

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 107/2023/DS-PT

Ngày 14 – 7 – 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Xuân Long

*Các Thẩm phán:*

Ông Đặng Văn Sử

Ông Trương Văn Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 14 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 07/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2023/QĐ-PT ngày 15-3-2023, quyết định hoãn phiên tòa số 54/2023/QĐ-PT ngày 31-3-2023, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 78/2023/QĐ-PT ngày 28-4-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2023-QĐ-PT ngày 08-6-2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* ông Trần Minh H1 – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư G, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**2. Bị đơn:**

**2.1. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1945 (vắng mặt);**

Địa chỉ liên hệ: Số X1, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn H2:* Bà Vũ Thị Phương T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số X2, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu., là đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

2.2. Ông Trần Văn N, sinh năm 1954 (vắng mặt) và bà Đào Thị N1, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số X3, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu..

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

3.1. Ông Nguyễn Tâm L, sinh năm 1971 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Thùy V, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số X4, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu..

3.2. Ông Khuất Mạnh V1, sinh năm 1971 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị T4 H3, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số X5, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu..

Người đại diện hợp pháp của ông V1, bà H3: Bà Nguyễn Thị Diễm H4, sinh năm 1981; địa chỉ: Số X6, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

3.3. Bà Lư Thị Kim E, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ liên hệ: Số X7, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.4. Bà Lê Đào Ngọc T1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ liên hệ: Số X8, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.5. Ông Lê Đào Minh S, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ liên hệ: Số X9, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*4. Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn Anh H5, sinh năm 1995 (có mặt);

Địa chỉ: Số X10, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.2. Bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Công ty TNHH Ngọc T5; Số X11, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.3. Nguyễn Phúc T2, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X12, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.4. Bà Đặng Thị B, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X13, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.5. Bà Cao Thị P, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X14, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu..

4.6. Ông Trần Cao T3, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Công ty TNHH Tiến Điện L1, Số X15, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.7. Ông Đào Văn D, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Công ty CP Lilama 18, số 9 đường Hồ Tùng Mậu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

4.8. Bà Lê Thị Nhật H9, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Công ty TNHH Đại Nam P2, Số X16, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu..

4.9. Ông Nguyễn Viết N2, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Công ty TNHH Hà Phương N4, Số X17, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu..

4.10. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X18, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.11. Ông Phạm Quốc H7, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X19, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.12. Ông Huỳnh Hùng D1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X20, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.13. Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X21, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.14. Ông Trương Văn P1, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X22, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.15. Ông Đỗ Minh Đ1, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X23, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.16. Ông Lê Văn H10, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X24, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.17. Bà Lê Thị H8, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X25, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.18. Bà Đào Thị D2, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X26, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.19. Bà Trần Ngọc Q, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X27, đường P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. *Người kháng cáo:*

Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm 1970; là nguyên đơn trong vụ án (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*[1] Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình làm việc, nguyên đơn - bà Phạm Thị Minh H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 11/7/2009, tại Phòng Công chứng số 3, bà Phạm Thị Minh H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 115 m<sup>2</sup> đất thổ cư tại địa chỉ 11A đường Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu từ ông Khuất Mạnh V1 và bà Vũ Thị Thu H3 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1145 ngày 11/7/2009. Hợp đồng đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, thành phố Vũng Tàu.

Lúc chuyển nhượng lô đất này cho bà Phạm Thị Minh H, ông Khuất Mạnh V1 có nói là cho ông Lê Văn H2 ở nhờ căn phòng phía sau đất do lúc đó vợ chồng ông H2 đang khó khăn về chỗ ở và ông H2 chỉ được ở tạm chứ không có quyền sở hữu đối với 18,7m<sup>2</sup> đất đang ở vì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 502563 thể hiện bà Phạm Thị Minh H là người sở hữu hợp pháp hoàn toàn lô đất có diện tích 115 m<sup>2</sup> và có ghi rõ: “*Hình thức sử dụng riêng: 115 m<sup>2</sup>, chung: không m<sup>2</sup>*”. Đồng thời các hợp đồng chuyển nhượng không có nội dung nào đề cập và thể hiện ông Lê Văn H2 sở hữu 18,7 m<sup>2</sup> đất trong tổng số 115 m<sup>2</sup> đất tại số 11A đường Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu.

Tuy nhiên, khi ông Lê Văn H2 không còn nhu cầu sử dụng căn phòng phía sau đang ở nhờ nữa thì ngày 13/8/2019 ông H2 đã tự ý bán phần đất này cho ông

Trần Văn N bà Đào Thị N1 (là người đang sở hữu lô đất giáp với lô đất của bà H) bằng giấy tờ tay mà không thông qua bà H là người sở hữu hợp pháp phần đất này. Khi ông H2 có đơn tranh chấp gửi đến UBND phường 2, Tp. Vũng Tàu thì bà H mới biết diện tích căn phòng mà trước nay ông Hoàng ở nhờ có diện tích là 18,7 m<sup>2</sup>. Việc mua bán này là hoàn toàn trái luật, vì theo quy định của pháp luật thì chỉ có bà H là người có quyền định đoạt đối với 18,7m<sup>2</sup> đất ông H2 đang ở nhờ. Ông H2 không có quyền sở hữu, định đoạt nên không có quyền bán 18,7m<sup>2</sup> đất cho người khác. Do vậy, nếu ông H2 trả lại cho bà H phần đất đó là hoàn toàn đúng pháp luật. Việc hiện tại ông Trần Văn N bà Đào Thị Ngọt đang chiếm dụng 18,7m<sup>2</sup> đất này rồi cho thuê lại là việc làm bất hợp pháp, không có thỏa thuận chứng cứ nào giữa ông Khuất Mạnh V1 và bà H là bán 100 m<sup>2</sup> đất.

Từ khi nhận chuyển nhượng từ ông Vũ, diện tích đất này đã là đất của bà H và bà H chưa có ý định sử dụng đất ngay lập tức, trong khi đó nhà ông H2 lại đang gặp khó khăn bị xã hội đen đe dọa nên bà H tạo điều kiện cho ông H2 ở nhờ một thời gian chứ không có việc mua bán, chuyển nhượng gì ở đây. Ngày 11/7/2009, bà H đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 115m<sup>2</sup> từ vợ chồng ông Khuất Mạnh V1 đã được cơ quan công chứng chứng thực. Vì vậy, việc mua bán là đúng theo quy định của pháp luật. Bà H đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 502563 cấp ngày 07-6-2011 đối với diện tích đất 115 m<sup>2</sup>.

Như vậy, bà H nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 115m<sup>2</sup> đất, hợp đồng đã được công chứng chứng thực theo qui định và phần diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H. Đây là chứng cứ có giá trị pháp lý cao nhất để buộc những người đang ở trên phần diện tích đất này trả lại cho bà H. Các giấy xác nhận viết tay của ông L và ông V1 không đảm bảo về hình thức và nội dung của một giao dịch dân sự có hiệu lực qui định tại Điều 122 BLDS 2005, vì vậy bị vô hiệu theo Điều 127 BLDS 2005. Bà H không có văn bản nào thể hiện chỉ mua 100m<sup>2</sup> của ông V1 và các đương sự trong vụ án cũng không cung cấp được chứng cứ bán 100m<sup>2</sup>. Ông H2 cho rằng lúc đầu bị mất tài liệu, sau đó tìm lại được, như vậy chứng cứ này chứng tỏ đã được lập sau này. Bà H nhận chuyển nhượng 115m<sup>2</sup> đất ở nên thực hiện nghĩa vụ đóng lệ phí trước bạ trên diện tích 115m<sup>2</sup> và giá mua trên hợp đồng là thanh toán cho 115m<sup>2</sup>. Ông V1 cam kết với ông H2 là 15m<sup>2</sup> đất là của ông H2 nhưng lại bán cho bà H 115m<sup>2</sup>. Như vậy trách nhiệm của ông V1 đối với ông H2 là trách nhiệm vật chất vì trong văn bản ghi rõ nếu sau này tranh chấp thì chịu trách nhiệm. Theo Đơn xác nhận giữa ông V1 và ông H2 đề ngày 09-8-2015 nhưng UBND phường 2 lại xác nhận ngày 21-8-2015 (sau 12 ngày) là sai qui định vì theo qui định thì người dân phải ký trước mặt cán bộ tư pháp thì tư pháp phường mới được xác nhận. Tất cả các bản xác nhận tay có bà N1 ký người làm chứng đều không khách quan vì bà N1 là đương sự trong vụ án. Địa chỉ 11B/2 không phải là số nhà hợp pháp mà là số nhà do phía ông H2 tự làm. Tại buổi hòa giải ngày 18-6-2020, ông V1 có trình bày “về vấn đề đất của ông H2 thì ông L để lại phần đất đấy cho ông H2 ở chứ không có sự mua bán và tôi cũng để lại phần đất đó cho ông H2 ở chứ không có sự mua bán ở đây, không có sự trao đổi vật chất, vấn đề bằng tiền, thực tế nó là như vậy”. Hơn nữa

do hoàn cảnh khó khăn của ông H2 và một phần do vợ ông H2 tự tử trên phần diện tích đất phía sau nên về tâm linh thì bà H lo ngại. Về tin nhắn được lập vi bằng, chủ thể nhắn tin là ông H5 và bà Q đều không phải là chủ thể có quyền đứng ra trao đổi về quyền sử dụng đất trên và tin nhắn cũng không được xem là chứng cứ. Theo qui định tại Điều 133 BLDS 2015, bà H thuộc trường hợp người thứ 3 ngay tình. Từ những nhận định trên, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Bác yêu cầu phản tố của ông N bà N1.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông H2 không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp đối với 18,7 m<sup>2</sup>. Các chứng cứ mấu chốt tham gia tranh chấp của ông H2: Đơn khởi kiện 6/12/2019, giấy tay ngày 18/11/2008 và ngày 15/4/2009 thể hiện là “đất nông N, không xác định được diện tích” – không tương đồng với “đất ở đô thị, có diện tích 18,7 m<sup>2</sup>” hiện hữu đang tranh chấp tại 11A đường Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu. Điều này chứng tỏ vì không phải là đất của mình nên ông H2 và ông N bà N1 nhận diện sai đất tranh chấp.

Mặt khác, tại các lời khai của ông H2, ông N bà N1, 11 người làm chứng xác định sai về bức tường là của ông H2 theo sự đồng ý của 03 người ông H2, vợ chồng ông N bà N1 tại biên bản ngày 18-6-2020 là thống nhất với Sơ đồ vị trí ngày 28-5-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ.

Đồng thời kể từ sau khi bán toàn bộ 115 m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị Thùy V theo hợp đồng chuyển nhượng số 2240 ngày 18/11/2008 tại Phòng Công chứng số 3, ông H2 không có giấy tờ cư trú hợp pháp tại 11A Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu. Các hộ khẩu/ số nhà: 80, 11B/2, 11A/2, 11B Phan Chu Trinh được gán ghép cho diện tích 18,7m<sup>2</sup> tại 11A Phan Chu Trinh đều là giả, đây là các hành vi bị nghiêm cấm của ông H2, vợ chồng ông N bà N1 theo quy định tại khoản 9 Điều 7 Luật Cư trú 2020. Bà H đã cung cấp đầy đủ căn cứ hủy bỏ tại 4 Đơn yêu cầu hủy bỏ các địa chỉ, hộ khẩu giả này và đã giao Tòa vào ngày 18/2/2022. Kèm bản ghi âm làm việc với ông cảnh sát khu vực Nguyễn Thành Trung Phương ngày 01/2/2021 tại trụ sở Công an phường 2 xác định ông H2 không có bất kỳ giấy tờ cư trú gì tại phường 2, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 11/7/2009, bà H đã nhận chuyển nhượng đúng và đủ 115 m<sup>2</sup> đất ở đô thị từ vợ chồng ông Khuất Mạnh V1 theo hợp đồng chuyển nhượng số 1145 ngày 11/7/2009; đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE502563, thể hiện bà H là người sở hữu hợp pháp toàn bộ lô đất có diện tích 115m<sup>2</sup> bao gồm 18,7 m<sup>2</sup> với “Hình thức sử dụng riêng: 115 m<sup>2</sup>, chung: không m<sup>2</sup>”. Xuyên suốt quá trình mua bán qua các thời kỳ, các hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 18/11/2008 đến ngày 11/7/2009 tại các phòng công chứng đều thể hiện là chuyển nhượng đủ 115 m<sup>2</sup>, không có nội dung nào thể hiện ông Lê Văn H2 có sở hữu 15 m<sup>2</sup> như nội dung trình bày tại đơn khởi kiện ngày 6/12/2019, việc ông H2 ở trên đất là do được ở nhờ bất hợp pháp.

Nội dung giấy tay 15/5/2009 và giấy xác nhận tay 9/8/2015 của ông V1 mâu thuẫn với nội dung ông V1 trình bày trong buổi hòa giải ngày 18/6/2020

được ghi âm như sau: “Ông L để lại phần đất đầy cho ông H2 ở, chứ không có sự mua bán, và tôi cũng để lại phần đất đó cho ông H2 ở chứ không có sự mua bán ở đây, không có sự trao đổi về giá trị vật chất, thực tế nó là như vậy”.

Sự việc ngày 13/8/2019, ông H2 đã tự ý bán phần đất này cho vợ chồng ông N bà N1 mà không thông qua bà H là hành vi bị pháp luật nghiêm cấm quy định tại khoản 6 Điều 12 Luật Đất đai 2013; khoản 9 Điều 6 Luật Nhà ở 2014. Thậm chí còn biến “Giấy xác nhận chữ ký ngày 21/8/2015” thành “Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản” tại Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 13/8/2019 giữa ông H2 và ông N bà N1; Hình thức mua bán giấy tay này là giao dịch dân sự đã bị vô hiệu theo Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122 Bộ luật dân sự 2015.

Hơn nữa, bà H không mua bán với ông N bà N1 nên ông N bà N1 không có tư cách yêu cầu độc lập đối với bà H theo Đơn yêu cầu ngày 30/7/2020 của ông N bà N1.

