

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐÔNG HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 20/2020/DSST

Ngày: 21/9/2020

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG HÒA, TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Thanh Khánh và bà Trần Thị Thu Ba.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Tứ – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Doãn Thị Hoài – Kiểm sát viên.

Ngày 21/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2017/TLST-DS ngày 25/8/2017, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2020/QĐXXST-DS ngày 17/8/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2020/QĐST-DS ngày 03/9/2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm: 1969, bà Trần Thị Nh, sinh năm: 1969; Ông T, bà Nh ủy quyền cho ông Huỳnh Văn L, sinh năm: 1978, bà Trần Thị Hồng V, sinh năm: 1986 làm đại diện.

Trú tại: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Bà V có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Đỗ V1, sinh năm: 1968, bà Lê Thị Kim Tr, sinh năm: 1970; Ông V1 ủy quyền cho bà Lê Thị Kim Tr làm đại diện;

Trú tại: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

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

- Ông Huỳnh Ngọc T2, sinh năm: 1974, bà Lê Thị Thom Th, sinh năm: 1973; Ông T2 ủy quyền cho bà Th làm đại diện, đều có mặt.

- Cụ Nguyễn Thị Th1, sinh năm: 1948, có mặt.

- Bà Huỳnh Thị G, sinh năm: 1975;

- Ông Huỳnh Văn L, sinh năm: 1978;

- Bà Huỳnh Thị B (A), sinh năm: 1984;

- Bà Huỳnh Thị B (B), sinh năm: 1984;

- Ông Huỳnh Văn H, sinh năm: 1988;

- Ông Huỳnh Ngọc Tr2, sinh năm: 1971;

Đồng trú tại: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Bà G, ông L, bà B (A), bà B (B), ông H, ông Tr2 đều có đơn xin xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên;

Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại Tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Sau khi cụ Huỳnh Ngọc S (Cha ruột ông T) chết (ngày 15/4/2001), đến giữa năm 2001 mẹ ông T (cụ Th1) vì tuổi cao sức yếu không thể canh tác sản xuất trên thửa đất số 143, tờ bản đồ 43B (nay là thửa đất số 169, tờ bản đồ 55) tọa lạc tại: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Do đó, gia đình đã thống nhất thỏa thuận tạm phân chia cho anh chị em mỗi người một diện tích đất với kích thước khoảng 10m x 55m, chỉ thỏa thuận miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Theo đó, vợ chồng ông T, bà Nh cũng được nhận một phần diện tích đất như trên. Sau khi nhận, vì hoàn cảnh gia đình kinh tế khó khăn nên ông T, bà Nh đã chuyển nhượng phần đất nhận được cho ông V1, bà Tr, việc chuyển nhượng này trong gia đình cụ Th1 và anh chị em ông T không ai biết. Khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, không công chứng, chứng thực. Đầu năm 2017, ông T2, bà Th ra xây dựng phần móng tạm trên phần đất được nhận thì phát hiện ông V1, bà Tr đã tự coi nói, lấn chiếm khoảng 165m² đất của ông T2, bà Th. Ông V1, bà Tr đã cố tình lừa dối, làm trái với giấy chuyển nhượng đã ký ngày 27/10/2001 Âm lịch (ngày 11/12/2001 Dương lịch) để chiếm diện tích đất của ông T2, bà Th. Do đó, nay ông T, bà Nh yêu cầu Tòa xem xét hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông V1, bà Tr với ông T, bà Nh vì có sự lừa dối và trái quy định pháp luật; xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng trái pháp luật; buộc ông V1, bà Tr phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại Tòa bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Ngày 27/10/2001 Âm lịch (ngày 11/12/2001 Dương lịch), ông V1, bà Tr có nhận chuyển nhượng của ông T, bà Nh một diện tích đất với kích thước 10m x 50m, giá thỏa thuận 7,5 chỉ vàng y 99 (đã giao nhận đủ vàng). Sau khi ông V1, bà Tr giao vàng cho ông T, bà Nh thì nghe được thông tin đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch xây dựng khu công nghiệp nên đến nhà ông T, bà Nh đòi lại vàng để trả lại đất nhưng ông T nói vàng đã chia cho anh, em nên không trả lại được. Do sợ mất đất, ông V1, bà Tr đã xây dựng nhà cấp 4 và 01 móng đá để giữ đất. Năm 2001, khi bà Tr, ông V1 xây dựng nhà và móng đá thì ông T2, bà Th cũng xây dựng nhà cùng thời điểm, 02 móng nhà cách nhau 01m, nên việc ông V1, bà Tr xây dựng nhà năm 2001 ông T2, bà Th và gia đình cụ Th1 đều biết. Đến năm 2017, ông T2, bà Th phá dỡ nhà cũ, tự ý xây dựng 01 móng đá trước phần đất và nhà của ông V1, bà Tr, lấn qua phần đất của ông V1, bà Tr khoảng 2,5m chiều ngang. Gần kề thửa đất của ông

