

**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: 65/2019/DS-PT

Ngày 26 tháng 6 năm 2019

V/v “*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 Nguyễn Thành Hiếu

Các Thẩm phán:

Ông Đoàn Ngọc Thiện

Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20,21,26 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2019/TLPT-DS ngày 07-01-2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2019/QĐ-PT ngày 03-5-2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1945 và bà Nguyễn A1, sinh năm: 1948 (ông A, bà A1 vắng mặt).

Địa chỉ: 183/4 Q, phường V, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê A2, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: 27/2 Đường X, khu phố 1, phường B, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số 15 do phòng tư pháp huyện Châu Đức ký ngày 15-7-2015, giấy ủy quyền do phòng công chứng số 6, tp Hồ Chí Minh ký ngày 01/4/2016 và ngày 10/5/2016).

- Bị đơn: 1. Ông Trần B, sinh năm: 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2. Bà Võ C, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt ngày 20, vắng mặt ngày 21, 26-6-2019).

3. Bà Nguyễn D, sinh năm: 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Bà Lê Thị D1, sinh năm 1956. (Theo giấy ủy quyền số 217 do Ủy ban nhân dân xã N ký ngày 14/8/2015) (có mặt ngày 20, vắng mặt ngày 21, 26-6-2019).

Địa chỉ: 59H5 khu phố P, thị trấn H, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4. Ông Nguyễn Văn E, sinh năm: 1990 (có mặt ngày 21, vắng mặt ngày 20, 26-6-2019).

Địa chỉ: Tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

5. Ông Lê F, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt ngày 20, 21 vắng mặt ngày 26-6-2019).

6. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt ngày 20, vắng mặt ngày 21, 26-6-2019).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Võ H, sinh năm: 1967 (có mặt ngày 20, vắng mặt ngày 21, 26-6-2019; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1991 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Bà Võ Thị H2, sinh năm 1993 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 01/72 Ô1 tổ 1 khu phố L, thị trấn K, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 và bà H2: Ông Võ H, sinh năm: 1967 (theo giấy ủy quyền số 296 do UBND thị trấn K ký ngày 05/4/2017)

Địa chỉ: 1/72 Ô1 tổ 1 khu phố L, thị trấn K, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4. Bà Nguyễn I, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: 54 Ô 3 khu phố P, thị trấn H, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

5. Trần K sinh năm 1938 (vắng mặt).

6. Trần K2 sinh năm 1962 (vắng mặt).

7. Nguyễn K3 sinh năm 1994 (vắng mặt).

8. Bà Trương Thị K4, sinh năm: 1982 (vắng mặt).

9. Bà Trần Thị K5, sinh năm: 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K và ông K2: Ông Trần B, sinh năm: 1977 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền số 208, 209 do UBND xã N ký ngày 12/9/2016).

10. Bà Lê Thị C1, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thủy: Bà Võ C, sinh năm: 1985 (có mặt ngày 20, vắng mặt ngày 21, 26-6-2019).

Địa chỉ: tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền số 204 do UBND xã N ký ngày 08/9/2016).

11. Ông Nguyễn L, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Lê Thị D1, sinh năm 1956 (có mặt ngày 20, vắng mặt ngày 21, 26-6-2019).

Địa chỉ: 59H5 khu phố P, thị trấn H, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

12. Bà Đặng Thị E1, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà E1: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm: 1990 (có mặt ngày 21, vắng mặt ngày 20, 26-6-2019).

Địa chỉ: tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền số 207 do UBND xã N ký ngày 12/9/2016).

13. Ông Lê F1 sinh năm 1985 (vắng mặt).

14. Bà Lê Thị F2 sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông F1 và bà F2: Ông Lê F, sinh năm: 1962 (có mặt ngày 20, 21 vắng mặt ngày 26-6-2019).

Địa chỉ: tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền số 210, 211 do UBND xã N ký ngày 12/9/2016).

15. Ông Phạm T, sinh năm 1964 (vắng mặt).

16. Ông Nguyễn Y, sinh năm 1993 (vắng mặt).

17. Ông Trần I, sinh năm: 1979 (vắng mặt).

