

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

Bản án số: 12/2022/DSST
Ngày: 18/3/2022
V/v “*Tranh chấp HĐCN
quyền sử dụng đất*”

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

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

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Hiến
- *Hội thẩm nhân dân:*
 1. Ông Hồ Sĩ Tiến
 2. Bà Văn Thị Ngọc Hà
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hồ Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố VT;
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố VT tham gia phiên tòa:* Bà Đặng Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố VT, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 284/2020/TLST - DS ngày 06 tháng 08 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2021/QĐST-XX ngày 12 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 29 tháng 11 năm 2021; Thông báo mở lại phiên tòa ngày 28 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ln, sinh năm 1950

Địa chỉ: Huyện Trăn C Chúa, Phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Ln: 1. Ông Huỳnh Sơn H, sinh năm 1972

Địa chỉ: 210/9/5 Huyện Trăn C Chúa, Phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT (có mặt).

2. Ông Huỳnh H Li, sinh năm 1974

Địa chỉ: Huyện Trăn C Chúa, Phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT (có mặt).

3. Ông Trương Tấn Lg, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Huyện Trăn C Chúa, Phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT (có mặt).

(Theo Giấy ủy quyền ngày 13 tháng 8 năm 2020)

Bị đơn: 1/ Ông Ngô Thành Gg, sinh năm 1970

Địa chỉ: Huyện Trăn C Chúa, Phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Vương C, sinh năm 1965 (theo Giấy ủy quyền ngày 22 tháng 10 năm 2021, có mặt)

2/ Bà Ngô Thị D, sinh năm 1955 (có mặt);

3/ Bà Ngô Thị L, sinh năm 1972 (có mặt);

4/ Cháu Ngô Đại Th, sinh năm 1996 (con bà L, ông Gg)

Người đại diện hợp pháp cho cháu Ngô Đại Thành: ông Ngô Thành Gg và bà Ngô Thị L.

Cùng địa chỉ: Huyện Trăn C Chúa, Phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – VT

Địa chỉ: số 1 Phạm Văn Đồng, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-VT.

Người đại diện hợp pháp: (Theo Văn bản ủy quyền số 18417/UBND-VP ngày 02-12-2021) Ông Phan Văn M – Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (vắng mặt); Ông Nguyễn Tâm Lg – Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố VT (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân phường 8, thành phố VT.

Địa chỉ: số 137 Chu Mạnh Trinh, Phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT (vắng mặt).

3. Phòng C chứng số 1 tỉnh Bà Rịa – VT

Địa chỉ: số 83 đường Đồ Chiểu, Phường 3, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT (vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Nguyễn Minh Tt, sinh năm 1960

Địa chỉ: Hoàng Hoa Thám, phường Thắng Tam, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 27 tháng 7 năm 2020 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01 tháng 3 năm 2021 và quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 607, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại đường Huyện Trăn C Chúa, thành phố VT là của bà Nguyễn Thị Ng (mẹ của bà Nguyễn Thị Ln) khai phá sử dụng.

Ngày 24 tháng 7 năm 1990, bà Ln được cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất ngày 24 tháng 7 năm 1990. Cùng ngày 24 tháng 7 năm 1990, bà Nguyễn Thị Ln làm “Đơn xin đất sử dụng” trên cơ sở đất của bà Nguyễn Thị Ng (mẹ bà Ln) giao trả 747,5m² đất. Đơn của bà Ln được Sở Thủy sản - Nông nghiệp Đặc khu VT - Côn Đảo xác nhận ngày 29-11-1990 với nội dung: đồng ý

giao 718m² đất cho bà Ln sử dụng kèm theo Sơ đồ vị trí. Tuy nhiên, diện tích trên Sơ đồ vị trí chỉ có 648m².

Trong quá trình sử dụng, bà Ln chuyển nhượng cho một số người, trong đó có ông Dn, ông Th, chuyển nhượng cho bà Trần Thị C diện tích 165m²; chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ph 76,5m².

Tháng 12 năm 1990, bà Nguyễn Thị Ln bán cho bà Ngô Thị D diện tích đất 74m², bà D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000. Bà Ln không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Thành Gg diện tích 36m².

