TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA –VŨNG TÀU

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

Bản án số: 33/2022/DS-ST
Ngày: 14-9-2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*: Bà Bùi Thị Thương
- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Bà Lê Thị Quỳnh Nga
2. Bà Nguyễn Thị Thọ

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Thảo–Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Hằng– Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử công khai vụ án thụ lý số 152/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2021 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2022/QĐST- DS ngày 31-8-2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1967 (có mặt) và ông Trương Đức Đ, sinh năm 1968 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 217/39 hẻm Chu Văn A, tổ 2 khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1952 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 1 khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 220 đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: 217/28 hẻm Chu Văn A, tổ 2 khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Bà Lê Thị A, sinh năm 1977 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 217/30 hẻm Chu Văn A, tổ 2, khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.3. Bà Lê Thị B, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 2 khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.4. Bà Lê Thị D, sinh năm 1978 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 217/28 hẻm Chu Văn A, tổ 2, khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.5. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1981 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 207/32 hẻm Chu Văn A, tổ 2, khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.6. Ông Lê Văn G, sinh năm 1982 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 217/28 hẻm Chu Văn A, tổ 2, khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.7. Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1976 (có mặt) và bà Vũ Thị F, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 6 khu phố 4, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.8. Ông Bùi Xuân V, sinh năm 1959 (có mặt) và bà Trần Thị Thanh V1, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 29 đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.9. Anh Trương Đức Khôi N , sinh năm 1995 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.10. Anh Trương Đức Nhật M, sinh năm 2000 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 217/39 hẻm Chu Văn A, Tổ 2 khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.11. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (vắng mặt);

Ông Hải ủy quyền tham gia tố tụng cho: Bà Hoàng Thị T, nhân viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1]. Nguyên đơn bà Trần Thị T và ông Trương Đức Đ trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện:

Bà Trần Thị T và ông Trương Đức Đ là vợ chồng. Ngày 03-01-1999, bà T, ông Đ cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Â (nay đều đã chết) ký "Giấy sang nhượng đất". Theo đó ông Đ, bà T nhận chuyển nhượng từ ông R, bà Â diện tích đất 120 m^2 (6m x 20m)- một phần trong tổng diện tích đất 1.908,2m^2 thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường T (nay là phường L), thị xã B (nay là thành phố B) (sau đây gọi tắt là thửa 31), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 143384 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp cho ông Nguyễn Văn R vào ngày 20-7-1998 với giá 8.400.000 đồng. Ông Đ, bà T đã giao đủ tiền cho ông R, bà Â và đã được căng dây đo tay, cắm

mốc, bàn giao đất. Do quy định của pháp luật thời điểm đó nên ông Đ, bà T chưa thực hiện được thủ tục tách thửa, sang tên, tuy nhiên từ năm 2003 thì ông Đ, bà T đã xây dựng nhà hết diện tích đất và ở ổn định, không ai tranh chấp cho đến nay.

Năm 2020 ông Đ, bà T liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, sang tên thì được cho biết thửa đất số 31 đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp cho ông Nguyễn Văn H (con ruột của ông R, bà Â) vào ngày 24-6-2010, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 212471 và năm 2019 ông H đã chuyển nhượng thửa đất này cho các ông bà Nguyễn Văn E, Vũ Thị F, Lê Thanh K, Nguyễn Thị C, Bùi Xuân V, Trần Thị Thanh V1 và Lê Thị B, họ đã được đứng tên đồng sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 794684 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 22-8-2019.

Do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho ông H và sau đó là các ông bà E- F; K- C; V- V1 và B thửa đất số 31 trong đó có diện tích đất ông Đ, bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông R, bà Â trước đây nên nay ông Đ, bà T khởi kiện đồng thừa kế là các con ruột của ông R, bà Â gồm ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N, yêu cầu công nhận "Giấy sang nhượng đất" ngày 03-01-1999 là có hiệu lực pháp luật; Công nhận cho ông Đ, bà T được quyền sử dụng diện tích đất 120m^2 thuộc thửa 31 (Nay theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu lập ngày 22-6-2022 là 127,6m^2 thuộc thửa 91 (cũ 31), tờ bản đồ số 1 (cũ 4), tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu); Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 794684 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 22-8-2019 đối với phần diện tích đất ông Đ, bà T đã nhận chuyển nhượng và đang yêu cầu công nhận.