V1, bà Tr nhận chuyển nhượng của ông T, bà Nh; có nhà ông T, bà Nh vẫn sinh sống từ khoảng năm 1992 đến nay, anh chị em ông T vẫn thường xuyên lui tới, thăm nom nên việc cụ Th1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng không biết ông T, bà Nh chuyển nhượng đất cho ông V1, bà Tr là không đúng. Do đó, nay ông V1, bà Tr yêu cầu Tòa xem xét công nhận hợp đồng đã ký ngày 27/10/2001 Âm lịch (ngày 11/12/2001 Dương lịch), với diện tích đất có kích thước 10m x 50m, công nhận diện tích đất nhận chuyển nhượng cho ông V1, bà Tr. Buộc ông T2, bà Th phải tháo dỡ phần kiến trúc xây dựng trên đất ông V1, bà Tr đã nhận chuyển nhượng và khai hoang thêm để trả lại đất cho ông Vẽ, bà Tr. Việc ông T, bà Nh; cụ Th1 yêu cầu hủy hợp đồng đã ký kết, ông V1, bà Tr không chấp nhận đề nghị Tòa xem xét theo quy định pháp luật. Ông T2, bà Th yêu cầu trả lại phần đất ngoài phần diện tích đã nhận chuyển nhượng, ông V1, bà Tr không chấp nhận vì diện tích đất này do ông V1, bà Tr khai hoang. Ngoài ra không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại Tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Cụ Th1 trình bày: Sau khi chồng cụ Th1 chết, đến giữa năm 2001, bản thân vì bệnh tật, sức khỏe yếu nên cùng các con thống nhất thỏa thuận tạm phân chia cho các con mỗi người một diện tích đất với kích thước khoảng 10m x 55m, trong đó có vợ chồng ông T, bà Nh. Sau đó, ông T, bà Nh chuyển nhượng phần đất này cho ông V1, bà Tr. Việc này, đến tháng 8/2017 cụ Th1 mới biết, không có việc ông T chia vàng chuyển nhượng đất cho cụ Th1 và các anh chị em như bà Tr trình bày. Năm 2017, ông T2, bà Th ra xây dựng nền móng trên phần đất được nhận thì phát hiện ông V1, bà Tr đã lấn chiếm phần đất của ông T2, bà Th khoảng 165m². Do đó, cụ Th1 yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng đã ký kết giữa ông V1, bà Tr với ông T, bà Nh vì có sự lừa dối của vợ chồng ông V1, bà Tr và trái quy định pháp luật. Xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; xem xét buộc ông V1, bà Tr phải tháo dỡ vật kiến trúc đã xây dựng trả lại hiện trạng đất ngoài diện tích nhận chuyển nhượng cho ông T2, bà Th.

