

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
T PHỐ ĐỒNG XOÀI
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 10 /2021/DS-ST

Ngày: 23/3/2021

*(V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất)*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN T PHỐ ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Đỗ Văn Kha**, ông **Nguyễn Văn Được**

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mai Hương**

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Th Hằng** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 3 năm 2021 và ngày 23 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/QĐXX-ST ngày 31/8/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 24/02/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Quang C**, sinh năm 1950; Địa chỉ: khu phố Xuân Đồng, phường Tân Thiện, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền cho ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1977

Địa chỉ: khu phố Phú Lộc, P.Tân Phú, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

- *Bị đơn:* Bà **Vũ Thị H**, sinh năm 1956; Địa chỉ: tổ 2, khu phố Bình Thiện, phường Tân Thiện, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

-Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1977

Địa chỉ: tổ 3, khu phố Phú Thanh, phường Tân Phú, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

+ Ông **Mai Xuân T**, sinh năm 1982.

+ Ông **Trần Vũ A**, sinh năm 1991

+ Ông **Trần Vũ B**, sinh năm 1993

+ Bà **Mai Thị Th**, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: Tổ 2, khu phố **B**, phường Tân Thiện, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/3/2019 các bản khai, và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 06/10/2001 ông C có nhờ con trai của ông C là anh Nguyễn Văn D đứng ra mua giúp diện tích đất 6mx50m của bà Vũ Thị H, đất tọa tổ 2, khu phố Bình Thiện, phường Tân Thiện, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Có tứ cận: phía Đông giáp đường đi, phía nam giáp đường đi, phía Tây giáp trường Trung học cơ sở Tân Thiện, phía Bắc giáp ông Luân. Việc chuyển nhượng có lập giấy tờ tay đề ngày 06/10/2001. Giá chuyển nhượng là 24 chỉ vàng 24k, tại thời điểm chuyển nhượng đất bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có công chứng, chứng thực.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông C đã giao đủ số vàng cho bà H và bà H giao đất cho ông C quản lý sử dụng, ông C đã xây dựng căn nhà cấp 4 ở trên đất và quản lý, sử dụng cho đến nay.

Năm 2004 bà H tiến hành kê khai đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có diện tích chuyển nhượng cho ông C. Ngày 15/12/2011 bà H tiếp tục thỏa thuận trong sổ diện tích đất chuyển nhượng cho ông C có 40m² đất thổ cư, việc thỏa thuận này được ghi vào phần cuối giấy sang nhượng.

Từ ngày nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H đến nay ông C đã làm nhà sinh sống ổn định và nhiều lần yêu cầu bà H làm thủ tục tách sổ cho ông C như cam kết nA bà H cứ hứa và không thực hiện.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2001 là hợp pháp.

Công nhận diện tích đất 6mx50m = 300m² trong đó có 40m² đất thổ cư tọa lạc tại tổ 2, khu phố Bình Thiện, phường Tân Thiện, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của ông C.

Ngày 04/02/2020 ông Nguyễn Quang C xin thay đổi yêu cầu khởi kiện Công nhận diện tích đất 140,3m² trong đó có 40m² đất thổ cư tọa lạc tại tổ 2, khu phố Bình Thiện, phường Tân Thiện, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của ông C và ông C được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 140,3m² trong đó có 40m² đất thổ cư.

Tại Bản tự khai ngày 04/9/2019 và tại Biên bản lấy lời khai bà Vũ Thị H trình bày:

Vào ngày 06/10/2001 bà H có bán cho anh Nguyễn Văn D một thửa đất có diện tích 6mx50. Khi chuyển nhượng xong cho ông D thì bà H đã nhận đủ tiền và ông D đã làm nhà ở ổn định trên đất. Bà H có đưa Sổ đỏ cho anh D đi tách nA anh D không tách được, đến năm 2008 đất bị UBND phường thu hồi một phần trong đó có đất của anh D mua, bà H cũng đã nhận tiền bồi thường và giao tiền lại cho anh D. Nay ông C đi kiện thì bà H cho rằng các con bà H là anh Mai Xuân T, chị Mai Thị Th hiện nay có ý kiến không bán cho ông C nữa. Nay, bà đề nghị ông C nên đến gặp anh Mai Xuân T để thỏa thuận lại việc chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày: Vào tháng 10/2001 cha ông D là ông Nguyễn Quang C có nhờ ông D (nhờ miệng) mua giúp cho ông C thửa đất của bà Vũ Thị H diện tích 6mx50m, đất tọa lạc tại phường Tân Xuân, thị xã (nay là T phố) Đồng Xoài. Việc mua bán với bà H có lập giấy tay vào ngày 06/10/2001, giá chuyển nhượng là 24 chỉ vàng 24K, không được công chứng

