T1 giao

giấy phép xây dựng cho ông C, bà V. Bà V ông C xây dựng với tư cách của bà T1. Ngày 26-7-2018, tại Văn phòng công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu, có bà H làm chứng và công chứng viên, ông T bà T1 đã ký chuyển nhượng 138m2 theo sơ đồ tách thửa. Bà H là người mang giấy tờ làm thủ tục sang tên. Sau khi có GCNQSDĐ, tại nhà bà T1 có bà H đã giao giấy đỏ cho ông C, bà V. Bà V xác nhận hai bên chuyển nhượng cho nhau là 110m2, nhưng trong giấy chứng nhận là 138m2 và diện tích tăng thêm 28m2 thực tế nay vẫn là đường đi. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố với nội dung sau:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 80m2 đất ở, 30m2 đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 342, tờ bản đồ số 08 (thửa gốc 290, tờ 08), tọa lạc tại phường R, thành phố V giữa ông C bà V và ông T bà T1 có hiệu lực.

2.2. Tuyên bố phần diện tích 22,3m2 đất nông nghiệp tại thửa đất số 342, tờ bản đồ số 08 (thửa gốc 290, tờ 08), tọa lạc tại phường Rạ, thành phố V là lối đi chung;

2.3. Phần diện tích 5,7m2 còn lại yêu cầu giải quyết theo qui định của pháp luật.

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

*3.1. Ông Phạm Xuân A trình bày*: Năm 2015, ông mua đất của ông Bùi Văn S diện tích 91m2, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời, cùng năm 2015, vợ chồng ông mua thêm đất của bà T1 27m2 chạy dọc theo đất của ông S cũ bằng giấy tay. Nay bà V chồng lấn sang đất nhà ông 5,7m2 nên đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

*3.2. Văn Phòng công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày*: Sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 313/DSST ngày 19-8-2020, Văn Phòng công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu có văn bản số 16/CC-BR-VT ngày 04-3-2021 xác nhận, theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 870, quyển số 01/2018 ngày 26-7-2018 đang lưu trữ tại Văn Phòng công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu, các bên tham gia hợp đồng đã cung cấp đầy đủ giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất, về nhân thân theo đúng qui định; Việc lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục và thể hiện ý chí của các bên tham gia hợp đồng bằng việc các bên đã đọc và ký vào từng trang của hợp đồng; Việc tranh chấp giữa các bên vì lý do khác ngoài phạm vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu không có ý kiến, đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt người đại diện Văn phòng trong quá trình xét xử vụ án nêu trên.

*4. Tại phiên tòa*:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn xác định tại thời điểm chuyển nhượng đất năm 2017, hai bên thỏa thuận, diện tích đất đang tranh chấp hiện nay để làm lối đi và cho bà V đi chung. Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên, bà V đứng tên quyền sử dụng đối với diện tích 28m2 hiện đang tranh chấp mà không được sự đồng ý của ông T, bà T1. Nay ông T, bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Đại diện ủy quyền của bị đơn xác nhận bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông A xác nhận diện tích 5,7m2 thuộc lô D theo Sơ đồ vị trí thửa đất này 15-11-2021 là do ông đang trực tiếp sử dụng. Diện tích 5,7m2 nằm trong tổng số 27m2 đất ông nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà T1 ông T từ năm 2015. Đến nay hai bên vẫn chưa làm thủ tục sang tên, do đó, ông không có yêu cầu gì đề nghị Tòa án tuyên diện tích 5,7m2 trên thuộc quyền sử dụng của ông T và bà T1

*- Đại diện VKSND TP Vũng Tàu phát biểu ý kiến*:

- Về tố tụng: 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. Nhưng về thời hạn xét xử chậm so với Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự cần phải rút kinh nghiệm. Mặt khác, theo thông báo thụ lý yêu cầu phản tố số 11 ngày 20-10-2020 của Tòa án xác định yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 110m2 của bị đơn là yêu cầu phản tố là chưa chính xác vì yêu cầu này nằm trong yêu cầu khởi kiện về việc hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

- Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, các lời trình bày và tranh luận của đương sự tại phiên tòa, căn cứ vào Điều 117, 124, 130, 131 của Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T bà T và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà V ông C.

- Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-7-2018 giữa ông T bà T1 và ông C bà V đối với phần diện tích chuyển nhượng 28m2, bao gồm các lô B, C, D. Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V, ông C đối với phần diện tích đất này.

- Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26-7-2018 giữa ông T bà T1 và ông C bà V đối với phần diện tích chuyển nhượng 110m2. Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu cả phần nội dung chuyển nhượng này.

- Công nhận phần diện tích 22,3m2 (lô B+C) là lối đi chung.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 870 bị vô hiệu toàn bộ, đồng thời, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 781553 ngày 10-10-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp đứng tên bà V, ông C; buộc bà V ông C phải trả cho ông T bà T1 28m2 trong đó đất của ông T bà T1 là 22,3m2, đất ông T bà T1 đã bán bằng giấy tay cho ông, bà L là 5,7m2. Bị đơn có yêu

cầu phản tố yêu cầu Tòa Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 110m2 đất có hiệu lực. Đồng thời, tuyên bố phần diện tích 21,9m2 đất nông nghiệp là lối đi chung và phần diện tích 5,7m2 còn lại yêu cầu giải quyết theo qui định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét quan hệ tranh chấp vụ án là "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất" theo khoản 10 và khoản 24 Điều 3 của Luật Đất đai. Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại thành phố Vũng Tàu, đất có một trong các giấy tờ theo khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai; bị đơn, nguyên đơn đều cư trú tại thành phố Vũng Tàu nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2]. Về sự vắng mặt của các đương sự.

Văn Phòng Công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu đã được Tòa án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng để tham gia giải quyết vụ án, tham gia phiên tòa và yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình xét xử nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập cùng ngày 08-12-2017 nên Hội đồng xét xử áp dụng theo Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1]. Xét yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 870 Quyển số 01/2018. TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng ngày 26-7-2018 (gọi tắt là Hợp đồng số 870) được ký kết giữa Hồ Tham T, bà Nguyễn Thị T1 với ông Phạm Văn C, bà Bạch Thị Hiệp V bị vô hiệu và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật.

Nhận thấy, ngày 26-7-2018, ông Hồ Tham T, bà Nguyễn Thị T1 và ông Phạm Văn C bà Bạch Thị Hiệp V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 87 tại Văn phòng Công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu, theo đó, ông T bà T1 chuyển nhượng cho ông C bà V diện tích 138m2, một phần thửa 290, tờ bản đồ 08, phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu, với giá 200.000.000 đồng. Quá trình tố tụng hai bên đều thống nhất xác nhận, ngày 24-10-2017, ông T bà T1 và ông C bà V ký kết Hợp đồng mua đất giấy tay, chuyển nhượng cho nhau 110m2, thuộc một phần thửa 290, tờ bản đồ 08, phường R, TP. V với giá 820.000.000 đồng. Hai bên đã giao đất nhận tiền đầy đủ. Do diện tích đất hai bên chuyển nhượng không có đường đi nên thống nhất thỏa thuận 28m2 đất hiện đang tranh chấp cho bà V đi chung. Sau đó, bà V là người trực tiếp làm thủ tục sang tên và bà V đã tự ý sang tên cả phần diện tích 28m2 trên nằm trong Giấy chứng nhận đứng tên bà V, ông C mà T bà T1 không biết, không được sự đồng ý của ông T bà T nên xảy ra tranh chấp giữa hai bên.

Hội đồng xét xử xét, bà T1 là chủ sử dụng diện tích 1.418,5m2 đất, thuộc thửa đất số 26536.08.290, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại phường R, TP. V, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 897878 do UBND TP. Vũng Tàu cấp ngày 14-12-2007 (Bút lục số 35). Năm 2018, bà T1 làm thủ tục tách làm 03 thửa gồm: một thửa có diện tích 882,6m2; một thửa diện tích 1172,3m2 và một thửa diện tích 138m2 (Bút lục 91, 92, 93). Do đó, khi ông T bà T1 chuyển nhượng cho ông C bà V thì phải chuyển nhượng nguyên thửa diện tích 138m2 chứ không thể tách 28m2 đất nông nghiệp thành một thửa riêng. Mặc dù, ban đầu diện tích 28m2 đất hai bên thỏa thuận cho bà V đi chung nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng, bà V đã không giải thích rõ ràng điều này với ông T, bà T1 và tự ý đưa diện tích 28m2 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mình đứng tên mà không được sự đồng ý của T bà T1 là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 127 và Điều 130 của Bộ Luật Dân sự, do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 870, quyển số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Bà Rịa- Vũng Tàu công chứng ngày 26-7-2018 đối với phần diện tích 28m2 thuộc lô B, C, D theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 15-11-2021 (sau đây gọi tắt là Sơ đồ vị trí đất). Đồng thời, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CO 781553 ngày 10-10-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp đứng tên bà V, ông C đối với phần diện tích 28m2 đất nêu trên.