Việc ông N bà N1 chiếm dụng 18,7m<sup>2</sup> đất ở hợp pháp của bà H là hành vi bị nghiêm cấm quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai 2013; sau đó cho bà Kim Em thuê là hành vi bị pháp luật nghiêm cấm quy định tại khoản 5, 9 Điều 6 Luật Nhà ở 2014.

Từ những nhận định trên, bà H yêu cầu Tòa giải quyết:

Tuyên buộc ông H2, ông N, bà N1 và những người đang ở trên đất di dời và phải trả lại cho bà H diện tích 18,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 81 tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại 11A Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí ngày 28/5/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ. Đồng thời yêu cầu ông H2, ông N, bà N1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng hiện nay trên đất tranh chấp để trả lại đất cho bà H.

Tuyên vô hiệu hợp đồng Mua bán giấy tay bất hợp pháp diện tích 15m<sup>2</sup> giữa ông H2 và ông N, bà N1 ngày 13/8/2019.

Việc ông N bà N1 chiếm dụng và cho bà Lư Thị Kim E thuê thu lợi từ ngày 22/9/2019 đến ngày 22/9/2020 với hợp đồng thuê là 2.000.000đ/tháng trên diện tích 18,7m<sup>2</sup> đất ở hợp pháp của bà H là hành vi vi phạm pháp luật nên bà H yêu cầu ông N bà N1 trả lại cho bà H số tiền cho thuê một năm này là: 24.000.000 đồng.

Hủy giấy viết tay của ông Nguyễn Tâm L ngày 18/11/2008 (Đất nông N, không xác định diện tích).

Hủy giấy viết tay của ông Nguyễn Tâm L ngày 15/04/2009 (Đất nông N, không xác định diện tích).

Hủy giấy viết tay của ông Khuất Mạnh V1 ngày 15/05/2009 vì xác định “bức tường riêng của ông H2” là sai, có diện tích 15m<sup>2</sup> sai so với diện tích đất đang tranh chấp là 18,7m<sup>2</sup> đã được xác định tại Sơ đồ vị trí ngày 28/5/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu đo vẽ; có nội dung sai với nội dung ông V1 trình bày rõ trong buổi hòa giải ngày 18/6/2020.

Hủy giấy xác nhận viết tay của ông Khuất Mạnh V1 ngày 09/08/2015 vì cung cấp thông tin sai sự thật về đất đai quy định tại khoản 6, 9 Điều 12 Luật Đất đai 2013; sai sự thật về nơi cư trú của ông V1 quy định tại khoản 9 Điều 7 Luật Cư trú 2020; Đặc biệt đây là hành vi gian dối, đánh tráo khái niệm vì bản chất là Giấy xác nhận chữ ký ngày 21/8/2015. Thời điểm xác nhận này ông V1 đã bán cho bà H mà lại đi xác nhận cho ông H2 là không đúng.

[2] Bị đơn trình bày:

- Ông Lê Văn H2 và người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn H2 trình bày:

Diện tích đất 115m<sup>2</sup> (Lô A + B) thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại phường 2, Tp. Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 28/5/2020 trước đây thuộc tài sản chung của vợ chồng ông H2, bà N4. Năm 2008, vợ chồng ông H2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Tâm L và bà Nguyễn Thị Thùy V mua 100m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích 115 m<sup>2</sup> đất trên. Do diện tích đất còn lại của vợ chồng ông H chỉ có 15m<sup>2</sup>, không đủ điều kiện tách thửa nên vợ chồng ông H phải ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 115m<sup>2</sup> đất.

Ngày 18/11/2008, ông Nguyễn Tâm L có làm giấy xác nhận: “*phần đất trống phía sau nhà 11A có kích thước phía tiếp giáp mặt hẻm 3,8m, phía sau song song với mặt hẻm 3,5m thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn H2, bà Đào Thị N3, tôi cam kết không thắc mắc, tranh chấp*”. Ngày 15/4/2009, ông L làm giấy xác nhận: “*phần đất trống phía sau nhà 11A có kích thước phía tiếp giáp mặt hẻm 3,8m, phía sau song song với mặt hẻm có kích thước 3,5m tôi đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn H2, bà Đào Thị N3, tôi cam kết không tranh chấp, khiếu nại*”. Việc ký giấy chuyển nhượng có bà con hàng xóm làm chứng. Như vậy, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L bà V thì 15m<sup>2</sup> đất thuộc chủ quyền của gia đình vợ chồng ông H2 nhưng vẫn nằm chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho ông L bà V.

Về phần đất 15m<sup>2</sup> còn lại của vợ chồng ông H2, ông H2 xây tường tách biệt với phần đất 100m<sup>2</sup> ông L bà V đã mua. Ông H2 cũng sửa chữa phần nhà kho đựng mắm trước đây thành nhà ở, hai vợ chồng ông H2 tiếp tục sinh sống tại đó.

Ngày 14/5/2009, vợ chồng ông L bà V bán lại 100m<sup>2</sup> đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H2 cho vợ chồng ông Khuất Mạnh V1, nhưng vì không thể tách được 15m<sup>2</sup> đất của ông H2 nên giữa vợ chồng ông L và vợ chồng ông V1 vẫn phải làm thủ tục chuyển toàn bộ 115m<sup>2</sup> đất. Ông L có cho ông V1 biết 15m<sup>2</sup> đất phía sau là của ông H2. Do đó, ngày 15/5/2009, ông Khuất Mạnh V1 có văn bản viết tay chuyển nhượng đất 15m<sup>2</sup> cho ông H2 và cam kết sẽ không tranh chấp (đã xây tường riêng). Sau đó, do ông H2 không nhớ đã để tờ giấy của ông V1 viết ngày 15/4/2009 ở đâu nên đã đề nghị ông V1 xác nhận lại. Vì vậy, ngày 9/8/2015, ông V1 xác nhận lại là đã sang nhượng phần đất phía sau nhà 11A Phan Chu Trinh với diện tích là 15m<sup>2</sup> cho ông H2. Hiện trạng đã xây tường riêng. Đơn của

ông V1 được bà con lối xóm và tổ dân phố làm chứng xác nhận, chủ tịch phường 2 ký tên đóng dấu.

Cùng năm 2009, ông Khuất Mạnh V1 bán lại phần đất của ông V1 cho bà Phạm Thị Minh H (hiện đang trú tại 11A Phan Chu Trinh, phường 2, TP. Vũng Tàu). Đương nhiên ông V1 chỉ có quyền bán phần đất của mình là 100m<sup>2</sup> nhưng do 15m<sup>2</sup> đất của ông H2 vẫn chung giấy với đất của ông V1 và không tách thửa được nên phải làm thủ tục chuyển nhượng 115m<sup>2</sup> như những lần trước các bên đã chuyển nhượng. Ông H2 được biết trước khi chuyển nhượng lô đất này, ông V1 đã thông báo cho bà H biết về việc 15m<sup>2</sup> đất phía sau là của ông H2, không thuộc quyền chuyển nhượng của ông V1.

Sau khi ông Khuất Mạnh V1 bán cho bà H, ông H2 có nói với bà H ký xác nhận 15m<sup>2</sup> đất phía sau là đất của gia đình ông H2, không được tranh chấp. Tuy nhiên, bà H nói: đã biết đó là đất của ông H2, bà con hàng xóm biết quá rõ và ký làm chứng rồi nên bà H không cần ký nữa. Vì ông H2 ở trên đất này từ 1999 đến nay, giữa đất của ông H2 và đất bà H mua cũng đã xây tường ngăn cách, có ranh giới rõ ràng, ông H2 cũng tin tưởng bà H nên ông H2 không yêu cầu bà H ký nữa.

Tháng 8/2019, do già yếu và có ý định chuyển về thành phố Hồ Chí Minh sống cùng với con nên ông H2 quyết định bán phần đất 15m<sup>2</sup>. Trước tiên, ông H2 đề cho con gái ông H2 nói chuyện và đề nghị ưu tiên bán cho bà H nhưng gia đình ông H2 thấy bà H trả quá thấp nên không đồng ý. Sau đó, ông H2 được biết gia đình ông Trần Văn N và Đào Thị N1, thường trú tại 11B Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu có ý định mua để hợp vào thửa đất liền kề ông bà đang sinh sống. Vì vậy, ngày 13/8/2019, gia đình ông H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho Trần Văn N và Đào Thị N1, có văn bản giao nhận tiền và lời chứng của công chứng viên tại Phòng Công chứng số 3, thành phố Vũng Tàu.

Như vậy, trước ngày 13/08/2019, diện tích 15 m<sup>2</sup> đất nói trên ông H2 chưa từng bán cho ai, việc các bên mua qua bán lại ký hợp đồng chuyển nhượng 115 m<sup>2</sup> đất (có 15 m<sup>2</sup> đất của ông H2) là do diện tích đất còn lại của ông H2 quá nhỏ không đủ điều kiện tách thửa. Nay ông H2 đã bán cho gia đình ông N bà N1, có thửa đất liền kề nên cần tách thửa theo quy định của pháp luật, nhưng 15 m<sup>2</sup> đất này lại đang nằm trong giấy chứng nhận của bà H.

Sau khi mua 15 m<sup>2</sup> đất, gia đình ông N bà N1 gặp và đề nghị bà H hỗ trợ làm thủ tục tách 15m<sup>2</sup> đất ra khỏi chủ quyền của bà H để nhập vào thửa đất tại địa chỉ 11B Phan Chu Trinh mà gia đình ông N bà N1 đang sử dụng nhưng bà H không đồng ý. Để tránh sứt mẻ tình cảm xóm giềng, tránh những mâu thuẫn và xung đột đáng tiếc xảy ra, ngày 05/9/2019 ông H2 cùng gia đình bà N1 ông N đã gửi đơn đề nghị UBND phường 2 tổ chức hòa giải với mong muốn bà H phối hợp làm thủ tục tách thửa để hoàn tất thủ chuyển nhượng, nhập thửa và sang tên 15 m<sup>2</sup> đất đó cho gia đình ông N bà N1 theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên việc hòa giải không thành.

Vì những lý do trên, ông H2 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông N bà N1. Đề nghị Tòa án công nhận diện tích

đất 15 m<sup>2</sup> thuộc lô C theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai Tp. Vũng Tàu lập ngày 01-12-2020 cho ông N, bà N1.

Căn cứ chứng minh: Ông Hoàng chỉ bán cho ông L 100 m<sup>2</sup> và ông H2 có để lại 15 m<sup>2</sup> phía sau để ở. Do 15 m<sup>2</sup> không đủ điều kiện để tách thửa nên tại hợp đồng chuyển nhượng vẫn thể hiện là bán 115 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên sau đó 02 bên đã có văn bản cam kết ông H2 chỉ bán cho ông L diện tích đất 100 m<sup>2</sup>. Sau khi ông L đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, ông L lại một lần nữa khẳng định diện tích 15 m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H2. Khi ông L chuyển nhượng cho ông V1, ông V1 cũng đã có văn bản xác nhận diện tích trên thuộc quyền sử dụng của ông H2 và cam kết không tranh chấp. Quá trình ông H2 sử dụng liên tục, ổn định từ quá trình ông H2 được tặng cho đất đến thời điểm hiện nay. Trong khoảng thời gian ông H2 không ở trên đất và cho người khác thuê lại, bà H có biết việc đó tuy nhiên không có ý kiến gì. Việc ông L chuyển nhượng cho ông V1, ông V1 chuyển nhượng cho bà H không làm mất đi quyền sử dụng của ông H2 đối với diện tích 15 m<sup>2</sup> trên. Hơn nữa, cả ông L và ông Vu1 đều công nhận diện tích đất 15 m<sup>2</sup> đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông H2. Đến năm 2019, do không có nhu cầu sử dụng, ông H2 đã chuyển nhượng 15 m<sup>2</sup> trên cho ông N, bà N1. Trong quá trình làm việc, ông H2 đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình, Tòa án đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông H2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, phía ông H2 không đồng ý.

Do khi ông L bà V nhận chuyển nhượng 100 m<sup>2</sup> của ông H2 là loại đất nông N nên vợ chồng ông L bà V chuyển mục đích sử dụng sang loại đất ở. Tuy nhiên diện tích 15 m<sup>2</sup> phía sau của ông H2 liền thửa và nằm chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L bà V có trao đổi với ông H2 về việc chuyển mục đích sử dụng đất. Ông H2 có nhờ ông L bà V đứng ra chuyển mục đích cả phần diện tích 15 m<sup>2</sup> của ông H2 và ông H2 sẽ thanh toán lại cho ông L bà V số tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Đến ngày 14/5/2009, thì vợ chồng ông L bà V hoàn thành việc chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích đất 100 m<sup>2</sup> của ông L bà V và 15 m<sup>2</sup> của ông H2. Các vấn đề tài chính giữa hai bên đã được giải quyết xong.

