

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

Bản án số: 117/2023/DS-PT

Ngày 27 tháng 7 năm 2023

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN 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 Trịnh Hoàng Anh

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân – 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 21 và 27 tháng 7 năm 2023, 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 86/2023/TLPT-DS ngày 21/4/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp lỗi đi chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 26-12-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2023/QĐ-PT ngày 05-6-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 125/2023/QĐ-PT ngày 27-6-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1935 (đã chết ngày 21-8-2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ:

+ Bà Trần Thị Q, sinh năm 1957; địa chỉ: Số A P, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Trần Thị N, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Trần Thị N1, sinh năm 1961; địa chỉ: Số B V, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Trần Thị Thanh V, sinh năm 1963; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Ông Trần Thanh P, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Trần Thị Thanh P1, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1969; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Bà Trần Thị Bạch Y, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Ông Trần Thanh B, sinh năm 2001; địa chỉ: Số C T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông B: Ông Trần Thanh P, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

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

+ Bà Trần Thị Q, sinh năm 1957; địa chỉ: Số A P, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Trần Thị N, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Trần Thị N1, sinh năm 1961; địa chỉ: Số B V, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Trần Thị Thanh V, sinh năm 1963; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Ông Trần Thanh P, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Trần Thị Thanh P1, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1969; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Bà Trần Thị Bạch Y, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Ông Trần Thanh B, sinh năm 2001; địa chỉ: Số C T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông B: Ông Trần Thanh P, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1958 và ông Nguyễn Văn B1; địa chỉ: Số D P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Bà Phạm Thu T1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Chí Q1, sinh năm 1989; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Chí Kim L, sinh năm 1996; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Chí Kim Long C, sinh năm 1993; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Chí Anh K, sinh năm 1994; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân thành phố V. Địa chỉ: Số H L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Vũ T2 - Chủ tịch UBND (vắng mặt).

+ Bà Lê Thị Thanh T3, sinh năm 1977; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Bà Trần Thị N, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Bà Lê Minh P2, sinh năm 2000; địa chỉ: Số A T, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

+ Bà Trần Thị N, sinh năm 1959; là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

+ Ông Trần Thanh P, sinh năm 1964; là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Văn Đ khởi kiện ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 64.6 m² đất thuộc thửa số 151 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường C, thành phố V.

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị C1 sử dụng từ năm 1984 nằm trong tổng diện tích 899 m² đất thuộc thửa số 472, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại phường C, thành phố V đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 060181 vào ngày 14/4/1998 cho bà Nguyễn Thị C1, đến ngày 01 tháng 7 năm 2010 thì bà C1 làm thủ tục tách thửa và được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, trong đó có diện tích 64.6 m² đất thuộc thửa số 151 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường C, thành phố V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 435131 cấp cho ông Đ, bà C1.

Trong quá trình sử dụng đất thì ông Đ, bà C1 có đóng thuế nhưng không thực tế sử dụng.

Năm 2014, bà C1 mất. Hàng thừa kế của bà C1, ông Đ gồm: 09 người con là Trần Thị Q, Trần Thị N, Trần Thị N1, Trần Thị Thanh V, Trần Thanh P, Trần Thị Thanh P3, Trần Thị Thanh H, Trần Thị Bạch Y và Trần Thanh L1 (ông L1 đã chết năm 2010, hàng thừa kế thế vị là cháu Trần Thanh B). Ngày 22/8/2022, ông Đ chết, những người thừa kế của bà C1 đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ.

Căn cứ theo đơn khởi kiện ngày 13/7/2020, ông Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Xuân H1 phải trả lại diện tích 64.6 m² đất thuộc thửa số 151 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường C, thành phố V cho ông Đ và di dời toàn bộ vật kiến trúc có trên đất. Ông Đ không đồng ý bồi thường, hỗ trợ đối với phần vật kiến trúc có trên đất. Nay ông Đ đã chết nên đề nghị trả lại cho những người thừa kế của ông Đ, bà C1 là các ông bà: Trần Thị Q, Trần Thị N, Trần Thị N1, Trần Thị Thanh V, Trần

Thanh P, Trần Thị Thanh P1, Trần Thị Thanh H, Trần Thị Bạch Y, cháu Trần Thanh B.

[2] Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 05/8/2020, ngày 15/3/2022 và các lần làm việc tại Tòa, bị đơn ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Phân đất đang tranh chấp với nhà ông Trần Văn Đ có diện tích là khoảng 44m² thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại Phường C, thành phố V có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N (con của ông Trần Văn Đ).