Ông Đ, bà T cũng yêu cầu các ông bà Nguyễn Thị C, Lê Thanh K (ông K đã chết nên yêu cầu các đồng thừa kế của ông K gồm các ông bà Nguyễn Thị C, Lê Thị A, Lê Thị B, Lê Thị D, Lê Thị Đ, Lê Văn G), Nguyễn Văn E, Vũ Thị F, Bùi Xuân V, Trần Thị Thanh V1 và Lê Thị B giao trả lại cho ông Đ, bà T diện tích đất ông Đ, bà T đã nhận chuyển nhượng và đang yêu cầu công nhận.

[2]. Các đồng bị đơn trình bày:

[2.1]. Ông Nguyễn Văn H: Ông Nguyễn Văn H xác nhận ba mẹ của ông là ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Â đều đã chết. Hàng thừa kế thứ nhất của ông R, bà Â chỉ còn ông cùng người em ruột là bà Nguyễn Thị N. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T thì ông đồng ý và không có tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ án.

[2.2]. Bà Nguyễn Thị N: Bà Nguyễn Thị N xác nhận bà là con ruột của ông Nguyễn Văn R bà Nguyễn Thị Â. Việc ông R, bà Â chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà T bà không biết và không liên quan nên ông Đ, bà T khởi kiện bà với tư cách bị đơn bà không đồng ý. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[3]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

[3.1]. Bà Nguyễn Thị C: Bà Nguyễn Thị C và ông Lê Thanh K là vợ chồng. Ông K đã chết vào năm 2021. Hàng thừa kế thứ nhất của ông K gồm có bà và các

con chung của bà và ông K là Lê Thị A, Lê Thị B, Lê Thị D, Lê Thị Đ và Lê Văn G.

Năm 2012 bà C và ông K nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Nguyễn Văn H diện tích đất 800m^2 - một phần của thửa 31 với giá 70.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng là đất trống. Ông H có căng dây đo và bàn giao diện tích đất cho ông K, bà C. Sau khi nhận bàn giao đất ông K, bà C đã xây bao xung quanh đất bằng móng đá, lưới B40 sử dụng nuôi gà, sau đó xây dựng nhà và ở ổn định đến nay. Khi ông K, bà C nhận chuyển nhượng và về sử dụng đất thì đã thấy có nhà của gia đình ông Đ, bà T ở trên đất.

Cùng năm 2012 con gái bà C là bà Lê Thị B cũng nhận chuyển nhượng từ ông H diện tích 100m^2 đất trống thuộc thửa đất nêu trên.

Sau khi ông K, bà C và bà B nhận chuyển nhượng đất từ ông H thì vợ chồng ông Nguyễn Văn E, bà Vũ Thị F, ông Bùi Xuân V và bà Trần Thị Thanh V1 cũng nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất khác của thửa 31.

Ông K, bà C cùng ông E, bà F, ông V, bà V1 và bà B liên hệ với ông H để làm thủ tục tách thửa sang tên nhưng do quy định của pháp luật đất đai không tách thửa sang tên cho từng người được nên ông H và các ông bà thống nhất ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để các ông bà đứng tên đồng sở hữu thửa đất 31. Các ông bà biết trong tổng diện tích đất thửa 31 các ông bà đứng tên đồng sở hữu có bao gồm diện tích đất của một số người đã nhận chuyển nhượng từ ông H nhưng chưa tách thửa sang tên được, tuy nhiên các ông bà không nắm rõ là những ai và ông H cũng không nói cho các ông bà biết vấn đề này. Khi Tòa án giải quyết vụ án thì các ông bà mới biết và nay bà C xác nhận trong tổng diện tích đất thửa 31 các ông bà đứng tên đồng sở hữu có bao gồm phần diện tích đất ông Đ, bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông R trước đây.

Nay bà C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T, đồng ý tách thửa sang tên đất cho ông Đ, bà T.

[3.2]. Bà Lê Thị A: Bà Lê Thị A xác định bà là con của ông Lê Thanh K (đã chết) và bà Nguyễn Thị C. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T thì bà đồng ý với ý kiến bà C, đồng ý tách thửa sang tên đất cho ông Đ, bà T .

[3.3]. Bà Lê Thị B: Bà Lê Thị B xác định bà là chủ sử dụng diện tích đất 100m^2 – một phần trong tổng diện tích đất thửa 31 và bà đang đứng tên đồng sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên cùng với các ông bà Nguyễn Thị C, Lê Thanh K, Nguyễn Văn E, Vũ Thị F, Bùi Xuân V và Trần Thị Thanh V1.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T thì bà đồng ý tách thửa sang tên đất cho ông Đ, bà T.