Ngày 23 tháng 4 năm 2020, khi bà Gg làm thủ tục xin đính chính giấy chứng nhận đất ở thì bà Ln mới phát hiện 36m² đất của bà Ln cấp sai cho người khác. Ông Ngô Thành Gg đã giả mạo chữ ký của bà Ln để chiếm đoạt diện tích 36m² đất.

Nay bà Nguyễn Thị Ln yêu cầu:

1/ Hủy văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-01-1995 giữa bà Nguyễn Thị Ln và ông Ngô Thành Gg tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa-VT;

2/ Hủy văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-01-1995 giữa bà Nguyễn Thị Ln và ông Ngô Thành Gg tại UBND Phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT;

3/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P808209 do UBND tỉnh Bà Rịa-VT cấp cho ông Ngô Thành Gg và bà Ngô Thị L ngày 04-7-2000;

4/ Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ln đối với diện tích 36m² thuộc thửa số 746, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại đường Huyền Trân C Chúa, Phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT.

Bị đơn - ông Ngô Thành Gg trình bày:

Ngày 16-01-1995, chị em bà Ngô Thị D và ông Ngô Thành Gg mua chung mảnh đất liền thổ, ngang trước đất 12,2m, chiều sâu đất 10m, ngang sau đất 11,9m của chủ đất tên Nguyễn Thị Ln, địa chỉ Huyền Trân C Chúa, Phường 8, thành phố VT. Tổng diện tích cả hẻm là 147,8m² thỏa thuận giá chuyển nhượng của diện tích đất trên là 57 chỉ vàng 9,5 K. Bà Ln nhận đầy đủ số lượng vàng và cùng nhau ra đến tiệm vàng Kim Hiền (VT) kiểm tra đầy đủ đúng số lượng và chất lượng vàng, bà Ln đồng ý ký và cung cấp mọi giấy tờ liên quan đến thửa đất trên để bà D và ông Gg hoàn tất hồ sơ ra sổ đỏ với diện tích đất chị em ông Gg đã mua trên, trong đó ông Gg có 36m² (chưa tính đường hẻm vào đất). Bà D và bà Ln ra các cơ quan có thẩm quyền xác nhận phê duyệt đầy đủ hồ sơ hợp pháp để ông Gg đứng tên sổ đỏ 36m², số sổ là P808209, cấp ngày 04-07-2000, địa chỉ 17A/1 (số cũ), 210/9/3/8 (số mới), Huyền Trân C Chúa, Phường 8, thành phố VT. Gia đình ông Gg sống ổn định liên tục từ đó đến nay và đóng thuế đất đầy đủ.

Nay gia đình bà Ln không có L do gì để khiếu kiện và tranh chấp, ông Gg không đồng ý. Vì mọi thủ tục hồ sơ của ông Gg đều được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận và phê duyệt cấp sổ đỏ hợp pháp.

Bị đơn – bà Ngô Thị D trình bày:

Ngày 16-01-1995, bà Ngô Thị D cùng em trai là ông Ngô Thành Gg chung nhau tiền mua một phần đất của bà Nguyễn Thị Ln. Khi mua chị em bà D có nhờ ông Nguyễn Minh Tt đi cùng để xem sổ đỏ, nguồn gốc đất của bà Ln. Sau khi xem giấy tờ, hai bên thỏa thuận: diện tích đất chuyển nhượng cả đường hẻm là 147,8m²; giá chuyển nhượng là 57 chỉ vàng 95K. Trong đó có 36m² là của Ngô Thành Gg. Hai bên viết bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã đọc cho nhau nghe và nhất trí cùng ký tên có người ký làm chứng.

Sau khi giao nhận đủ tiền vàng, bà Ln bàn giao giấy tờ đất và bàn giao đất đủ diện tích như trong sơ đồ chuyển nhượng. Các bên có mời anh Nm và anh Ch là hai hộ giáp ranh chứng kiến việc giao mốc tránh tranh chấp, lấn chiếm.

Ngày 21-02-1995, chị em bà Ngô Thị D và ông Ngô Thành Gg xây nhà. Khi đó bà D và ông Gg có mời bà Ln, anh Nm và anh Ch chứng kiến việc xây nhà trên đất được chuyển nhượng không lấn chiếm của ai.