Ngày 18/5/2001, bà N bán cho bà Nguyễn Thị H2 diện tích 100m² gồm 55m² đất nông nghiệp thuộc thửa 148 (cũ 709), tờ bản đồ số 5 (cũ 01) đã được UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà H2 ngày 14/8/2001 và 44m² là ao nước (đã san lấp), chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Việc mua bán đất này bà Trần Thị N có thông báo cho ông Trần Văn Đ biết và được ông Đ đồng ý. Sau khi mua khoảng 01 năm, bà H2 bán lại toàn bộ diện tích đất đó cho ông Nguyễn Chí D, sinh năm 1932 (đã chết) và bà Phạm Thu T1, sinh năm 1962 nhưng không thực hiện thủ tục mua bán. Sau đó, ông D – bà T1 tiếp tục chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích mua của bà H2 cho vợ chồng ông H1 với giá 35 cây vàng SJC. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông H1 và vợ chồng ông D, bà T1 được bà H2 đồng ý và xác nhận với tư cách người làm chứng.

Ngày 13/01/2003, UBND thành phố V đã chỉnh lý lại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 54m² cấp cho bà Nguyễn Thị H2 sang cho vợ chồng ông H1.

Diện tích ao sau khi nhận chuyển nhượng, tuy chưa có điều kiện thực hiện thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông H1 đã thi công xây dựng căn nhà cấp 4 để ở từ cuối năm 2001 – đầu năm 2002 và sau này thì cho thuê trọ cùng một số vật kiến trúc khác (hiện nay thì không cho thuê nữa). Gia đình ông H1 đã quản lý, sử dụng nhà đất ổn định, liên tục trong thời gian dài. Quá trình sử dụng, ông H1 có liên hệ đóng thuế nhưng phường không cho đóng vì lý do đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy, chỉ có hợp đồng mua bán tay.

Đến tháng 5/2020, ông Trần Văn Đ ủy quyền cho ông Trần Thanh P làm đơn tranh chấp quyền sử dụng đất thửa 151, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại U, thành phố V nhưng không thành. Nay bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2002 giữa vợ chồng ông H1 và vợ chồng ông Nguyễn Chí D, bà Phạm Thu T1 là hợp pháp.

- Công nhận cho vợ chồng ông H1 được quyền sử dụng đối với diện tích 64,6 m² thuộc thửa 151 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Phường C, thành phố V.

- Yêu cầu công nhận lối đi chung giữa thửa đất 151 tờ bản đồ 05 và thửa số 148, tờ bản đồ 05 tại đường T, thành phố V có kích thước như thể hiện tại sơ đồ vị trí đã lập ngày 16/12/2022.

- Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 435131 do UBND thành phố V cấp ngày 01/7/2010 cho vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị C1 do cấp sai đối tượng sử dụng đất và cấp chồng lên phần diện tích là lối đi chung.

Trường hợp Tòa án buộc ông bà phải trả đất thì đề nghị các bên trả tiền, vàng đã nhận và bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa, trong trường hợp xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên là vô hiệu thì vợ chồng ông H1 đồng ý nhận giá trị giải quyết hậu quả hợp đồng giữa bà N và bà H2 từ bà N và không xem xét hậu quả những giao dịch sau.

Ngoài ra, trên phần đất thuộc thửa 151 có 01 căn nhà do vợ chồng ông xây dựng vào năm 2002, trường hợp buộc phải trả lại đất cho những người thừa kế của ông Đ thì bị đơn chấp nhận giao nhà có trên đất cho những người thừa kế của ông Đ quản lý và họ phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản trên đất theo kết quả của hội đồng định giá.

[3] Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 02/4/2021 và các lần làm việc tại Tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị N trình bày:

Vào năm 2000, bà N có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2 diện tích đất mà hiện nay gia đình ông H1 đang sử dụng với giá 65.000.000đ (sáu mươi lăm triệu đồng) gồm cả 55m² đất ở (phần này đã được cấp giấy đứng tên bà N) và 44m² đất ao đã san lấp nhưng không có giấy tờ. Khi chuyển nhượng, bà N đã thông báo cho bà H2 biết phần diện tích đất khoảng 44m² đất ao là chưa được cấp giấy. Khi chuyển nhượng cho bà H2, bà N không dẫn bà H2 sang gặp ông Đ như bà H2 khẳng định. Bà N nghĩ rằng phần đất ao đó là đất dư nên đã san lấp để sử dụng và thời điểm san lấp ao cũng không thấy bố mẹ có ý kiến gì. Đối với công sức bà N đã bỏ ra để san lấp đất thì bà N và các thành viên trong gia đình sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án xem xét.