- Ông Trần Văn N và bà Đào Thị N1 trình bày:

Ngày 13/8/2019, ông N bà N1 mua của ông Lê Văn H2 15 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 475/655, tờ bản đồ số 05 (thửa đất mới số 81, tờ bản đồ mới số 31) tại 11A Phan Chu Trinh, phường 2, TP. Vũng Tàu. Do đất của ông H2 đang nằm chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với đất của bà H nên hợp đồng mua bán đất chưa được công chứng, nhưng việc giao nhận tiền đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sở dĩ ông N bà N1 quyết định mua diện tích đất trên vì:

Thứ nhất, về nguồn gốc đất: ông N bà N1 biết rõ diện tích 15 m<sup>2</sup> nói trên thuộc quyền sử dụng của ông H2, trước đây ông H2 có tổng diện tích đất 115 m<sup>2</sup> tại địa chỉ 11A Phan Chu Trinh và cất nhà sinh sống, gia đình ông N bà N1 là hàng xóm sát đất nhà ông H2. Năm 2008, ông H2 bán cho vợ chồng ông L diện tích là

100 m<sup>2</sup>, giữ lại 15 m<sup>2</sup> phía sau và sửa chữa phần kho cũ thành nhà để ở. Ngày 18/11/2008 và ngày 15/4/2009, ông L đã viết giấy xác nhận diện tích 15 m<sup>2</sup> trong tổng số 115 m<sup>2</sup> là của ông H2, do ông L đã chuyển nhượng cho ông H2 và cam kết không khiếu nại tranh chấp. Bà N1 là người chứng kiến đồng thời ký làm chứng vào cả hai bản giấy viết tay của ông L. Tiếp đó năm 2009, vợ chồng ông L bán 100m<sup>2</sup> trên cho vợ chồng ông V1. Ngay sau khi mua, ngày 15/5/2009, ông V1 có viết giấy khẳng định lại diện tích 15m<sup>2</sup> trên là thuộc quyền sử dụng của ông H2, ông H2 đã xây tường ngăn cách riêng và sẽ không có tranh chấp gì. Bà N1 cũng là người ký làm chứng tại bản viết tay của ông Khuất Mạnh V1. Một thời gian sau, ông V1 bán lại diện tích đất 100m<sup>2</sup> cho bà H, bà H xây nhà và ở trên diện tích 100m<sup>2</sup> cho đến nay. Phần diện tích 15m<sup>2</sup> ông H2 vẫn ở cho đến khi ông N bà N1 nhận chuyển nhượng thì ông H2 mới chuyển về thành phố Hồ Chí Minh sinh sống cùng các con.

Thứ hai về việc mua bán đất thể hiện như sau: Đầu tháng 8-2019, bà Lê Đào Ngọc T1 (con gái ông Lê Văn H2) gọi điện cho bà N1 nói muốn bán mảnh đất 15m<sup>2</sup> của ông H2. Bà T1 cũng cho biết đã trao đổi và ưu tiên để bà H mua trước nhưng bà H trả quá rẻ nên gia đình ông H2 không bán được. Ông N bà N1 biết, theo quy định của pháp luật nếu chỉ có 15m<sup>2</sup> đất riêng lẻ thì không đủ điều kiện tách thửa, nhưng do 15m<sup>2</sup> đất của ông H2 liền kề với thửa đất vợ chồng ông N bà N1 nên việc tách để hợp thửa vẫn thực hiện được. Gia đình ông N bà N1 đông người và nhiều thế hệ cùng sống chung nên nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng, khi có cơ hội mở rộng diện đất ông N bà N1 mua nhằm nhập 15m<sup>2</sup> này vào thửa đất của mình. Bà H biết rõ ông N bà N1 mua 15m<sup>2</sup> đất này cho con gái ông N bà N1 là Trần Ngọc Quyên nên sau khi ông N bà N1 mua đất, bà H có trao đổi với Trần Ngọc Q rằng khi sửa chữa nhà thì bịt kín mấy lỗ thông gió ở phía tường giáp nhà bà H để tránh tiếng ồn phát sang nhà bà H trong quá trình sử dụng.

Tóm lại: ông N bà N1 là hàng xóm, ở sát cạnh nhà ông H2, ông N bà N1 biết rõ việc mua đất, cất nhà, đồng thời biết rõ nguồn gốc đất, chứng kiến và làm chứng tất cả các giao dịch mua bán diện tích đất trên của ông H2. Con ông H2 đã ưu tiên cho bà H mua nhưng hai bên không thống nhất được nên giao dịch không thành. Do ông N bà N1 cũng có nhu cầu nên quyết định nhận chuyển nhượng từ ông H2 diện tích 15m<sup>2</sup> đất này. Ông N bà N1 cho rằng, trách nhiệm của bà H là phải hỗ trợ gia đình ông N bà N1 trong việc thực hiện các thủ tục hành chính để hoàn thiện việc tách, nhập thửa đất. Tuy nhiên, ông N bà N1 đã nói chuyện với bà H mong được sự giúp đỡ nhưng bà H không hợp tác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông N bà N1 không đồng ý. Ông N bà N1 mua của ông H2 15m<sup>2</sup> đất nên yêu cầu Tòa án: Công nhận Hợp đồng mua bán đất giữa ông N bà N1 và ông H2, ông S, bà T1 ngày 13-8-2019 có giá trị thực hiện và công nhận cho ông N bà N1 được quyền sử dụng 15 m<sup>2</sup> đất thuộc lô C theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tp. Vũng Tàu lập ngày 01-12-2020, còn lại 3,7m<sup>2</sup> thuộc lô B theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tp. Vũng Tàu lập ngày 01-12-2020 ông N bà N1 đồng ý trả lại cho bà H. Trên phần diện tích 3,7m<sup>2</sup> có một bức tường, ông N bà

N1 tự nguyện tháo dỡ để trả lại phần diện tích đất 3,7m<sup>2</sup> cho bà H và không yêu cầu bà H bồi thường.

Bà H cho rằng phần diện tích đất tranh chấp là của bà H, nhưng tại sao bà H lại nhấn tin với bà Q về nội dung như ông N bà N1 đã cung cấp tại Vi bằng. Hơn nữa có thời gian ông H2 không trực tiếp ở thì có cho người khác thuê, vậy tại sao bà H không có ý kiến là đất của bà H và khi bà H xây nhà thì bà H có thuê 02 căn phòng trọ để ở trong lúc xây nhà mà không có ý kiến gì với ông H2 về việc lấy lại nhà đất, sự việc thuê này hàng xóm làm chứng. Ông N bà N1 xác định hiện nay không còn cho bà Kim E thuê nữa, bà Kim E không còn ở trên nhà đất tranh chấp hiện nay nữa.

*[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*- Ông Khuất Mạnh V1, bà Nguyễn Thị T4 H3 trình bày:*

Năm 2009, vợ chồng ông V1 bà H3 có nhận chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> đất từ ông L bà V. Nguồn gốc phần diện tích đất trên ông L nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng. Khi nhận chuyển nhượng từ ông L bà V, ông V1 bà H3 có biết phần diện tích đất 15m<sup>2</sup> phía sau ông H2 đang sử dụng là của ông H2. Do không tách thửa được nên khi ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L bà V, ông H2 phải ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích 115m<sup>2</sup> đất. Ông V1 đã có văn bản xác nhận đã chuyển nhượng đất 15m<sup>2</sup> trên cho ông H2 và cam kết sẽ không tranh chấp (đã xây tường riêng). Cùng năm 2009, ông V1 bà H3 bán lại phần đất 100m<sup>2</sup> trên cho bà Phạm Thị Minh H. Ông V1 bà H3 khẳng định chỉ chuyển nhượng cho bà H 100 m<sup>2</sup> đất, 15 m<sup>2</sup> đất phía sau là của ông H2, tuy nhiên 15 m<sup>2</sup> đất của ông H2 vẫn chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với đất của ông V1 bà H3 và không tách thửa được nên phải làm thủ tục chuyển nhượng 115 m<sup>2</sup> như những lần trước các bên đã chuyển nhượng.

Khi chuyển nhượng phần diện tích đất 100 m<sup>2</sup> trên cho bà H, ông V1 bà H3 có thông báo cho bà H 15 m<sup>2</sup> phía sau ông H2 đang sử dụng là đất của ông H2 và chỉ chuyển nhượng cho bà H 100 m<sup>2</sup>. Có văn bản viết tay thể hiện ông V1 bà H3 chỉ chuyển nhượng 100 m<sup>2</sup> cho bà H, tuy nhiên do thời gian đã lâu nên không còn lưu giữ và không thể cung cấp cho Tòa được.

Khi ông V1 bà H3 nhận chuyển nhượng, hiện trạng diện tích đất trên đã có sự xây dựng tách biệt giữa 100 m<sup>2</sup> và 15 m<sup>2</sup> đất phía sau ông H2 đang sử dụng. Quá trình sử dụng ông V1 bà H3 cũng không sửa chữa gì đối với công trình xây dựng trên đất và ông V1 bà H3 được biết khi bà H nhận chuyển nhượng từ thì đã xây dựng mới lại toàn bộ trên phần diện tích 100 m<sup>2</sup>.

Đối với ý kiến trình bày của bà H về việc ông V1 có nói với bà H là việc ông H2 ở trên phần 15 m<sup>2</sup> chỉ là cho ở nhờ là không đúng sự thật vì phần diện tích 15 m<sup>2</sup> ông H2 ở là của ông H2, không có việc cho ở nhờ ở đây. Nếu bà H nói ông V1 trao đổi với bà H là cho ông H2 ở nhờ thì đề nghị bà H cung cấp chứng cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông V1 bà H3 không đồng ý do thực tế ông V1 bà H3 chỉ nhận chuyển nhượng từ ông L bà V 100 m<sup>2</sup> đất nên ông V1 cũng chỉ chuyển nhượng lại cho bà H 100 m<sup>2</sup> đất. Khi chuyển nhượng đất cho bà

H, trên đất đã thể hiện 02 căn nhà hiện hữu tách rời nhau. Ông H2 đã sử dụng ổn định trên đất từ khi ông H2 được tặng cho đất cho tới khi chuyển nhượng lại cho ông L, ông N, bà N1. Vì vậy, không thể có chuyện ông V1 bà H3 bán cả 115 m<sup>2</sup> đất cho bà H mà bà H không có ý kiến gì. Ông V1 bà H3 xác định chỉ chuyển nhượng cho bà H 100 m<sup>2</sup>, diện tích đất 15 m<sup>2</sup> phía sau thuộc quyền sở hữu của ông H2. Khi ra công chứng, trước khi giao nhận tiền có bàn giao mốc giới rõ ràng với bà H bằng hai căn nhà đã xây dựng hiện hữu trên phần đất 100 m<sup>2</sup> và phần đất 15 m<sup>2</sup>. Ngoài ra, bà H có trao đổi với chị T4 con ông Hoàng về việc đề nghị mua lại diện tích đất 15 m<sup>2</sup> đất trên, nếu bà H cho rằng đất đó của bà H thì không bao giờ bà H lại đi đề nghị như vậy. Ông V1 xác định vào thời điểm bán cho bà H thì hai bên có lập văn bản thỏa thuận về việc chỉ bán 100 m<sup>2</sup>, phần 15 m<sup>2</sup> là của ông H2. Tuy nhiên, ông V1 đã làm mất chứng cứ này, vì vậy mới có việc ông V1 xác nhận lại cho ông H2 vào ngày 09-8-2015. Ông V1 xác nhận: nội dung xác nhận ngày 15-5-2009 có người làm chứng là ông Lê Văn H10 và bà Đào Thị N1 là đúng do ông V1 viết và xác nhận. Do ông V1 có hiểu biết về việc 15 m<sup>2</sup> không thể tách ra một thửa riêng được nên mặc dù phần diện tích 15 m<sup>2</sup> này là của ông H2 không bán nhưng ông V1 viết giấy xác nhận đã sang nhượng 15 m<sup>2</sup> cho ông H2 để tiện cho ông H2 trong việc giao dịch sau này.

Ông Vũ bà H3 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông N, bà N1.

- Ông Nguyễn Tâm L và bà Nguyễn Thị Thùy V trình bày:

Năm 2008, vợ chồng ông L bà V mua của ông Lê Văn H2 bà Đào Thị N4 100m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 475/655 tờ bản đồ số 05 diện tích 115 m<sup>2</sup> tại 11A Phan Chu Trinh, phường 2, TP. Vũng Tàu (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O898638 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31/08/1999). Do diện tích đất còn lại của vợ chồng ông H2 chỉ có 15 m<sup>2</sup> nên không đủ điều kiện tách thửa. Do đó ông H2 phải ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất (115 m<sup>2</sup>) cho vợ chồng ông L bà V (nhưng trong hợp đồng chỉ có một mình bà V đứng tên). Ngay trong ngày 18/11/2008, ông L làm giấy tay xác nhận: *“phần đất trống phía sau nhà 11A có kích thước phía tiếp giáp mặt hẻm 3,8m, phía sau song song với mặt hẻm 3,5m thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn H2, bà Đào Thị N3, tôi cam kết không thắc mắc, tranh chấp”* và có các ông bà sau làm chứng: Lê Văn H10, Ngô Viết H và bà Đào Thị N1. Sau khi làm thủ tục sang tên cho ông L bà V xong (ngày 12-01-2009), để ông H2 yên tâm ngày 15/4/2009, ông L làm giấy xác nhận: *“phần đất trống phía sau nhà 11A có kích thước phía tiếp giáp mặt hẻm 3,8m, phía sau song song với mặt hẻm có kích thước 3,5m tôi đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn H2, bà Đào Thị N3, tôi cam kết không tranh chấp, khiếu nại.”* có hàng xóm làm chứng là ông Lê Văn H10 và bà Đào Thị N1 ký tên.

Ngày 14/5/2009, ông L bà V bán lại 100 m<sup>2</sup> đất của mình cho vợ chồng ông Khuất Mạnh V1, nhưng vì không thể tách được 15m<sup>2</sup> đất của ông H2 nên giữa vợ chồng ông L bà V và vợ chồng ông V1 vẫn phải làm thủ tục chuyển toàn bộ 115 m<sup>2</sup> đất nêu trên. Vì vậy, khi bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông V1, ông L đã mời ông H2 chứng kiến, đồng thời yêu cầu ông V1 có văn bản viết tay chuyển nhượng

đất 15 m<sup>2</sup> cho ông H2. Ông H2 và ông V1 cùng thống nhất sẽ tự chịu trách nhiệm viết văn bản chuyển nhượng theo yêu cầu của ông L.