- Bà Th trình bày: Tháng 6/2001, cụ Th1 thỏa thuận tạm cho ông T2, bà Th diện tích đất khoảng 550m² (10m x 55m), nguồn gốc do cụ Sĩ, cụ Th1 khai hoang, sử dụng từ năm 1979, thuộc thửa đất 143, tờ bản đồ 43B, để canh tác sử dụng, nay thuộc một phần thửa 170, tờ bản đồ 55 tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Ranh giới phía Đông giáp với đất của ông T, bà Nh được nhận (đã chuyển nhượng cho ông V1, bà Tr, việc chuyển nhượng ông T2, bà Th không biết). Không có việc ông T chia vàng chuyển nhượng đất cho ông V1, bà Tr cho ông T2, bà Th hay anh chị em như bà Tr trình bày. Năm 2017, ông T2, bà Th ra xây dựng móng đá để giữ đất thì phát hiện ông V1, bà Tr đã xây dựng nhà (04 bức Tờng gạch chưa tô, không có mái che và 01 nền móng đá) lấn sang phần đất của ông T2, bà Th khoảng 165m² (3,3m x 50m). Bà Tr cho rằng năm 2001, ông T2, bà Th xây dựng nhà cùng thời điểm bà Tr, ông V1 xây dựng là không đúng. Bà Th và ông T2 mới xây dựng năm 2017, trước đó thửa đất anh chị em thỏa thuận chia cho các anh em chỉ là đất trống. Nay ông T2, bà Th yêu cầu ông V1, bà Tr trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Ngoài ra không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

- Theo bản tự khai bà G, ông L, bà B (A), bà B (B), ông H, ông Tr2 đều thống nhất trình bày: Nguồn gốc đất do cụ Sĩ, cụ Th1 khai hoang và thỏa thuận chia cho các con như ông T, bà Nh; ông T2, bà Th và cụ Th1 đã trình bày. Việc tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa xem xét theo quy định pháp luật. Ngoài ra bà G, ông L, bà B (A), bà B (B), ông H, ông Tr2 không yêu cầu hay ý kiến gì khác.

- Theo Công văn 185/UBND ngày 06/8/2020, Ủy ban nhân dân phường H trình bày: Theo bản đồ địa chính 1985, thửa đất hiện các bên đang tranh chấp thuộc một phần thửa 143 và một phần thửa 142 tờ bản đồ 43B. Tại sổ mục kê năm 1999, quyển 04, trang 83, thửa 143, tờ bản đồ 43B diện tích 1.540m² loại đất thổ chua giao; thửa đất 142, tờ bản đồ 43B, diện tích 1.430m² loại đất RST, đất chưa giao do UBND phường H quản lý. Thửa 143 được đăng ký vào hồ sơ địa chính năm 1999, quyển số 02, trang 59 đất do UBND xã H (nay là phường H) quản lý. Theo bản đồ địa chính năm 2010, thửa đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 55. Tại sổ mục kê năm 2015, quyển 05, trang 114 thửa đất số 169, tờ bản đồ 55, diện tích 494,5m², loại đất HNK do bà Lê Thị Kim Tr đăng ký kê khai sử dụng. Theo hồ sơ địa chính qua các kỳ đo đạc, được lưu tại UBND phường và căn cứ theo quy định của Luật đất đai và các Nghị định hướng dẫn, thì thửa đất tranh chấp do UBND phường quản lý, bà Tr đăng ký kê khai năm 2015. Nếu các hộ dân chứng minh được quá trình sử dụng đất ổn định và các giấy tờ có liên quan về đất đai, thì được xem xét đăng ký, cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hoà tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày, tranh luận giữa các bên đương sự, xác định ngày 11/12/2001 giữa ông T, bà Nh với ông V1, bà Tr có xác lập Hợp đồng để chuyển nhượng đất với kích thước 10m × 55m, hiện nay là thửa đất số 169, tờ bản đồ 55, diện tích theo kiểm tra hiện trạng là đất thuộc khu B diện tích 552,8m². Khi xác lập hợp đồng hai bên ký kết nhưng không công chứng, chứng thực là không tuân thủ về hình thức. Hai bên đã thực hiện đầy đủ nội dung hợp đồng, đã tiến hành giao đất để xây dựng và nhận vàng. Việc cụ Th1 và các con gồm ông T, bà Nh, ông T2, bà Th, bà G, ông L, bà B (A), bà B (B), ông H, ông Tr2 cho rằng việc chuyển nhượng giữa ông T, bà Nh với ông V1, bà Tr thì gia đình không ai biết. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng, nhận vàng và quá trình quản lý, sử dụng, xây dựng ổn định gia đình cụ Th1 không ai có ý kiến gì nên mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng đất của ông T, bà Nh. Đối với phần diện tích tăng thêm 158,5m² thuộc khu C, bà Tr, ông V1 cho rằng là do khai hoang nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng đã chuyển nhượng; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tr, ông Vẽ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký; chấp nhận yêu cầu của ông T2, bà Th về việc yêu