Bà D xác định, đến nay đã 25 năm, bà D và ông Gg ở ổn định, được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ. Vì vậy, bà D yêu cầu Tòa án làm rõ và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn – bà Ngô Thị L trình bày:

Bà L nhất trí với phần trình bày của ông Gg và không có ý kiến gì thêm. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-VT trình bày:

Trên cơ sở Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ln và ông Ngô Thành Gg ngày 18-01-1995 được công chứng chứng thực cùng ngày, UBND phường xác nhận ngày 10-02-1995, UBND thành phố VT xác nhận ngày 20-4-1995, kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Phòng Địa chính thành phố VT lập ngày 21-4-1995. Ông Ngô Thành Gg làm Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ngày 06-10-1999, được UBND phường xác nhận ngày 09-5-2000, kèm theo xác nhận của Sở Địa chính ngày 25-5-2000 trên Sơ đồ vị trí thửa đất do Phòng Địa chính thành phố VT lập ngày 21-4-1995. Từ đó, ngày 04-7-2000, UBND tỉnh Bà Rịa-VT ban hành Quyết định số 2962/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho 09 hộ gia đình cá nhân trong đó có ông Ngô Thành Gg đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 7, diện tích 36m² là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan –Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố VT trình bày:

Trên cơ sở Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ln và ông Ngô Thành Gg ngày 18-01-1995 được công chứng chứng thực cùng ngày, UBND phường xác nhận ngày 10-02-1995 là đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Minh Tt trình bày:

Ông Nguyễn Minh Tt là người quen của bà D và ông Gg, ông Tt không quen biết bà Ln. Theo ông Tt cho biết: Do bà D và ông Gg không biết thủ tục mua bán đất nên nhờ ông Tt cùng đi giao dịch mua đất của bà Ln. Ông Tt là người trực tiếp cùng tham gia giao dịch mua đất giữa bà Ln và bà D, ông Gg. Ông Tt là người viết Bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-01-1995 và vẽ sơ đồ vị trí cùng diện tích đất chuyển nhượng, các bên giao dịch cùng ký hợp đồng và ông Tt ký làm chứng. Việc giao vàng cho nhau ông Tt cũng trực tiếp chứng kiến các lần giao nhận và ký làm chứng.

- Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố VT:

+Về trình tự thủ tục tố tụng: Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự; Tại phiên xét xử, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật;

+Về nội dung: Theo kết luận giám định của cơ quan chức năng đã đủ cơ sở chứng minh bà Ln đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D và ông Gg. Theo đó bà Ln đã chuyển nhượng cho ông Ngô Thành Gg thửa đất số 746, tờ bản đồ số 07, diện tích 36m². Ông Gg và bà D đã trả đủ tiền cho bà Ln. Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Thành Gg phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai nên ông Gg được sử dụng hợp pháp diện tích đất trên. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ln.

XÉT THẤY:

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]. Xét quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ L giải quyết vụ kiện:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ln, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Hợp đồng được ký kết và thực hiện tại thành phố VT, bị đơn có địa chỉ cư trú tại thành phố VT. 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 VT thụ L là đúng thẩm quyền.

[2]. Xét sự vắng mặt của các đương sự: Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng UBND tỉnh Bà Rịa-VT, UBND Phường 8, thành phố VT vắng mặt có Đơn xin xét xử vắng mặt, riêng Phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa-VT không tham gia tố tụng không phải vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt họ là phù hợp.

2/ Về nội dung:

[1]. Theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố VT lập ngày 05 tháng 8 năm 2021 thì:

Diện tích đất tranh chấp thuộc lô A có diện tích $0,8m^2$ và lô B có diện tích $35,5m^2$; tổng diện tích tranh chấp là $36,3m^2$.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 26 tháng 4 năm 2021 thì: Giá đất tranh chấp theo giá thị trường vào thời điểm định giá là $19.500.000\text{đồng}/m^2$, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là $19.500.000\text{đồng}/m^2 \times 36,3m^2 = 707.850.000\text{đồng}$.

[2]. Nguồn gốc và diễn biến chuyển dịch quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ln:

Nguồn gốc thửa đất số 607, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại đường Huyền Trân C chúa, thành phố VT là của bà Nguyễn Thị Ng (mẹ của bà Nguyễn Thị Ln) khai phá sử dụng.

