TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. VŨNG TÀU **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 118/2024/DS-ST
Ngày 29-8-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển Nợng quyền quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Thanh Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Sỹ Tiến

Ông Nguyễn Văn Tám

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 713/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2024/QĐST-DS ngày 24-7-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 111/2024/QĐST-DS ngày 12-8-2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Mai C, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thạnh Sơn 2B, xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà rịa – Vũng Tàu

1.2. Ông Nguyễn Bá S, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: 54I Khu phố Long An, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

1.3. Bà Bùi Thị S1, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: 7/1 đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

1.4. Bà Phạm Thị Muội, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: 7/1 đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người đại diện hợp pháp cho ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1: Bà Phạm Thị Muội, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: 7/1 đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

2. Bị đơn: Ông Nhữ Văn T, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: 467 đường Bình Giã, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp cho ông Nhữ Văn T: Bà Nông Thị Nga, sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: 577 đường Phạm Văn Đồng, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

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

3.1. Bà Phan Thị P, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: 467 đường Bình Giã, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Bà Trương Thị H, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thạnh Sơn 2B, xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà rịa – Vũng Tàu

3.3. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: 54I Khu phố Long An, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

3.4. Ông Nguyễn Trường M1, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: 54I Khu phố Long An, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

3.5. Ông Phạm Văn M2, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Địa chỉ: 7/1 đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Ngươi đại diện hợp pháp cho các ông bà Trương Thị H, Phạm Thị N, Nguyễn Trường M1, Phạm Văn M2: Bà Phạm Thị Muội, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: 7/1 đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

3.6. Ông Trần Đức D, sinh năm 1973 và bà Trần Thị Tường Vi, sinh năm 1984 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phước Tân, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

4. Người làm chứng

4.1. Ông Ngô Gia C, sinh năm 1952 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phước Thái, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

4.2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1963 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phước Thái, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 20-11-2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 29-5-2024 và các lời khai tại Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, nguyên đơn ông Mai C, bà Bùi Thị S1, ông Nguyễn Bá S, bà Phạm Thị Muội (gọi tắt là nguyên đơn) trình bày:

Ngày 15 tháng 02 năm 2005, nguyên đơn có nhận chuyển Nợng của ông Nhữ Văn T 9,2 ha (Chín hecta hai) diện tích đất đùng tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Giá chuyển Nợng là 1.600.000.000 đ (Một tỷ S trăm triệu đồng). Việc chuyển Nợng giữa các bên được lập bằng Hợp đồng bán đất đùng ngày 15/02/2005.

Tại thời điểm nhận chuyển Nợng thì diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nng ông T có nói đang làm thủ tục kê khai cấp giấy theo quy định và cam kết khi được cấp giấy sẽ làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Sau khi nhận chuyển Nợng diện tích đất trên, nguyên đơn tiếp tục cải tạo, sử dụng đất đùng để nuôi tôm, cá và có sửa chữa lại 01 căn nhà cấp 4 khoảng 50m^2, 01 hồ chứa nước khoảng 20m^2, làm 01 chòi gỗ khoảng 100m^2 và trồng một số cây cối trên đất.

Tuy nhiên từ khi chuyển Nợng đến nay, nguyên đơn nhiều lần liên hệ ông T cùng nguyên đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục ký chuyển Nợng lại diện tích đất trên cho nguyên đơn theo quy định pháp luật Nng ông T không thực hiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Công nhận Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 02 năm 2005 ký giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T có hiệu lực pháp luật.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu công nhận cho ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 9,2 ha (Chín hecta hai) thuộc các thửa đất số 27, 54, 59 tờ bản đồ 120; các thửa 13, 46 tờ bản đồ 18 tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu theo sổ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT xác nhận ngày 03/12/2004 và bản vẽ do Công ty TNHH Đo đạc bản đồ và Xây dựng Bình M2 lập ngày 13/12/2015. Tuy nhiên, hiện nay căn cứ theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể N sau:

Công nhận cho ông Mai C bà Trương Thị H, ông Nguyễn Bá S bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn M2 bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 61.039,9m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A4) và diện

tích đất 23.889,7m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A6) tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024.

