

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

Bản án số: 31/2022/DS – ST.

Ngày: 09-6-2022.

V/V tranh chấp quyền sử dụng đất.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 tòa: Bà Hoàng Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Ngô Thị Thúy Hảo

2. Ông Đặng Song Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Vững – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lương Ngọc Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2021 về “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2022/QĐXX- ST ngày 13 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1962 và bà Trần Thị Lan H, sinh năm 1967 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số, Phường A, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Anh K, sinh năm 1982;

Địa chỉ: phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu. (có mặt)

Bị đơn: Ông Hồ Sỹ L, sinh năm 1983 và bà Trần Thị V, sinh năm 1985

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải, tại phiên tòa Nguyên đơn – bà Trần Thị Lan H và ông Phạm Văn H1 cùng người đại diện theo ủy quyền ông Lê Anh K trình bày:

Năm 2006, ông Phạm Văn H1 và bà Trần Thị Lan H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N một căn nhà cấp 4 trên diện tích 40m² trong tổng diện tích 72m² đất bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A

HVT, Phường A, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu với giá 300.000.000đồng. Khi chuyển nhượng, bà N có lập một văn bản thỏa thuận viết tay trong đó có nội dung bà N bán cho ông H1, bà H một căn nhà cấp 4 trên phần diện tích 40m²đất, phần đất còn lại gia đình bà N làm nhà và sinh sống. Khi đó, bà N có nhờ cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường xuống đo vẽ, chỉ ranh vị trí đất và nhà bán cho ông H1, bà H. Ông H1, bà H đã thanh toán đủ tiền cho bà N, bà N đã bàn giao nhà đất, ông, bà tu sửa ở từ năm 2006 cho đến nay. Cũng trong năm 2006, phần đất còn lại phía sau bà N xây nhà một trệt một lầu và ở đến năm 2014 thì bán cho ông Hồ Sỹ L và bà Trần Thị V. Khi mua nhà đất, do diện tích nhỏ không đủ điều kiện để tách sổ cho ông H1, bà H nên bà N lập hợp đồng viết tay. Việc bà N xây nhà trên phần đất còn lại, ông H1 bà H biết và không có ý kiến gì. Thời điểm bà N bán nhà cho vợ chồng ông L bà V, bà N muốn ông H1 bà H cùng được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên năm 2014, ông H1 bà H, ông L bà V và bà N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa-Vng Tàu. Trong Hợp đồng chỉ ghi diện tích chung được cấp là 72m²đất mà không ghi cụ thể nhà nào sử dụng bao nhiêu m²nên Công chứng viên yêu cầu cả hai bên ông H1 bà H và ông L bà V lập Hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thuận lợi cho việc đóng thuế sau này. Trong hợp đồng thể hiện tỉ lệ góp vốn, ông L bà V góp 45%, ông H1 bà H góp 55% trên tổng giá trị quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa-Vng Tàu ngày 23-12-2014. Thực chất ông H1 bà H không góp tiền mua chung nhà đất với ông L bà V. Ngày 22-01-2015, ông H1 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng sử dụng đất với ông Hồ Sỹ L, bà Trần Thị V. Hiện trạng nhà, đất từ khi ông, bà nhận bàn giao năm 2006 cho đến nay không có gì thay đổi. Nhà, đất của ông L bà V cũng không thay đổi. Khoảng cách giữa nhà của bà N với nhà của ông H1 bà H có một khoảng trống làm sân trời trong phần nhà của bà N bán cho ông L và bà V. Khi nhận bàn giao nhà, đất do tin tưởng bà N nên ông H1 bà H không đo vẽ lại. Tháng 5-2021, ông H1 bà H có dự định xây lại nhà, đo vẽ thì thấy diện tích đất chỉ có 34m²đất ở không đúng với diện tích đất mua của bà N là 40m² đất ở, không đúng với tỷ lệ góp vốn 55% trên tổng giá trị quyền sử dụng đất đã lập. Nên ông H1, bà H yêu cầu ông L bà V thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn theo tỷ lệ nhận chuyển nhượng, trả lại 5,6m²đất còn thiếu cho ông bà theo sơ đồ vị trí do Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 21-12-2021.