Do khi nhận chuyển nhượng 100 m<sup>2</sup> của ông H2 là loại đất nông nghiệp nên vợ chồng ông L bà V chuyển mục đích sử dụng sang loại đất ở. Tuy nhiên diện tích 15 m<sup>2</sup> phía sau của ông H2 liền thửa và nằm chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L bà V có trao đổi với ông H2 về việc chuyển mục đích sử dụng đất. Ông H2 có nhờ ông L bà V đứng ra chuyển mục đích cả phần diện tích 15m<sup>2</sup> của ông H2 và ông H2 sẽ thanh toán lại cho tôi số tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Đến ngày 14/5/2009 thì vợ chồng ông L bà V hoàn thành việc chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích đất 100 m<sup>2</sup> của ông L bà V và 15 m<sup>2</sup> của ông H2. Các vấn đề tài chính giữa hai bên đã được giải quyết xong.

– Bà Lê Đào Ngọc T1 trình bày:

Thửa đất số 475/655 tờ bản đồ số 05 diện tích 115 m<sup>2</sup> (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31/7/1999) tại 11A Phan Chu Trinh, phường 2, TP. Vũng Tàu, trước đây thuộc sở hữu của bố mẹ bà T1 là ông Lê Văn H2 và bà Đào Thị N4 (mẹ bà T1 mất năm 2009). Trên đất có một căn nhà cấp 4 xây trên diện tích 100m<sup>2</sup> phía trước, phía sau còn 15m<sup>2</sup> bố mẹ bà T1 xây một căn nhà nhỏ để làm nhà kho chứa mắ (lúc đó gia đình bà T1 kinh doanh mắ). Năm 2008, bố mẹ bà T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Tâm L 100m<sup>2</sup> đất tại thửa đất này, để lại 15m<sup>2</sup> phía sau để ở. Sau khi bán 100m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông L, diện tích đất còn lại (15m<sup>2</sup>) bố mẹ bà T1 có sửa sang nhà kho phía sau thành căn nhà cấp 4 (có gác xép) để ở từ đó đến nay. Năm 2009, mẹ bà T1 mất, thời điểm đó bà T1 và em trai là Lê Đào Minh S đã lập nghiệp tại thành phố Hồ Chí Minh nên không thường xuyên ở tại căn nhà của bố mẹ bà T1. Vì chỉ có một mình, lại quá đau buồn nên bố bà T1 có cho thuê căn nhà trên (khoảng 2 năm). Thời điểm bố bà T1 cho thuê nhà, bà H đã dọn về ở trên diện tích 100m<sup>2</sup> phía trước mà bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông V1. Năm 2011, sau một thời gian người ngoại, bố bà T1 lại chuyển về nhà 11A Phan Chu Trinh, Phường 2, TP. Vũng Tàu và sinh sống tại đó. Tháng 8/2019, bố bà T1 trở bệnh nặng. Bà T1 muốn đón bố về chăm sóc, phụng dưỡng tại thành phố Hồ Chí Minh. Trước khi đi, bố bà T1 có nguyện vọng bán căn nhà trên. Bà T1 biết với diện tích 15m<sup>2</sup> thì không thể tách thửa riêng nên bà T1 đã liên hệ với bà H trước tiên để đề nghị bà mua lại nhà và đất vì bà T1 biết diện tích đất của bố mẹ bà T1 đang nằm chung sổ đỏ với 100m<sup>2</sup> của bà H, nếu bà H mua thì sẽ không cần phải làm thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 cũng đã đề nghị bán cho bà H với giá ưu đãi hơn nhiều so với giá thị trường tại thời điểm đó nhưng bà H trả giá quá thấp nên bố bà T1 không đồng ý. Sau đó bà T1 được biết ông Trần Văn N và bà Đào Thị N1 có nhu cầu muốn mua nhà đất của bố mẹ bà T1 để nhập vào thửa đất của ông bà nên bố bà T1 đồng ý. Ngày 13/8/2019, gia đình bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho Trần Văn N và Đào Thị N1, có văn bản giao nhận tiền và lời chứng của công chứng viên tại Phòng Công chứng số 3, thành phố Vũng Tàu.

Bà T1 biết và chắc chắn rằng trước ngày 13/08/2019, diện tích 15m<sup>2</sup> đất nói trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bố mẹ bà T1, chưa từng bán cho ai. Sở dĩ diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L bà V, ông V1 bà H3 hay bà H là do diện tích đất còn lại của bố mẹ bà T1 quá nhỏ, không đủ điều kiện tách thửa riêng theo quy định của nhà nước. Nay bà N1 và ông N có nhu cầu mua để hợp thửa liền kề, theo quy định của pháp luật là hoàn toàn được phép nên gia đình bà T1 đồng ý bán. Đây là tài sản của bố mẹ bà T1 nên bà T1 tôn trọng và đồng ý với tất cả các quyết định của bố bà T1 (ông Lê Văn H2).

Vì vậy, bà T1 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn N và bà Đào Thị N1.

- Ông Lê Đào Minh S trình bày:

Thửa đất số 475/655 tờ bản đồ số 05 diện tích 115 m<sup>2</sup> (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 31/7/1999) tại 11A Phan Chu Trinh, phường 2, TP. Vũng Tàu, trước đây thuộc sở hữu của bố mẹ ông S là ông Lê Văn H2 và bà Đào Thị N4. Trên đất có một căn nhà cấp 4 xây trên diện tích 100m<sup>2</sup> phía trước, phía sau còn 15m<sup>2</sup> bố mẹ ông S xây một căn nhà nhỏ để làm nhà kho chứa mắm. Năm 2008, bố mẹ ông S chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Tâm L 100m<sup>2</sup> đất tại thửa đất này, để lại 15m<sup>2</sup> phía sau để ở. Sau khi bán 100m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông L, diện tích đất còn lại (15m<sup>2</sup>) bố mẹ ông S có sửa sang nhà kho phía sau thành căn nhà cấp 4 (có gác xép) để ở từ đó đến nay. Năm 2009, mẹ ông S mất. Thời điểm đó, ông S đã lập nghiệp ở xa nên không thường xuyên ở tại căn nhà của bố mẹ. Vì chỉ có một mình, lại quá đau buồn nên bố ông S có cho thuê căn nhà trên (khoảng 2 năm). Thời điểm bố ông S cho thuê nhà, bà H đã dọn về ở trên diện tích 100m<sup>2</sup> phía trước mà bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông V1. Năm 2011, sau một thời gian người ngoại, bố ông S lại chuyển về nhà 11A Phan Chu Trinh, Phường 2, TP. Vũng Tàu và sinh sống liên tục tại đó. Tháng 8/2019, bố ông S trở bệnh nặng. Chị gái ông S là bà T1 muốn đón bố về chăm sóc, phụng dưỡng tại thành phố Hồ Chí Minh. Trước khi đi, bố ông S có nguyện vọng bán căn nhà trên và giao cho chị gái ông S liên hệ. Với diện tích 15m<sup>2</sup> thì không thể tách thửa riêng nên chị Thu đã liên hệ với bà H trước tiên để đề nghị bà mua lại nhà và đất vì biết diện tích đất của bố mẹ đang nằm chung sổ đỏ với 100m<sup>2</sup> của bà H, nếu bà H mua thì sẽ không cần phải làm thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông S đã đề nghị bán cho bà H với giá ưu đãi hơn nhiều so với giá thị trường tại thời điểm đó nhưng bà H trả giá quá thấp nên bố ông S không đồng ý. Sau đó gia đình ông S biết ông Trần Văn N và bà Đào Thị N1 có nhu cầu muốn mua nhà đất của bố mẹ ông S để nhập vào thửa đất của ông bà nên bố ông S đồng ý. Ngày 13/8/2019, gia đình ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho Trần Văn N và Đào Thị N1, có văn bản giao nhận tiền và lời chứng của công chứng viên tại Phòng Công chứng số 3, thành phố Vũng Tàu.

Ông S biết và chắc chắn rằng trước ngày 13/08/2019 diện tích 15m<sup>2</sup> đất nói trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bố mẹ ông S, chưa từng bán cho ai. Sở dĩ diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L bà

V, ông V1 bà H3 hay bà H là do diện tích đất còn lại của bố mẹ ông S quá nhỏ, không đủ điều kiện tách thửa riêng theo quy định của nhà nước. Nay Bà N1 và ông N có nhu cầu mua để hợp thửa liền kề, theo quy định của pháp luật là hoàn toàn được phép nên gia đình ông S đồng ý bán.

Vì vậy, ông S đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn N và bà Đào Thị N1.

- Bà *Lư Thị Kim E* trình bày:

Ngày 22-9-2019, bà Kim E có thuê căn nhà của bà Đào Thị N1 tại 11B/2 Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu (có hợp đồng thuê nhà). Sau khi thuê một thời gian thì xảy ra việc tranh chấp về nhà đất trên giữa ông H2 và bà H. Về nội dung vụ án bà Kim E không biết và cũng không có ý kiến gì. Bà Kim E cam kết sau này Tòa án tuyên nhà đất thuộc quyền sở hữu của ai mà người đó có yêu cầu bà Kim E dời đi thì bà sẽ tự nguyện chuyển đi và không có yêu cầu gì.

[4] *Người làm chứng trình bày:*

- Ông *Nguyễn Anh H5* trình bày:

Với vị trí là nhân viên thẩm định – giám định - kiểm định của Công ty Cổ phần giám định Anh T5, việc sử dụng số điện thoại 0933171679 tại công ty Anh T5 của ông H5 là thường xuyên. Từ năm 2010, số điện thoại này đã được tất cả các nhân viên trong công ty sử dụng chung để giao dịch với các đối tác của công ty Anh T5 trong việc cung cấp, thực hiện dịch vụ thẩm định, giám định, kiểm định ...khi đối tác khách hàng yêu cầu. Số điện thoại này cũng được các nhân viên trong công ty sử dụng liên hệ với khách hàng để giải quyết công việc liên quan đến trách nhiệm của họ.

Ông H5 xác nhận tin nhắn từ trang số 11 đến trang số 16 tại Vi bằng là do ông H5 nhắn. Mục đích ông H5 nhắn là vì: Để khai thác thông tin về việc mua bán giữa ông H2 với ông N bà N1; giá cả là bao nhiêu; ai là người sử dụng; nếu sửa chữa thì có ảnh hưởng đến kết cấu nhà sau và nhà trước hay không. Khi nhắn ông H5 không bàn với bà H vì bà H đã đi công tác. Hơn nữa việc ông H5 hay bà Q nhắn tin đều không có giá trị pháp lý vì ông H5 và bà Q là 02 chủ thể không liên quan gì đến vụ án này.

- Ông *Trần Cao T3* trình bày:

Công ty Cổ phần giám định Anh T5 là đối tác khách hàng lâu năm của Công ty TNHH Tiến Điện L1, cung cấp các dịch vụ thẩm định giá, giám định và kiểm định máy móc thiết bị...việc công ty Tiến Điện L1 thông qua số điện thoại 0933171679 để yêu cầu cung cấp dịch vụ kiểm định là thường xuyên, liên tục. Ông T3 xác nhận ông thường xuyên liên lạc qua số điện thoại 0933171679 với anh Nguyễn Anh H5 và Nguyễn Phúc T2...(kiểm định viên) để yêu cầu công ty Anh T5 cung cấp dịch vụ kiểm định một số máy móc thiết bị cho công ty ông T3, công việc được thực hiện tại Công ty Anh T5 hoặc tại xưởng sản xuất của công ty Tiến Điện L1 tùy tình hình thực tế. Đồng thời ông T3 cũng liên hệ với chị Cao

Thị P và chị tên Bích qua số điện thoại này để làm thủ tục thanh toán chi phí kiểm định cho công ty Anh T5 kể từ năm 2009 đến nay.

– Ông Đào Văn D trình bày:

Công ty Cổ phần giám định Anh T5 là đối tác khách hàng lâu năm của Công ty Cổ phần LiLaMa 18, cung cấp các dịch vụ thẩm định giá, giám định và kiểm định...và ông Dũng thông qua số điện thoại 0933171679 để yêu cầu cung cấp dịch vụ kiểm định cho Công ty Cổ phần LiLaMa 18 nhiều lần mỗi tháng. Ông Dũng xác nhận ông thường xuyên liên lạc qua số điện thoại 0933171679 với anh Nguyễn Anh H5, Nguyễn Thanh T và Nguyễn Phúc T2...(kiểm định viên) để yêu cầu công ty Anh T5 cung cấp dịch vụ kiểm định một số máy móc thiết bị cho công ty Công ty Cổ phần LiLaMa 18, công việc này được thực hiện tại cảng Vietsovpetro và khu công N Đông xuyên suốt từ năm 2006 đến nay.

– Bà Lê Thị Nhật H9 trình bày:

Công ty Cổ phần giám định Anh T5 là đối tác khách hàng lâu năm của Công ty TNHH Đại Nam P2, cung cấp các dịch vụ thẩm định giá, giám định và kiểm định máy móc thiết bị...việc bà H9 thông qua số điện thoại 0933171679 để yêu cầu cung cấp dịch vụ kiểm định là định kỳ. Bà H9 xác nhận bà thường xuyên liên lạc qua số điện thoại 0933171679 với anh Nguyễn Anh H5 và Nguyễn Phúc T2...(kiểm định viên) để yêu cầu công ty Anh T5 cung cấp dịch vụ kiểm định một số máy móc thiết bị cho công ty bà H9. Đồng thời bà H9 cũng liên hệ với chị Cao Thị P và chị tên Đặng Thị B qua số điện thoại này để làm thủ tục thanh toán chi phí kiểm định cho công ty Anh T5 kể từ năm 2008 đến nay.

– Ông Nguyễn Viết N2 trình bày:

Công ty Cổ phần giám định Anh T5 là đối tác khách hàng lâu năm của Công ty TNHH Hà Phương N4, cung cấp các dịch vụ thẩm định giá, giám định và kiểm định máy móc thiết bị...việc ông N2 thông qua số điện thoại 0933171679 để yêu cầu cung cấp dịch vụ kiểm định là định kỳ. Ông N2 xác nhận ông thường xuyên liên lạc qua số điện thoại 0933171679 với anh Nguyễn Anh H5 và Nguyễn Phúc T2...(kiểm định viên) để yêu cầu công ty Anh T5 cung cấp dịch vụ kiểm định một số máy móc thiết bị cho công ty ông N2. Đồng thời ông N2 cũng liên hệ với chị Cao Thị P và chị tên Đặng Thị B qua số điện thoại này để làm thủ tục thanh toán chi phí kiểm định cho công ty Anh T5 kể từ năm 2011 đến nay.