- Về lỗi: Sau khi sang nhượng, bà V ông C là người trực tiếp làm thủ tục sang tên, tự ý đưa phần diện tích 28m2 đất đường đi nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình mà không được sự đồng ý của nguyên đơn nên lỗi 100% là của bị đơn.

- Về hậu quả của hợp đồng: Vị trí diện tích 28m2 đất thuộc lô B, C, D theo Sơ đồ vị trí đất nằm trước sân nhà bị đơn, hiện trạng một phần được sử dụng làm lối đi, một phần ông A trực tiếp sử dụng từ trước khi bà V nhận chuyển nhượng và ngay từ ban đầu hai bên thỏa thuận làm lối đi chung nên các bên không thể chuyển nhượng, cho thuê, do đó thiệt hại không xảy ra. Mặt khác, quá trình tố tụng các bên không yêu cầu xem xét về việc bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Đối với phần diện tích các bên chuyển nhượng cho nhau là 110m2 (có 80m2 đất ở, 30m2 đất nông nghiệp), hai bên đã giao tiền nhận đất đầy đủ, thủ tục sang tên đã được các cơ quan chức năng thực hiện đúng theo qui định pháp luật đất đai. Mặt khác, phần diện tích 28m2 đất bị vô hiệu nêu trên không ảnh hưởng đến hiệu lực của diện tích 110m2 đất này, do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tuyên vô hiệu toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 870.

[3.2]. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 781553 ngày 10-10-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp đứng tên bà V, ông C.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở được cơ quan chức năng cấp cho bà V ông C thuộc trường hợp được hướng dẫn tại tiểu mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân Tối cao, do đó, Tòa án không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không tuyên hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà V, ông C khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 870 vô hiệu một phần do lỗi của đương sự, nên Hội đồng xét xử, chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số CO 781553 ngày 10-10-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đứng tên bà V, ông C đối với diện tích 28m2 nêu trên.

[4]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4.1]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 110m2 (trong đó có 80m2 đất ở, 30m2 đất nông nghiệp) có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét, yêu cầu này của bị đơn không phải là yêu cầu phản tố vì yêu cầu này nằm trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 870 vô hiệu toàn bộ. Yêu cầu này của bị đơn đã được Hội đồng xét xử xem xét được giải quyết tại phần [3.1], do đó, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4.2]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên phần diện tích 22,3m2 đất, thuộc lô B, C theo Sơ đồ vị trí thửa đất là lối đi chung.

Nhận thấy, theo sơ đồ vị trí thửa đất, đối với diện tích 28m2 được chia làm 03 lô gồm lô B, C, D, Hội đồng xét xử xem xét cụ thể từng phần.

- Đối với diện tích đất 22,3m2 đất tại lô B, C: Hội đồng xét xử xét phần diện tích đất thuộc lô B, C là lối đi duy nhất vào nhà đất bà V, ông C; nhà đất bà V ông C bị vây bọc bởi 22,3m2 đất này thuộc quyền sử dụng của ông T, bà T1, không có đường đi vào và cũng là lối đi vào thửa đất 343 phía sau của gia đình bà T1, ông T. Mặt khác, quá trình tố tụng và tại phiên tòa các đương sự thừa nhận ngay từ thời điểm chuyển nhượng cho nhau năm 2017, ông T bà T1 đồng ý diện tích đất này là lối đi và cho bà V đi chung, do đó, ông C bà V yêu cầu tuyên diện tích 22,3m2 đất làm lối đi chung là có cơ sở theo Điều 254 của Bộ luật Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử buộc ông C bà V phải tự đập phần trụ cổng, cắt mái tôn cổng đua ra lối đi chung, trả lại 0,4m2 đất làm lối đi chung theo các điểm 3, 4, 11 và 12 của sơ đồ vị trí