cầu ông V1, bà T trả lại phần đất đã lấn chiếm thuộc khu C. Về án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm buộc các bên phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G, ông L, bà B (A), bà B (B), ông H, ông Tr2, UBND phường H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, có lời khai đề nghị Tòa xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật: Ông T, bà Nh khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông V1, bà Tr có đơn phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký; cụ Th1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông T2, bà Th yêu cầu trả lại diện tích đất ngoài diện tích mà ông V1, bà Tr nhận chuyển nhượng. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất.

[3] Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập vào ngày 27/10/2001 (Ấm lịch), do đó áp dụng Bộ luật dân sự 1995 và Luật đất đai năm 1993 để giải quyết. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất năm 2017 nên áp dụng Bộ luật dân sự 2015 và Luật đất đai 2013 để giải quyết.

[4] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Nh với ông V1, bà Tr lập ngày 27/10/2001. Hội đồng xét xử thấy rằng:

4.1 Nguồn gốc đất mà ông T, bà Nh đã chuyển nhượng cho ông V1, bà Tr là do cụ Sĩ, cụ Th1 khai hoang, tạo lập. Khi cụ S chết, năm 2001, cụ Th1 cùng các con thống nhất thỏa thuận phân chia cho các con trong đó có phần đất của ông T, bà Nh với kích thước khoảng 10m × 55m. Ông T, bà Nh đã viết giấy chuyển nhượng phần diện tích được nhận cho ông V1, bà Tr (theo giấy chuyển nhượng là 10m × 50m) với giá 7,5 chỉ vàng y 99. Theo bản đồ địa chính năm 2010, thửa đất tranh chấp thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 55. Theo sổ mục kê lập năm 2015, quyển 05, trang 114 thì diện tích đất đã chuyển nhượng thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ 55, diện tích 494,5m², loại đất HNK do bà Lê Thị Kim Tr đăng ký kê khai chủ sử dụng nên được chuyển nhượng theo quy định.

4.2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng) xác lập ngày 27/10/2001 Ấm lịch (ngày 11/12/2001 Dương lịch) giữa ông T, bà Nh với ông V1, bà Tr đã thực hiện đúng về điều kiện và nội dung của hợp đồng được quy định tại các điều 705, 706, 708, 713 Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993. Hợp đồng được xác lập giữa các bên chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực là đã vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự 1995 và khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993.

4.3 Tuy nhiên, theo tinh thần Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng

pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993: Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại điểm b.3 thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.6. Nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng 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 Tòa án công nhận hợp đồng. Viện dẫn theo hướng dẫn trên, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V1, bà Tr đã xây dựng nhà cấp 4 (hiện do mưa bão nên chỉ còn móng đá và T2ờng xây gạch), khi chuyển nhượng và xây dựng, gia đình cụ Th1 cũng không ai có ý kiến hay ngăn cản gì.