Ngày 24 tháng 7 năm 1990, bà Ln được cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất. Cùng ngày 24 tháng 7 năm 1990, bà Nguyễn Thị Ln làm “Đơn xin đất sử dụng” trên cơ sở đất của bà Nguyễn Thị Ng (mẹ bà Ln) giao trả $747,5m^2$ đất. Đơn của bà Ln được Sở Thủy sản - Nông nghiệp Đặc khu VT - Côn Đảo xác nhận ngày 29-11-1990 với nội dung đồng ý giao $718m^2$ đất cho bà Ln sử dụng kèm theo Sơ đồ vị trí. Tuy nhiên, diện tích trên Sơ đồ vị trí chỉ có $648m^2$.

Trong quá trình sử dụng, bà Ln chuyển nhượng cho một số người, trong đó có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị D và ông Ngô Thanh Gg $147,8m^2$.

Bà Ngô Thị D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 7 năm 2000 với diện tích $74m^2$; Ông Ngô Thành Gg được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 7 năm 2000 với diện tích $36m^2$.

Ngày 17-9-2001, bà Nguyễn Thị Ln làm Đơn xin Đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 7 với diện tích còn lại là $207m^2$ đất (sau khi đã trừ diện tích chuyển nhượng). Ngày 28-5-2002, bà Nguyễn Thị Ln được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất $207m^2$ trên.

Sau đó, bà Ln làm thủ tục chuyển nhượng cho con trai là Huỳnh Sơn H với diện tích $55m^2$ (số thửa mới 998) và tách làm 02 thửa: thửa 173 có diện tích $114,5m^2$, thửa 177 có diện tích $37,5m^2$.

[3]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ln và ông Ngô Thành Gg:

[3.1]. Theo bà Ln xác nhận: bà Ln có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị D diện tích $74m^2$, bà Ln không chuyển nhượng cho ông Gg $36m^2$.

Tuy nhiên, bà D và ông Gg cho rằng bà Ln chuyển nhượng chung cho ông Gg và bà D diện tích $147,8m^2$; giá chuyển nhượng là 57 chỉ vàng 95K. Trong đó, phần bà D là $74m^2$ (không tranh chấp), chuyển nhượng cho ông Gg $36m^2$ (đang tranh chấp) và diện tích còn lại chưa lời đi.

Chứng cứ bà D và ông Gg đưa ra là bản “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ln, bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị D và ông Ngô Thành Gg ngày 16 tháng 01 năm 1995 và “*Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ln, bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Thành Gg ngày 18 tháng 01 năm 1995. Tuy nhiên, bà Ln không thừa nhận ký 02 văn bản trên.

Tại Kết luận giám định số 08/KLGD-PC09-TL ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Phòng kỹ thuật hình sự C an tỉnh Bà Rịa-VT kết luận: “*Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị Ln trên mẫu cần giám định so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị Ln trên mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra*”.

Bà Nguyễn Thị Ln không đồng ý kết quả giám định và yêu cầu Phân Viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh giám định lại. Tại Kết luận giám định số 01419/C09B ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận: “*Chữ ký, chữ viết họ tên “Nguyễn Thị Ln” dưới mục “Bên chuyển nhượng” trên tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Ln trên các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra*”.

Kết quả giám định, cùng lời trình bày của ông Gg, bà D phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Minh Tt là người làm chứng trực tiếp tham gia giao dịch cùng ông Gg, bà D với bà Ln: *Do bà D và ông Gg không biết thủ tục mua bán đất nên nhờ ông Tt cùng đi giao dịch mua đất của bà Ln. Ông Tt là người trực tiếp cùng tham gia giao dịch mua đất giữa bà Ln và bà D, ông Gg. Ông Tt là người viết Bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16- 01-1995 và vẽ sơ đồ vị trí cùng diện tích đất chuyển nhượng, các bên giao dịch cùng ký hợp đồng và ông Tt ký làm chứng.*

Như vậy đã đủ cơ sở chứng minh bà Ln đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D và ông Gg.

[3.2]. Tại “*Bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ghi nhận: *Sau khi hai bên thỏa thuận, chúng tôi đồng ý như sau:*

1) *Số thửa đất 607, tờ bản đồ số 7 ,diện tích chuyển nhượng $147,8m^2$ (có sơ đồ phía sau kèm theo);*

2) *Bên A phải giao đầy đủ các giấy tờ cần thiết để bên B làm các thủ tục với chính quyền;*

3) Giá mảnh đất là 57 chỉ vàng...;

Bà Ln thừa nhận đã nhận đủ tiền(vàng) không cần phải chứng minh. Bà Ln đã giao đầy đủ các giấy tờ cần thiết để bên B làm các thủ tục với chính quyền nên bà D và ông Gg đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2000.