18. Bà Nguyễn P, sinh năm: 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 5 ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09-7-2015 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê A2 trình bày:

Ngày 02-8-2014, ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn A1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn I (đại diện theo ủy quyền của ông Võ H và bà Lê Thị S) đối với thửa đất số 1265, tờ bản đồ số 04, diện tích 801,3 m² tọa lạc tại xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với giá 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng). Hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Ngày 03-11-2014, ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn A1 đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xác nhận chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AX đối với diện tích đất 801,3 m² thửa đất 1265, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã N, huyện M. Khi nhận chuyển nhượng đã có nhà trên đất và một số người ở nhưng không biết cụ thể là ai. Ông A, bà A1 đã giao nhận đầy đủ tiền cho bà I nhưng không còn giữ giấy tờ giao nhận tiền, tất cả mọi giao dịch đều thực hiện với bà I là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ H, bà Lê Thị S. Thời điểm ông A, bà A1 biết được có 06 hộ dân lấn chiếm, xây nhà trên diện tích đất nêu trên là khoảng tháng 3-2015. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp nêu trên gồm có 07 căn nhà cấp 4. Hiện nay có ông Trần B; bà Võ C, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn D; ông Nguyễn Văn E và ông Lê F hiện đang sinh sống trên đất, còn một căn nhà xây thô chưa có người ở. Ông A, bà A1 không có ý kiến về sơ đồ đo vẽ ngày 07-11-2018 và biên bản định giá định giá ngày 24-8-2018. Tại phiên tòa ngày 08-11-2018, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin tạm dừng phiên tòa để hòa giải, nguyên đơn đồng ý để các bị đơn sử dụng phần đất theo hiện trạng đang sử dụng và có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn như sau: Ông Lê F có trách nhiệm thanh toán 196.000.000 đồng; ông Trần B có trách nhiệm thanh toán 41.000.000 đồng; ông Nguyễn Văn E có trách nhiệm thanh toán 40.000.000 đồng; bà Võ C có trách nhiệm thanh toán 56.000.000 đồng; bà Nguyễn D có trách nhiệm thanh toán 76.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm thanh toán 80.000.000 đồng cho nguyên đơn, thời hạn thanh toán 01 tuần kể từ ngày 08-11-2018 đến ngày 15-11-2018. Tại phiên tòa ngày 15-11-2018 các bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn như nội dung thỏa thuận trên do đó ông A, bà A1 yêu cầu những người gồm: ông Trần B, bà Võ C, bà Nguyễn D, ông Nguyễn Văn E, ông Lê F và bà Nguyễn Thị G trả lại diện tích đất theo hiện trạng là 731.8m² (diện tích thửa đất đã xây nhà 644.3m² và lối đi chung là 87.5 m²) thửa số 1265 tờ bản đồ số 04, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 07-11-2018), tháo dỡ công trình xây dựng, chấm dứt việc chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật đối với thửa đất nêu trên.

* Bị đơn ông Trần B trình bày:

Ngày 05-6-2014, tại văn phòng nhà đất Gia Nguyễn ông B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn I (đại diện theo ủy quyền của bà Võ H và bà Lê Thị S) diện tích $4 \times 15 = 60\text{m}^2$ (tách từ thửa 1265) với giá chuyển nhượng 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu) đồng. Hợp đồng trên không có công

