

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 44/2022/DS-ST

Ngày 18- 8 -2022

*V/v: Tranh chấp
quyền sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Thị Kim Thủy
Bà Huỳnh Thị Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mai- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 163/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất **theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2022/QĐXX-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022; Thông báo hoãn phiên tòa số 04/2020/QĐ-TBHPT ngày 01 tháng 4 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15/2022/QĐ-TNPT ngày 23 tháng 6 năm 2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 09/TB-TA ngày 3 tháng 8 năm 2022** giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị Thu H - sinh năm: 1979;

Địa chỉ: số nhà 117B M, phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Bùi Thị Thu H: Bà Võ Thị Cẩm T - sinh năm: 1993; địa chỉ: 577 P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu – *theo giấy ủy quyền ngày 02/03/2021 tại UBND phường Phước Hiệp, thành phố Bà Rịa (Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Bùi Thị Thu H: Ông Bùi Đức Q- Luật sư Công ty TNHH MTV T (Vắng mặt)

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị N - sinh năm: 1971; Địa chỉ: 50 tổ 1 khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà Nguyễn Thị N: Ông Hoàng Đăng Vinh H- Luật sư – Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có mặt)

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

- Ông Hà Minh T – sinh năm: 1992; Địa chỉ: tổ 1 ấp P, xã P, huyện Đ , tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ông Hà Minh T1 - sinh năm: 2003; Địa chỉ: tổ 1 ấp P, xã P, huyện Đ , tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có mặt)

- Ông Hà Minh T2- sinh năm: 1994; Địa chỉ: tổ 1 ấp P, xã P, huyện Đ , tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ông Hà Minh T3 - sinh năm: 1997
Địa chỉ: tổ 1 ấp P, xã P, huyện Đ , tỉnh BR-VT.

Chỗ ở hiện nay: Đội 17 Phân trại số 3, Trại giam X- Cục C10- Bộ Công An (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ông Mai Hoàng P - sinh năm: 1981; Địa chỉ: tổ 5 khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Đoàn Văn P1 – sinh năm: 1978; Địa chỉ: khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ông Hà Văn Bé S , sinh năm: 1970; Địa chỉ: tổ 1 ấp P, xã P, huyện Đ , tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Người làm chứng: Bà Phạm Thị T5- sinh năm: 1931;

Địa chỉ: Tổ 1 khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện lập ngày **18/9/2020**, đơn sửa đổi, bổ sung ngày **20/4/2022** và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà **Bùi Thị Thu H** và người đại diện theo ủy quyền của bà là bà **Võ Thị Cẩm T** trình bày:*

Vào ngày 16/7/2020, bà Bùi Thị Thu H có nhận chuyển nhượng từ ông Mai Hoàng P phần đất có diện tích 1506,0m² thuộc thửa số 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ. Việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn tất cả về mặt nội dung lẫn hình thức. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã công nhận quyền sử dụng đất cho bà H vào ngày 30/7/2020 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 037424 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 14/8/2020. Thời điểm bà H nhận chuyển nhượng thì ông P cho biết trên thửa đất có phần diện tích khoảng 100m² cho bà N sử dụng hiện có xây dựng 01 căn nhà cấp 4, khi nào bà H có nhu cầu sử dụng thì bà N sẽ di dời nhà giao trả đất. Bà H tin tưởng vì thấy trên đất nhà không đề bản nhà mái âm tình thương, tình nghĩa...nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng.

Tháng 8/2020, bà H có nhu cầu sử dụng đất, yêu cầu gia đình bà N dọn đồ ra khỏi nhà thì bà N thông báo nhà trên đất tranh chấp là nhà mái âm tình thương nhà

nước cho tặng để ở đồng thời đất đã được ông P1, bà T5 cho tặng trước khi cho tặng ông P nên không đồng ý tháo dỡ, di dời trả đất.

Nay, qua đo đạc thực tế, thấy rằng bà N và các con đang sử dụng phần đất của bà H có diện tích 218m² thuộc một phần thửa 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ (theo sơ đồ vị trí của mảnh trích đo địa chính số 90-2021 ngày 19-3-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ) nên yêu cầu Tòa án buộc di dời nhà để giao trả đất. Bà H tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời theo giá Hội đồng định giá đã định.