[3.4]. Bà Lê Thị D: Bà Lê Thị D xác định bà là con của ông Lê Thanh K (đã chết) và bà Nguyễn Thị C. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T thì bà đồng ý với ý kiến bà C, đồng ý tách thửa sang tên đất cho ông Đ, bà T .

[3.5]. Bà Lê Thị Đ: Bà Lê Thị Đ xác định bà là con của ông Lê Thanh K (đã chết) và bà Nguyễn Thị C. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T thì bà đồng ý với ý kiến bà C, đồng ý tách thửa sang tên đất cho ông Đ, bà T .

[3.6]. Ông Lê Văn G: Ông Lê Văn G xác định ông là con của ông Lê Thanh K (đã chết) và bà Nguyễn Thị C. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T thì ông đồng ý với ý kiến bà C, đồng ý tách thửa sang tên đất cho ông Đ, bà T .

[3.7]. Ông Nguyễn Văn E và bà Vũ Thị F:

- Ông Nguyễn Văn E: Ông Nguyễn Văn E và bà Vũ Thị F là vợ chồng. Tháng 3-2019 ông bà nhận chuyển nhượng bằng giấy tay diện tích đất 180m^2- một phần của thửa 31 từ ông T (không rõ họ tên, nay không rõ địa chỉ) với giá 650.000.000 đồng. Diện tích đất này ông T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H nhưng chưa được tách thửa, sang tên. Khi ông E, bà F nhận chuyển nhượng thì diện tích đất đã có tường rào bao xung quanh và trên đất đã có nhà. Ông E, bà F đã được giao đất và sử dụng ổn định cho đến nay. Khi ông E và bà F nhận chuyển nhượng và về ở trên đất thì đã thấy ông Đ, bà T có nhà và ở trên đất từ trước.

Năm 2019 ông E, bà F cùng ông K, bà C, ông V, bà V1 và bà B liên hệ với ông H để làm thủ tục tách thửa sang tên nhưng do quy định của pháp luật đất đai không tách thửa sang tên cho từng người được nên ông H và các ông bà thống nhất ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để các ông bà đứng tên đồng sở hữu thửa đất 31. Các ông bà biết trong tổng diện tích đất thửa 31 các ông bà đứng tên đồng sở hữu có bao gồm diện tích đất của một số người đã nhận chuyển nhượng từ ông H nhưng chưa tách thửa sang tên được, tuy nhiên các ông bà không nắm rõ là những ai và ông H cũng không nói cho các ông bà biết vấn đề này. Khi Tòa án giải quyết vụ án thì các ông bà mới biết và nay ông E xác nhận trong tổng diện tích đất thửa 31 các ông bà đứng tên đồng sở hữu có bao gồm phần diện tích đất ông Đ, bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông R trước đây.

Nay ông E đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T, đồng ý tách thửa sang tên đất cho ông Đ, bà T.

- Bà Vũ Thị F: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia làm việc và phiên tòa xét xử nhưng bà F vẫn vắng mặt không có lý do.

[3.8]. Ông Bùi Xuân V và bà Trần Thị Thanh V1:

- Ông Bùi Xuân V: Ông Bùi Xuân V và bà Trần Thị Thanh V1 là vợ chồng. Tháng 8-2019 ông bà nhận chuyển nhượng bằng giấy tay diện tích đất 100m^2- một phần của thửa 31 từ ông Phúc (không rõ họ tên, nay không rõ địa chỉ) với giá 650.000.000 đồng. Diện tích đất này ông Phúc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H nhưng chưa được tách thửa, sang tên. Khi ông V, bà V1 nhận chuyển nhượng thì diện tích đất đã có tường bao xung quanh và có nhà xây trên đất. Ông bà đã được giao đất và đất được sử dụng ổn định cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng và sử dụng đất thì đã thấy ông Đ, bà T có nhà và ở trên đất từ trước.