chứng chứng thực và không có người làm chứng. Ông B đã trả 140.000.000 đồng, lần đầu ngày 05-6-2014 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đặt cọc trước 70.000.000 đồng, lần thứ hai ngày 10-8-2014 giao tiếp 70.000.000 đồng (có giấy giao nhận tiền), còn 30.000.000 đồng ông B và bà I thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B thì mới giao tiếp 30.000.000 đồng, cả hai lần giao tiền đều giao tại văn phòng nhà đất Gia Nguyễn cho bà Nguyễn I. Ông B không biết ông H, bà S là ai. Mọi giao dịch ông B đều thực hiện với bà Nguyễn I. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng thì bà I đã xây 1 căn nhà cấp 4 trên phần đất đã mua, khi mua là mua cả nhà và đất. Sau khi mua bán xong ông B về sửa chữa lại căn nhà cấp 4, theo đo vẽ nhà cấp 4 có diện tích 53.3m². Từ khi mua đất đến nay ông B đã làm gác lửng ở phía sau, trang bị hệ thống điện nước, hàng rào và trang trí nhà tổng số tiền 15.000.000 đồng. Hiện nay, ông B, bà Trương Thị K4 (vợ), ông Trần K (cha), ông Nguyễn K3, bà Trần K2 (chị), bà Trần Thị K5 (chị) đang ở tại nhà đất nêu trên. Ngày 11-11-2016, ông B có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AX ngày 08-11-2010 cấp cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 và yêu cầu công nhận phần diện tích đất 60 m² thuộc thửa đất số 1265 tờ bản đồ số 4 xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho ông B. Ngày 04-5-2017, ông B có đơn rút yêu cầu phản tố. Ông B không có ý kiến về sơ đồ đo vẽ ngày 07-11-2018 và biên bản định giá định giá ngày 24-8-2018. Ông B không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông A, bà A1 vì ông đã mua bán và sinh sống trên đất trước khi ông A, bà A1 mua của bà I. Ông A, bà A1 biết trên đất có xây nhà và có người đang ở trên đất mà vẫn chấp nhận mua bán là không đúng. Ông B đồng ý thanh toán cho nguyên đơn 41.000.000 đồng nhưng cho thời gian để thanh toán vì hiện nay hoàn cảnh của ông B khó khăn.

* Bà Lê Thị D1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn D trình bày:

Ngày 23-8-2014, tại Văn phòng nhà đất Gia Nguyễn bà D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn I (đại diện theo ủy quyền của bà Võ H và bà Lê Thị S) diện tích 8,5m x 15m (tách từ thửa 1265) với giá chuyển nhượng 330.000.000 (ba trăm ba mươi triệu) đồng. Hợp đồng không công chứng và cũng không có người làm chứng. Bà D đã giao tiền 2 lần cho bà I, lần 1 ngày 23-8-2014 giao số tiền 230.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng có thể hiện, lần 2 ngày 30-8-2014 bà D giao tiếp 30.000.000 đồng nhưng không lập giấy tờ giao nhận tiền, còn thiếu bà I 70.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào bà I làm giấy tờ cho bà D xong mới giao số tiền còn lại. Bà D không biết ông H, bà S là ai, mọi giao dịch đều tiến hành với bà I. Khi nhận chuyển nhượng thì căn nhà của bà D đang xây chưa hoàn thành. Hiện trên đất có căn nhà cấp 4, mái lợp tôn, diện tích 8,5 x 15m. Hiện nay có bà Nguyễn D, ông Nguyễn L

và Nguyễn Hoàng Minh Phú đang ở. Từ khi mua đất đến nay bà D có sửa cửa chính, làm hàng rào, cửa phòng của nhà bếp hết 40.000.000 đồng. Bà D không có ý kiến về sơ đồ đo vẽ ngày 07-11-2018 và biên bản định giá định giá ngày 24-8-2018. Bà D không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông A, bà A1 vì khi ông A, bà A1 biết trên đất có xây nhà và có người đang ở trên đất mà vẫn chấp nhận mua bán là không đúng. Bà D đồng ý thanh toán cho nguyên đơn 76.000.000 đồng nhưng cho thời gian để thanh toán vì hiện nay hoàn cảnh của bà D khó khăn.

* Bị đơn ông Lê F trình bày:

Ngày 10-01-2014, ông F đến văn phòng nhà đất Gia Nguyễn mua của bà Nguyễn I diện tích 8m x 21m với giá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và lô đất 5mx 21m với giá 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất trống, khi mua bán đất thì ông F mới thỏa thuận với bà I xây 02 (hai) căn nhà trên lô đất 8m x 21m với giá 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu) đồng và 01 trại mộc diện tích 5m x 20m với giá 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng. Tổng cộng 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng. Ông F và bà I có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hiện nay ông F đã làm thất lạc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không công chứng. Ông F đã giao đầy đủ số tiền 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu) đồng cho bà I tại Văn phòng nhà đất Gia Nguyễn (là nhà mẹ của bà I), hiện ông F đã làm thất lạc giấy giao nhận tiền. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông F không biết ông Võ H, bà Lê Thị S là ai. Sau khi bà I bỏ trốn thì ông F thấy ông Võ H, bà Lê Thị S có lên tìm bà I để đòi tiền. Hiện trên nhà đất có ông F và hai con là Lê F1 và Lê Thị F2 cư trú. Ông F không có ý kiến về sơ đồ đo vẽ ngày 07-11-2018 và biên bản định giá định giá ngày 24-8-2018. Ông F không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông A, bà A1 vì ông đã mua bán và sinh sống trên đất trước khi ông A, bà A1 mua của bà I. Ông A, bà A1 biết trên đất có xây nhà và có người đang ở trên đất mà vẫn chấp nhận mua bán là không đúng. Ông F đồng ý thanh toán cho nguyên đơn 196.000.000 đồng nhưng cho thời gian để thanh toán vì hiện nay hoàn cảnh của ông F khó khăn.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn E trình bày:

Ngày 06-8-2014, tại văn phòng nhà đất Gia Nguyễn ông E có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn I (đại diện theo ủy quyền của bà Võ H và bà Lê Thị S) với giá chuyển nhượng 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu) đồng. Khi mua ông E mua luôn nhà trên đất, nhà có diện tích ngang 4m, dài 15m, nhà cấp 4, mái tole thiếc, nền gạch bông, vách xây xi măng. Ngày 23-8-2014, ông E đã trả cho bà I số tiền 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu) đồng, còn lại 10.000.000đ (mười triệu) đồng hẹn 20 ngày sau ra sổ công chứng sang tên sẽ giao đủ, ông E cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-8-2014 (bản phôtô) và giấy nhận tiền ngày 23-8-2014 (bản phôtô). Ông E không biết ông

H, bà S là ai, mọi giao dịch đều tiến hành với bà I. Hiện nay có ông E, vợ là bà Đặng Thị E1 và con đang ở. Ông E không có ý kiến về sơ đồ đo vẽ ngày 07-11-2018 và biên bản định giá định giá ngày 24-8-2018. Ông E không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông A, bà A1 vì bà đã mua bán và sinh sống trên đất trước khi ông A, bà A1 mua của bà I. Ông A, bà A1 biết trên đất có xây nhà và có người đang ở trên đất mà vẫn chấp nhận mua bán là không đúng.

* Bị đơn bà Võ C trình bày:

Ngày 30-6-2014, bà Võ C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn I (đại diện theo ủy quyền của bà Võ H và bà Lê Thị S) diện tích 6x13 m² (tách từ thửa 1265) với giá chuyển nhượng 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng bà C đã giao trước cho bà I 200.000.000đ (hai trăm triệu) đồng, trong hợp đồng có thể hiện. Sau đó bà C yêu cầu bà I sửa chữa căn nhà trên đất (giá sửa chữa căn nhà đã nằm trong giá chuyển nhượng 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Sau đó, bà C đưa thêm 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng cho bà I nhưng không lập biên bản giao nhận tiền. Bà I không biết ông H, bà S là ai, mọi giao dịch đều tiến hành với bà I. Khi mua bà C mua luôn nhà trên đất. Hiện trên đất có căn nhà cấp 4, mái lợp tôn, diện tích 6m x 13 m. Hiện nay có bà C, bà Lê Thị C1, ông Trần I và con đang ở. Từ khi mua đất đến nay bà C có sửa chữa thêm 6.500.000 đồng. Bà C không có ý kiến về sơ đồ đo vẽ ngày 07-11-2018 và biên bản định giá định giá ngày 24-8-2018. Bà C không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông A, bà A1 vì bà đã mua bán và sinh sống trên đất trước khi ông A, bà A1 mua của bà I. Ông A, bà A1 biết trên đất có xây nhà và có người đang ở trên đất mà vẫn chấp nhận mua bán là không đúng. Bà Quyên đồng ý thanh toán cho nguyên đơn 56.000.000 đồng nhưng cho thời gian để thanh toán vì hiện nay hoàn cảnh của bà Quyên khó khăn.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Ngày 01-5-2014, bà G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn I (đại diện theo ủy quyền của bà Võ H và bà Lê Thị S) diện tích 4 x 15m (tách từ thửa 1265) với giá chuyển nhượng 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng. Bà G đã giao cho bà I 120.000.000 đồng, lần đầu ngày 01-5-2014 giao 10.000.000 đồng tại văn phòng nhà đất Gia Nguyễn, lần thứ hai ngày 05-5-2014, giao tiếp 90.000.000 đồng có lập văn bản giao nhận tiền tại Văn phòng công chứng Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Bà I không biết ông H, bà S là ai, mọi giao dịch đều tiến hành với bà I. Khi nhận chuyển nhượng có căn nhà cấp 4 diện tích 4m x 13m. Hiện trên đất có căn nhà cấp 4, mái lợp tôn, diện tích 4m x 13m. Hiện có bà G, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn P, Nguyễn Thị L, sinh năm 2004, cháu Nguyễn Hoàng T, sinh năm 2013 đang ở. Từ khi mua nhà đất đến nay bà G có sửa chữa hết