Đối với các phần đất bị các chủ đất liền kề khác lấn ranh thì không tranh chấp. Trường hợp, hai bên không thỏa thuận được, bà H sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 13-12-2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào năm 2011, bà Phạm Thị N được mẹ là bà Phạm Thị T5 cho tặng phần đất có diện tích 218m² thuộc thửa 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ và cũng năm 2011, UBND thị trấn Đất Đỏ đã xây dựng cho tặng gia đình bà căn nhà tình thương trên đất. Sau đó, khoảng 2 năm thì gia đình bà N xây dựng thêm nhà vệ sinh. Việc cho tặng đất giữa bà T5 và bà N trước kia có giấy tay, được UBND xã Phước Long Thọ xác nhận nhưng hiện nay giấy tay ông P1 đã đốt, không còn. Thời điểm cho tặng chỉ đo đạc bằng thước dây để sử dụng, chưa thực hiện thủ tục tách thửa vì diện tích nhỏ, không đủ điều kiện tách thửa.

Nhà tình thương trên đất cho tặng là cho tặng cho hộ, ông Hà Văn Bé S đứng tên chủ hộ. Hiện nay, trên đất tranh chấp có 3 con là Hà Minh T, Hà Minh T1 và Hà Minh T2 đang trực tiếp sử dụng. Bà N hiện đang ở nhờ nhà bà T5 ở khu phố Hiệp Hòa, chỉ thỉnh thoảng tới để thăm nom nhà, đất, không trực tiếp hàng ngày ở.

Nay, qua yêu cầu của bà Hoàng, bà N không đồng ý. Bởi lẽ, đất này bà N đã được bà T5 đã cho tặng trước khi cho ông P1, trên đất đã được nhà nước công nhận cho tặng nhà tình thương, khi mẹ cho tặng thửa đất cho ông P1 (sau này ông P1 giao lại cho ông P), do không làm thủ tục tách thửa được nên mới cho nguyên thửa, chứ thực tế bà T5 không cho ông P1 phần đất gia đình bà đang sử dụng. Bà H mua đất từ ông P thì tự giải quyết với ông P, bà N không liên quan. Gia đình bà N hiện nay hoàn cảnh rất khó khăn, không có đất nào khác để di dời nhà.

Bà Nguyễn Thị N có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án công nhận cho bà N được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 218m² thuộc một phần thửa 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn Bé S trình bày:

Ông Hà Văn Bé S trước đây có mối quan hệ là chồng của bà Nguyễn Thị N và là đang người đứng tên chủ hộ tại phần nhà đất đang tranh chấp. Vào khoảng 2011, hộ Ông S được UBND thị trấn Đất Đỏ cho tặng nhà tình thương trên phần

diện tích đất do mẹ vợ là bà Phạm Thị T5 cho tặng. Sau này, ông S ly hôn với bà N, giao nhà đất lại cho bà N cùng các con quản lý, sử dụng đến nay.

Nay, qua yêu cầu của bà H thì ông S không đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của bà N để các con có nơi cư trú vì hoàn cảnh gia đình đang khó khăn về kinh tế, không thể mua đất để cất nhà khác ở. Ông S không có yêu cầu độc lập, nếu phần đất được Tòa án công nhận thì đồng ý giao cho các con và bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Minh T, ông Hà Minh T1, ông Hà Minh T2 và ông Hà Minh T3 trình bày:

Các ông Hà Minh T, Hà Minh T1, Hà Minh T2 và Hà Minh T3 có mối quan hệ là con ruột của bà Nguyễn Thị N và ông Hà Văn Bé S. Từ khi nhà nước cho nhà đến nay thì cùng với gia đình sử dụng nhà đất, khi cha mẹ ly hôn không ở với nhau nữa thì 4 anh em tiếp tục quản lý, sử dụng đến nay. Riêng, ông T3 từ năm 2018 đến nay, không trực tiếp ở trên đất do đang chấp hành án tại Trại giam T345 Xuyên Mộc.

Nay, các anh em không có yêu cầu độc lập gì. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N để các anh em có chỗ ở sinh sống, vì ngoài nơi ở này ra thì không còn chỗ ở nào khác.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Hoàng P trình bày:

Vào khoảng năm 2020, ông Đoàn Văn P1 có vay mượn ông Mai Hoàng P một số tiền nhưng khi đến hạn thì không có tiền thanh toán. Vì vậy, ông P1 đã bán đất cho ông P bằng hình thức lập hợp đồng tặng cho đất để cản trừ nợ vay. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất từ ông P1 thì trên đất có căn nhà cấp 4 như hiện nay, nhà không có gắn biển nhà tình thương, tình nghĩa...và gia đình bà N đang sử dụng. Ông P1 cho biết chỉ cho gia đình bà N ở tạm. Khi ông P chuyển nhượng đất lại cho bà H cũng đã thông báo cho bà H biết và những người ở trên đất không ai có ý kiến ngăn cản gì. Nay, hợp đồng giữa ông P và bà H đã hoàn tất, ông P đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) nên không có yêu cầu độc lập gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn P1 trình bày:

Ông Đoàn Văn P1 có mối quan hệ là con ruột của bà Phạm Thị T5 và là em ruột của Bà Nguyễn Thị N. Vào ngày 29/3/2011, ông P1 được bà T5 cho tặng tại phòng công chứng Lam Sơn phần đất diện tích 16.082m², trong đó có thửa đất đang tranh chấp. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P1 có làm giấy tay cho tặng cho bà N một phần diện tích đất tương ứng với diện tích nhà cấp 4 đang có trên đất để địa phương xây dựng nhà tình thương cho gia đình bà N ở. Tuy nhiên, giấy tay hiện nay đã mất không còn. Khi ông P1 cho tặng sang cho ông P để cản trừ nợ, ông P1 có nói miệng trừ ra phần diện tích nhà tình

thương trên đất đã cho tặng bà N. Nay, ông P1 không có yêu cầu độc lập gì, đề nghị Tòa án công nhận cho bà N được quyền sử dụng phần đất bà N đang cất nhà ở hiện nay.

Người làm chứng: Bà Phạm Thị T5 trình bày:

Vào năm 2011, bà Phạm Thị T5 có cho tặng đất cho con gái là Nguyễn Thị N để nhà nước xây nhà tình thương cho gia đình bà N ở. Thời điểm cho tặng đất có giấy tay. Sau đó, bà làm thủ tục cho tặng cho toàn bộ thửa đất cho con trai là ông Đoàn Văn P1 vì diện tích nhà tình thương nhỏ nên không tách ra để trừ diện tích cho tặng. Khi cho tặng đất cho ông P1, bà N đã được nhà nước cất nhà tình thương.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị Cẩm T đại diện theo ủy quyền cho bà H trình bày là giữ nguyên yêu cầu sửa đổi, bổ sung của nguyên đơn. Tại thời điểm, bà H chuyển nhượng đất từ ông P, không thấy ai sử dụng nhà đất, nhà cũng không treo bảng nhà tình thương, mái ầm tình thương hoặc nhà đại đoàn kết. Bà H là người kinh doanh bất động sản, nếu biết đất có nhà của hộ gia đình được nhà nước cho tặng thì sẽ không nhận chuyển nhượng. Nay, bà H yêu cầu bà N cùng những người đang sử dụng đất phải tháo dỡ, di dời nhà đại đoàn kết trên đất để giao trả lại đất cho bà H, bà H sẽ bồi thường số tiền là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N xác định bà được UBND thị trấn Đất Đỏ cho tặng nhà tình thương, nhưng theo quyết định của UBND thị trấn Đất Đỏ ghi là nhà đại đoàn kết. Thời điểm bà T5, ông P1 cho tặng đất thì ghi trên giấy tay là 75m² (chiều ngang 5m- chiều dài 15m), tuy nhiên, sau đó khi xuống đo đạc thực tế để xây dựng ở thì cho ra hết đất nên có diện tích là 100 m² (chiều ngang khoảng 5m- chiều dài khoảng 20m). Quá trình sử dụng, gia đình bà N được các hộ xung quanh đất cho mỗi người một ít diện tích nên diện tích sử dụng thành 218m² như hiện nay. Việc các hộ lân cận cho đất thì chỉ nói miệng không có giấy tờ gì. Trên đất tranh chấp, trước đây có cả hộ gia đình bà sinh sống, tuy nhiên, từ năm 2015 đến nay (bà N và Ông S ly hôn), Ông S có gia đình khác ra ở riêng, còn bà thì về nhà mẹ ruột sinh sống tạm, chỉ thỉnh thoảng đến ở, cháu Tăng từ 2018 đi chấp hành án, còn lại chỉ có 3 con sinh sống là Hà Minh T1, Hà Minh T, Hà Minh T2. Hiện nay, gia đình bà rất khó khăn, ngoài nơi ở này ra thì không còn nhà, đất nào khác nên không thể di dời, tháo dỡ nhà. Hơn nữa, nhà đất này gia đình bà đã được nhà nước công nhận cho xây nhà tình thương, tình nghĩa, đã sống ổn định từ năm 2011 đến nay. Nhà tình nghĩa cho là cho hộ gia đình, tuy nhiên Ông S đã có ý kiến giao lại cho bà và các con. Vì vậy, bà N đề nghị Tòa án công nhận cho bà N cùng các con được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 218m² thuộc thửa 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ.