- Đối với diện tích 5,7m2 đất tại lô D: Hội đồng xét xử nhận thấy, diện tích đất lô D là một phần diện tích đất ông A nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông T bà T1 vào năm 2015. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông A đã xây bờ tường ngăn cách với diện tích đất 22,3m2 đất tại lô B, C nêu trên và trực tiếp sử dụng đến nay. Tuy nhiên, đến nay hai bên vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho nhau và theo phần [3.1] thì 5,7m2 đất trên nằm trong tổng số 28m2 đất bị tuyên vô hiệu. Hội đồng xét xử xét về nguyên tắc thì 5,7m2 đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của bà T1, ông T. Ông A không có yêu cầu độc

lập nên nếu sau này hai bên vẫn đồng ý chuyển nhượng cho nhau thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan hành chính có thẩm.

[5]. Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ: 4.250.452 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn đều được chấp nhận một phần nên mỗi bên chịu ½ chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định. Do bị đơn đã tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên nên nguyên đơn phải hoàn lại cho bị đơn số tiền là 2.125.226 đồng.

[6]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải nộp án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên, do nguyên đơn là đối tượng theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326 nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho nguyên đơn.

- Bị đơn phải nộp án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 156; Điều 165; Điều 227, 228; 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Áp dụng Điều 3, 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 117, 122, 127, 130 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1, Điều 12; Khoản 1, 4 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Tham T, bà Nguyễn Thị T1 đối với bị đơn ông Phạm Văn C, bà Bạch Thị Hiệp V về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 870 Quyển số 01/2018. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-7-2018 vô hiệu một phần và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn C, bà Bạch Thị Hiệp V đối với nguyên đơn Hồ Tham T, bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu tuyên diện tích đất 22,3m2 là lối đi chung.

**Tuyên xử**:

[1.]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 870 Quyển số 01/2018. TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng ngày 26-7-2018 được ký kết giữa Hồ Tham T, bà Nguyễn Thị T1 với ông Phạm Văn C, bà Bạch Thị Hiệp V vô hiệu một phần đối với diện tích 28m2, tại lô B, C và D và có có hiệu lực một phần đối với diện tích 110m2, tại lô A theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 15-11-2021.

[2]. Hủy một phần Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 781553 ngày 10-10-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp

đứng tên ông Phạm Văn C bà Bạch Thị Hiệp V đối với diện tích 28m2, tại lô B, C và D theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 15-11-2021.

[3]. Diện tích 5,7m2 đất lô D theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 15-11-2021 thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Tham T, bà Nguyễn Thị T1.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Tham T, bà Nguyễn Thị T1 đối với bị đơn ông Phạm Văn C, bà Bạch Thị Hiệp V về việc yêu cầu tuyên toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 870 Quyển số 01/2018. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-7-2018 vô hiệu và hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 781553 ngày 10-10-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp đứng tên ông Phạm Văn C bà Bạch Thị Hiệp V.

[5]. Diện tích 22,3m2 đất thuộc lô B, C theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 15-11-2021 là lối đi chung.

[6]. Buộc ông Phạm Văn C, bà Bạch Thị Hiệp V phải đập trụ cổng, cắt mái tôn phần đua ra lối đi chung và trả lại 0,4m2 đất tại các điểm 3, 4, 11, 12 theo lô B theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 15-11-2021 để làm lối đi chung.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 15-11-2021).

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo qui định của pháp luật của pháp luật.

[2]. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: 4.250.452 đồng (Bốn triệu, hai trăm năm mươi ngàn, bốn trăm năm mươi hai đồng). Ông T, bà T1 phải hoàn lại cho ông C bà V ½ số tiền là 2.125.226 đồng (Hai triệu, một trăm hai mươi lăm ngàn, hai trăm hai mươi sáu đồng).

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hồ Tham T bà Nguyễn Thị T1 có đơn miễn án phí và là đối tượng được miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho ông T, bà T1.

- Ông Phạm Văn C và bà Bạch Thị Hiệp V phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008145 ngày 19-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự. Ông Cấp bà Vân đã nộp xong án phí dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc bản án được niêm yết công khai) yêu cầu tòa án nhân dân Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục Thi hành án thành phố Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đoàn Thế Dũng**