– Bà Nguyễn Thị H6 trình bày:

Công ty Cổ phần giám định Anh T5 là đối tác khách hàng lâu năm của Công ty TNHH Ngọc T5, cung cấp các dịch vụ thẩm định giá, giám định và kiểm định máy móc thiết bị...việc bà H6 thông qua số điện thoại 0933171679 để yêu cầu cung cấp dịch vụ kiểm định là định kỳ. Bà H6 xác nhận bà thường xuyên liên lạc qua số điện thoại 0933171679 với anh Nguyễn Anh H5 và Nguyễn Phúc T2...(kiểm định viên) để yêu cầu công ty Anh T5 cung cấp dịch vụ kiểm định một số máy móc thiết bị cho công ty bà H6. Đồng thời bà H6 cũng liên hệ với chị Cao Thị P và chị tên Đặng Thị B qua số điện thoại này để làm thủ tục thanh toán chi phí kiểm định cho công ty Anh T5 kể từ năm 2012 đến nay.

- Ông Nguyễn Phúc T2 trình bày:

Ông T2 phụ trách bộ phận thẩm định giá, giám định và kiểm định tại Công ty Anh T5. Ông T2 thường xuyên sử dụng số điện thoại 0933171679 để giao dịch với tất cả các đối tác của công ty Anh T5 trong việc thực hiện cung cấp dịch vụ thẩm định giá, giám định và kiểm định ...khi đối tác khách hàng yêu cầu bằng số điện thoại trên kể từ năm 2013 đến nay. Số điện thoại này cũng được các nhân viên trong công ty sử dụng liên hệ với khách hàng để giải quyết công việc liên quan đến trách nhiệm của họ.

- Bà Đặng Thị B trình bày:

Bà B phụ trách bộ phận Hành chính - Kế toán của Công ty Anh T5. Bà B xác nhận bản thân thường xuyên sử dụng số điện thoại 0933171679 để giao dịch với tất cả các đối tác của công ty Anh T5 trong việc hoàn tất các thủ tục thanh toán thu phí thẩm định giá, giám định và kiểm định...và theo dõi công nợ, đơn đốc khách hàng trả tiền bằng số điện thoại trên kể từ tháng 02-2020 đến nay. Đồng thời bà B cũng là người theo dõi, nhận tin nhắn từ các công ty cung cấp dịch vụ cho công ty Anh T5 đến số điện thoại trên như Tổng công ty Viễn thông Viettel, Tổng công ty điện lực miền nam TNHH, Công ty cấp nước Bà Rịa – Vũng Tàu. Số điện thoại này cũng được các nhân viên trong công ty sử dụng liên hệ với khách hàng để giải quyết công việc liên quan đến trách nhiệm của họ.

- Bà Cao Thị P trình bày:

Bà P phụ trách bộ phận Hành chính - Kế toán của Công ty Anh T5. Bà P xác nhận bản thân thường xuyên sử dụng số điện thoại 0901238039 và số 0933171679 để giao dịch với tất cả các đối tác của công ty Anh T5 trong việc hoàn tất các thủ tục thanh toán thu phí thẩm định giá, giám định và kiểm định...và theo dõi công nợ, đơn đốc khách hàng trả tiền bằng số điện thoại 0933171679 kể từ năm 2010 đến tháng 3-2020. Cũng trong thời gian này, bà P trực tiếp dùng số điện thoại 0933171679 để liên hệ và thực hiện các thủ tục ký hợp đồng, thanh toán với các công ty cung cấp dịch vụ định kỳ hàng tháng nhằm phục vụ cho hoạt động của công ty Anh T5 như: Tổng công ty Viễn thông Viettel, Tổng công ty điện lực miền nam TNHH, Công ty cấp nước Bà Rịa – Vũng Tàu. Số điện thoại này cũng được các nhân viên trong công ty sử dụng liên hệ với khách hàng để giải quyết công việc liên quan đến trách nhiệm của họ.

- Ông Trương Văn P1 và ông Đỗ Minh Đ1 trình bày:

Ông P1 và ông Đ1 là hàng xóm của ông H2. Ông P1 cư trú tại địa chỉ 15 Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu từ năm 1975 đến nay. Ông Đ1 cư trú tại địa chỉ 11 Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu từ năm 1976 đến nay. Về nguồn gốc nhà đất 11A Phan Chu Trinh là do bố mẹ ông H2 cho vợ chồng ông H2 năm 1997 và cùng năm đó vợ chồng ông H2 xây dựng nhà cấp 4 để ở. Việc mua bán đất giữa ông H2 và ông L, ông P1 và ông Đ1 không biết cụ thể, các ông chỉ biết sau khi ông H2 bán đất cho ông L thì ông H2 cất căn nhà tại 15m<sup>2</sup> đất phía sau để ở (trước là lều dựng tạm). Ông H2 ở đó đến năm 2019 thì bán cho ông N bà N1 và có khoảng thời gian từ tháng 4-2010 đến tháng 6-2012 ông

H2 có cho người khác thuê nhưng cụ thể ai thuê thì ông P1 và ông Đ1 không biết rõ. Hiện nay căn nhà phía trước bà H đang sử dụng, căn nhà 15m<sup>2</sup> phía sau ông N bà N1 sử dụng. Ban đầu trên đất chỉ có 01 căn nhà cấp 4 và 01 nhà kho chứa mắm phía sau do vợ chồng ông H2 cất, sau khi ông H2 bán cho ông L thì ông H2 có cất thêm ngôi nhà nhỏ từ nhà mắm cũ tại 15m<sup>2</sup> phía sau. Phía trước, sau khi bà H nhận chuyển nhượng từ ông V1 thì bà H đã xây dựng lại. Từ trước đến nay căn nhà bà H sử dụng và căn nhà ông H2 sử dụng đã có bức tường ngăn cách biệt. Ông P1 và ông Đ1 xác nhận chữ ký người làm chứng tại Đơn xin xác nhận ngày 09-8-2015 giữa ông H2 và ông V1 là chữ ký của ông P1 và ông Đ1.

– Ông Lê Văn H10 trình bày:

Ông H10 và ông H2 có quan hệ là anh em cột trèo và cũng là hàng xóm lâu năm của nhau. Về nguồn gốc nhà đất 11A Phan Chu Trinh là do bố mẹ ông H2 cho vợ chồng ông H2 năm 1997 và cùng năm đó vợ chồng ông H2 xây dựng nhà cấp 4 để ở. Năm 2008, vợ chồng ông H2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông L 100m<sup>2</sup> và để lại 15m<sup>2</sup> để ở. Do diện tích 15m<sup>2</sup> đất còn lại không tách thửa được nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L nên ông H2 phải chuyển nhượng toàn bộ 115m<sup>2</sup> đất. Để khẳng định ông L chỉ nhận chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> đất, ngày 18-11-2008 ông L làm văn bản cam kết phần đất trống phía sau nhà 11A Phan Chu Trinh có kích thước phía tiếp giáp mặt hẻm là 3,8m, phía sau song song với mặt hẻm 3,5m thuộc quyền sử dụng của ông H2 bà N3. Ngày 15-4-2009, ông L viết văn bản chuyển nhượng phần đất 15m<sup>2</sup> phía sau cho ông H2 và cam kết không tranh chấp, khiếu nại có sự chứng kiến của ông H10 và ông H10 ký người làm chứng. Năm 2009, ông L bán lại 100m<sup>2</sup> đất đã mua cho vợ chồng ông V1. Cũng vì lý do trên, ngày 15-5-2009, ông V1 làm văn bản xác nhận phần đất phía sau nhà 11 A Phan Chu Trinh quay ra mặt hẻm diện tích 15m<sup>2</sup> đã sang nhượng cho ông H2, cam kết không tranh chấp gì. Ông V1 có nhờ ông H10 ký người làm chứng nội dung văn bản này. Ông H10 chỉ biết sự việc trên còn việc mua bán sau này tiếp theo như thế nào ông H10 không nắm được. Ban đầu trên đất chỉ có 01 căn nhà cấp 4 và phía sau có một lều đựng mắm, sau khi ông H2 bán cho ông L thì ông H2 có cất thêm ngôi nhà nhỏ từ nhà mắm cũ tại 15m<sup>2</sup> phía sau. Khi bà H nhận chuyển nhượng từ ông V1 thì chỉ có căn nhà cấp 4, sau này bà H mới cất nhà như hiện nay. Trước đây, ông H2 sử dụng thường xuyên phần diện tích 15m<sup>2</sup> nhưng có khoảng 02 năm là ông H2 cho người khác thuê, đến năm 2019 thì bán cho ông N bà N1.

– Các ông bà: Nguyễn Thị T4, Phạm Quốc H7, Huỳnh Hùng D1, Trương Văn Đ, Lê Thị H8 và Đào Thị D2 trình bày:

Các ông bà: Nguyễn Thị T4, Huỳnh Hùng D1, Trương Văn Đ, Lê Thị H8 và Đào Thị D2 là hàng xóm của ông Lê Văn H2. Gia đình bà T1 chuyển về địa chỉ 11/2 Phan Chu Trinh sinh sống từ năm 1998; gia đình ông H7 chuyển về địa chỉ 11/4 Phan Chu Trinh từ năm 1996; gia đình ông D1 chuyển về địa chỉ 38 Phan Chu Trinh từ năm 2010; gia đình ông Đ ở địa chỉ 15 Phan Chu Trinh từ năm 1975; gia đình bà H8 chuyển về địa chỉ 30A Phan Chu Trinh từ năm 2006 và gia đình bà D2 ở tại địa chỉ 11/2B Phan Chu Trinh từ năm 1996. Sau khi vợ ông H2

mất một thời gian, ông H2 có cho thuê căn nhà số 11B/2 Phan Chu Trinh, phường 2, TP. Vũng Tàu và chuyển đi sinh sống ở đâu các ông bà không rõ. Khoảng 2 năm sau thì ông H2 về lại căn nhà trên và sinh sống từ đó đến khi ông H2 bệnh về thành phố Hồ Chí Minh sống với con gái và bán căn nhà trên cho ông N bà N1.

Đến thời điểm mở phiên tòa, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới về vụ án.

*[5] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh H đối với ông Trần Văn N và bà Đào Thị N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Trần Văn N và bà Đào Thị N1 có trách nhiệm tháo dỡ và di dời những tài sản, công trình, vật kiến trúc trên phần diện tích 3,7m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 655, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 31) tọa lạc tại phường 2, thành phố Vũng Tàu thuộc lô B theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu thực hiện ngày 01/12/2020 để trả lại cho bà Phạm Thị Minh H phần diện tích đất này (Sơ đồ vị trí đất kèm theo bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Minh H về việc:

Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất ngày 13-8-2019 giữa ông Lê Văn H2, ông Lê Đào Minh S, bà Lê Đào Ngọc T1 và ông Trần Văn N, bà Đào Thị N1.

Yêu cầu ông N bà N1 trả lại cho bà H số tiền cho thuê một năm là 24.000.000 đồng.

Yêu cầu hủy giấy viết tay của ông Nguyễn Tâm L ngày 18/11/2008; hủy giấy viết tay của ông Nguyễn Tâm L ngày 15/04/2009; hủy giấy viết tay của ông Khuất Mạnh V1 ngày 15/05/2009 và hủy giấy xác nhận viết tay của ông Khuất Mạnh V1 ngày 09/08/2015.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn N và bà Đào Thị N1.

Công nhận hiệu lực hợp đồng mua bán nhà đất ngày 13-8-2019 giữa ông Lê Văn H2, ông Lê Đào Minh S, bà Lê Đào Ngọc T1 và ông Trần Văn N, bà Đào Thị N1.

Công nhận ông Trần Văn N bà Đào Thị N1 được quyền sử dụng diện tích 15,0m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 655, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 31) tọa lạc tại phường 2, thành phố Vũng Tàu thuộc lô C theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu thực hiện ngày 01/12/2020 (sơ đồ kèm theo bản án) để nhập thửa chung với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường 2, thành phố Vũng Tàu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CN 210902 ngày 26/9/2018 đứng tên ông Trần Văn N bà Đào Thị N1.

Điều chỉnh diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 502563 ngày 07/6/2011 đứng tên bà Phạm Thị Minh H từ 115m<sup>2</sup> đất ở đô thị thành 100m<sup>2</sup> đất ở đô thị (Bà Phạm Thị Minh H có nghĩa vụ giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 502563 ngày 07/6/2011 cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chỉnh lý lại diện tích khi có yêu cầu).

Trường hợp bà Phạm Thị Minh H không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 502563 ngày 07/6/2011 đứng tên bà Phạm Thị Minh H thì UBND thành phố Vũng Tàu thực hiện theo quy định pháp luật, thu hồi để hủy chỉnh lý hoặc hủy cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 502563 ngày 07/6/2011 đứng tên bà Phạm Thị Minh H theo hướng giảm 15m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 31 đường Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu (theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu thực hiện ngày 01/12/2020).

Ông Trần Văn N bà Đào Thị N1 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nhập chung thửa với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, phường 2, thành phố Vũng Tàu) diện tích 15,0m<sup>2</sup> nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền án phí và quyền kháng cáo.

*[6] Nội dung kháng cáo:*

Ngày 11 tháng 10 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhận được đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Minh H, là nguyên đơn trong vụ án có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, buộc ông H2, bà N1 và những người liên quan giao trả toàn bộ diện tích đất 18,7 m<sup>2</sup> cho bà H; yêu cầu hủy các văn bản cam kết, giấy xác nhận của ông L, ông V1 theo như yêu cầu khởi kiện của bà H. Đồng thời người kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: về thẩm quyền xét xử.