Đối với các lô A1 diện tích 103,1m^2 thuộc môt phần thửa đất số 58 tờ bản đồ số 112; lô A2 diện tích 2.772,7m^2 thuộc môt phần thửa đất số 28+59 tờ bản đồ số 112+120; lô A3 diện tích 992,1m^2 thuộc môt phần thửa đất số 3+53 tờ bản đồ số 119+120; lô A5 diện tích 2.077,7m^2 thuộc môt phần thửa đất số 28 tờ bản đồ số 120; lô A7 diện tích 52,8m^2 thuộc môt phần thửa đất số 11 tờ bản đồ số 120; lô A8 diện tích 111,7m^2 thuộc môt phần thửa đất số 11 tờ bản đồ số 120; lô A9 diện tích 51,8m^2 thuộc môt phần thửa đất số 3 tờ bản đồ số 119 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024 nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết và xin rút yêu cầu đối với các lô đất này.

2. Bị đơn ông Nhữ Văn T và người đại diện hợp pháp của ông Nhữ Văn T trình bày:

Ngày15/02/2005, ông T có chuyển Nợng cho ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội khoảng 9,2 ha (chín hecta hai) diện tích đất đùng tại khu vực Gò Ông Sầm, cầu Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Việc chuyển Nợng đất trên hai bên có lập Hợp đồng bán đất đùng ngày 15/02/2005. Giá chuyển Nợng là 1.600.000.000đ (một tỷ S trăm triệu đồng), hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ. Khi đó, ông T đã giao đất cho bên ông C, ông S, bà S1, bà Muội để tiếp tục nuôi tôm, cá, hào và trên đùng khi đó có 01 căn nhà cấp 4, 01 hồ chứa nước mưa.

Khi ông T chuyển Nợng đất đùng thì đất chưa có giấy tờ, nên hai bên thỏa thuận để ông T tiếp tục làm giấy tờ, khi ông T được cấp giấy thì hai bên sẽ làm thủ tục sang tên theo quy định.

Sau khi chuyển Nợng thì ông T có liên hệ cơ quan nhà nước để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nng chưa được, vì do đi lại nhiều và sức khỏe ông T có bệnh nên chậm trễ trong việc làm giấy tờ, bản thân ông T cũng không cố T trốn tránh gì.

Nay biết các ông bà trên khởi kiện ông T về việc chuyển Nợng đất đùng trên, ông T đồng ý việc chuyển Nợng đất trên là đúng sự thật, các bên đã giao nhận đất và tiền xong rồi, ông T cũng không tranh chấp gì với họ, tuy nhiên ông T có yêu cầu phía bên ông C, ông S, bà S1, bà Muội hỗ trợ thêm một số tiền cho ông.

Nguồn gốc đất đùng khu vực Gò Ông Sầm, cầu Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu chủ yếu do ông T khai phá từ năm 1995 và một phần nhận chuyển Nợng của ông Huỳnh Kim Tân (phần chuyển Nợng lại của ông Tân là do hoán đổi chiếc xe máy của ông T đưa cho ông Tân sử dụng nên không có giấy tờ gì).

Từ khi khai phá và nhận chuyển Nợng phần đất của ông Tân, chỉ có ông T là người trực tiếp canh tác trên đất đùng nêu trên, ông T là người đăng ký kê khai, sử dụng liên tục từ năm 1995 đến năm 2004, không có ai tranh chấp.

Do không có kinh nghiệm nuôi tôm, hào nên nhiều năm ông T làm đùng không hiệu quả, khoảng năm 1999 ông T có cho ông Ngô Gia C (là người làm đùng sát bên đùng ông T) thuê lại trong thời gian tầm 05 năm. Đến ngày 15/02/2005, thì ông T chuyển Nợng lại đất đùng trên cho ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội. Sau khi chuyển Nợng đất đùng trên ông T bàn giao toàn bộ cho bên ông C, ông S, bà S1, bà Muội để tiếp tục nuôi tôm, cá, hào và trên đùng khi đó có 01 căn nhà cấp 4, 01 hồ chứa nước mưa.

Đối với bà Phan Thị P là vợ ông T, do các thửa đất trên là tài sản riêng của ông T nên khi ông T ký hợp đồng bán cho ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội thì bà P biết Nng không có ý kiến gì và hiện nay bà P cũng không có ý kiến, đồng thời cho rằng không liên quan trong vụ án này.