Năm 2019 ông V, bà V1 cùng ông E, bà F, ông K, bà C và bà B liên hệ với ông H để làm thủ tục tách thửa sang tên nhưng do quy định của pháp luật đất đai không tách thửa sang tên cho từng người được nên ông H và các ông bà thống nhất ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để các ông bà đứng tên đồng sở hữu thửa đất 31. Các ông bà biết trong tổng diện tích đất thửa 31 các ông bà đứng tên đồng sở hữu có bao gồm diện tích đất của một số người đã nhận chuyển nhượng từ ông H nhưng chưa tách thửa sang tên được, tuy nhiên các ông

bà không nắm rõ là những ai và ông H cũng không nói cho các ông bà biết vấn đề này. Khi Tòa án giải quyết vụ án thì các ông bà mới biết và nay ông V xác nhận trong tổng diện tích đất thửa 31 các ông bà đứng tên đồng sở hữu có bao gồm phần diện tích đất ông Đ, bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông R trước đây.

Nay ông V đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T, đồng ý tách thửa sang tên đất cho ông Đ, bà T.

- Bà Trần Thị Thanh V1: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia làm việc và phiên tòa xét xử nhưng bà V1 vẫn vắng mặt không có lý do.

[3.9]. Anh Trương Đức Khôi N : Anh Trương Đức Khôi N là con của ông Trương Đức Đ và bà Trần Thị T. Anh N không có bất cứ quyền lợi gì liên quan đến diện tích đất mà ông Đ, bà T đang yêu cầu công nhận. Anh N không có bất cứ tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án.

[3.10]. Anh Trương Đức Nhật M: Anh Trương Đức Nhật M là con của ông Trương Đức Đ và bà Trần Thị T. Anh M không có bất cứ quyền lợi gì liên quan đến diện tích đất mà ông Đ, bà T đang yêu cầu công nhận. Anh M không có bất cứ tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án.

[3.11]. Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Hoàng Thị T. Bà T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

[4]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự có ý kiến như sau:

Qua nghiên cứu, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa dân sự sơ thẩm về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng thì thấy:

-*Về thủ tục tố tụng:* Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Bà Rịa, bất động sản tọa lạc tại thành phố Bà Rịa, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo quy định tại Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trình tự thụ lý, việc giao nhận Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, Điều 196; Việc thu thập chứng cứ, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 97, Điều 208- Điều 211 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định. Một số đương sự thực hiện đúng, một số đương sự chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

-*Về nội dung vụ án:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Đức Đ, bà Trần Thị T.

Tuyên bố "Giấy sang nhượng đất" ngày 03-01-1999 là có hiệu lực pháp luật; Buộc các ông bà Nguyễn Thị C, Lê Thị B, Lê Văn G, Lê Thị A, Lê Thị Đ, Lê Thị D, Nguyễn Văn E, Vũ Thị F, Bùi Xuân V, Trần Thị Thanh V1 giao trả lại cho ông Đ và bà T diện tích đất 127,6m^2 thuộc thửa 91 (cũ 31), tờ bản đồ số 1 (cũ 4) tọa lạc tại phường L, thành phố Bà Rịa, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật

Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu lập ngày 22-6-2022; Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T đối với diện tích đất nêu trên.

Về án phí: Giải quyết theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa,sau khi nghe ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

-Về thủ tục tố tụng:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Bà Rịa, bất động sản tọa lạc tại thành phố Bà Rịa, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo quy định tại Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đồng nguyên đơn ông Trương Đức Đ; bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông bà Lê Văn G, Lê Thị A, Lê Thị Đ, Lê Thị D, Trương Đức Khôi N, Trương Đức Nhật M, Sở Tài Nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác là các bà Vũ Thị F, Trần Thị Thanh V1, Lê Thị B vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do vậy Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung tranh chấp:

[2]. Xét yêu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Đức Đ và bà Trần Thị T:

[2.1]. Về yêu cầu công nhận "Giấy sang nhượng đất" ngày 03-01-1999 là có hiệu lực pháp luật:

Mặc dù "Giấy sang nhượng đất" ngày 03-01-1999 thể hiện quan hệ chuyển nhượng- nhận chuyển nhượng diện tích đất 120m^2 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Â với vợ chồng ông Trương Đức Đ và bà Trần Thị T không tuân thủ về hình thức theo quy định của pháp luật, cụ thể không được chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nhưng căn cứ vào " Giấy sang nhượng đất" nêu trên thì ông R xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, phù hợp với lời khai của ông Đ, bà T.