chứng thực vì thời điểm này đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm này chồng bà H chết chỉ có con trai là Mai Xuân T đủ 18 tuổi nên giấy tay mua bán chỉ có anh T và bà H ký. Khi lập giấy tay xong thì ông C đã giao đủ vàng cho bà H và bà H giao đất cho ông C quản lý, ông C đã xây nhà trên đất ở từ năm 2008 cho đến nay. Sau khi làm nhà xong thì ông C đã nhiều lần yêu cầu bà H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C đi tách, nA so Giấy chứng nhận nhiều lần bà H vay Ngân hàng nên không tiến hành đi tách được.

Nay ông D xác nhận thửa đất ông C đang kiện bà H tranh chấp là ông D là người đứng ra mua giùm cho ông C, ông C là người trả tiền, vàng cho bà H và là người xây nhà trên đất ở. Ông D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C đề nghị Tòa án công nhận ông Nguyễn Quang C được tiếp tục quyền quản lý sử dụng đối với diện tích 140,3m² thuộc thửa 144 tờ bản đồ số 55 tại phường Tân Thiện, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân T phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Vũ Thị H số vào sổ 01513/QSDD/2064/QĐUB ngày 02/7/2004, theo đúng hiện trạng đã được xác lập tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV thương mại Thái Huy lập ngày 10/8/2020 Ông Nguyễn Quang C được tiếp tục quyền quản lý sử dụng đối với diện tích 140,3m² thuộc thửa 144 tờ bản đồ số 55 tại phường Tân Thiện, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân T phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Vũ Thị H số vào sổ 01513/QSDD/2064/QĐUB ngày 02/7/2004, theo đúng hiện trạng đã được xác lập tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV thương mại Thái Huy lập ngày 10/8/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Xuân T trình bày: Vào năm 2001 mẹ tôi là bà Vũ Thị H có bán cho ông D một thửa đất thuộc tổ 4, khu phố Tân Đồng 1, phường Tân Xuân, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, có diện tích ngang 6mx50m, lúc chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mẹ tôi và tôi chỉ viết giấy tay, lúc đó tôi chỉ đồng ý sang nhượng đất nông nghiệp. Đến năm 2003 thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2011 ông D sang nhượng thêm 40m² đất thổ cư của mẹ tôi (bà H. Việc sang nhượng 40m² đất thổ cư tôi và các anh chị em không biết. Nay, tôi và các anh chị em chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông D với diện tích đất thực tế hiện nay là 140,3m² đất nông nghiệp ông D đã làm nhà ở trên đất, còn không đồng ý chuyển nhượng 40m² đất thổ cư mà mẹ ông chuyển nhượng cho ông C vào ngày 15/12/2011.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ B là con của bà H đã được triệu tập hợp lệ đến Tòa án nA vắng mặt nên không có lời khai.

Tại phiên tòa ngày 29/9/2020 chị Mai Thị Th, anh Trần Vũ A có ý kiến đồng ý việc bà H chuyển nhượng cho ông D diện tích đất sau khi ông D đã nhận bồi thường hiện nay còn lại 140,3m² đất nông nghiệp, không đồng ý việc bà H chuyển nhượng 40m² đất thổ cư vào năm 2011.

Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Đối với thẩm phán Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: căn cứ quy định tại Điều 176, 190 **Bộ luật Dân sự năm 1995**; Điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị Quyết 02/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật đối với các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Khoản 7 Điều 49 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018; Nghị quyết 326 của /2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, **chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang C.**

Công nhận diện tích đất 140,3m², đất nông nghiệp trồng cây hằng năm, trên đất có nhà cấp 4 và công trình phụ, phía đông giáp đường bê tông là 5,56m, phía tây giáp trường trung học cơ sở Tân Thiện là 3,29m, phía bắc giáp đất bà H là 32,52m, phía nam dài là 31,79m. trong đó có 17,2m² không nằm trong quy hoạch, 11,0m² là diện tích nằm trong hành lang đường bộ 8,5m tính từ tim đường bê tông và nằm trong quy hoạch đường 28m, 112m² là diện tích đất ông C đang sử dụng nằm trong quy hoạch đường 28m là của ông Nguyễn Quang C.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C đề nghị công nhận trong diện tích 140,3m² ông C đang sử dụng có 40m² đất thổ cư.