3. Nguyên đơn ông Mai C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H và người đại diện hợp pháp cho ông C bà H là bà Phạm Thị Muội trình bày:

Bà Trương Thị H và ông Mai C là vợ chồng. Năm 2005, vợ chồng bà H cùng các ông bà Nguyễn Bá S, Bùi Thị S1, Phạm Thị Muội nhận chuyển Nợng 9,2ha đất đùng của ông Nhữ Văn T tại khu vực Gò Ông Sầm, cầu Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Phần hùn góp vốn để mua đất đùng trên của ông C bà H là 5% x 1.600.000.000 đồng, tương đương 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Việc chuyển Nợng đất đùng trên ông Mai C là người trực tiếp ký giao dịch, do ông T không thực hiện nên ông C đã cùng các ông bà Nguyễn Bá S, Bùi Thị S1 và Phạm Thị Muội khởi kiện ông T đến Tòa án.

Nay ông C và bà H thấy với số tiền hùn góp để nhận chuyển Nợng đất đùng trên thì diện tích đất được chia theo tỷ lệ sẽ nhỏ, không đảm bảo cho việc nuôi thủy hải sản sau này, vì vậy ông C và bà H có nguyện vọng nhất trí để bà Muội được nhận toàn bộ diện tích đất tương đương phần góp vốn 5% của vợ chồng ông C bà H.

Trước đây ông C có làm Đơn khởi kiện đề ngày 20/11/2023 và Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 29/5/2024. Nay ông C và bà H có đơn xin thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện N sau:

Công nhận Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 02 năm 2005 giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho ông Nguyễn Bá S bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn M2 bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 61.039,9m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A4) và diện tích đất 23.889,7m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A6) tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, Tp. Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24/5/2024.

Đối với các lô A1, A2, A3, A5, A7, A8, A9 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24/5/2024 ông C và bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết và xin rút yêu cầu đối với các lô đất này.

Sự việc vợ chồng bà H có nhận chuyển Nợng đất đùng trên là đúng sự thật nên bà H đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông C bà H và hiện nay là bà Muội. Mọi quyết định của ông Mai C cũng là quyết định của bà H.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N và người đại diện hợp pháp cho bà N là bà Phạm Thị Muội trình bày:

Bà Phạm Thị N và ông Nguyễn Bá S là vợ chồng. Năm 2005, vợ chồng bà N cùng các ông bà Mai C, Bùi Thị S1, Phạm Thị Muội nhận chuyển Nợng 9,2ha đất đùng của ông Nhữ Văn T tại khu vực Gò Ông Sầm, cầu Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Việc chuyển Nợng đất đùng trên, ông S là người ký hợp đồng chuyển Nợng. Thời điểm nhận chuyển Nợng đất đùng trên, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và đến nay ông T không thực hiện thủ tục xin cấp giấy, do sự việc kéo dài nên những người nhận chuyển Nợng mới khởi kiện ông T đến Tòa án để giải quyết theo quy định.

Bà N đã có bản tự khai đồng ý với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông S. Các ý kiến, quyết định của ông S trong quá trình tố tụng tại Tòa án bà N đều nhất trí. Bà N đồng ý việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện trên của các ông bà: ông Mai C, bà Bùi Thị S1, ông Nguyễn Bá S và bà Phạm Thị Muội.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M2 và người đại diện hợp pháp cho ông M2 là bà Phạm Thị Muội trình bày:

Ông Phạm Văn M2 và bà Bùi Thị S1 là vợ chồng. Năm 2005, vợ chồng ông M2 cùng các ông bà Nguyễn Bá S, Mai C, Phạm Thị Muội nhận chuyển Nợng 9,2ha đất đùng của ông Nhữ Văn T tại khu vực Gò Ông Sầm, cầu Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Việc chuyển Nợng đất đùng trên, bà S1 và con là bà Muội trực tiếp ký giao dịch, về sau bà S1 và bà Muội có nói đất trên chưa ra được giấy tờ là do ông T không thực hiện nên bà S1, bà Muội cùng các ông bà S, C khởi kiện ông T đến Tòa án.

Sự việc vợ chồng ông M2 có nhận chuyển Nợng đất đùng trên là đúng sự thật nên ông M2 đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông M2 và bà S1. Mọi quyết định của bà S1 cũng là quyết định của ông M2.