Về phần cây trồng trên đất không tranh chấp, nếu thuộc về quyền sử dụng đất của bà H thì bên gia đình bà N tự chặt bỏ, di dời, không yêu cầu bồi thường.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Hà Minh T1 trình bày thống nhất với lời khai của mẹ Nguyễn Thị N. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu

của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà N để gia đình có nơi ở, sinh sống.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N là ông Hoàng Đăng Vĩnh H trình bày và có quan điểm:*

Căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, cho thấy diện tích bà T5 và ông P1 cho tặng bà N diện tích 100m² thuộc thửa 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ và nhà nước đã có quyết định công nhận xây nhà tình nghĩa cho gia đình bà N diện tích 75m² là có thật. Gia đình bà N đã sử dụng nhà đất ổn định từ năm 2012 đến nay. Căn cứ theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 16 Điều 2 Nghị quyết 01/2017/NĐ-CP ngày 6/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định của Luật đất đai năm 2013 thì đủ điều kiện để công nhận cho bà N và các thành viên trong hộ được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 100m² đang tranh chấp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nghĩa, công nhận cho bà N và các con được quyền quản lý, sử dụng diện tích 100m² thuộc thửa 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ có quan điểm phát biểu:*

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành tốt các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán đã xác định chính xác về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật cần giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng; Đảm bảo điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ đúng trình tự và đầy đủ. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử. Do đó, thẩm phán cần rút kinh nghiệm.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể buộc bà N và các con đang ở trên đất trả cho bà H phần đất có diện tích 118m² thuộc một phần thửa 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ và Công nhận cho bà N được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích 100 m² thuộc một phần thửa 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Bà Bùi Thị Thu H khởi kiện bà Nguyễn Thị N để yêu cầu giao trả phần đất có diện tích 218m² thuộc thửa số 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ đồng thời bà N cũng có yêu cầu phản tố công nhận phần đất này nên xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

[1.2] *Về thẩm quyền*: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

[1.3] *Về sự vắng mặt người tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm*:

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Mai Hoàng P, ông Hà Văn Bé S, ông Hà Minh T2, ông Hà Minh T3, ông Hà Minh T và người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên, họ đã có đơn xin vắng mặt và đã có lời khai trình bày ý kiến, lời khai tại hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.4] *Về thay đổi yêu cầu*:

- Tại đơn khởi kiện, bà H yêu cầu bà N phải di dời toàn bộ nhà, vật kiến trúc trên đất đang sử dụng để giao cho bà H diện tích 1.506m² thuộc thửa số 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà H có thay đổi yêu cầu khởi kiện: yêu cầu bà N cùng những người ở trên đất phải trả lại diện tích đất đang sử dụng không hợp pháp có diện tích 218m² thuộc một phần thửa 729 tờ bản đồ số 59 xã Phước Long Thọ (Theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 19/3/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ) và bà H sẽ bồi thường giá trị nhà với số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Xét, việc thay đổi, bổ sung này của bà H không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với pháp luật nên chấp nhận.

- Tại đơn yêu cầu phản tố, bà N yêu cầu công nhận cho bà N được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 218m² thuộc một phần thửa 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ. Tại phiên tòa, bà N xác nhận nhà đại đoàn kết là trao tặng cho cả hộ gia đình nhưng Ông S đã đồng ý giao lại quyền, lợi ích hợp pháp cho những người còn lại trong hộ và bà Nghĩa. Vì vậy, bà N xin thay đổi yêu cầu, đề nghị Tòa án công nhận phần đất này cho bà N và các con trong hộ gồm ông Hà Minh T, ông Hà Minh T1, ông Hà Minh T2, ông Hà Minh T3 để tiếp tục sử dụng nhà. Xét, việc thay đổi này phù hợp với pháp luật nên chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thu H về việc buộc bà Nguyễn Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao trả đất đang sử dụng có diện tích 218m² thuộc một phần thửa số 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ

[2.1.1] Xét về nguồn gốc đất và tính pháp lý của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Căn cứ theo Công văn số 6369/UBND-PTNMT ngày 17-6-2022 và lời xác nhận của bà T5, bà N thì thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà để lại cho bà Phạm Thị T5 sử dụng vào năm 1970. Sau đó, bà T5 kê khai đăng ký và được UBND huyện Long Đất (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0640948 ngày 27/12/1996 đối với thửa đất 798 tờ bản đồ số 37 xã Phước Long

Thọ nay là thửa 260 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ. Thửa 729 tờ bản đồ số 58 được tách ra từ thửa 260 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ. Việc cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T5, các bên đương sự đều xác định là đúng, không có ý kiến tranh chấp gì.