Buộc bà Vũ Thị H trả lại cho ông Nguyễn Quang C **44.575.000đồng (Bốn mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).**

Kiến nghị UBND T phố Đồng Xoài thu hồi GCNQSD đất số **vào sổ 01513/QSDD/2064/QĐUB do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 02/7/2004 cho hộ bà Vũ Thị H.**

Bà Vũ Thị H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại GCNQSD đất số vào sổ 01513/QSDD/2064/QĐUB do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 02/7/2004 cho hộ bà Vũ Thị H (kèm theo mảnh trích đo).

Về án phí và nghĩa vụ thi hành án đề nghị Tòa án áp dụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo đơn khởi kiện và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang C yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận **ông Nguyễn Quang C được tiếp tục quyền quản lý sử dụng đối với diện tích 140,3m² thuộc thửa 144 tờ bản đồ số 55 tại phường Tân Thiện, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân T phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Vũ Thị H số vào sổ**

01513/QSDD/2064/QĐUB ngày 02/7/2004, theo đúng hiện trạng đã được xác lập tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV thương mại Thái Huy lập ngày 10/8/2020. Buộc bà H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất có diện tích là 140,3m² (trong đó có 40 thổ cư), đất tại phường Tân Thiện, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Như vậy, tranh chấp nói trên được xác định quan hệ là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân T phố Đồng Xoài theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và điểm Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện, các đương sự không ai có yêu cầu về áp dụng thời hiệu nên Tòa án không áp dụng theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan triệu tập hợp lệ nA vẫn không đến Tòa làm việc và không cung cấp chứng cứ nên pB chịu trách nhiệm về việc không chứng minh được. Tại phiên tòa, bà Vũ Thị H, **ông Mai Xuân T, bà Mai Thị Th, ông Trần Vũ A, ông Trần Vũ B** đã được triệu tập hợp lệ nA đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt họ.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng, thửa đất hiện nay tranh chấp theo lời khai của bà H có nguồn gốc khai phá đến ngày 09/7/2003 thì bà H làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất trong đơn đăng ký thì bà H đứng tên chủ sử dụng đất; tại mục kê họ tên vợ/chồng (của chủ hộ gia đình, cá nhân): Vũ Thị H. Đến ngày 02/7/2004 thì bà H được UBND thị xã (nay là T phố) Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 8.987m² cấp cho hộ bà Vũ Thị H. (không có đất thổ cư) trong đó có diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông D. Ngày 02/01/2005, bà H chuyển đổi một phần đất thổ cư, phòng Nông nghiệp địa chính thị xã Đồng Xoài điều chỉnh biến động diện tích 8.987m², trong đó có 300m² đất thổ cư; đất của bà H bị thu hồi một phần, đến ngày 20/11/2006 Phòng nông nghiệp địa chính điều chỉnh biến động còn 8158m², trong đó có 300m² thổ cư; Bà H chuyển nhượng một phần diện tích đất, ngày 06/7/2007 điều chỉnh biến động còn 7548m² trong đó có 250m² đất thổ cư; ngày 17/03/2009 điều chỉnh biến động còn 1485,6m² trong đó có 49,2m²; bà H chuyển đổi đất nông nghiệp lên đất thổ cư, ngày 16/8/2011 điều chỉnh biến động 1485,5m², trong đó có 129,2m² đất thổ cư. Qua làm việc với ông Phạm Ngọc Hùng người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân T phố Đồng Xoài cũng như hồ sơ kê khai cấp quyền sử dụng đất thì điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H không cung cấp Sổ hộ khẩu nên không xác định được các T viên trong hộ bà H gồm những T viên nào. Căn cứ vào biên bản lời khai của bà H ngày 10/4/2019 thì thể hiện thời điểm cấp giấy chứng nhận thì hộ của bà H gồm bà H và con trai là Mai Xuân T. Qua xác minh tại Công an phường Tân Thiện và lời khai của phía bà H thì hiện nay hộ của bà H hiện nay gồm các con chị Mai Thị Th, sinh năm 1986, anh Trần Vũ A, sinh năm 1991, anh Trần Vũ B, sinh năm 1993, nên cần xác định các con bà H gồm anh Mai Xuân T, chị Mai Thị Th, anh Trần Vũ A, anh Trần Vũ B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét Giấy sang nhượng đất ngày 06/10/2001 giữa bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Văn D có nội dung “*bà Vũ Thị H có sang nhượng cho ông Nguyễn Văn D thửa đất có diện tích 6mx50m với giá 24 chỉ vàng T tiền 11.352.000đồng, đã trả đủ tiền cho bà H, bà H có trách nhiệm giao sổ cho ông D, ông D tự tách sổ.*”, bà H và anh Mai Xuân T ký tên. Đến ngày 15/12/2011 bà H viết và ghi chú “*trong diện tích đất sang nhượng có 40m² đất thổ cư*” bà H ký tên. Quá trình thực hiện việc sang nhượng là bà H đã giao đất cho ông D và ông D đã giao đất cho ông C quản lý và ông C làm nhà ở từ năm 2018 cho đến nay và theo lời trình bày của bà H và ông Vĩnh người đại diện theo ủy quyền của ông C vào năm 2016 thửa đất của ông C sử dụng đã bị thu hồi một phần để làm Trường THCS Tân Thiện và bà H là người nhận bồi thường (không nhớ rõ số tiền được bồi thường) và bà H đã giao số tiền bồi thường phần đất nhà ông C cho ông C, hiện nay nhà ông C chỉ còn lại diện tích 140,3m². Như vậy có cơ sở khẳng định vào năm 2011 bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D thì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nA đến năm 2004 bà H đã được cấp quyền sử dụng đất và quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng D thừa nhận ông D mua đất của bà H là mua giùm cho ông C, thực tế là ông C là người đưa tiền cho ông D trả tiền cho bà H và bà H đã giao đất, ông C đã xây nhà ở trên đất, sử dụng ổn định từ năm 2018 cho đến nay, bà H cũng như các con bà H (nhà ở liền kề nhà ông C) nA không ai có ý kiến tranh chấp gì.