4.4 Cụ Th1 cho rằng năm 2001, gia đình chỉ thỏa thuận tạm cho ông T, bà Nh việc ông T, bà Nh tự ý chuyển nhượng gia đình không ai biết. Ông T, bà Nh cho rằng ông V1, bà Tr đã xây dựng lấn chiếm vượt quá diện tích đã chuyển nhượng nên yêu cầu hủy hợp đồng. Tuy nhiên, khi thỏa thuận chuyển nhượng ông V1, bà Tr đã xây dựng nhà cấp 4 trên đất từ năm 2001 và quản lý sử dụng, ổn định đến khi xảy ra tranh chấp năm 2017. Do đó, việc cụ Th1 và gia đình cụ Th1 cho rằng không biết đất đã chuyển nhượng là không có căn cứ. Cụ Th1, ông T, bà Nh và các anh chị em đều biết nhưng không ai ngăn cản nên mặc nhiên thừa nhận đất ông T, bà Nh đã chuyển nhượng cho ông V1, bà Tr. Đến năm 2017, do biến động giá bất động sản tại địa phương nên các bên xảy ra tranh chấp. Thực tế qua xác minh thì diện tích đất mà ông V1, bà Tr nhận chuyển nhượng đã được bà Tr đăng ký kê khai vào sổ mục kê lập năm 2015, quyển 05, trang 114, thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ 55, diện tích 494,5m², loại đất HNK. Theo kiểm tra hiện trạng thì đất thuộc khu B với diện tích 552,8m², tuy có chênh lệch so với diện tích ông T, bà Nh đã nhận với kích thước khoảng 10m × 55m nhưng đó là do trong quá trình, quản lý, sử dụng và phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng (khi chuyển nhượng 02 bên không đo kích thước cụ thể, ông T, bà Nh chuyển nhượng phần đất mà mình được nhận còn thực tế không xác định được diện tích cụ thể bao nhiêu). Tại Tòa cụ Th1 chấp nhận việc ông T, bà Nh đã chuyển nhượng phần diện tích đất ông T, bà Nh được nhận, đề nghị Tòa xem xét buộc ông V1, bà Tr trả lại phần đất ngoài diện tích đã nhận chuyển nhượng cho ông T2, bà Th.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông V1, bà Tr. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bút lục 197, 198) xác lập ngày 27/10/2001 Âm lịch (ngày 11/12/2001 Dương lịch) giữa ông T, bà Nh và ông V1, bà Tr với diện tích 552,8m² thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ 55. Không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà Nh và cụ Th1 về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Công nhận phần diện tích 552,8m² theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 29/5/2018 cho ông V1, bà Tr quản lý, sử dụng; ông V1, bà Tr được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xét quy chủ theo quy định pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu của ông T2, bà Th cho rằng ông V1, bà Tr đã xây dựng lấn sang phần đất của ông T2, bà Th (đất gia đình đã thỏa thuận cho ông T2, bà Th)