Ông M2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện; thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện trên của các ông bà: ông Mai C, bà Bùi Thị S1, ông Nguyễn Bá S và bà Phạm Thị Muội.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường M1 và người đại diện hợp pháp cho ông M1 là bà Phạm Thị Muội trình bày:

Ông Nguyễn Trường M1 và bà Phạm Thị Muội là vợ chồng, kết hôn từ năm 2004. Khoảng năm 2005, bà Muội có nói với ông M1, bà Muội có sử dụng nguồn tiền riêng của bà Muội để hùn nhận chuyển Nợng 9,2ha đất đùng của ông Nhữ Văn T tại khu vực Gò Ông Sầm, cầu Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Đến năm 2019, ông M1 và bà Muội ly hôn, khi ly hôn ông M1 và bà Muội đã tự thỏa thuận về tài sản, không tranh chấp gì nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay ông M1 được biết sự việc bà Muội khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất đùng trên, ông M1 xác nhận việc nhận chuyển Nợng đất đùng trên từ nguồn tiền riêng của bà Muội và đây là tài sản riêng của bà Muội nên không có ý kiến, tranh chấp gì.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Đức D và bà Trần Thị Tường Vi trình bày:

Năm 2015 ông D và bà Vi có thuê đất đùng của bà Phạm Thị Muội (bà Muội đại diện đứng tên hợp đồng thuê cho ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1) tại khu vực Gò Ông Sầm, cầu Cửa Lấp, phường 12, thành phố Vũng Tàu. Thời hạn thuê 05 năm, giá thuê là 50.000.000 đồng/năm. Việc thuê đất đùng với bên bà Muội, các bên có lập hợp đồng. Năm 2021, thời gian vì dịch bệnh đi lại khó khăn, nuôi tôm không hiệu quả nên ông D bà Vi không thuê nữa.

Đến năm 2022, ông D bà Vi tiếp tục thuê lại đất đùng trên của bà Phạm Thị Muội. Việc thuê đất đùng trên có lập Hợp đồng ngày 12/4/2022. Giá thuê là 200.000.000 đồng/2 năm. Ngày 12/4/2022, hết hạn hợp đồng ông D có đề nghị bên bà Muội cho thuê lại Nng chưa ký lại hợp đồng vì lý do phía bên bà Muội đang khởi kiện tranh chấp đất đùng với chủ cũ là ông Nhữ Văn T.

Hiện nay ông D bà Vi vẫn đang được chỗ bên bà Muội cho canh tác đất đùng để nuôi tôm, hào và sò huyết. Nay ông D bà Vi biết phía bên bà Muội đang khởi kiện tranh chấp đất đùng, ông D bà Vi không có ý kiến cũng N yêu cầu gì.

8. Người làm chứng, ông Ngô Gia C trình bày:

Ông C là người làm đùng ở khu vực đùng Gò Ông Sầm, cầu Cửa Lấp, phường 12, thành phố Vũng Tàu từ trước năm 1993 đến nay. Trước đây khoảng năm 1995 đùng tôm của ông C canh tác cạnh đùng của ông Nhữ Văn T, Nng ông T canh tác, nuôi hào và tôm cá không hiệu quả. Cho đến năm 1999 thì ông T có cho ông C thuê lại đất đùng của ông để mở rộng canh tác.

Đầu năm 2004, ông T báo với ông C đã sang Nợng đất đùng cho mấy người bên Vũng Tàu, Long Điền. Sau đó thì ông C được biết ông T sang Nợng lại cho gia đình bà S1 và bạn của bà. Sau khi ông T sang Nợng đất đùng, ông C có gặp gia đình bà S1 để tiếp tục thuê đất, gia đình bà S1 đồng ý cho ông C thuê dài hạn 10 năm sẵn tiện để canh coi đùng. Đến năm 2015 thì ông C không thuê đùng này nữa, và gia đình bà S1 cho ông D thuê lại từ đó đến nay.Ông C xác nhận từ khi biết đất đùng của ông T cho đến nay ông C không thấy có ai tranh chấp gì với ông T, cũng N không thấy ai tranh chấp với chủ mới chỗ đất đùng này.