20.000.000 đồng. Bà G không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông A, bà A1 và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ H trình bày:

Đầu năm 2014, vợ chồng ông H thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 801,3 m² thửa số 1265 tờ bản đồ số 04 xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho bà I. Ngày 17-01-2014, ông H và vợ là bà Lê Thị S ký hợp đồng ủy quyền với bà Nguyễn I tại văn phòng công chứng Phước Hưng nội dung ủy quyền cho bà I ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với diện tích đất 801,3 m² thửa số 1265 tờ bản đồ số 04, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Nguồn gốc đất trên là do vợ chồng ông H ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị P1 ngày 18-10-2010. Sau đó bà I yêu cầu vợ chồng ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà I và ủy quyền cho bà I để bà I tách thửa, xây nhà và chuyển nhượng cho người khác sau đó sẽ trả tiền cho vợ chồng ông H. Tuy nhiên hiện nay bà I vẫn chưa trả tiền cho ông H, ông H lên nhà bà I để yêu cầu bà I trả tiền thì bà I nói chưa có nhận được tiền chuyển nhượng, sau đó đến khoảng cuối năm 2015 thì ông H không gặp được bà I, nghe những người hàng xóm nói là bà I đã bỏ trốn. Khi vợ chồng ông H chuyển nhượng cho bà I thì chỉ làm giấy tay, giá chuyển nhượng là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng (ông H đã làm thất lạc giấy tờ trên), bà I chưa đưa tiền cho vợ chồng ông H. Vợ ông H là bà Lê Thị S mất năm 2015, ông H có hai người con là Võ Thị H1 và Võ Thị H2. Ông H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, ông H không có ý kiến gì về việc tranh chấp này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện M: Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147, 217, 228 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 410, 424, 697, 698, 699 của Bộ luật dân sự 2005; Các điều 99, 100, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 5, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố ngày 11-11-2016 của ông Trần B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 đối với ông Lê F, ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị G, ông Trần B, bà Võ C, bà Nguyễn D.

- Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn A1, ông Lê F, ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị G, ông Trần B, bà Võ C, bà Nguyễn D được sử dụng diện tích 644.3m², cụ thể: Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 được sử dụng 49.5m², ông Lê F được sử dụng 260.9m², ông Nguyễn Văn E sử dụng 49.5m², bà Nguyễn Thị G sử dụng 53.2m², ông Trần B sử dụng 53.3m², bà Võ C sử dụng 76.9m² và bà Nguyễn D sử dụng 101m².

- Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn A1, ông Lê F, ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị G, ông Trần B, bà Võ C, bà Nguyễn D được sử dụng lối đi chung có diện tích 87.5m².

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. (Vị trí, diện tích các lô đất theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 07-11-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kèm theo bản án).

Ông Lê F có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 số tiền như sau: 196.000.000 (một trăm chín mươi sáu triệu) đồng.

Ông Nguyễn Văn E có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 số tiền như sau: 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

Bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 số tiền như sau: 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng.

Ông Trần B có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 số tiền như sau: 41.000.000 (bốn mươi một triệu) đồng.

Bà Võ C có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 số tiền như sau: 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng.