Chồng bà N là ông Lê Hoàng L2, mất năm 2018. Người thừa kế của ông L2 hiện nay gồm có bà N, con gái là Lê Thị Thanh T3 và cháu gái là Lê Minh P2.

Phần đất có diện tích 55m² đất ở mà đã cấp giấy cho bà N có nguồn gốc là do bố mẹ bà N cho vào năm 2000. Đối với phần đất ao, sau khi san lấp thì bà N cho chị gái là bà Q dựng nhà tạm ở trên đất, sau đó mới chuyển nhượng lại cho bà H2. Nay bà N xác định phần diện tích đất đất ao bà N không có quyền chuyển nhượng vì không phải đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N và khi mua bán thì các bên cũng chỉ lập giấy tờ mua bán tay nên bà N yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần giao

dịch mua bán giữa bà N và bà H2 đối với phần diện tích đất 44m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà N lấy đất trả lại cho ông Đ. Đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, bà N xác định nếu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì bà N sẽ có trách nhiệm giải quyết hậu quả, không liên quan đến những người thừa kế của chồng bà N. Bà N đồng ý thanh toán giá trị mà Tòa án tuyên khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa bà với bà H2 trực tiếp sang cho vợ chồng ông H1, bà T.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Trước đây bà H2 có nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị N gồm một lô đất có diện tích hơn 50m² đã được cấp giấy và một phần diện tích ao đã san lấp. Khi mua bán đất thì bà N có dẫn bà H2 qua nhà gặp ông Đ và bà N nói gì với ông Đ thì bà H2 không biết nhưng thấy ông Đ gật đầu. Sau đó, bà N viết giấy bán đất cho bà H2 diện tích hơn 50m² đất có lối đi chung đã được cấp bìa đỏ và kèm theo phần đất ao đã san lấp với giá 65.000.000đ (sáu mươi lăm triệu đồng). Trên giấy tờ mua bán thể hiện phần đất có lối đi rộng 1m dành riêng cho diện tích đất trên. Sau này do không có nhu cầu sử dụng nên bà H2 đổi lại cho bà T1.

Nay bà H2 không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng giấy viết tay bán phần đất ao giữa bà N với bà H2, đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng ông H1 bà T. Bà H2 không liên quan đến diện tích đất này nữa, mọi quyết định liên quan trả tiền và bồi thường thì bà N trả trực tiếp cho vợ chồng nhà ông H1, bà H2 không nhận.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thu T4 trình bày:

Do hoàn cảnh khó khăn nên khoảng năm 2001, bà T4 và bà H2 có thỏa thuận với nhau về việc đổi đất, theo đó bà T4 đồng ý đổi cho bà H2 phần diện tích đất tại địa chỉ 1 T, Phường C, thành phố V để lấy phần đất hiện nay mà gia đình bị đơn đang sử dụng và bà H2 bù thêm cho bà T4 số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Khi đổi đất, do đất chưa hoàn thiện thủ tục giấy tờ nên bà H2 có nói cho bà T4 là đất ngang 5m đã có bìa còn lại 4m ngang mới có giấy tay và có lối đi rộng 1m. Quan hệ mua bán giữa bà T4 và bà H2 đã thực hiện xong. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà T4 đã xây nhà cấp 4 trên miếng đất có sổ đỏ còn phần đất ao thì dựng nhà bếp. Quá trình, bà T4 sử dụng đất thì nhà ông Đ cũng không có ý kiến hay phản đối gì.

Sau này, bà T4 và chồng là ông Nguyễn Chí D đã chuyển nhượng lại toàn bộ đất cho gia đình bà T với giá 35 cây vàng SJC, tuy nhiên do bà H2 vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T4 đã nhờ bà H2 ký hợp đồng mua bán với nhà bà T và vợ chồng bà T4 ký người làm chứng. Việc mua bán cũng đã thực hiện xong.

Bà T4 đồng ý với ý kiến của bị đơn về việc công nhận những hợp đồng mua bán giữa các bên đối với diện tích đất đang tranh chấp là hợp pháp.

Ông Nguyễn Chí D đã mất năm 2018. Các con của ông D gồm Nguyễn Chí Q1, Nguyễn Chí Kim Long C, Nguyễn Chí Anh K, Nguyễn Chí Kim L. Các con ông D đều xác định không có liên quan gì đến việc mua bán đất của bố mẹ trước đây, lúc bố mẹ đổi đất với bà H2 hay bán đất cho nhà bà T thì các con còn nhỏ, không có đóng góp hay liên quan gì.

