

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ P
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 28/2023/DS-ST

Ngày: 18-8-2023

Về việc “T/c quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ P, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán– Chủ tọa phiên tòa: Bà Nông Thị Tình

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bạch Gương

Bà Phan Thị Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã P tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 477/2022/TLST- DS ngày 17-10-2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2023/QĐXXST-DS ngày 28-7-2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc A, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ B, ấp R, xã X, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Bị đơn: Bà Phùng Thị N, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn G, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Ngọc A trình bày:

Năm 2020, ông Lê Ngọc A, ông Nguyễn Hữu P và bà Phùng Thị N thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất 17 tờ bản đồ 41, diện tích 1.493m² tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 600.000.000đ của ông Nguyễn Đăng P2 và bà Dương Thuý G. Khi mua ông A, ông P, bà N có lập giấy xác nhận mua đất chung, cụ thể, mỗi người góp vốn 200.000.000đ. Quá trình giao dịch, ông A đại diện ký hợp đồng đặt cọc; bà N đại diện ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo thoả thuận thì ông A sẽ là người trực tiếp giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Tuy nhiên, đến khoảng tháng 9/2021 bà N có gặp ông A mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích lên đất thổ cư. Việc mua thổ cư được hay không thì ông không biết nhưng đến nay bà N vẫn chưa đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông A. Ông A có gặp bà N yêu cầu được giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nhiều lần nhưng bà N từ chối giao lại. Do sợ bị bà N chuyển nhượng phần diện tích đất của mình mà mình không biết nên ông A khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích tương đương với số tiền ông A đã góp vốn để mua chung với bà N, ông P là 497,6m² thuộc thửa số 17 tờ bản đồ 41 toạ lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại phiên toà, ông A thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu được nhận giá trị của phần diện tích 497,6m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 41 toạ lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giá mà Hội đồng định giá đã thẩm định giá là 600.000đồng/m², tương đương số tiền 298.560.000 đồng.

Ông sẽ có trách nhiệm giao trả phần diện tích 497,6m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 41 toạ lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà N toàn quyền sử dụng.

Theo bản tự khai và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án bị đơn bà Phùng Thị N trình bày:

Bà N xác nhận, việc bà, ông A và ông P góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất 17 tờ bản đồ 41, diện tích 1.493m² toạ lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 600.000.000đ của ông Nguyễn Đăng P2 và bà Dương Thuý G là hoàn toàn đúng sự thật. Tuy nhiên, riêng phần của ông P, ông A góp vốn mỗi người 200.000.000đ thì vào khoảng đầu năm 2022 bà N có nhu cầu mua lại luôn 02 phần này với giá 300.000.000đ/01 phần. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 13-6-2022, bà N chỉ đủ tiền để trả cho ông P phần của ông P là 300.000.000đ. Đối với phần của ông A, do thời điểm đó bà N không có tiền nên không mua lại được phần của ông A, bà N vi phạm nghĩa vụ nên đã chịu mất cọc cho ông A số tiền là 30.000.000đ, hai bên không tiếp tục mua bán nữa. Hiện nay bà N đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính là vì trong tổng diện tích 1.493m² thuộc thửa đất 17 tờ bản đồ 41 toạ lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bà N đang có phần nhiều hơn nên bà yêu cầu giữa bà và ông A phải có thoả thuận lại về quyền giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

Do phần của ông A có diện tích 497,6m² thuộc thửa số 17 tờ bản đồ 41 toạ lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không đủ điều kiện tách thửa nên bà N không thể tách thửa cho ông A theo quy định được. Nên trường hợp ông A muốn mua lại toàn bộ phần đất của bà N tại thửa số 17 tờ bản đồ 41 toạ lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bà N cũng đồng ý bán phần của bà N cho ông A với giá theo giá thị trường mà hội đồng định giá đã định giá.

Trường hợp ông A không đồng ý lấy phần đất của bà N thì bà N đồng ý lấy phần đất của ông A (khoảng 500m²) và trả tiền cho ông A đúng theo giá trị thị trường mà Hội đồng định giá đã định giá là 600.000đ/m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu P trình bày:

Ông xác định trước đây ông, ông A, bà N có mua chung 01 miếng đất thuộc thửa số 17 tờ bản đồ 41 tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Mỗi người góp vốn 200.000.000đ. Năm 2022 ông đã bán phần đất của ông cho bà N với giá 300.000.000đ, ông P đã nhận đủ tiền của bà N. Do đó, nay ông A, bà N có tranh chấp quyền sử dụng đất là việc giữa ông A và bà N, ông không liên quan nữa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đúng thành phần, tư cách của những người tham gia tố tụng, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Thẩm phán vi phạm thời hạn giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng: Bà Phùng Thị N có quyền sử dụng diện tích diện tích 1.493m² thuộc thửa đất 17 tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Buộc bà Phùng Thị N thanh toán cho ông Lê Ngọc A số tiền 298.560.000đ là giá trị quyền sử dụng diện tích 497,6m² đất thuộc một phần thửa đất 17 tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, Tòa án nhận định như sau:

Về tố tụng:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Ông Lê Ngọc A khởi kiện yêu cầu Tòa án thị xã P công nhận cho ông diện tích 497,6m² thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ 41 tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy xác nhận mua bán đất chung ngày 03-9-2020 nên xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và căn cứ vào khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Phùng Thị N, ông Nguyễn Hữu P có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bà Phùng Thị N, ông Nguyễn Hữu P theo quy định.

Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông A thì thấy:

Ngày 03-9-2020, bà Phùng Thị N, ông Nguyễn Hữu P, ông Lê Ngọc A có ký Giấy xác nhận mua đất chung, để nhận chuyển nhượng diện tích 1.493m² thuộc thửa đất số 17 (cũ 56), tờ bản đồ 41 (cũ 25), tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 027880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03-9-2020 cho bà Phùng Thị N.

Căn cứ lời khai có tại hồ sơ, ông A, bà N, ông P thừa nhận giá bán thửa đất số 17 (cũ 56), tờ bản đồ 41 (cũ 25), tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là 600.000.000đ, mỗi người góp 200.000.000đ. Do đó, diện tích của mỗi người tương ứng với số tiền góp là 497,6m². Vì vậy, ông A khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 497,6m² theo phần vốn góp của mình là có căn cứ.

Tuy nhiên, tại Công văn số 2155/CV ngày 10-7-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P trả lời V/v cung cấp thông tin và điều kiện tách thửa đối với thửa đất số 17 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh BR-VT thì: “thửa đất số 17 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000 được duyệt;” và “Thửa đất trên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định.” Do đó, không thể tách diện tích 497,6m² thuộc một phần thửa số 17 tờ bản đồ 41 tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để công nhận quyền sử dụng cho ông Lê Ngọc A được.

Tại phiên toà, ông A thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu được nhận 497,6m² thuộc một phần thửa số 17 tờ bản đồ 41 tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bằng tiền theo giá thị trường của kết quả định giá ngày 26-5-2023. Cụ thể, giá thị trường: 600.000đ/m². Do đó, giá trị đất của ông A là 298.560.000đ.

Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông A từ yêu cầu nhận đất sang nhận giá trị đất không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông A.

Hiện nay, bà N đang là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có quyền sử dụng 2/3 tổng diện tích đất; mặt khác, bà N cũng đã có ý kiến tại hồ sơ là “Trường hợp ông A không đồng ý lấy phần đất của bà N thì bà N đồng ý lấy phần đất của ông A (khoảng 500m²) và trả tiền cho ông A đúng theo giá trị mà Hội đồng định giá đã định giá là 600.000đ/m²”. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần tiếp tục giao diện tích 497,6m² đất này cho bà N sử dụng và buộc bà N thanh toán cho ông Lê Ngọc A giá trị quyền sử dụng diện tích 497,6m² đất thuộc một phần thửa số 17 tờ bản đồ 41 tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giá thị trường là 298.560.000đ là phù hợp.

[4] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, thu thập tài liệu, chứng cứ: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Ngọc A được chấp nhận nên bị đơn bà Phùng Thị N phải chịu chi phí tố tụng là 11.568.072đ (mười một triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm bảy mươi hai đồng). Vì nguyên đơn ông Lê Ngọc A đã nộp tạm ứng số tiền này nên bị đơn bà Phùng Thị N có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Ngọc A số tiền 11.568.072đ (mười một triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm bảy mươi hai đồng).

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 14.928.000đ (mười bốn triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 235, 244, 266, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166, 170, 179 Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc A.

- Buộc bà Phùng Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Lê Ngọc A số tiền 298.560.000đ (hai trăm chín mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng) là giá trị của diện tích 497,6m² thuộc một phần thửa số 17 tờ bản đồ 41 tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Sau khi bà Phùng Thị N trả đủ số tiền nêu trên cho ông Lê Ngọc A, bà Phùng Thị N có quyền sử dụng phần diện tích 497,6m² (là phần của ông Lê Ngọc A trong Giấy xác nhận mua đất chung ngày 03-9-2020) trong tổng diện tích 1.493m² thuộc thửa số 17 tờ bản đồ 41 tọa lạc tại phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 027880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03-9-2020 cho bà Phùng Thị N.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, thu thập tài liệu, chứng cứ: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Ngọc A được chấp nhận nên bị đơn bà Phùng Thị N phải chịu chi phí tố tụng là 11.568.072đ (mười một triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm bảy mươi hai đồng). Vì nguyên đơn ông Lê Ngọc A đã nộp tạm ứng số tiền này nên bị đơn bà Phùng Thị N có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Ngọc A số tiền 11.568.072đ (mười một triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm bảy mươi hai đồng).

3. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Phùng Thị N phải chịu án phí là 14.928.000đ (mười bốn triệu chín trăm hai mươi tám nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Lê Ngọc A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006556 ngày 14-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P.

4. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. (Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai).

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nông Thị Tình