9. Người làm chứng, ông Lê Văn T trình bày:

Ông T là người làm đùng ở khu vực đùng Gò Ông Sầm, cầu Cửa Lấp, phường 12, thành phố Vũng Tàu từ trước năm 1993 đến nay. Trước đây đùng tôm của ông T canh tác cạnh đùng của T (ông T không nhớ rõ họ tên, chỉ nhớ là ông T là cán bộ về hưu). Do ông T trực tiếp khai phá canh tác, nuôi hào và tôm cá Nng không hiệu quả, bên cạnh có bệnh nên khoảng tầm năm 1999-2000 thì ông T có cho ông C thuê lại đất đùng.

Đến năm 2005, ông T nghe ông T nói cần tiền chữa bệnh nên phải bán đùng, khi đó nghe ông T đã bán đùng tôm cho mấy người bên Vũng Tàu, Long Điền. Sau đó thì họ tiếp tục cho ông C thuê. Đến năm 2015 thì ông T thấy họ cho ông D thuê lại từ đó đến nay. Ông T xác nhận từ khi biết đất đùng của ông T cho đến nay ông T không thấy có ai tranh chấp gì với ông T.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị P, Tòa án đã thông báo, niêm yết công khai, triệu tập hợp lệ nhiều lần Nng bà P vẫn vắng mặt và bà P xác định không liên quan và không có ý kiến gì trong vụ án.

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.

10. Tại phiên tòa:

10.1. Bà Phạm Thị Muội là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện cụ thể N sau:

Công nhận việc chuyển Nợng phần diện tích đất 61.039,9m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A4) và diện tích đất 23.889,7m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A6) tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, phường 12, thành phố Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024 theo Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 02 năm 2005 ký giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho ông Nguyễn Bá S bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn M2 bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 61.039,9m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A4) và diện tích đất 23.889,7m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A6) tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, Tp. Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24/5/2024.

Đối với các lô A1 diện tích 103,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 58 tờ bản đồ số 112; lô A2 diện tích 2.772,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 28+59 tờ bản đồ số 112+120; lô A3 diện tích 992,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 3+53 tờ bản đồ số 119+120; lô A5 diện tích 2.077,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 28 tờ bản đồ số 120; lô A7 diện tích 52,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 11 tờ bản đồ số 120; lô A8 diện tích 111,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 11 tờ bản đồ số 120; lô A9 diện tích 51,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 3 tờ bản đồ số 119 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024 nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết và xin rút yêu cầu đối với các lô đất này.

Đối với đề nghị của ông T về việc hỗ trợ cho ông T một khoản tiền, phía nguyên đơn và ông T sẽ tự thống nhất, thỏa thuận với nhau nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

10.2. Bà Nông Thị Nga là người đại diện hợp pháp của ông Nhữ Văn T trình bày:

Ông T xác nhận vị trí đất tranh chấp hiện nay theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn chính là vị trí mà ông T đã chuyển Nợng cho phía nguyên đơn. Đối với Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 02 năm 2005 ký giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T, ông T không có ý kiến và xác nhận có ký hợp đồng này. Hợp đồng đã thực hiện xong, ông T đã nhận đủ tiền chuyển Nợng, ông T đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng. Đối với ông Huỳnh Kim Tân, hiện nay ông T không biết ông Tân ở đâu nên không thể cung cấp địa chỉ cho Tòa. Tuy nhiên, hiện nay phần diện tích tranh chấp trên, đã được ông T kê khai đăng ký sử dụng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đối với bà P vợ ông T, do đây là tài sản riêng của ông T nên bà P không ký bất cứ giấy tờ gì, mặc dù biết việc ông T chuyển Nợng cho phía nguyên đơn và từ đó đến nay bà P cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đối với đề nghị của ông T về việc hỗ trợ cho ông T một khoản tiền, phía nguyên đơn và ông T sẽ tự thống nhất, thỏa thuận với nhau nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

10.3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu quan điểm về tố tụng và nội dung:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án T hẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và Thư ký tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, đối chiếu quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ đối với các yêu cầu mà nguyên đơn đã rút. Đối với ý kiến của ông T về việc đề nghị các nguyên đơn hỗ trợ cho ông T một khoản tiền, ông T và các nguyên đơn thống nhất tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đề xuất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Các ông bà: Mai C, Nguyễn Bá S, Bùi Thị S1, Phạm Thị Muội khởi kiện yêu Tòa án công nhận việc chuyển Nợng phần diện tích đất 61.039,9m^2 thuộc thửa đất số

27, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A4) và diện tích đất 23.889,7m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A6) tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, Tp. Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024 theo Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 02 năm 2005 ký giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T có hiệu lực pháp luật. Qua đó công nhận cho ông Nguyễn Bá S bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn M2 bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội được quyền sử dụng hợp phần diện tích đất này. Bị đơn cư trú tại thành phố Vũng Tàu.Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Quan hệ tranh chấp là " Tranh chấp Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất".

Bà Phan Thị P đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2, Nng vẫn vắng mặt, không lý do. Các ông bà Ngô Gia C, Trần Đức D, Trần Thị Tường Vi và Lê Văn T vắng mặt Nng có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Đối với ông Trần Đức D và bà Trần Thị Tường Vi, phía nguyên đơn và ông D bà Vi cùng xác nhận: Hiện nay, ông D bà Vi đang thuê phần diện tích đất tranh chấp trên của nguyên đơn để nuôi trồng thủy sản. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định ông Trần Đức D và bà Trần Thị Tường Vi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với ông Huỳnh Kim Tân, các đương sự cho rằng, hiên nay ông T là người đăng ký kê khai đối với phần diện tích đất tranh chấp trên nên ông Tân không liên quan trong vụ án này. Tuy nhiên, để làm rõ thêm về nguồn gốc đất, Tòa án yêu cầu các đương sự cung cấp địa chỉ của ông Tân Nng các đương sự trong vụ án đều không biết hiện nay ông Tân đang ở đâu nên không thể cung cấp địa chỉ của ông Tân cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án chưa lấy được ý kiến của ông Tân và làm thủ tục đối với ông Tân mà căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo quy định của pháp luật các đương sự có quyền và nghĩa vụ giao nộp chứng cứ cho Tòa án, nếu đương sự không giao nộp, hoặc nộp không đầy đủ thì phải chịu hậu quả của việc không nộp hoặc nộp không đầy đủ các chứng cứ liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, các đương sự xác nhận chứng cứ đã cung cấp cho Tòa lưu tại hồ sơ vụ án, không có đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới và tất cả các đương sự xác nhận không còn chứng cứ nào khác.

[2]. Về nội dung vụ án

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển Nợng phần diện tích đất 61.039,9m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 120 (cụ

thể là lô A4) và diện tích đất 23.889,7m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A6) tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, Tp. Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024 theo Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 02 năm 2005 ký giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T có hiệu lực pháp luật:

[2.1.1] Về nguồn gốc phần diện tích đất 61.039,9m^2 và 23.889,7m^2:

Theo sổ mục kê năm 1993: thửa đất số 27 tờ bản đồ số 20 thuộc một phần thửa 10 cũ tờ bản 19 là đất hoang do Nhà nước quản lý; thuộc thửa 11 tờ bản đồ 19 do ông Huỳnh Kim Tân đăng ký và thuộc một phần Rạch cửa lấp do Nhà nước quản lý. Đối với thửa đất số 54 tờ bản đồ số 120 thuộc một phần Rạch cửa lấp do Nhà nước quản lý. Ông T cho rằng, phần diện tích đất 61.039,9m^2 và 23.889,7m^2, một phần do ông T khai phá từ năm 1995 và một phần do hoán đổi chiếc xe máy của ông T cho ông Tân để nhận một phần diện tích đất này. Tuy việc hoán đổi tài sản giữa ông Tân và ông T, hiện nay ông T không cung cấp được chứng cứ chứng M2 và Tòa án cũng chưa làm rõ được từ phía ông Tân Nng theo hồ sơ địa chính năm 2002, phần diện tích đất 61.039,9m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 120 và diện tích đất 23.889,7m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, Tp. Vũng Tàu do ông Nhữ Văn T kê khai đăng ký tại UBND phường 12, thành phố Vũng Tàu.