Riêng, việc UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số BD 667226 ngày 17/5/2011 cho ông Đoàn Văn P1 căn cứ theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà T5 sang ông P1 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông P1 sang ông P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 037424 do Sở T1 Nguyên Môi Trường cấp ngày 14/8/2013, sau này chuyển nhượng qua cho bà Bùi Thị Thu H thì bà N cho rằng không đúng. Việc sai sót này theo bà N là xuất phát từ phía bà T5, ông P1. Lý do, từ thời điểm bà T5 cho tặng đất cho ông P1, trước thời điểm đó đã có giấy tay cho đất để gia đình bà N xây dựng nhà tình thương, nhà đại đoàn kết, khi làm thủ tục cho tặng phải trừ ra phần diện tích đã cho nhưng lại cho tặng toàn bộ sổ đỏ và sau này những người nhận chuyển nhượng biết có căn nhà trên đất không phải của ông P1 mà vẫn nhận chuyển nhượng là không đúng.

Xét, theo hồ sơ sao lục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ và UBND huyện Đất Đỏ cung cấp cho thấy, tại thời điểm cho đất ông P1, theo văn bản công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Lam Sơn ngày 29/3/2011 thì diện tích bà T5 cho tặng ông P1 là 1.560m² tức toàn bộ thửa đất do bà T5 đang đứng tên, không phải chỉ cho tặng một phần, chừa ra diện tích 218m² đã cho tặng bà N như bà N trình bày. Tại biên bản lấy lời khai bà T5 (BL: 59, 60), bà T5 cũng xác định khi ký hợp đồng cho tặng ông P1 là ký cho tặng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận. Như vậy, theo quy định tại Điều 129 Luật đất đai năm 2003 thì UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận QSD đất sang tên ông P1 là đúng quy định pháp luật.

Đối với các giấy chứng nhận cấp cho ông P, chỉnh lý trang tư sang bà H là căn cứ trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3110 ngày 16/9/2019 giữa ông Đoàn Văn P1 và ông Mai Hoàng P; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1128 ngày 16/7/2020 giữa ông Mai Hoàng P và bà Bùi Thị Thu H theo đúng trình tự thủ tục quy định của luật công chứng. Các bên tham gia ký kết hợp đồng trên tinh thần tự nguyện, không trái quy định pháp luật, thời điểm ký kết hợp đồng các bên không ký kết cho tặng, chuyển nhượng nhà trên đất, không xuất trình giấy cho tặng đất của bà Tròn, ông P1 đối với hộ ông Hà Văn Bé S đồng thời bên tặng cho và bên hộ Ông S cũng không cung cấp thông tin về tình trạng thửa đất.

Do đó, có căn cứ xác định việc UBND huyện Đất Đỏ và Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông bà nêu trên là đúng về trình tự, thủ tục.

[2.1.2] Xét việc quản lý, sử dụng đất của hộ ông Hà Văn Bé S :

Quá trình giải quyết vụ án, ông Hà Văn Bé S và những người trong hộ trình bày: Vào năm 2011, bà Phạm Thị T5 có cho tặng bằng giấy tay bà N phần diện tích đất thuộc một phần thửa 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ có xác nhận của UBND xã Phước Long Thọ nhưng hiện nay giấy tay đã bị mất không còn. Thời

điểm bà T5 cho tặng thì hộ Ông S gồm ông S, bà N và 4 người con là Hà Minh T1, Hà Minh T, Hà Minh T2, Hà Minh T3. Sau khi tặng cho, năm 2012, UBND thị trấn Đất Đỏ hỗ trợ cho xây dựng nhà tình thương trên đất bao gồm nhà cấp 4 có diện tích $34m^2$, năm 2013 xây dựng thêm 01 nhà vệ sinh với diện tích $2m^2$. Năm 2015, bà N và Ông S ly hôn nhau, mỗi người ở một nơi, không còn ở trên đất, còn lại trên nhà tình thương là 4 người con sinh sống, trong đó ông Tặng từ năm 2018 đến nay không sử dụng đất.

Căn cứ theo hồ sơ cung cấp chứng cứ kèm theo Công văn số 454/UBND – VP ngày 3/8/2022 của UBND thị trấn Đất Đỏ thấy rằng: Vào ngày 23/12/2011, ông Hà Văn Bé S là chủ hộ có đơn gửi UBND thị trấn Đất Đỏ và các ban ngành liên quan với nội dung xin được cấp nhà tình thương trên phần diện tích đất do bà T5 cho tặng là $100m^2$ vì gia đình đang ở trọ, hoàn cảnh gia đình khó khăn; ngày 17/02/2012, quỹ đền ơn đáp nghĩa và vì người nghèo thị trấn Đất Đỏ có biên bản họp xét thống nhất đề nghị cấp nhà đại đoàn kết cho hộ Hà Văn Bé S. Ngày 4/7/2012, UBND thị trấn Đất Đỏ bàn giao nhà và trao quyết định về việc trao tặng nhà đại đoàn kết cho hộ Ông S (BL: 178, 179). Như vậy, căn nhà cấp 4 có diện tích $34m^2$ trên đất tranh chấp là nhà đại đoàn kết do UBND thị trấn Đất Đỏ trao tặng cho hộ ông Hà Văn Bé S.