*[7] Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bà Phạm Thị Minh H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*[8] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị HĐXX phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Minh H; căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015; giữ nguyên phần quyết định của Bản án

dân sự sơ thẩm số 91/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhưng phần diện tích đất tranh chấp cần được tuyên theo Sơ đồ vị trí ngày 30/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Minh H đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ tư nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, một số đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị Minh H về thẩm quyền xét xử:

Bà H kháng cáo và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sai về thẩm quyền do nếu cho rằng việc cấp GCNQSD cho bà H là sai thì phải yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà H và tuyên hợp đồng mua nhà đất của bà H bị vô hiệu một phần, do đó Tòa án nhân dân cấp tỉnh mới có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại điểm d khoản 2 của Điều 106 của Luật Đất đai quy định cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp “...*người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai...*”. Theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành

chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền; do đó nội dung kháng cáo của bà H về thẩm quyền xét xử sơ thẩm thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Xét nội dung kháng cáo về yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh H:

[3.1] Nguồn gốc đất và quá trình chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng nhà đất 115 m<sup>2</sup> thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại phường 2, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 31/8/1999, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp GCNQSD đất số O 898638 cho hộ ông Lê Văn H2, thửa 475/655 (số mới 81), tờ bản đồ 05 (số mới 31), diện tích đất 115 m<sup>2</sup> đất nông N, tọa lạc tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 trên đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Ngày 18/11/2008, ông Lê Văn H2 và bà Đào Thị N4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2240 tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 475/655 cho bà Nguyễn Thị Thùy V, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Theo ông Nguyễn Tâm L và bà V xác nhận thì thửa đất này là tài sản chung vợ chồng nhưng ông L để bà V đứng tên nhận chuyển nhượng đất. Theo xác nhận của vợ chồng ông L và ông H2 thì việc chuyển nhượng bao gồm cả căn nhà cấp 4 trên phần diện tích đất 100 m<sup>2</sup> phía trước, không bao gồm phần căn nhà trên đất của vợ chồng ông H2 nằm phía sau khoảng 15 m<sup>2</sup>; do không thể tách thửa nên các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nguyên thửa là 115 m<sup>2</sup> đất nông N.

Ngày 12/01/2009, bà Nguyễn Thị Thùy V được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 898638 có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu. Ngày 14/5/2009, thửa đất số 475/655 (số mới 81) tờ bản đồ số 5 (số mới 31) phường 2, thành phố Vũng Tàu đã được UBND thành phố Vũng Tàu cho phép chuyển mục đích sử dụng 115,0 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp (đất vườn ao) sang đất ở theo quyết định số 2046/QĐ-UBND ngày 04-5-2009. Theo xác nhận của ông H2, ông L thì tiền chuyển mục đích 15 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp sang đất ở của gia đình ông H2 được vợ chồng ông L thực hiện,

nhưng ông H2 và ông L đã thanh toán xong khoản tiền chuyển mục đích sang đất ở này và không có tranh chấp.

Ngày 14/5/2009, ông Nguyễn Tâm L và bà Nguyễn Thị Thùy V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 364, tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Khuất Mạnh V1 và bà Nguyễn Thị T4 H3 toàn bộ diện tích đất 115 m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 475/655 thuộc GCNQSD đất số O 898638 cấp ngày 31/8/1999, giá chuyển nhượng là 300 triệu đồng. Ông V1, bà H3 đã được chỉnh lý sang tên trên GCNQSD số O 898638 đất ngày 09/7/2009. Theo xác nhận của ông V1, bà H3 và bà V, ông L thì các bên chỉ thực hiện chuyển nhượng 100 m<sup>2</sup> đất ở, giao nhận 100 m<sup>2</sup> đất trên thực tế; không giao dịch đối với căn nhà phía sau thửa đất mà vợ chồng ông H2 đang ở.

Ngày 11/7/2009, ông Khuất Mạnh V1 và bà Nguyễn Thị T4 H3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1145 tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Phạm Thị Minh H, giá chuyển nhượng 300 triệu đồng. Bà H đã được chỉnh lý trên GCNQSD đất số O 898638 vào ngày 25/7/2009 và được cấp đổi thành GCNQSD đất số BE 502563 vào ngày 07/6/2011, thửa 81/115 m<sup>2</sup> đất ở, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại phường 2, thành phố Vũng Tàu. Theo xác nhận của ông V1, bà H3 thì ông V1, bà H3 chỉ chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 100 m<sup>2</sup> đất ở đô thị, không chuyển nhượng nhà đất khoảng 15 m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông H2 đang ở. Tuy nhiên, do không đủ điều kiện để tách 15 m<sup>2</sup> đất ở của ông H2 ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông V1 ký hợp đồng chuyển nhượng sang cho bà H nguyên thửa là 115 m<sup>2</sup> đất ở. Khi bàn giao đất cho bà H thì vợ chồng ông V1 cũng đã chỉ ranh trên thực tế cho bà H đủ 100 m<sup>2</sup> tính từ bức tường gạch của căn nhà ông H2. Còn bà H thì cho rằng: bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V1 là 115 m<sup>2</sup> đất ở, không phải 100 m<sup>2</sup> đất ở như lời trình bày của vợ chồng ông V1. Còn vợ chồng ông H2 ở trên đất là do bà H cho ở nhờ.

Quá trình sử dụng đất, bà H đã đập bỏ căn nhà cấp 4 và xây dựng nhà lầu vào năm 2013; tuy nhiên, phần nhà ông H2 sử dụng phía sau nay các bên tranh chấp là 15 m<sup>2</sup> vẫn được ông H2 sử dụng và giữ nguyên hiện trạng ranh giới như trước đây, không có tranh chấp cho đến năm 2019 khi ông H2 chuyển nhượng cho ông N, bà N1 mới phát sinh tranh chấp.

Như vậy, toàn bộ diện tích đất thửa 475/655 nay là thửa 81, tờ bản đồ số 31, phường 2, thành phố Vũng Tàu diện tích 115 m<sup>2</sup> có nguồn gốc là của hộ ông Lê Văn H2; quá trình chuyển nhượng thửa đất thì bà Phạm Thị Minh H hiện nay là người được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 115 m<sup>2</sup> này.

[3.2] Xác định diện tích đất tranh chấp trong tổng diện tích đất 115 m<sup>2</sup> thuộc thửa 81.

Kết quả đo đạc thể hiện trên Sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 30-5-2023 thì ông H2 mà nay là ông Trần Văn N, bà Đào Thị N1 đang quản lý, sử dụng căn nhà được xây dựng

trên tổng diện tích đất 18,7 m<sup>2</sup> bao gồm lô B có diện tích 3,7 m<sup>2</sup> và lô C có diện tích 15 m<sup>2</sup>.

[3.3] Xét yêu cầu đòi lại bất động sản là diện tích đất 18,7 m<sup>2</sup> (bao gồm lô B có diện tích 3,7 m<sup>2</sup> và lô C có diện tích 15 m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất 475/655 (số mới 81) tờ bản đồ số 5 (mới 31) Phường 2, Tp Vũng Tàu thể hiện trên sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 30-5-2023 của bà Phạm Thị Minh H thì thấy:

Ngày 11/7/2009, ông Khuất Mạnh V1 và bà Nguyễn Thị T4 H3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1145 tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Phạm Thị Minh H, giá chuyển nhượng 300 triệu đồng. Bà H đã được chỉnh lý trên GCNQSD đất số O 898638 vào ngày 25/7/2009 và được cấp đổi thành GCNQSD đất số BE 502563 vào ngày 07/6/2011. Việc chuyển nhượng đất có kèm theo nhà cấp 4 trên đất. Quá trình sử dụng đất, bà H đã đập bỏ căn nhà cấp 4 và xây dựng thành nhà 04 tầng vào năm 2013. Tuy nhiên, phần nhà ông H2 sử dụng phía sau nay các bên tranh chấp là 15 m<sup>2</sup> vẫn được ông H2 sử dụng và giữ nguyên hiện trạng ranh giới như trước đây, không có tranh chấp. Đến năm 2019 khi ông H2 chuyển nhượng cho ông N, bà N1 mới phát sinh tranh chấp.

Theo trình bày của vợ chồng ông V1, bà H3 thì ông V1, bà H3 chỉ chuyển nhượng cho bà H 100 m<sup>2</sup> đất ở (bao gồm cả căn nhà có trên đất); không chuyển nhượng cho bà H 15 m<sup>2</sup> đất mà ông H2 đang sử dụng làm nhà ở phía sau. Ông V1, bà H3 chỉ giao 100 m<sup>2</sup> đất cho bà H, không phải là 115 m<sup>2</sup> đất như trong hợp đồng chuyển nhượng. Việc ghi tổng diện tích 115 m<sup>2</sup> trong hợp đồng mà không phải là 100 m<sup>2</sup> là vì 15 m<sup>2</sup> của gia đình ông H2 nhỏ không đủ điều kiện tách thửa, nên phải ghi chung như các hợp đồng chuyển nhượng trước đây.

Bà H lại cho rằng: bà H là người nhận chuyển nhượng 115 m<sup>2</sup>, bao gồm phần đất mà gia đình ông H2 đang sử dụng làm nhà ở. Lúc chuyển nhượng lô đất này cho bà Phạm Thị Minh H, ông Khuất Mạnh V1 có nói là cho ông Lê Văn Hoàng ở nhờ căn phòng phía sau đất do lúc đó vợ chồng ông H2 đang khó khăn về chỗ ở và ông H2 chỉ được ở tạm chứ không có quyền sở hữu nhà đất trên 18,7m<sup>2</sup> đất đang ở. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

*Thứ nhất, về việc quản lý, sử dụng diện tích nhà đất 18,7 m<sup>2</sup> của ông Lê Văn H2:*

Ngày 18/11/2008, ông Lê Văn H2, bà Đào Thị N3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2240 tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 475/655 cho bà Nguyễn Thị Thùy V, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Theo xác nhận của bên chuyển nhượng là vợ chồng ông H2, và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông L thì: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng do gia đình ông H2 khó khăn về nơi ở, nên vợ chồng ông H2 chỉ chuyển nhượng cho ông L, bà V diện tích đất 100 m<sup>2</sup> và căn nhà có trên đất; phần đất phía sau khoảng 15 m<sup>2</sup> được làm kho chứa mắm thì ông H2 không bán vì để sửa chữa để ở. Đồng thời diện tích 15 m<sup>2</sup> không đủ điều kiện

tách thửa nên các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại Phòng công chứng với tổng diện tích của nguyên thửa là 115 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Để đảm bảo quyền lợi của ông H2 đối với 15 m<sup>2</sup> nên ông L mới viết xác nhận ngày 18-11-2008 giao cho ông H2 giữ.

Lời xác nhận của vợ chồng ông L và ông H2 hoàn toàn phù hợp với chứng cứ là giấy viết tay ngày 18-11-2008 do ông H2 cung cấp có nội dung: *“Phần đất phía sau nhà 11A Phan Chu Trinh có kích thước phía tiếp giáp mặt hẻm là 3,8m, phía sau (song song với mặt hẻm) có kích thước 3,5m thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn H2 và bà Đào Thị N3”* và chứng cứ là Giấy tay xác nhận của ông L ngày 15/4/2009 do ông H2 cung cấp có nội dung: *“Phần đất phía sau nhà 11A Phan Chu Trinh có kích thước phía tiếp giáp mặt hẻm là 3,8m, phía sau (song song với mặt hẻm) có kích thước 3,5m, đã sang nhượng cho ông Lê Văn H2 và bà Đào Thị N3”*.

Sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông L phần diện tích đất 100 m<sup>2</sup> và căn nhà cấp 4 trên đất, thì theo ông H2 vào khoảng tháng 2 năm 2009, ông H2 tiến hành sửa chữa nhà kho thành căn nhà hiện hữu đang ở hiện nay. Lời khai của ông H2 hoàn toàn phù hợp với nội dung trong biên bản vi phạm hành chính ngày 05-2-2009 và Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý xây dựng của UBND Phường 2, Tp Vũng Tàu *“Trên lô đất thuộc tờ bản đồ số 5, thửa 475/655 ông Lê Văn H2 xây dựng nói rộng căn nhà cấp 4, diện tích nói rộng là 17,50 m<sup>2</sup> không giấy phép xây dựng, không bản vẽ thiết kế được duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa chuyển đổi mục đích sử dụng”*. Do đó, có căn cứ xác định vợ chồng ông H2 là người trực tiếp xây dựng, sửa chữa nhà và bị các cơ quan chức năng xử lý vi phạm hành chính vào ngày 05/02/2009. Gia đình ông H2 đã trở cửa ra đường hẻm, tách riêng biệt với căn nhà cấp 4 nằm ở phía trước, không phụ thuộc vào lối đi của căn nhà phía trước.

Ngoài ra, khi ông H2 sử dụng nhà đất đang tranh chấp này cũng đã sử dụng điện, nước riêng độc lập với phần nhà đất của bà H đang sử dụng ở phía trước.

Như vậy, việc ông H2 xây dựng nói rộng căn nhà cấp 4, diện tích nói rộng là 17,50 m<sup>2</sup> không giấy phép xây dựng là đúng với thực tế vợ chồng ông H2 chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng bà V 100 m<sup>2</sup>. Bởi lẽ, nếu ngày 18-11-2008 ông H2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông L 115 m<sup>2</sup> đúng như ký kết hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của phòng công chứng thì không thể có việc đến ngày 05-02-2009, ông H2 lại xây dựng nói rộng căn nhà cấp 4 là 17,50 m<sup>2</sup> và sử dụng làm nơi ở trong căn nhà này đến năm 2019.