[2.1.2] Về quá trình sử dụng đất

Phần diện tích đất trên, ông T là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 1995 đến năm 2005 và trong khoảng thời gian này, có thời gian ông T là người trực tiếp canh tác trên đất và có khoảng thời gian thì ông T cho người khác thuê để canh tác, không có ai tranh chấp. Đến ngày 15/02/2005, thì ông T chuyển Nợng lại phần diện tích trên cho ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội và những ông bà này tiếp tục canh tác, sử dụng đất để nuôi tôm, cá, hào và trên đất khi đó có 01 căn nhà cấp 4, 01 hồ chứa nước mưa. Trong toàn bộ khoảng thời gian từ khi ông T sử dụng đất và đến các ông bà Mai C, Nguyễn Bá S, Bùi Thị S1, Phạm Thị Muội sử dụng, không có ai tranh chấp và theo ý kiến của UBND phường 12 thì đến thời điểm thẩm định phía UBND phường 12 chưa nhận được đơn tranh chấp đối với các thửa đất trên, hiện nay mới biết có tranh chấp vụ án này.

[2.1.3] Xét về hình thức của Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 02 năm 2005 ký giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T, thấy:

Hợp đồng giữa các bên được lập thành văn bản Nng chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực là vi phạm về điều kiện hình thức của hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.1.4] Về nội dung Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 02 năm 2005 ký giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T:

Xét thấy, giao dịch chuyển Nợng phần diện tích đất 61.039,9m^2 và diện tích đất 23.889,7m^2 giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T; giao dịch chuyển Nợng phần diện tích đất này đã được các bên thực hiện N sau: Bên nhận chuyển Nợng đã thanh toán đủ tiền, bên chuyển Nợng đã bàn giao đất, chỉ còn thủ tục làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, quá trình tố tụng tại Tòa án, ông T cũng đã xác nhận việc chuyển Nợng giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T đối với phần diện tích đất này.

Căn cứ quy định tại mục b.3, tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15-10-1993, hướng dẫn: "*Đối với hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4* (Đất chuyển Nợng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003) *và điểm a.6* (Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.) *tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển Nợng, bên nhận chuyển Nợng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển Nợng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng"*. Quy định này nhằm xác định, nếu N bên nhận chuyển Nợng đã thật sự quản lý, sử dụng mảnh đất, đồng thời đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ trên mảnh đất đó dù có vi phạm về hình thức của Hợp đồng thì Tòa án vẫn công nhận. Trong vụ án này ông T đã bàn giao đất cho phía nguyên đơn và hiện nay nguyên đơn là người trực tiếp đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất trên để nuôi trồng thủy sản và trên đất có các công trình 01 căn nhà cấp 4, 01 hồ chứa nước mưa, 01 chòi gỗ.

Quy định này đã được Bộ luật Dân sự năm 2015 kế thừa và pháp điển hóa trong Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể khoản 2 Điều 129 quy định: *"...2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản Nng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực"*.

N vậy, tuy việc chuyển Nợng phần diện tích đất 61.039,9m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A4) và diện tích đất 23.889,7m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A6) tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, Tp. Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024 theo Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 02 năm 2005 ký giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1,

bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T có vi phạm về hình thức của hợp đồng do chưa thực hiện công chứng, chứng thực và Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 02 năm 2005 không có bà P ký, tuy nhiên quá trình tố tụng tại Tòa, bà P xác định không liên quan và không có ý kiến gì. Vì vậy, theo quy định của pháp luật đã phân tích ở trên, thì việc chuyển Nợng này không bị coi là vô hiệu, đã có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Nguyễn Bá S bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn M2 bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 61.039,9m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A4) và diện tích đất 23.889,7m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A6) tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, Tp. Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24/5/2024.

Từ những phân tích ở trên xác định, việc chuyển Nợng phần diện tích đất 61.039,9m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A4) và diện tích đất 23.889,7m2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A6) tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, Tp. Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024 theo Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 02 năm 2005 ký giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Bá S bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn M2 bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 61.039,9m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A4) và diện tích đất 23.889,7m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 (cụ thể là lô A6) tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, Tp. Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24/5/2024 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3]. Đối với các lô A1 diện tích 103,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 58 tờ bản đồ số 112; lô A2 diện tích 2.772,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 28+59 tờ bản đồ số 112+120; lô A3 diện tích 992,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 3+53 tờ bản đồ số 119+120; lô A5 diện tích 2.077,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 28 tờ bản đồ số 120; lô A7 diện tích 52,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 11 tờ bản đồ số 120; lô A8 diện tích 111,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 11 tờ bản đồ số 120; lô A9 diện tích 51,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 3 tờ bản đồ số 119 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút yêu cầu này. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc rút yêu cầu này của nguyên đơn là tự nguyện và đúng qui định pháp luật nên đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