Căn cứ theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 659 ngày 29/3/2011 giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị Tròn và bên được tặng cho là Đoàn Văn P1, căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 667226 ngày 17/5/2011 do ông Đoàn Văn P1 đứng tên trên giấy chứng nhận thì thấy thời điểm ông Hà Văn Bé S làm đơn xin cấp nhà và khi cơ quan nhà nước đến thẩm định đất để xem xét xây nhà đại đoàn kết, đất đã thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông P1. Điều này cũng phù hợp với lời khai của ông P1, cho rằng sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà T5 thì khoảng 1 tháng sau, ông P1 có tặng cho bà Nguyễn Thị N một phần diện tích đất để nhà nước cho bà N xây dựng nhà tình thương, việc cho tặng bằng giấy tay nhưng hiện nay giấy tay đã bị thất lạc.

Như vậy, có cơ sở xác định một phần đất tranh chấp (nơi có vị trí căn nhà) có nguồn gốc là do ông P1 tặng cho hộ Ông S được UBND thị trấn Đất Đỏ xây dựng cho tặng nhà đại đoàn kết và gia đình Ông S đã sử dụng nhà đất từ năm 2012 đến nay là có thật.

[2.1.3] Xét về diện tích đất cho tặng Bà Nguyễn Thị N :

Tại UBND xã Phước Long Thọ, bà Nguyễn Thị N khai diện tích được ông P1, bà T5 cho tặng là $175m^2$, nhưng quá trình giải quyết vụ án bà N và các con khai lại khai diện tích $218m^2$. Quá trình tranh tụng tại phiên tòa, bà N xác định các lời khai trước đây là chưa chính xác, thực ra diện tích cho bằng giấy tay là $75m^2$ nhưng khi đến thực địa đo đạc thì cho thêm để sau này xây nhà vệ sinh nên có tổng diện tích là $100m^2$, phần diện tích dôi ra $118m^2$ còn lại đang tranh chấp là do các hộ lân cận cho tặng miếng riêng, không liên quan đến phần đất ông P1, bà T5 cho.

Xét, lời trình bày của bà N tại Tòa về diện tích ông P1 cho tặng là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, theo lời trình bày của ông P1 xác định diện tích đất cho tặng trong phạm vi căn nhà cấp 4; tại biên bản thẩm định đất ở ngày 27/02/2012 của

Ban MTTQ huyện Đất Đỏ đối với hộ Hà Văn Bé S ghi “*Đất này của ông Đoàn Văn Phước (Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CN 01173, do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 17/5/2011). Phần diện tích cho Nguyễn Thị N, là vợ của Hà Văn Bé S có diện tích $5m \times 15m = 75m^2$* ” (BL:195); Theo sơ đồ vị trí hiện trạng sử dụng đất tranh chấp nếu tính phần nhà ở cấp 4 và phần diện tích của căn nhà vệ sinh thì có diện tích phù hợp là $100m^2$ đồng thời bà H cũng xác định thời điểm ông P chuyển nhượng đất cho bà có cung cấp thông tin cho bà N mượn đất sử dụng khoảng $100m^2$. Hơn nữa, tại đơn xin cấp nhà tình thương, Ông S chủ hộ ghi rõ trong đơn đất được cho tặng là $100m^2$. Do đó, có cơ sở xác định, diện tích đất ông P1 cho tặng bà N $100m^2$ là đúng.