Ngày 12-01-2009, bà Nguyễn Thị Thùy V được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 898638 có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu. Ngày 14/5/2009, thửa đất số 475/655 (số mới 81) tờ bản đồ số 5 (số mới 31) phường 2, thành phố Vũng Tàu đã được UBND thành phố Vũng Tàu cho phép chuyển mục đích sử dụng 115,0 m<sup>2</sup> đất nông N (đất vườn ao) sang đất ở theo quyết định số 2046/QĐ-UBND ngày 04-5-2009. Theo xác nhận của ông H2, ông L thì tiền chuyển mục đích 15 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp sang đất ở của gia đình ông H2 được vợ chồng ông L thực hiện, nhưng sau

đó ông H2 và ông L đã thanh toán xong khoản tiền chuyển mục đích sang đất ở này. Do đó, ông H2 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất chuyển mục đích 15 m<sup>2</sup> đất ở đô thị.

Ngày 14/5/2009, ông Nguyễn Tâm L và bà Nguyễn Thị Thùy V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 364, tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Khuất Mạnh V1 và bà Nguyễn Thị T4 H3 toàn bộ diện tích đất 115 m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 475/655 thuộc GCNQSD đất số O 898638 cấp ngày 31/8/1999, giá chuyển nhượng là 300 triệu đồng. Việc chuyển nhượng bao gồm căn nhà cấp 4 trên đất như khi nhận chuyển nhượng từ ông H2. Ông V1, bà H3 đã được chỉnh lý sang tên trên GCNQSD số O 898638 đất ngày 09/7/2009. Theo xác nhận của vợ chồng ông L và vợ chồng ông V1 thì các bên chỉ chuyển nhượng đất diện tích 100 m<sup>2</sup> đất ở, không chuyển nhượng 15 m<sup>2</sup> đất mà gia đình ông H2 đang quản lý, sử dụng. Tại thời điểm vợ chồng ông V1 nhận chuyển nhượng đất thì phần căn nhà của ông H2 đang ở đã tách biệt ra khỏi căn nhà của ông L, ranh giới đã được phân định rõ ràng bằng bức tường gạch do ông H2 xây dựng. Cũng để đảm bảo quyền lợi cho ông H2 thì ông V1 cũng làm đơn xin xác nhận ngày 09-8-2015 với nội dung: *“Vào ngày 15-5-2009, tôi Khuất Mạnh V1 đã sang nhượng phần đất phía sau căn nhà và đất của tôi tại 11A Phan Chu Trinh, P2, Tp Vũng Tàu với diện tích 15 m<sup>2</sup> cho ông Lê Văn H2”* có xác nhận của UBND Phường 2, thành phố Vũng Tàu ngày 21-8-2015. Tại biên bản lấy lời khai ông V1 có trong hồ sơ vụ án cũng đã thể hiện nội dung: *“Ông L để lại phần đất đầy cho ông H2 ở, chứ không có sự mua bán, và tôi cũng để lại phần đất đó cho ông H2 ở chứ không có sự mua bán ở đây, không có sự trao đổi về giá trị vật chất đối với diện tích 15m<sup>2</sup> các bên tranh chấp”*. Do đó, có căn cứ để xác định giữa vợ chồng ông L và vợ chồng ông V1 không có thực hiện giao dịch và bàn giao diện tích đất 15 m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông H2 đang ở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H cho rằng: Đơn xin xác nhận ngày 09-8-2015 của ông Khuất Mạnh V1 có xác nhận của UBND Phường 2, thành phố Vũng Tàu ngày 21-8-2015 bị vô hiệu vì ông V1 không có quyền xác nhận nội dung trên khi thửa đất đã chuyển nhượng sang tên cho bà H là không có cơ sở. Đồng thời, bà H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giám định chữ ký chữ viết của ông L, bà V trong văn bản xác nhận ngày 01-10-2019 thì thấy: Nội dung trong Văn bản xác nhận ngày 01-10-2019 của ông L, bà H3 thể hiện chỉ nhận chuyển nhượng 100 m<sup>2</sup>, xác nhận 15 m<sup>2</sup> đất phía sau không mua của ông H2. Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 06-7-2023 do ông L nộp thể hiện: ông L, bà V cùng xác nhận chỉ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H2 100 m<sup>2</sup>, không nhận chuyển nhượng căn nhà phía sau vợ chồng ông H2 đang ở khoảng 15 m<sup>2</sup>; khi chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông V1 cũng chỉ chuyển nhượng và bàn giao 100 m<sup>2</sup> đã mua của vợ chồng ông H2, không chuyển nhượng căn nhà phía sau thửa đất mà vợ chồng ông H2 đang ở cho vợ chồng ông V1 và thừa nhận chữ ký trong văn bản xác nhận ngày 01-10-2019 là của ông L, bà V. Như vậy nội dung tại đơn xin xét xử vắng mặt của ông L, bà V phù hợp với nội dung tại văn bản xác nhận ngày 01-10-2019. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn yêu cầu giám định chữ ký của bà H về việc yêu cầu giám định chữ ký

của ông L, bà V trên văn bản xác nhận ngày 01-10-2019 cũng không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Công văn số 275/CATP-QLHC, số 276/CATP-QLHC ngày 17-02-2023 của Công an thành phố Vũng Tàu để xét xử, vì đây là chứng cứ mới làm thay đổi hoàn toàn bản án sơ thẩm vì ông H2 ở trên căn nhà bất hợp pháp. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Công văn số 275, 276 thể hiện: “Ngày 07/01/2000, Công an thành phố Vũng Tàu cấp lại sổ hộ khẩu lần 01 (sổ hộ khẩu số 270135372) cho ông H2 tại địa chỉ 80 Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu. Tháng 11/2010, ông H2 đề nghị Công an thành phố Vũng Tàu cấp lại sổ hộ khẩu lý do bị mất. Ngày 30/11/2010, Công an thành phố Vũng Tàu cấp lại sổ hộ khẩu lần 02 cho hộ ông H2 (sổ hộ khẩu số 020066826), địa chỉ thường trú ghi trên sổ hộ khẩu là số nhà 80 Phan Chu Trinh, phường 2 Vũng Tàu.... Tuy nhiên, thời điểm ông H2 xin cấp lại sổ hộ khẩu lần 2 thì ông H2 khai báo không trung thực về việc có sự thay đổi số nhà từ 80 Phan Chu Trinh, Phường 2, TP Vũng Tàu thành 11A Phan Chu Trinh, Phường 2, TP Vũng Tàu. Công an phường 2 đã thiếu sót trong công tác quản lý cư trú, chưa kịp thời xác minh để yêu cầu ông H2 làm thủ tục điều chỉnh, cập nhật số nhà mới khi địa chỉ thường trú của hộ gia đình ông H2 đã được thay đổi..... Từ tháng 09/2019, ông H2 vắng mặt tại địa phương, đến sinh sống tại quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức) – Thành phố Hồ Chí Minh cùng con nhưng không đăng ký tạm trú, không khai báo tạm vắng và chưa thực hiện việc chuyển hộ khẩu về thành phố Hồ Chí Minh”. Điều này chứng tỏ, thực tế ông Lê Văn H2 ở tại nhà số 80A Phan Chu Trinh (sau này đổi thành 11A Phan Chu Trinh), Phường 2, thành phố Vũng Tàu từ năm 1999 và chính từ sự xác nhận của bà H tại phiên tòa phúc thẩm thì ông H2 ở tại căn nhà đang tranh chấp đến năm 2019. Việc Công an thành phố Vũng Tàu cấp lại sổ hộ khẩu lần 2 cho hộ ông Lê Văn H2 ghi địa chỉ thường trú tại 80 Phan Chu Trinh, Phường 2, TP Vũng Tàu khẳng định là không đúng thì đây là chỉ không đúng về thủ tục hành chính khi cấp hộ khẩu, chứ không làm mất đi thực tế ông H2 là người trực tiếp ở tại căn nhà phía sau thửa đất giáp căn nhà tầng của gia đình bà H xây dựng.

Như vậy, qua lời xác nhận của ông Lê Văn H2, vợ chồng ông Nguyễn Tâm L, vợ chồng ông Khuất Mạnh V1, cùng tài liệu chứng cứ như đã phân tích ở trên, có đủ cơ sở để xác định: Vào ngày 18-11-2008, ông H2, bà N3 chỉ chuyển nhượng đất cho ông L, bà V 100 m<sup>2</sup> đất nông N thuộc thửa 475/655 (số mới 81) tờ bản đồ số 5 (mới 31), trên đất có căn nhà cấp 4; không chuyển nhượng 15 m<sup>2</sup> nằm phía sau thửa đất, trên đất có nhà kho. Ông L, bà V là người chuyển mục đích đất từ 115 m<sup>2</sup> đất nông N sang đất ở; giữa vợ chồng ông L với ông H2 đã giải quyết xong khoản tiền chuyển mục đích. Đến ngày 14-5-2009, vợ chồng ông L cũng chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông V1 100 m<sup>2</sup> đất ở. Do diện tích đất 15 m<sup>2</sup> không đủ điều kiện tách thửa nên các bên ra Phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng nguyên thửa đất có diện tích 115 m<sup>2</sup>. Trên phần diện tích đất 15 m<sup>2</sup> này đã được ông H2 sửa chữa, xây dựng nhà để ở từ tháng 2 năm 2009 và trực tiếp sử dụng nhà đất này từ đó cho đến năm 2019. Do đó, có đủ cơ sở để xác định ông Lê Văn H2 không chuyển nhượng 15 m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông L và ông L không

chuyển diện tích đất 15 m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông V1, nên 15 m<sup>2</sup> đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H2, vì vậy ông H2 quản lý, sử dụng diện tích 15 m<sup>2</sup> đất nằm phía sau nằm trong diện tích đất của nguyên thửa đất 475/655 (số mới 81) tờ bản đồ số 5 (mới 31) Phường 2, Tp Vũng Tàu là có căn cứ pháp luật.

*Thứ hai, về việc quản lý, sử dụng nhà đất diện tích 18.7 m<sup>2</sup> tranh chấp của bà H:*

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông V1, bà H3 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 115 m<sup>2</sup> nêu trên thì bà H đã quản lý, sử dụng đất. Mặc dù bà H không thừa nhận nội dung ông Khuất Mạnh V1 có thông báo cho bà H biết việc ông Lê Văn Hoàng đang ở tại căn phòng phía sau đất là phần đất của ông H2 mà cho rằng ông V1 có nói là cho ông H2 ở nhờ. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông V1, bà H3 bàn giao toàn bộ diện tích đất 115 m<sup>2</sup> cùng tài sản trên đất trong đó có phần diện tích đất 15 m<sup>2</sup> đang tranh chấp cùng căn nhà cấp 4 do ông H2 đang quản lý, sử dụng. Bà H cũng cho rằng do thấy hoàn cảnh ông H2 khó khăn nên cho ông H2 ở nhờ và cũng đã yêu cầu ông H2 chuyển đi nơi khác để trả lại nhà đất cho bà H nhưng bà H không chứng minh được việc có thỏa thuận cho ông H2 ở nhờ, không xác định được thời gian cho ở nhờ trong khi ông H2 không có mối quan hệ họ hàng gì với bà H và cũng không thừa nhận lời trình bày của bà H.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất vào năm 2009 thì đến năm 2013, bà H đã đập bỏ căn nhà cấp 4 phía mặt tiền đường xây dựng trên diện tích đất 100 m<sup>2</sup> phía trước và xây dựng nhà lầu. Theo Giấy phép xây dựng số 593/GPXD do UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Phạm Thị Minh H ngày 31/5/2013 thì diện tích đất được cấp phép là 115 m<sup>2</sup> theo giấy tờ về quyền sử dụng đất với mật độ xây dựng là 73%, diện tích xây dựng là 84,5 m<sup>2</sup>. Tại Biên bản xác minh ngày 04-5-2023, Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu cho biết: “Căn cứ quy chuẩn xây dựng Việt Nam năm 2008 thì đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại số 11A Phan Chu Trinh, Phường 2, thành phố Vũng Tàu có diện tích 115 m<sup>2</sup> tương ứng mật độ xây dựng tối đa là 78,5%, diện tích xây dựng tối đa là 90,3 m<sup>2</sup>. Trong giấy phép xây dựng số 593/GPXD ngày 31/5/2013 mật độ xây dựng là 73%, tương ứng 84,5 m<sup>2</sup> là do nhu cầu xây dựng của bà Phạm Thị Minh H. Riêng đối với mật độ còn lại không được xây dựng thì không có yêu cầu về vị trí, tùy thuộc vào bản vẽ thiết kế của chủ nhà”. Căn cứ vào nội dung của Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu cung cấp thì bà H được lựa chọn vị trí xây dựng căn nhà trên diện tích của thửa đất đã được cấp. Tuy nhiên, khi xây dựng căn nhà cao tầng như hiện nay, bà H cũng đã chừa ra phần diện tích đất hiện đang tranh chấp, giữ nguyên hiện trạng đối với căn nhà do ông H2 đang ở.

Tại cấp phúc thẩm, bà H cho rằng, vào năm 2013, khi xây dựng căn nhà tầng phía trước, số gạch non nước mua từ Đà Nẵng dư đã được bà H ốp vào bức tường của căn nhà ông H2 đang ở cao khoảng 1 m từ dưới đất lên và cho rằng là người thực hiện nghĩa vụ thuế cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với toàn bộ diện tích đất 115 m<sup>2</sup> từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, để từ đó khẳng định

nhà đất tranh chấp 18,7 m<sup>2</sup> đã được bà H quản lý. Nhận thấy, đối với nội dung phần tường ốp gạch bên ngoài nhà bà H cho rằng bà H là người ốp nhưng đại diện theo ủy quyền của ông H2 cho rằng ông H2 là người ốp gạch; tại phiên tòa phúc thẩm người làm chứng là bà Lê Thị H8 khai ông H2 là người ốp gạch do bà là người trực tiếp tham gia phụ hồ giúp ông H2. Tuy nhiên việc xác định ai là người ốp gạch tường phía ngoài tiếp giáp với hẻm cũng không phải là căn cứ để phát sinh quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tranh chấp. Đối với việc đóng thuế của bà H không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Như vậy, có thể thấy, từ ngày nhận chuyển nhượng đất từ ông V1 (năm 2009) đến nay, bà H không có quản lý, sử dụng căn nhà trên diện tích đất đang tranh chấp.