[3]. Đối với ý kiến của ông T về việc đề nghị các nguyên đơn hỗ trợ cho ông T một khoản tiền, ông T và các nguyên đơn thống nhất tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ và thẩm định tại chỗ là 30.000.000 đồng Nng do nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ số tiền này cho bị đơn và đã nộp đủ nên bị đơn không phải nộp.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm thay ông T nên ông T không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 129, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; mục b.3, tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 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 các ông bà: Mai C, Nguyễn Bá S, Bùi Thị S1, Phạm Thị Muội về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất" đối với ông Nhữ Văn T.

1.1. Công nhận việc chuyển Nợng phần diện tích 61.039,9m^2 đất, ký hiệu lô A4, có tọa độ (7,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,17,16,15,14,13,12,11,10,9,8,7) thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 120 và diện tích 23.889,7m^2 đất, ký hiệu lô A6, có tọa độ (78,95,94,96,97,98,99,19,18,17,78) thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024 theo Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 02 năm 2005 ký giữa ông Mai C, ông Nguyễn Bá S, bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội với ông Nhữ Văn T có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận cho ông Nguyễn Bá S bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn M2 bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội được quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích 61.039,9m^2 đất, ký hiệu lô A4, có tọa độ (7,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,17,16,15,14,13,12,11,10,9,8,7) thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 120 và diện tích 23.889,7m^2 đất, ký hiệu lô A6, có tọa độ (78,95,94,96,97,98,99,19,18,17,78) thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 120 tọa lạc tại khu vực Gò Ông Sầm, Cầu Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024. (sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Nguyễn Bá S bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn M2 bà Bùi Thị S1, bà Phạm Thị Muội được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với phần diện tích đất được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của các ông bà: Mai C, Nguyễn Bá S, Bùi Thị S1, Phạm Thị Muội về việc yêu cầu công nhận việc chuyển Nợng và công nhận quyền sử dụng đất đối với các lô A1 diện tích 103,1m^2 thuộc môt phần thửa đất số 58 tờ bản đồ số 112; lô A2 diện tích 2.772,7m^2 thuộc môt phần thửa đất số 28+59 tờ bản đồ số 112+120; lô A3 diện tích 992,1m^2 thuộc môt phần thửa đất số 3+53 tờ bản đồ số 119+120; lô A5 diện tích 2.077,7m^2 thuộc môt phần thửa đất số 28 tờ bản đồ số 120; lô A7 diện tích 52,8m^2 thuộc môt phần thửa đất số 11 tờ bản đồ số 120; lô A8 diện tích 111,7m^2 thuộc môt phần thửa đất số 11 tờ bản đồ số 120; lô A9 diện tích 51,8m^2 thuộc môt phần thửa đất số 3 tờ bản đồ số 119 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-5-2024.

3. Về chi phí đo vẽ; xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 30.000.000 đồng, các ông bà: Mai C, Nguyễn Bá S, Bùi Thị S1, Phạm Thị Muội tự nguyện nộp và đã nộp xong.

4. Về án phí: Các ông bà: Mai C, Nguyễn Bá S, Bùi Thị S1, Phạm Thị Muội phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* Nng được trừ vào số tiền tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002315 ngày 06-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Các ông bà: Mai C, Nguyễn Bá S, Bùi Thị S1, Phạm Thị Muội đã nộp xong.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án (đối với các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án 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 hánh 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 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Thanh Mai

Nơi nhận
- Đương sự;
- VKSND TP. Vũng Tàu;
- TAND tỉnh BR-VT;
- Thi hành án dân sự TP. Vũng Tàu;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thanh Mai

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Thanh Mai

Nơi nhận
- Đương sự;
- VKSND TP. Vũng Tàu;
- TAND tỉnh BR-VT;
- Thi hành án dân sự TP. Vũng Tàu;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thanh Mai