Cho thấy, các bên đã chuyển nhượng diện tích đất là $147,8m^2$; trong đó có diện tích $36m^2$ chuyển nhượng cho ông Gg; các bên đã hoàn chỉnh thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2000 đến nay phù hợp Điều 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995.

[3.3]. Xét quá trình sử dụng đất của ông Ngô Thành Gg:

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Gg làm nhà ở, bà Ln vẫn ở trên đất của mình bên cạnh nhưng từ đó đến nay không có tranh chấp. Bà Ln cho rằng khi ông Gg xây dựng nhà thì con bà Ln và ông Gg có xảy ra xung đột nhưng không chứng minh được xung đột về vấn đề gì, cũng không chứng minh được có tranh chấp quyền sử dụng đất.

[3.4]. Xét thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Thành Gg thì thấy:

Trên cơ sở Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ln và ông Ngô Thành Gg ngày 18-01-1995 được công chứng chứng thực cùng ngày, UBND phường xác nhận ngày 10-02-1995, UBND thành phố VT xác nhận ngày 20-4-1995, kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Phòng Địa chính thành phố VT lập ngày 21-4-1995. Ông Ngô Thành Gg làm Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ngày 06-10-1999, được UBND phường xác nhận ngày 09-5-2000, kèm theo xác nhận của Sở Địa chính ngày 25-5-2000 trên Sơ đồ vị trí thửa đất do Phòng Địa chính thành phố VT lập ngày 21-4-1995. Từ đó, ngày 04-7-2000, UBND tỉnh Bà Rịa-VT ban hành Quyết định số 2962/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho 09 hộ gia đình cá nhân trong đó có ông Ngô Thành Gg đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 7, diện tích $36m^2$. Ông Gg cũng đã nộp thuế trước bạ vào ngân sách nhà nước.

Như vậy, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Thành Gg phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai nên bà Ln cho rằng ông Gg giả mạo giấy tờ để chiếm đất của bà Ln là không có cơ sở.

[3.5]. Như phân tích ở trên, sau khi chuyển nhượng cho nhiều người, đất của bà Ln còn lại diện tích là $207m^2$. Đối chiếu lại tổng diện tích các thửa đất của bà Ln: $55m^2 + 114,5m^2 + 37,5m^2 = 207m^2$ là không thiếu.

Bà Nguyễn Thị Ln không xuất trình được chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu của mình.

Do đó, HĐXX có đủ căn cứ xác định, bà Ln đã chuyển nhượng cho ông Ngô Thành Gg diện tích đất $36m^2$ phù hợp Điều 690, 691, 692 và Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995; ông Gg đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2000 phù hợp khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm

1993 nên ông Ngô Thành Gg có quyền hợp pháp của người sử dụng đất. Do đó, yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ln không có cơ sở để chấp nhận.

[4]. Chi phí giám định: 15.000.000đồng, bà Nguyễn Thị Ln phải chịu (đã nộp xong).

[5]. Chi phí định giá: 3.624.589 đồng, bà Nguyễn Thị Ln phải chịu (đã nộp xong).

[6]. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ln phải chịu. Tuy nhiên, bà Ln là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993;
- Căn cứ các Điều 690, 691, 692, 696, 712 và Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ln khởi kiện ông Ngô Thành Gg, bà Ngô Thị D, bà Ngô Thị L và cháu Ngô Đại Th về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với diện tích đất 36m², số thửa 746, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Huyện Trăn C Chúa, Phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT.

-Chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị Ln phải nộp 15.000.000(mười lăm triệu đồng, đã nộp xong).

-Chi phí định giá: Bà Nguyễn Thị Ln phải nộp 3.624.589(ba triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm tám mươi chín đồng, đã nộp xong).

-Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ln được miễn nộp tiền án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - VT xét xử phúc thẩm.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố VT lập ngày 05-08-2021).

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

Nơi nhận:

-VKS TP VT

-Tòa án tỉnh BR-VT

-Chi cục THA TP VT

-Sở Tư pháp tỉnh BR-VT

-Gửi đương sự

-Lưu hồ sơ

Nguyễn Văn Hiến