Ông Đ, bà T cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng đất năm 1999 và đã được ông R, bà Â bàn giao đất. Năm 2003 ông Đ, bà T xây dựng nhà hết diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và ở ổn định đến nay, không xảy ra bất cứ tranh chấp gì. Lời trình bày này của ông Đ, bà T là có căn cứ khi tại "Giấy sang nhượng đất" nêu trên chính ông R cũng xác nhận đã giao cho ông Đ, bà T được trọn quyền sử dụng diện tích đất mà ông và bà Â đã chuyển nhượng cho ông Đ và bà T, phù hợp với lời khai của các ông bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn E và Bùi Xuân V tại phiên tòa là khi bà C, ông E và ông V về ở đã thấy ông Đ, bà T có nhà và ở ổn định trên đất.

Từ đó có cơ sở để xác định "Giấy sang nhượng đất" ngày 03-01-1999 là có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, giao trả lại diện tích đất:

[2.2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất:

Căn cứ vào hồ sơ vụ án thì diện tích đất 1.908,2m^2 thuộc thửa 31 có những biến động như sau:

Ông Nguyễn Văn R được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 143384 vào ngày 20-7-1998, trong đó có diện tích đất 1.908,2m^2 thuộc thửa 31.

Ngày 30-3-2010, bà Nguyễn Thị Â ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H. Ngày 24-6-2010, Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 212471 cho ông Nguyễn Văn H, trong đó có diện tích 1.908,2m^2 thuộc thửa 31.

Ngày 11 và 12-7-2019, ông Nguyễn Văn H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.908,2m^2 thửa 31 cho các ông bà Nguyễn Văn E, Vũ Thị F, Nguyễn Thị C, Lê Thanh K, Bùi Xuân V, Trần Thị Thanh V1 và Lê Thị B. Ngày 22-8-2019, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 794684 cho các ông bà E, F, K, C, V, V1 và B diện tích 1.908,2m^2 thửa 31.

Ông Đ, bà T cho rằng diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng từ ông R, bà Â theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 03-01-1999 là một phần trong tổng diện tích đất 1.908,2m^2 thuộc thửa 31 cấp cho ông R với những biến động quyền sử dụng đất đã nêu bên trên. Lời khai của ông Đ, bà T phù hợp với sự xác nhận của ông R tại "Giấy sang nhượng đất" và được những người hiện đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 1.908,2m^2 thuộc thửa 31 là các ông bà Nguyễn Thị C, Lê Thị B, Nguyễn Văn E, Bùi Xuân V và những đồng thừa kế của ông Lê Thanh K là các ông bà Lê Thị A, Lê Thị D, Lê Thị Đ và Lê Văn G xác nhận và đồng ý đo đạc, tách thửa cho ông Đ, bà T. Ông Nguyễn Văn H là chủ đất cũ của thửa đất 31 cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T.

Từ đó có cơ sở để xác định diện tích đất mà ông Đ, bà T nhận chuyển nhượng của ông R, bà Â theo " Giấy sang nhượng đất" ngày 03-01-1999 là một phần trong tổng diện tích đất thửa 31 mà các ông bà Nguyễn Thị C, Lê Thanh K, Lê Thị B, Nguyễn Văn E, Vũ Thị F, Bùi Xuân V, Trần Thị Thanh V1 đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ vào Sơ đồ vị trí do Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 22-6-2022 thì ông Đ, bà T xác định diện tích đất bà T, ông Đ nhận chuyển nhượng, yêu cầu giao trả và công nhận là 127,6m^2 thuộc thửa 31.

[2.2.2]. Về quá trình sử dụng đất sau khi ký "Giấy sang nhượng đất":

Ông Đ, bà T khẳng định sau khi ký "Giấy sang nhượng đất" vào năm 1999 thì ông R, bà Â đã bàn giao đất thực tế cho ông Đ, bà T. Năm 2003 ông Đ, bà T xây dựng nhà hết diện tích đất và ở ổn định, không ai tranh chấp cho đến nay.

Như trên đã phân tích cho thấy lời trình bày này của ông Đ, bà T là phù hợp khi tại "Giấy sang nhượng đất" chính ông R, bà Â xác định đã giao diện tích đất cho ông Đ, bà T trọn quyền sử dụng và cũng phù hợp với lời khai của các ông bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn E, Bùi Xuân V là khi các ông bà nhận chuyển nhượng và về sử dụng đất thì đã thấy ông Đ, bà T có nhà và ở ổn định trên đất, không gặp bất cứ sự tranh chấp từ ai.