Ông H1 bà H đồng ý với sơ đồ vị trí do Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 21-12-2021 và biên bản định giá ngày 13-01-2022, không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

2. Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn -ông Hồ Sỹ L và Bà Trần Thị V trình bày:

Năm 2014, ông L bà V nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Nguyễn Thị N có sự chứng kiến của vợ chồng ông H1, bà H và ở từ đó cho đến nay, hiện trạng nhà đất vẫn giữ nguyên. Ông H1 bà H nhận chuyển nhượng nhà đất với bà N ở từ năm 2006 cho đến nay, không có ý kiến gì về việc thiếu đất. Nay ông H1 bà H yêu cầu ông L, bà V trả 5,6m²đất còn thiếu ông bà không đồng ý. Vì giữa

ông L bà V và ông H1, bà H không có việc mua bán. Ông H1 bà H nhận chuyển nhượng với bà N thì liên hệ với bà N để đòi lại. Còn về Hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức để các bên đóng thuế, tại thời điểm lập hợp đồng ông L bà V và bà H, ông H1 không góp tiền mua đất mà thực tế các bên mua nhà đất của bà N. Từ khi ký Hợp đồng góp vốn năm 2016-2017, ông H1 bà H đưa tiền cho ông L bà V đóng thuế theo tỷ lệ góp vốn. Sau đó, ông H1 bà H đề nghị ông L bà V mỗi nhà đóng một năm và năm 2018 thì ông H1 bà H đóng, sau đó không đóng nữa. Từ năm 2019 cho đến nay, việc đóng thuế đều do ông L bà V đóng.

Ông L bà V đồng ý với sơ đồ vị trí do Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 21-12-2021 và biên bản định giá ngày 13-01-2022, không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

3. Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

3.1. Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình, còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. 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. Đương sự có mặt tại phiên tòa chấp hành tốt các quy định pháp luật tố tụng, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

3.2. Về nội dung: Ông H1, bà H và ông L, bà V cùng nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của bà N tại thửa số 70, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ 163/109 Hoàng Văn Thụ, phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông H1, bà H nhận chuyển nhượng năm 2006, diện tích nhận chuyển nhượng theo giấy bà N viết là 40m². Khi nhận chuyển nhượng, trên đất đã có nhà sẵn, hiện trạng nhà và ranh giới giữa căn nhà đó với phần đất còn lại đến nay không thay đổi. Sau khi chuyển nhượng cho ông H1, bà H thì bà N có xây dựng căn nhà một trệt, một lầu trên phần đất còn lại và ở đến năm 2014 mới bán lại nguyên trạng căn nhà cho ông L, bà V nhưng ông H1, bà H không có ý kiến gì. Ngoài ra, thực tế phía trước nhà ông H1, bà H có phần diện tích 7,6 m² chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng do bà N và sau này là ông H1, bà H sử dụng nên tổng diện tích đất ông H1, bà H thực tế sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng từ bà N là hơn 40 m². Cả hai bên thừa nhận không có việc cùng góp vốn theo tỷ lệ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Hợp đồng góp vốn ngày 23-12-2014. Từ những phân tích đó cho thấy ông H1, bà H và ông L, bà V đều nhận chuyển nhượng từ bà N theo hiện trạng nhà đất, không phải theo diện tích trong 72m² bà N được cấp GCNQSDĐ. Hiện trạng đó đến nay không thay đổi nên đủ cơ sở để xác định phần đất 5,6 m² theo sơ đồ đo vẽ ngày 21-12-2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa 2 nhà thuộc quyền sử dụng của ông L, bà V. Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà H. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà H.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới và cam kết không còn chứng cứ nào khác.

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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Phạm Văn H1 và bà Trần Thị Lan H khởi kiện yêu cầu ông Hồ Sỹ L và bà Trần Thị V trả lại 5,6m² đất còn thiếu cho ông bà theo đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn theo tỷ lệ nhận chuyển nhượng. Ông H1, bà H và ông L bà V xác nhận, hai bên không góp tiền mua chung nhà, đất. Còn về Hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức để các bên đóng thuế. Nên quan hệ pháp luật được xác định là “tranh chấp quyền sử dụng đất”. Bị đơn - ông L, bà V và diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại thành phố Vũng Tàu nên xác định đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2]. Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận không biết hiện nay bà Nguyễn Thị N là người chuyển nhượng nhà, đất cho các đương sự ở đâu nên không thể cung cấp địa chỉ cụ thể của bà N cho tòa án. Do vậy, Tòa án không thể đưa bà N vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[2.]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy: Hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-12-2014 do nguyên đơn (ông H1, bà H) và bị đơn (ông L, bà V) cung cấp cho Tòa án đều là bản sao công chứng có nội dung: Thể hiện tỷ lệ góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H1 bà H góp 55%, ông L bà V góp vốn 45% trên tổng giá trị quyền sử dụng đất.

Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận: Ông H1, bà H và ông L, bà V không góp tiền mua chung nhà, đất. Hai bên ký Hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do khi bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H và ông L, bà V chỉ ghi diện tích chung là 72m² đất ở, không ghi cụ thể mỗi nhà sử dụng bao nhiêu m² đất. Để thuận lợi cho việc đóng thuế sau này, Công chứng viên yêu cầu hai bên lập Hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tỷ lệ góp vốn ông H1, bà H 55%, ông L, bà V 45%.

Trước khi ký kết Hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông L, bà V. Năm 2006 ông H1, bà H đã nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà Nguyễn Thị N. Chính ông H1, bà H thừa nhận khi nhận chuyển nhượng nhà, đất bà N có nhờ cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường xuống đo vẽ, chỉ ranh vị trí và bàn giao nhà, đất đủ 40m² cho ông bà. Ông H1, bà H đã ở từ năm 2006 cho đến nay. Phần đất còn lại, năm 2006 bà N xây nhà, ông H1 và bà H không có ý kiến gì. Ông H1, bà H xác nhận năm 2014, ông L và bà V mua nhà, đất của bà N, về hiện trạng vẫn giữ nguyên, không thay đổi.

Với những diễn biến sự việc nêu trên cùng lời thừa nhận của các đương sự có cơ sở xác định ông H1, bà H và ông L, bà V không có sự thỏa thuận, cũng như góp tiền mua chung nhà, đất mà việc ký kết Hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-12-2014 tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chỉ là hợp đồng giả tạo để các bên thuận lợi cho việc đóng thuế nên vô hiệu. Ông H1, bà H căn cứ vào hợp đồng này để yêu cầu ông L, bà V trả lại 5,6m² đất còn thiếu cho ông bà theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 21-12-2021 là không có căn cứ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà H không có cơ sở chấp nhận.

Do các bên ký kết Hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-12-2014 tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa-Vng Tàu chỉ là để thuận lợi cho việc đóng thuế nên không phát sinh hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Giành quyền khởi kiện cho ông H1, bà H đối với bà Nguyễn Thị N khi có yêu cầu bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật.

[2.2]. Về chi phí đo vẽ, định giá và thẩm định:

Tổng chi phí là 8.800.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà H không được chấp nhận nên ông H1 bà H phải chịu. Ông H1, bà H đã nộp đủ.

[2.3]. Về án phí: Đây là vụ án tranh chấp về việc ai là người được quyền sử dụng đất mà không cần xác định giá trị tranh chấp. Do vậy, căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 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 thì nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H1 và bà Trần Thị Lan H về việc buộc ông Hồ Sỹ L và bà Trần Thị V trả cho ông bà diện tích 5,6m² đất tọa lạc tại số H V T, Phường A, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vng Tàu theo sơ đồ vị trí do Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 21-12-2021.

2. Hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Sỹ L, bà Trần Thị V và ông Phạm Văn H1, bà Trần Thị Lan H được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa-Vng Tàu công chứng ngày 23-12-2014 vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Lan H và ông Phạm Văn H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 7.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001018 ngày 08-6-2021

của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông H1, bà H được nhận lại số tiền 7.200.000đ(Bảy triệu, hai trăm ngàn đồng).

4. Chi phí thẩm định: Bà H, ông H1 phải chịu 8.800.000đồng và đã nộp đủ.

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 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. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để yêu cầu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tp. Vũng Tàu;
- THADS tp. Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hs vụ án.

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

Hoàng Thị Cúc

Nơi nhận:
THẨM

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ

- Dương sự;
- PHIÊN TÒA**
- VKSND Tp.VT;
 - Thi hành án dân sự tpVT;
 - Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA

HOÀNG THỊ CÚC