Nay bà T4 cho rằng việc mua bán đã diễn ra hơn 20 năm, các bên đều sử dụng ổn định, công khai. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của gia đình ông Đ. Trường hợp mà gia đình bà T phải trả lại đất cho gia đình ông Đ thì Tòa án phải buộc bà Trần Thị N trả tiền tương đương với giá trị đất cho vợ chồng ông H1 vì mọi việc xảy ra tranh chấp hôm nay đều xuất phát từ bà N, còn bà T4 là người mua bán ở giữa nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[6] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - các bà Trần Thị Q, Trần Thị Thanh V, Trần Thị N1, Trần Thị Thanh P1, Trần Thị Thanh H, Trần Thị Bạch Y, cháu Trần Thanh B, Trần Thanh P trình bày:

Các ông bà là con cháu của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị C1. Phần diện tích mà gia đình bị đơn đang sử dụng thuộc thửa đất số 151 tờ bản đồ số 05 là của ông Đ, bà C1. Nay đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ và buộc gia đình bị đơn phải trả lại toàn bộ phần đất đó cho những người thừa kế của ông Đ, bà C1.

[7] Tại văn bản số 2944/UBND-TNMT ngày 06/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND thành phố V trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BC 435131 do UBND thành phố cấp ngày 01/7/2010 cho ông Đ, bà C1 trong đó có diện tích 64.6 m² đất thuộc thửa số 151 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường C, thành phố V là dựa trên cơ sở “Đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất” của bà Nguyễn Thị C1 nộp ngày 17/5/2010 (được tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 060181 do UBND tỉnh B cấp ngày 14/4/1998 cho bà Nguyễn Thị C1, thuộc tờ bản đồ số 01, thửa đất số 472 (cũ)). Việc giải quyết tách thửa trên được thực hiện theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và Quyết định số 81/2007/QĐ-UBND ngày 22/10/2007 của UBND tỉnh B. Như vậy, việc UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận số BC 435131 cho vợ chồng ông Đ được thực hiện trên cơ sở hồ sơ tách thửa do bà Nguyễn Thị C1 đứng tên sử dụng hợp pháp trên cơ sở giấy chứng nhận số M 060181 do UBND tỉnh B cấp ngày 14/4/1998 chứ không phải do UBND thành phố V thực hiện việc cấp giấy chứng nhận lần đầu. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 435131 do cấp sai đối tượng là không có cơ sở.

[8] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 26-12-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu:

Căn cứ vào các Điều 131, 136, 139, 146, 280, 691, 693, 695 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 171 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ (đã chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ cũng là hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ, bà C1 là các ông bà: Trần Thị Q, Trần Thị N, Trần Thị N1, Trần Thị Thanh V, Trần Thanh P, Trần Thị Thanh P3, Trần Thị Thanh H, Trần Thị Bạch Y và cháu Trần Thanh B.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị T.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị N.

1. Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N, ông Lê Hoàng L2 với bà Nguyễn Thị H2 đối với diện tích 44m² đất ao thể hiện tại Giấy đặt cọc ký ngày 18/5/2001 là vô hiệu.

2. Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thu T4, ông Nguyễn Chí D (đã chết) với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Xuân H1 đối với diện tích 44m² đất ao thể hiện tại Giấy sang nhượng nhà đất ngày 29/10/2002 và giấy bàn giao nhà ngày 19/02/2003 là vô hiệu.

3. Công nhận thửa đất có ký hiệu thửa 151/2 (tọa độ 4,3,8,9,10,6,4) có diện tích 21,5m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Phường C, thành phố V theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 16/12/2022 là lỗi đi chung giữa thửa đất số 151 và thửa đất số 148, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Phường C, thành phố V. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo pháp luật đất đai.

4. Buộc ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị T trả lại phần diện tích đất 43,1m² thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 05 gồm các thửa ký hiệu thửa 151/1 (tọa độ 5,4,6,7,5) có diện tích 39,5m², thửa 151/3 (tọa độ 6,10,11,12,6) có diện tích 3,6m² cho những người thừa kế của ông Đ, bà C1 gồm các ông bà: Trần Thị Q, Trần Thị N, Trần Thị N1, Trần Thị Thanh V, Trần Thanh P, Trần Thị Thanh P3, Trần Thị Thanh H, Trần Thị Bạch Y và cháu Trần Thanh B và công nhận cho họ được quyền

sử dụng tài sản có trên đất là căn nhà 1 tầng loại 3 có diện tích 22,41m² nằm trên phần đất có ký hiệu 151/1. Đồng thời hàng thừa kế của ông Đ có trách nhiệm hoàn lại cho ông H1 bà T giá trị tài sản có trên đất là 24.965.860đ (hai mươi bốn triệu chín trăm sáu mươi lăm ngàn tám trăm sáu mươi đồng).