Quá trình giải quyết vụ án, các ông bà Nguyễn Thị C, Lê Thị B, Lê Thị Đ, Lê Thị A, Lê Thị D, Lê Văn G, Nguyễn Văn E, Bùi Xuân V cũng đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T, đồng ý tách thửa sang tên diện tích đất cho ông Đ, bà T nên yêu cầu của bà T, ông Đ v/v công nhận quyền sử dụng đất cho ông bà, yêu cầu những người đang đứng tên thửa 31 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giao trả lại diện tích đất 127,6m^2 thuộc thửa 31 là có cơ sở, cần được chấp nhận. Do trong quá trình giải quyết vụ án, có những người đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 31 không đến tham gia làm việc với Tòa án nên không thể ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc giao trả lại đất mà cần tuyên buộc những người đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 31 giao trả lại diện tích đất 127,6m^2 cho ông Đ, bà T.

[2.3]. Đối với yêu cầu của ông Đ, bà T v/v yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 794684 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 22-8-2019 đối với phần diện tích đất 127,6m^2 thửa 31 thì thấy: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp thửa 31 cho các ông bà Nguyễn Thị C, Lê Thanh K, Nguyễn Văn E, Vũ Thị F, Bùi Xuân V, Trần Thị Thanh V1 và Lê Thị B là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục, không thuộc trường hợp phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ cần đăng ký chỉnh lý giảm diện tích cũng là phù hợp quy định của pháp luật. Do vậy yêu cầu này của ông Đ và bà T là không có cơ sở.

Từ các phân tích bên trên thì cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về chi phí sao lục tài liệu, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Ông Đ, bà T tự nguyện nộp và đã nộp xong.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các ông bà Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị N; các ông bà Nguyễn Thị C, Lê Thị B, Lê Văn G, Lê Thị A, Lê Thị Đ, Lê Thị D, Nguyễn Văn E, Vũ Thị F, Bùi Xuân V, Trần Thị Thanh V1 phải nộp án phí không giá ngạch cho yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T được Tòa án chấp nhận, nhưng ông Đ, bà T tự nguyện nộp toàn bộ án phí, nên cần ghi nhận.

[5]. Trong vụ án này không có yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 129 Bộ luật Dân sự;
- Điều 100, Điều 166 Luật Đất đai;
-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Đức Đ và bà Trần Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố "Giấy sang nhượng đất" ngày 03-01-1999 giữa ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Â với ông Trương Đức Đ và bà Trần Thị T là có hiệu lực pháp luật.

Buộc các ông bà Nguyễn Thị C, Lê Thị B, Lê Văn G, Lê Thị A, Lê Thị Đ, Lê Thị D, Nguyễn Văn E, Vũ Thị F, Bùi Xuân V, Trần Thị Thanh V1 giao trả lại cho ông Trương Đức Đ và bà Trần Thị T diện tích đất 127,6m^2 thuộc thửa 91 (cũ 31), tờ bản đồ số 1 (cũ 4) tọa lạc tại phường L, thành phố Bà Rịa, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS794684 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 22-8-2019 cho các ông bà Nguyễn Văn E, Vũ Thị F, Lê Thanh K, Nguyễn Thị C, Bùi Xuân V,Trần Thị Thanh V1 và Lê Thị B, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu lập ngày 22-6-2022.

Công nhận cho ông Trương Đức Đ và bà Trần Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 127,6m^2 thuộc thửa 91 (cũ 31), tờ bản đồ số 1 (cũ 4) tọa lạc tại phường L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu lập ngày 22-6-2022, đính kèm theo Bản án.

Ông Trương Đức Đ và bà Trần Thị T được quyền tự mình liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo quyết định của Bản án.

Các ông bà Nguyễn Thị C, Lê Thanh K (Nay là các ông bà Nguyễn Thị C, Lê Thị B, Lê Văn G, Lê Thị A, Lê Thị Đ, Lê Thị D), Nguyễn Văn E, Vũ Thị F, Bùi Xuân V, Trần Thị Thanh V1 và Lê Thị B được quyền liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giảm diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất đã công nhận quyền sử dụng cho ông Trương Đức Đ và bà Trần Thị T.

[2]. Về chi phí sao lục tài liệu, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là: 7.700.000 (bảy triệu bảy trăm nghìn) đồng. Ông Trương Đức Đ và bà Trần Thị T tự nguyện nộp và đã nộp xong.

[3]. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Đức Đ và bà Trần Thị T tự nguyện nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đ, bà T đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0004139 ngày 25-11-2021 và 0004687 ngày 04-8-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bà Rịa. Như vậy ông Đ, bà T đã nộp xong án phí,

[4]. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 14-9-2022) các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận :
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP. Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Bùi Thị Thương