khoảng 165m², theo đo vẽ, kiểm tra hiện trạng là 158,5m² đất thuộc khu C, HĐXX thấy rằng: Theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông V1, bà Tr nhận chuyển nhượng và được công nhận diện tích 552,8m² thuộc khu B. Ông V1, bà Tr cho rằng diện tích tăng thêm tại khu C là do trong quá trình quản lý, sử dụng ông V1, bà Tr đã khai hoang thêm nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của ông V1, bà Tr đối với phần đất thuộc khu C. Chấp nhận yêu cầu của ông T2, bà Th, tạm giao phần đất khu C cho ông T2, bà Th quản lý, sử dụng; ông T2, bà Th được quyền liên hệ với chính quyền địa phương để xét quy chủ theo quy định. Đối với phần kiến trúc mà ông V1, bà Tr xây dựng (nhà cấp 4) có một phần xây trên đất khu C (hiện chỉ có móng đá và tường gạch chưa tô, theo thẩm định giá thì giá trị còn lại 40%, chỉ có móng đá là còn giá trị sử dụng), nên buộc ông V1, bà Tr phải tháo dỡ trả lại hiện trạng đất cho ông T2, bà Th. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại, tại Tòa ông T2, bà Th thống nhất không yêu cầu nên HĐXX không xét.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G, ông L, bà B (A), bà B (B), ông H, ông Tr2, UBND phường H không ai có yêu cầu gì nên HĐXX không xét.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 5.000.000 đồng. Ông T, bà Nh; ông V1, bà Tr mỗi bên phải chịu 2.500.000 đồng. Ông T, bà Nh và ông V1, bà Tr mỗi bên đã nộp tạm ứng 2.500.000 đồng, nên đã nộp đủ.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông T, bà Nh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Th1 mỗi bên phải chịu 300.000 đồng về yêu cầu hủy hợp đồng không được chấp nhận. Bị đơn ông V1, bà Tr phải chịu 300.000 đồng về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất khu C không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 31, khoản 3 Điều 38, Điều 75 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ các Điều 100, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 158; 221; 235 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 131, 705, 706, 707, 708, 711 và Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Huỳnh Ngọc T, bà Trần Thị Nh và cụ Nguyễn Thị Th1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/2001 Âm lịch giữa ông Huỳnh T (Huỳnh Ngọc T), bà Trần Thị Nh với ông Đỗ V1, bà Lê Thị Kim Tr.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập ngày 27/10/2001 Âm lịch giữa ông Huỳnh T (Huỳnh Ngọc T), bà Trần Thị Nh với ông Đỗ V1, bà Lê Thị Kim Tr. Công nhận phần đất khu B với diện tích 552,8m² thuộc

thửa 169, tờ bản đồ 55 với giới cận: Đông giáp đất ông Lê Dũng T4, bà Ngô Thị M; Tây giáp đất khu C; Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Đ; Bắc giáp đường đi cho ông V1, bà Tr quản lý, sử dụng; ông V1, bà Tr được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xét quy chủ theo quy định pháp luật.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Huỳnh Ngọc T2, bà Lê Thị Thơm Th, buộc ông Đỗ V1, bà Lê Thị Kim Tr phải tháo dỡ công trình kiến trúc xây dựng trên đất khu C để tạm giao phần đất khu C diện tích 158,5m² với giới cận: Đông giáp đất khu B; Tây giáp đất khu A; Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Đ; Bắc giáp đường đi cho ông Huỳnh Ngọc T2, bà Lê Thị Thơm Th quản lý, sử dụng; ông T2, bà Th được quyền liên hệ với chính quyền địa phương để được xét quy chủ theo quy định pháp luật.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

2. Về án phí DSST:

- Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc T, bà Trần Thị Nh phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền đã nộp tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số AA/2015/0003891 ngày 24/8/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện (nay là thị xã) Đông Hòa, tỉnh Phú Yên nên đã nộp đủ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Th1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền đã nộp tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số AA/2015/0008732 ngày 14/3/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện (nay là thị xã) Đông Hòa, tỉnh Phú Yên nên đã nộp đủ.

- Bị đơn ông Đỗ V1, bà Lê Thị Kim Tr phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền đã nộp tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số AA/2015/0004010 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện (nay là thị xã) Đông Hòa, tỉnh Phú Yên nên đã nộp đủ.

- Hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc T2, bà Lê Thị Thơm Th 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số AA/2015/0008731 ngày 14/3/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện (nay là thị xã) Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

3. Về lệ phí dân sự sơ thẩm: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 5.000.000 đồng. Ông Huỳnh Ngọc T, bà Trần Thị Nh và ông Đỗ V1, bà Lê Thị Kim Tr mỗi bên phải chịu 2.500.000 đồng. Ông T, bà Nh và ông V1, bà Tr mỗi bên đã nộp tạm ứng 2.500.000 đồng, nên đã nộp đủ.

Trường hợp 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 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án sơ thẩm. Người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Phú Yên;
- VKSND thị xã Đông Hòa;
- Chi cục THADS thị xã Đông Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Mai Tấn Hồng