Từ những phân tích, nhận định trên, có thể xác định: Bà Bùi Thị Thu H nhận chuyển nhượng đất từ ông Mai Hoàng P là hợp pháp, ngay tình. Tuy nhiên, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đã có căn nhà cấp 4 hợp pháp của hộ gia đình ông Hà Văn Bé S sinh sống trên đất từ năm 2012. Mặc dù, tại thời điểm bà H nhận chuyển nhượng đất, ông P không thông tin đúng sự thật và bà N cũng xác định biển nhà đại đoàn kết bị tháo gỡ, không còn, nhà ban ngày ít có người ở nên bà H không thể biết là nhà cấp 4 trên đất chính là nhà tình thương, nhà đại đoàn kết. Song, cũng cần xem xét, lỗi dẫn đến việc hiểu nhầm là từ phía ông P1, không phải từ phía gia đình bà N. Đáng lẽ, khi ông P1 tặng cho toàn bộ thửa đất 729 cho ông P để khấu trừ nợ thì phải được sự đồng ý của những người trong hộ Ông S mà trước đây ông P1 đã cho tặng cùng với sự đồng ý của cơ quan trao tặng nhà đại đoàn kết nhưng ông P1 lại tự mình thông báo bằng miệng (theo ông P1 trình bày là không tặng cho ông P phần diện tích nhà đã tặng cho bà Nghĩa, theo ông P trình bày là ông P1 nói chỉ cho gia đình bà N ở tạm) là không đúng. Mặt khác, hoàn cảnh gia đình của hộ Ông S hiện nay khó khăn, bà N là hộ nghèo, hai con không còn có khả năng lao động, ngoài nơi ở này ra thì không còn nhà đất nào khác, nhà cấp 4 trên đất là nhà đại đoàn kết, nếu di dời thì gia đình không có đất để di dời, nếu tháo dỡ thì không được phép. Bên cạnh đó, theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông P1 và bà N đã hoàn tất, phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, nên công nhận cho gia đình bà N được quyền quản lý, sử dụng trên phần diện tích nhà đất $100m^2$ (Lô C) là phù hợp.

Vì vậy, chỉ có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H là buộc bà N và những người đang sử dụng trên đất là Hà Minh T, Hà Minh T1, Hà Minh T2 phải giao trả lại cho bà H diện tích đất đang sử dụng không hợp pháp có diện tích là $118m^2$ (Lô B) thuộc một phần thửa số 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ.

[2.1.2]. Xét yêu cầu phản tố của bà Nghĩa:

Như trên đã phân tích, Ông S và những người trong hộ chỉ được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất thuộc Lô C với diện tích $100m^2$ thuộc một phần thửa số 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ. Tại thời điểm trao nhà đại đoàn kết cho hộ ông Hà Văn Bé S thì ngoài chủ hộ còn có các thành viên trong hộ là Bà Nguyễn Thị N, ông Hà Minh T1, ông Hà Minh T, ông Hà Minh T2 và ông Hà Minh T3. Tuy nhiên, quá trình giải quyết hồ sơ vụ án, Ông S có ý kiến đồng ý giao

lại nhà đất nếu được công nhận cho bà N và các con toàn quyền quản lý, sử dụng. Xét, đây là sự tự nguyện của ông S, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên ghi nhận.

Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà N, công nhận cho bà N và các con được quyền quản lý, sử dụng phần đất thuộc Lô C với diện tích 100m² thuộc một phần thửa số 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ theo sơ đồ vị trí của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập. Gia đình bà N tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận này, nếu đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

Đối với phần đất còn lại 118m² (Lô B), theo bà N và ông T1 cho rằng được các hộ lân cận cho tặng miêng nên yêu cầu công nhận. Tuy nhiên, đương sự không có gì chứng minh cho lời trình bày của mình, thời điểm ông P1 cho tặng không cho phần diện tích đất này đồng thời theo sơ đồ vị trí đo đạc thửa đất thể hiện phần đất này thuộc một phần thửa 729 được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông P, sau này là bà H. Do đó, trường hợp các hộ lân cận cho tặng gia đình bà N là có thật thì cũng không hợp pháp, không được công nhận nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của bà Nghĩa.

[2.3] Xét về cây trồng trên đất tranh chấp

Trên đất tranh chấp chỉ có vài cây ngắn ngày, 02 cây tràm và 2 cây xanh do phía gia đình bà N trồng. Các bên đương sự xác định, các cây trồng trên đất, không có giá trị lớn, không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Tổng chi phí đo đạc, thẩm định định giá nguyên đơn đã tạm ứng là 4.717.473 đồng (Bốn triệu, bảy trăm mười bảy ngàn, bốn trăm bảy mươi ba đồng). Bà H và bà N mỗi bên chịu ½ chi phí nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 2.358.736 đồng (Hai triệu, ba trăm năm mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu đồng).

[4] Về án phí: Căn cứ theo điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, Điều 26, Khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội thì bà Bùi Thị Thu H và bà Nguyễn Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do không được chấp nhận một phần và một phần của bên còn lại có yêu cầu được chấp nhận. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị N thuộc hộ nghèo, có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí cho bà N.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 99, 100, 166 Luật đất đai 2013.