5. Buộc bà Trần Thị N có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị T số tiền 1.327.151.670đ (một tỷ ba trăm hai mươi bảy triệu một trăm năm mươi một ngàn sáu trăm bảy mươi đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

[9] Nội dung kháng cáo:

Ngày 09-01-2023, ông Trần Thanh P và bà Trần Thị N; là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Văn Đ có đơn kháng cáo với nội dung sau:

- Ông Trần Thanh P yêu cầu Tòa án: Buộc ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị T phải tự tháo dỡ nhà xây dựng trên đất và trả lại cho gia đình ông P toàn bộ diện tích đất 64,6 m² thuộc thửa số 151 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại đường T, Phường C, thành phố V và bồi thường tiền hoa lợi đã thu trên đất.

- Bà Trần Thị N là yêu cầu Tòa án: Xác định lại số tiền khắc phục hậu quả mà bà N phải trả khi hủy một phần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N, ông Lê Hoàng L2 và bà Nguyễn Thị H2. Đồng thời, yêu cầu bà Nguyễn Thị H2 cùng có trách nhiệm trong việc khắc phục hậu quả của việc hủy một phần giao dịch giữa hai bên.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể:

- Công nhận Lô đất có ký hiệu 151/2 (tọa độ 4,3,8,9,10,6,4) có diện tích 21,5m² và lô đất ký hiệu 151/3 (tọa độ 6,10,11,12,6) có diện tích 3,6m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Phường C, thành phố V theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 16/12/2022 là lối đi chung giữa thửa đất số 151 và thửa đất số 148, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Phường C, thành phố V.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ, bà C1 gồm: Trần Thị Q, Trần Thị N, Trần Thị N1, Trần Thị Thanh V, Trần Thanh P, Trần Thị Thanh P3, Trần Thị Thanh H (người đại diện là ông Trần Thanh P), Trần Thị Bạch Y đồng ý thanh toán cho ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T số tiền 625.000.000 đồng (Sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng).

- Ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T đồng ý giao lại Lô 151/1 (tọa độ 5,4,6,7,5) có diện tích 39,5 m² đất thổ cư và toàn bộ công trình xây dựng trên đất cho các ông (bà): Trần Thị Q, Trần Thị N, Trần Thị N1, Trần Thị Thanh V, Trần Thanh P, Trần Thị Thanh P3, Trần Thị Thanh H, Trần Thị Bạch Y và cháu Trần Thanh B.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo pháp luật đất đai.

- Về chi phí tố tụng: Các đương sự tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án xem xét.

- Về án phí: Các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

[11] 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: Tại phiên tòa, do các đương sự thống nhất với nhau về giải quyết vụ án; sự thỏa thuận trên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

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] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị N, ông Trần Thanh P 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.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự thì thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự ghi nhận những nội dung mà các đương sự đã thỏa thuận là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Các đương sự tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Các đương sự được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 26-12-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu;

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, cụ thể như sau:

1. Công nhận Lô đất có ký hiệu 151/2 (tọa độ 4,3,8,9,10,6,4) có diện tích 21,5 m² và Lô đất ký hiệu 151/3 (tọa độ 6,10,11,12,6) có diện tích 3,6 m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Phường C, thành phố V theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 16/12/2022 là lối đi chung giữa thửa đất số 151 và thửa đất số 148, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Phường C, thành phố V.

2. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ, bà C1 gồm: Trần Thị Q, Trần Thị N, Trần Thị N1, Trần Thị Thanh V, Trần Thanh P, Trần Thị Thanh P3, Trần Thị Thanh H (người đại diện là ông Trần Thanh P), Trần Thị Bạch Y đồng ý thanh toán cho ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T số tiền 625.000.000 đồng (Sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng). Các đương sự đã giao nhận đủ số tiền trên tại phiên tòa.

- Ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T đồng ý giao lại Lô đất ký hiệu 151/1 (tọa độ 5,4,6,7,5) có diện tích 39,5 m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Phường C, thành phố V theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 16/12/2022 và toàn bộ công trình xây dựng trên đất cho các ông (bà): Trần Thị Q, Trần Thị N, Trần Thị N1, Trần Thị Thanh V, Trần Thanh P, Trần Thị Thanh P3, Trần Thị Thanh H, Trần Thị Bạch Y và cháu Trần Thanh B quản lý và sử dụng.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo pháp luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Các đương sự tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

4. Về án phí: Các đương sự được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

5. 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27-7-2023).

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 16/12/2022).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Vũng Tàu;
- THADS thành phố Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long