Bà Nguyễn D có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 số tiền như sau: 76.000.000 (bảy mươi sáu triệu) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, sao lục hồ sơ, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22-11-2018, ông nguyên đơn ông Nguyễn Văn A có đơn kháng cáo: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn A, buộc các bị đơn trả lại đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông A2 (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) và các bị đơn Trần B, ông Lê F đã tự thỏa thuận được với nhau như sau:

- Ông F được quyền sử dụng 260,9m² đất (theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 07-11-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu); Ông F có trách nhiệm thanh toán cho ông A, bà A1 số tiền 196.000.000 (một trăm chín mươi sáu triệu) đồng; Hai bên đã giao nhận tiền xong.

- Ông B được quyền sử dụng 53,3m² đất (theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 07-11-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu); Ông B có trách nhiệm thanh toán cho ông A, bà A1 số tiền 41.000.000 (bốn mươi một triệu) đồng; Hai bên đã giao nhận tiền xong.

Riêng ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn D, Võ C và bà Nguyễn Thị G thì nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Ông A2 và ông E, bà D, bà C, bà G không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông A2 (đại diện theo ủy quyền của ông A, bà A1) và ông F, ông B; đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông A đối với ông E, bà D, bà C, bà G; án sơ thẩm chưa xác định diện tích đất ở cho từng người do đó cần chia đất ở cho từng người tương ứng với diện tích đất được sử dụng; Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện M theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn và các bị đơn Thành, Bảo đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau; sự thỏa thuận trên không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên công nhận; HĐXX phúc thẩm xem xét kháng cáo đối với các bị đơn còn lại như ông E, bà G, bà D, bà C.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ, sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 khởi kiện ông Trần B, bà Võ C, bà Nguyễn D, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn E và ông Lê F về việc tranh quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện M, đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại huyện M; căn cứ Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng: chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn A, buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn D, Võ C và bà Nguyễn Thị G trả lại đất cho ông.

Căn cứ vào các chứng từ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy:

Ngày 17-02-2014, ông Võ H và vợ là bà Lê Thị S ký hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn I với nội dung bà I có quyền thay mặt ông H, bà S ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với thửa đất số 1265, tờ bản đồ số 04, diện tích 801,3 m² tọa lạc tại xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Ngày 02-8-2014, bà I ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho

ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn A1 với giá 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu) đồng. Ngày 03-11-2014, ông A, bà A1 đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xác nhận chính lý biến động sang tên; khi nhận chuyển nhượng đã có nhà trên đất và có một sổ hộ đã ở. Hiện nay trên đất có 07 căn nhà đã có 06 hộ sử dụng là các hộ ông Trần B, bà Võ C, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn D, ông Nguyễn Văn E và ông Lê F hiện đang sinh sống trên đất, còn một căn nhà xây thô chưa có người ở; các bị đơn đều nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn I tuy nhiên chỉ mua bằng giấy tay không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông A, bà A1 yêu cầu những người gồm: ông Trần B, bà Võ C, bà Nguyễn D, ông Nguyễn Văn E, ông Lê F và bà Nguyễn Thị G trả lại diện tích đất theo hiện trạng là 731.8m² (diện tích thửa đất đã xây nhà 644.3m² và lối đi chung là 87.5 m²) thửa số 1265 tờ bản đồ số 04, xã N, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 07-11-2018), tự tháo dỡ công trình xây dựng, chấm dứt việc chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật đối với thửa đất nêu trên. Quá trình làm việc và tại phiên tòa ngày 08-11-2018, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin tạm dừng phiên tòa để hòa giải, nguyên đơn đồng ý để các bị đơn sử dụng phần đất theo hiện trạng đang sử dụng và có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn như sau: ông Lê F có trách nhiệm thanh toán 196.000.000 đồng; ông Trần B có trách nhiệm thanh toán 41.000.000 đồng; ông Nguyễn Văn E có trách nhiệm thanh toán 40.000.000 đồng; bà Võ C có trách nhiệm thanh toán 56.000.000 đồng; bà Nguyễn D có trách nhiệm thanh toán 76.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm thanh toán 80.000.000 đồng cho nguyên đơn, thời hạn thanh toán 01 tuần kể từ ngày 08-11-2018 đến ngày 15-11-2018. Các bị đơn ông F, ông B, bà C, bà D đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền trên nhưng cho thời hạn trả dần vì các hộ có hoàn cảnh khó khăn; việc đồng ý của các đương sự là tự nguyện không ai ép buộc, mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã đồng ý cho ông F, ông B được sử dụng đất thanh toán bằng tiền, mục đích của ông A là lấy giá trị bằng tiền; ông A không cung cấp chứng từ tài liệu chứng minh tình tiết gì mới; Tòa án cấp sơ thẩm công nhận đất cho các bị đơn, buộc các bị đơn trả lại giá trị tài sản theo sự thỏa thuận của hai bên là hợp tình, hợp lý; do đó kháng cáo của ông A đối với ông E, bà D, bà C, bà G không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với diện tích 150m² đất ở Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định cho từng người là có thiếu sót; cần chia theo tỷ lệ tương ứng như sau: ông A, bà A1; ông E; bà G; ông B mỗi người được 15m² đất ở. Bà C được 20m² đất ở. Bà D được 30m² đất ở. Ông F được 40m² đất ở.

Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng đúng quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định trên chấp nhận một phần kháng cáo của ông A; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông A không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147, 217, 228 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 410, 424, 697, 698, 699 của Bộ luật dân sự 2005; Các điều 99, 100, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 5, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố ngày 11-11-2016 của ông Trần B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 đối với ông Lê F, ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị G, ông Trần B, bà Võ C, bà Nguyễn D.

- Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn A1, ông Lê F, ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị G, ông Trần B, bà Võ C, bà Nguyễn D được sử dụng diện tích 644.3m², cụ thể: Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 được sử dụng 49.5m² (trong đó có 15m² đất ở); ông Lê F được sử dụng 260.9m² (trong đó có 40m² đất ở), ông Nguyễn Văn E sử dụng 49.5m² (trong đó có 15m² đất ở), bà Nguyễn Thị G sử dụng 53.2m² (trong đó có 15m² đất ở), ông Trần B sử dụng 53.3m² (trong đó có 15m² đất ở), bà Võ C sử dụng 76.9m² (trong đó có 20m² đất ở) và bà Nguyễn D sử dụng 101m² (trong đó có 30m² đất ở).

- Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn A1, ông Lê F, ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị G, ông Trần B, bà Võ C, bà Nguyễn D được sử dụng lối đi chung có diện tích 87.5m².

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. (Vị trí, diện tích các lô đất theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 07-11-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu kèm theo bản án).

Ông Lê F có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 số tiền 196.000.000 (một trăm chín mươi sáu triệu) đồng (đã thanh toán xong).

Ông Trần B có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 số tiền 41.000.000 (bốn mươi một triệu) đồng (đã thanh toán xong).

Ông Nguyễn Văn E có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

Bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng.

Bà Võ C có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 số tiền 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng.

Bà Nguyễn D có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 số tiền 76.000.000 (bảy mươi sáu triệu) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tổng cộng là 3.969.179 (ba triệu, chín trăm sáu mươi chín ngàn, một trăm bảy mươi chín) đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Lê F phải nộp 9.800.000 (chín triệu tám trăm ngàn) đồng. Ông Nguyễn Văn E phải nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị G phải nộp 4.000.000 (bốn triệu) đồng. Ông Trần B phải nộp 2.050.000 (hai triệu, không trăm năm mươi ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 670.000 (sáu trăm bảy mươi) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001556 ngày 11-11-2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện M, ông B còn phải nộp 1.380.000 (một triệu, ba trăm tám mươi ngàn) đồng. Bà Võ C phải nộp 2.800.000 (hai triệu tám trăm ngàn) đồng. Bà Nguyễn D phải nộp 3.800.000 (ba triệu tám trăm ngàn) đồng.

Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn A1 được hoàn trả lại 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 09701 ngày 07-10-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn A không phải nộp, hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn A 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2017/0005343 ngày 30-11-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26-6-2019).

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện M;
- VKSND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Hiếu