*Thứ ba, về việc quản lý, sử dụng diện tích nhà đất tranh chấp 18.7 m<sup>2</sup> của ông N, bà N1:*

Ngày 13-8-2019, ông N, bà N1 nhận chuyển nhượng nhà đất của ông H2, thể hiện diện tích đất 15 m<sup>2</sup>. Ông N, bà N1 đã quản lý, sử dụng nhà bằng cách cho bà Lư Thị Kim E thuê để ở. Ông N, bà N1 nhận nhà đất cũng đã tiến hành sửa chữa lại và cho thuê nhưng bà H cũng không có ý kiến phản đối trong khi cho rằng chỉ cho ông H2 ở nhờ là bất hợp lý.

Theo chứng cứ do ông N, bà N1 cung cấp tại Vi bằng số 429/2019/VB-VPTPLBT ngày 10/12/2019 có nội dung: “*Trước đây chị làm nhà có chữa ra một khoảng trống giữa tường nhà ông Hai và nhà chị nhằm mục đích cách âm...vì diện tích nhỏ và vì hoàn cảnh neo đơn nên ông Hai có xin chị sử dụng tạm thời phần đất đó (những cái ô hình chữ nhật trên và dưới lầu thông qua phần đất nhà chị), tuy nhiên qua hơn 5 năm sử dụng, những âm thanh bên đó luôn dội qua nhà chị từ những ô đó rất khó chịu...vì em là người sử dụng nên chị cần phải nói với em...khi nào sửa chữa thì em xây kín lại phần tường của nhà ông Hai như ban đầu dùm chị nhé...*”; và “*Huyền à! Trong lần trao đổi mua đất lần này, từ đầu Hậu có đưa giấy tờ đất nhà chị đi gặp người quen của nó là PC Tịch phường 2 nên nó hiểu rất rõ về trường hợp này...và cũng hết sức bức xúc khi bên nhà em mua với giá 600tr, tặng 100trđ so với giá Thu đưa ra ban đầu 500trđ – là giá chị định mua...*”. Nhận thấy, nội dung các tin nhắn này phù hợp với lời khai của ông H2 và con gái ông H2 là bà T1 về việc bà H trả giá diện tích đất 15 m<sup>2</sup> rẻ nên không bán cho bà H mà bán cho ông N, bà N1; cũng phù hợp với lời khai của ông H2, vợ chồng ông L và vợ chồng ông V1 về việc diện tích đất 15 m<sup>2</sup> đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông H2; phù hợp với thực tế ông H2 chuyển nhượng 15 m<sup>2</sup> nhà đất cho ông N, bà N1 và vợ chồng ông N, bà N1 tiến hành sửa chữa lại nhà nên bà H không có ý kiến phản đối. Nội dung các tin nhắn này thể hiện tới số điện thoại là 0933171679 mà ông N, bà N1 cho là của bà H. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác minh và nội dung trả lời tại Công văn số 2305/TT.TCTK-ĐSTK ngày 31/8/2020 của Trung tâm tính cước và thanh khoản Mobifone có nội dung thể hiện: Thông tin thuê bao của số điện thoại 0933171679 là bà Phạm Thị Minh H. Mặc dù những người làm chứng là Nguyễn Anh H5,

Nguyễn Phúc T2 đều có lời khai là có sử dụng số điện thoại này để giao dịch trong quá trình làm việc tại Công ty Cổ phần giám định Anh T5 – do bà H làm giám đốc và những tin nhắn trong vi bằng do ông N, bà N1 cung cấp là do ông H5 nhắn. Xét thấy, Nguyễn Anh H5, Nguyễn Phúc T2 đều là nhân viên trong công ty của bà H, ông H5 còn là con của bà H; các tin nhắn đều xoay quanh nội dung về mua bán và sửa chữa nhà diện tích nhà đất tranh chấp nên không có căn cứ để cho rằng những nội dung này là do ông H5 nhắn mà không phải do bà H nhắn.

Như vậy, có thể thấy, ông N, bà N1 quản lý, sử dụng căn nhà của ông H2 là do nhận chuyển nhượng từ ông H2 và các con ông H2. Giữa các bên tham gia giao dịch không có tranh chấp, bên nhận chuyển nhượng đã được bàn giao nhà đất quản lý và sử dụng.

*Thứ tư, xét ý kiến của bà H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H cho rằng bà H được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 115 m<sup>2</sup> đất ở đô thị nên cần phải bảo vệ bà H do là người thứ ba ngay tình thì thấy:*

Khi bà H nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông V1, bà H3 thì ông H2 đang là người quản lý sử dụng nhà đất đang tranh chấp nên bà H biết rõ việc nhà đất nhận chuyển nhượng có 01 phần diện tích nhà đất có người khác đang quản lý, sử dụng, nhưng bà H cũng không tìm hiểu, không lập biên bản thỏa thuận cụ thể với ông V1, bà H3 hay ông H2. Đồng thời, vợ chồng ông V1 không thừa nhận chuyển nhượng căn nhà mà ông H2 đang ở cho bà H. Do đó, việc bà H nhận chuyển nhượng nhà đất từ vợ chồng ông V1 không thuộc trường hợp người thứ 3 ngay tình theo quy định tại Điều 138 BLDS năm 2005.

*Thứ năm, về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H:*

Theo như hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 115 m<sup>2</sup>. Việc chuyển nhượng đất là bao gồm cả tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông H2, bà N3; theo đó ông H2, vợ chồng ông L, vợ chồng ông V1 đều có lời khai thống nhất là thực tế các bên chỉ tiến hành giao dịch đối với 100m<sup>2</sup> đất phía trước có căn nhà cấp 4 kèm theo, còn 15m<sup>2</sup> đất phía sau trước đây là phòng nhỏ được ông H2, bà N3 xây dựng để làm nhà kho chứa mắm thì không chuyển nhượng mà ông H2 giữ lại để ở. Theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 30-5-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu thể hiện: Căn nhà ông H2 (sau này được giao lại cho ông N, bà N1) quản lý, sử dụng được xây dựng trên tổng diện tích đất 18,7 m<sup>2</sup> (bao gồm lô B có diện tích 3,7 m<sup>2</sup> và lô C có diện tích 15 m<sup>2</sup>). Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N1, ông N cho rằng chỉ nhận chuyển nhượng 15 m<sup>2</sup> tương đương với vị trí là Lô C, nên tự nguyện tháo dỡ phần công trình kiến trúc có trên diện tích đất 3.7 m<sup>2</sup> ký hiệu lô B để giao trả lại cho bà H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H2, bà N1 và ông N phải tháo dỡ công trình kiến trúc có trên đất để giao trả lại cho bà H diện tích đất 3,7 m<sup>2</sup> là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định: Trên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông V1, bà H3 với bà H thể hiện chuyển nhượng 115 m<sup>2</sup> đất ở đô thị và căn cứ vào giao dịch chuyển nhượng này, cơ quan nhà nước đã chỉnh lý sang tên cho bà H đúng với diện tích đất 115 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, theo xác nhận của vợ chồng ông L, vợ chồng ông V1 thì các bên không thực hiện chuyển nhượng 15 m<sup>2</sup> đất phía sau (có căn nhà ông H2 đang ở) cho vợ chồng ông V1 và vợ chồng ông V1 xác nhận cũng không chuyển nhượng 15 m<sup>2</sup> đất phía sau (có căn nhà ông H2 đang ở) cho bà H, không giao phần diện tích đất phía sau cho bà H; bà H không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình. Như vậy căn nhà cùng diện tích đất 15 m<sup>2</sup> vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng và quyền định đoạt của ông H2. Do đó, bà H không có quyền đòi lại tài sản là bất động sản 15 m<sup>2</sup>, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc buộc ông H2, bà N1, ông N giao trả lại 15 m<sup>2</sup> đất ký hiệu lô C và không chấp nhận yêu cầu hủy giấy viết tay của ông Nguyễn Tâm L ngày 18/11/2008, hủy giấy viết tay của ông Nguyễn Tâm L ngày 15/04/2009, hủy giấy viết tay của ông Khuất Mạnh V1 ngày 15/05/2009, hủy giấy xác nhận viết tay của ông Khuất Mạnh V1 ngày 09/08/2015 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà H.

[3.4] Xét yêu cầu của bà H về việc tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất ngày 13-8-2019 giữa ông Lê Văn H2, ông Lê Đào Minh S, bà Lê Đào Ngọc T1 và ông Trần Văn N, bà Đào Thị N1 và yêu cầu ông N bà N1 trả lại cho bà H số tiền cho thuê một năm là 24.000.000 đồng thì thấy:

Như đã phân tích ở trên, căn nhà cùng diện tích đất 15 m<sup>2</sup> vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H2; không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H; do đó, việc ông H2 và các con của ông H2 ký hợp đồng mua bán nhà đất ngày 13-8-2019 cho ông Trần Văn N, bà Đào Thị N1 là phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên không tranh chấp gì về giao dịch mua bán nhà đất. Sau khi mua bán căn nhà trên, ông N, bà N1 trở thành người sở hữu, sử dụng nhà đất 15 m<sup>2</sup> một cách hợp pháp nên được quyền cho bà Lư Thị Kim E thuê. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà H là có căn cứ, đúng pháp luật; Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà H.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét, giải quyết về nội dung khiếu nại, tố cáo của bà Phạm Thị Minh H đối với Thẩm phán cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án.

[5] Các nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, cụ thể án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng + án phí có giá ngạch 1.200.000 đồng = 1.500.000 đồng.

Do ông N, bà N1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên cấp sơ thẩm đã miễn án phí cho ông N, bà N1 đối với nghĩa vụ chịu án phí liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận một phần là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Minh H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai; Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Điều 12, Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh H đối với ông Trần Văn N và bà Đào Thị N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Trần Văn N và bà Đào Thị N1 có trách nhiệm tháo dỡ và di dời những tài sản, công trình, vật kiến trúc trên phần diện tích 3,7m<sup>2</sup> đất, ký hiệu lô B có tọa độ (3,4,7,8,3) thuộc một phần thửa đất số 655, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 31) tọa lạc tại phường 2, thành phố Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu thực hiện ngày 30-5-2023 để trả lại cho bà Phạm Thị Minh H phần diện tích đất này (Sơ đồ vị trí đất kèm theo bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Minh H về việc:

Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất ngày 13-8-2019 giữa ông Lê Văn H2, ông Lê Đào Minh S, bà Lê Đào Ngọc T1 và ông Trần Văn N, bà Đào Thị N1.

Yêu cầu ông N bà N1 trả lại cho bà H số tiền cho thuê một năm là 24.000.000 đồng.

Yêu cầu hủy giấy viết tay của ông Nguyễn Tâm L ngày 18/11/2008; hủy giấy viết tay của ông Nguyễn Tâm L ngày 15/04/2009; hủy giấy viết tay của ông Khuất Mạnh V1 ngày 15/05/2009 và hủy giấy xác nhận viết tay của ông Khuất Mạnh V1 ngày 09/08/2015.

### 3. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn N và bà Đào Thị N1.

Công nhận hiệu lực hợp đồng mua bán nhà đất ngày 13-8-2019 giữa ông Lê Văn H2, ông Lê Đào Minh S, bà Lê Đào Ngọc T1 và ông Trần Văn N, bà Đào Thị N1.

Công nhận ông Trần Văn N bà Đào Thị N1 được quyền sử dụng diện tích 15,0 m<sup>2</sup> đất, ký hiệu lô C, có tọa độ (4,5,6,7,4) thuộc một phần thửa đất số 655, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 31) tọa lạc tại phường 2, thành phố Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu thực hiện ngày 30-5-2023 (sơ đồ kèm theo bản án) để nhập thửa chung với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường 2, thành phố Vũng Tàu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CN 210902 ngày 26/9/2018 đứng tên ông Trần Văn N bà Đào Thị N1.

Điều chỉnh diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 502563 ngày 07/6/2011 đứng tên bà Phạm Thị Minh H, sau khi trừ diện tích 15 m<sup>2</sup> đất công nhận cho ông N, bà N1 (Bà Phạm Thị Minh H có nghĩa vụ giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 502563 ngày 07/6/2011 cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chỉnh lý lại diện tích khi có yêu cầu).

Trường hợp bà Phạm Thị Minh H không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 502563 ngày 07/6/2011 đứng tên bà Phạm Thị Minh H thì UBND thành phố Vũng Tàu thực hiện theo quy định pháp luật, thu hồi để hủy chỉnh lý hoặc hủy cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 502563 ngày 07/6/2011 đứng tên bà Phạm Thị Minh H theo hướng giảm 15m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 31 đường Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu (theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu thực hiện ngày 30-5-2023).

Ông Trần Văn N bà Đào Thị N1 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nhập chung thửa với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, phường 2, thành phố Vũng Tàu) diện tích 15,0m<sup>2</sup> nêu trên theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí thẩm định, định giá, đo vẽ là 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng), ông H2 tự nguyện chịu số tiền 10.000.000 đồng và đã nộp xong. Bà Phạm Thị Minh H tự nguyện chịu số tiền 3.000.000 đồng và đã nộp xong.

Về chi phí giám định là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), bà Phạm Thị Minh H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

### 5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Minh H phải chịu 1.500.000đ (Một triệu, năm trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 18.375.000đ (Mười tám triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án

phí số 0001858 ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Vì vậy, bà H được hoàn trả lại số tiền 16.875.000đ (Mười sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn N, bà Đào Thị N1.

**6. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Bà Phạm Thị Minh H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003316 ngày 18-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Bà H đã nộp xong.

7. 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, 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 14 tháng 7 năm 2023).

*(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 30-5-2023).*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Cao Xuân Long**