Căn cứ theo điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, Điều 26, Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thu H về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Hà Minh T1, ông Hà Minh T, ông Hà Minh T2 có nghĩa vụ phải giao trả lại cho bà Bùi Thị Thu H phần đất có diện tích 118m² thuộc một phần thửa đất số 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vị trí, kích thước được giới hạn từ các điểm tọa độ A, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, 3, 4, A thuộc lô B theo mảnh trích đo địa chính số 90-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18-8-2022 (*Kèm theo bản án*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị N

Công nhận cho bà Nguyễn Thị N và ông Hà Minh T, ông Hà Minh T1, ông Hà Minh T2, ông Hà Minh T3 được quyền quản lý, sử dụng phần nhà đất có diện tích 100 m² thuộc một phần thửa đất số 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vị trí, kích thước được giới hạn từ các điểm tọa độ A1, A2, A3, A4, A5, A6, 8, 7, 6, A1 thuộc Lô C theo mảnh trích đo địa chính số 90-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18-8-2022 (*Kèm theo bản án*).

3. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thu H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N và ông Hà Minh T1, ông Hà Minh T, ông Hà Minh T2 giao trả lại phần đất có diện tích 100m² thuộc một phần thửa đất số 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vị trí, kích thước thuộc Lô C của mảnh trích đo địa chính số 90-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18-8-2022 (*Kèm theo bản án*)).

4. Bác một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N đối với phần yêu cầu công nhận cho quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 118m² thuộc một phần thửa đất số 729 tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vị trí, kích thước thuộc Lô B của mảnh trích đo địa chính số 90-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18-8-2022 (*Kèm theo bản án*)).

5. Bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Bà Bùi Thị Thu H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai đối với phần diện tích giảm do công nhận quyền sử dụng đất như nêu trên cho Bà Nguyễn Thị N .

7. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho bà Bùi Thị Thu H tiền chi phí tố tụng là 2.358.736 đồng (Hai triệu ba trăm năm mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về án phí:

8.1. Bà Bùi Thị Thu H phải chịu 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004562 ngày 25/11/2020. Bà H đã nộp đủ tiền án phí.

8.2. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Nguyễn Thị N. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 725.000đồng (Bảy trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009583 ngày 14/12/2021 của Chi cục Thi hành án huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

9. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tổng đạt hợp lệ theo quy định.

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 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, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Tuy nhiên, theo bà Lê Thị Mai cho rằng trước đây giữa bà Huấn và bà Mai có mua bán cám với nhau, bà Mai là người mua cám của bà Huấn, bà Huấn cũng là người bỏ vịt cho bà Mai nuôi, vì nuôi vịt không sinh lời nên nợ và nhiều lần cộng lại tổng cộng là 1,4 tỷ đồng. Do chưa có tiền thanh toán nên bà Huấn đề nghị bà Mai ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp nêu trên là nhằm đảm bảo cho khoản tiền. Căn cứ để bà Mai cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là

giả cách là đất, nhà hiện bà Mai vẫn đang sử dụng và tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất tranh chấp đã có nhà nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng thì không có ghi nhà trên đất. Song quá trình giải quyết, bà Mai không có yêu cầu phản tố gì.

Bà Huấn không chấp nhận ý kiến của bà Mai. Bà Huấn cho rằng việc chuyển nhượng đất là thật, sau khi công chứng xong cùng ngày bà Huấn đã giao tiền đầy đủ cho bà Mai, có biên bản giao nhận tiền kèm theo và có người chứng kiến là bà Lâm Thị Nương- con ruột của bà Mai; đối với số tiền 600.000.000đồng ghi ở dưới phần nhận tiền đất mới là tiền mua bán, bà Mai không có yêu cầu gì trong vụ án này. Vì là chỗ làm ăn buôn bán với nhau đồng thời chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà Huấn mới thỏa thuận cho bà Mai mượn lại nhà, đất sử dụng để ở và chăn nuôi, để tiếp tục mua cám của bà Huấn.

Xét, bà Mai cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa hai bên là giả cách nhằm che dấu quan hệ mua bán nợ nhưng không đưa ra chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Bà Mai cho rằng HĐ giả cách vì chưa giao nhà, đất nhưng thực tế sau khi hai bên ký kết HĐ một thời gian ngắn, bà Mai nộp đơn khởi kiện bà Huấn yêu cầu hủy hợp đồng, khi vụ án đình chỉ thì bà Huấn tiếp tục khởi kiện, như vậy từ năm 2018 đến nay tình trạng đất trong tình trạng tranh chấp, việc chưa giải quyết xong vụ án thì chưa thể giao trả cho nhau nhà đất. Theo quy định tại.....Luật nhà ở thì để công chứng nhà, đất phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì mới được quyền công chứng. Ngoài ra, bà Mai thừa nhận giá đất tranh chấp giao dịch tại địa phương tại thời điểm ký hợp đồng có giá trị tương đương với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất và giấy giao nhận tiền. Bà Mai đã ký vào HĐ chuyển nhượng và ký xác nhận tại văn bản giao nhận số tiền 1,4 tỷ