[5] Như vậy, căn cứ vào quy định tại điểm 2 mục II Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án Lệ số 04/2016/AL ngày 06-4-2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao với nội dung “Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó”. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định được việc các con bà H gồm anh T, chị Th, anh A anh B biết việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D và biết được việc ông C khi nhận đất từ bà H thì ông C xây dựng nhà ở kiên cố trên đất bà H và các con bà H không có ý kiến gì và trong quá trình giải quyết bà H cùng anh T, chị Th, anh A cũng đồng ý việc chuyển nhượng cho ông C diện tích đất 140,3m² đất nông nghiệp nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, buộc bà H pB thực hiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 06/10/2001 và thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông C đối với toàn bộ thửa đất có diện tích là 140,3m² đất nông nghiệp tại thửa đất nói trên là một phần của thửa đất số 144, tờ bản đồ số 55, diện tích 8.987m² tại tổ 2, khu phố Bình Thiện, phường Tân Thiện, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân T phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Vũ Thị H số vào sổ 01513/QSDĐ/2064/QĐUB ngày 02/7/2004.

Xét phần ghi chú phần cuối của giấy sang nhượng ngày 15/12/2011 bà H ghi trong đó có diện tích 40m² đất thổ cư. Xét thấy bà H có 05 người con trong đó chỉ có anh Mai Xuân T 19 tuổi, anh T, bà H đồng ý ký vào giấy sang nhượng đất. Ngày 15/12/2011, Bà H ghi thêm vào giấy chuyển nhượng phía bên pB, mặt sau có nội dung “trong diện tích sang nhượng có 40m² là đất thổ cư” thì 05 người con của bà H không biết, không có ý kiến gì, tại thời điểm này 05 người con của bà H đã trưởng T trên 18

tuổi. Như vậy, bà H ghi thỏa thuận trong diện tích đất sang nhượng có 40m² đất thổ cư sau khi lập giấy sang nhượng đất (ngày 06/10/2001) là hơn 10 năm, tại thời điểm ghi thêm thổ cư các con không biết, diện tích thổ cư có 129,2m². Tại phiên tòa ngày 29/9/2020 bà H cho rằng bà H ghi thêm diện tích 40m² đất thổ cư là ông D nói bà ghi, hiện bà không nhớ, bà đồng ý theo giấy chuyển nhượng lập ngày 06/10/2001, không có tranh chấp đối với diện tích đất đã chuyển nhượng là đất nông nghiệp còn đất thổ cư các con của bà không đồng ý bán.

Ông Vĩnh đại diện theo ủy quyền của ông C cho rằng, ông D đứng ra mua thêm 80m² đất thổ cư, trong đó ông D bỏ tiền ra mua 40m² và bà H nhờ ông D bỏ tiền ra mua cho bà H 40m², bà H có ghi giấy có nội dung “*bà H có thiếu thầy D số tiền là 7.000.000.000đồng để mua 40m² đất thổ cư, và 150.000.000đồng lệ phí trước bạ + 2.000.000đồng tiền bồi dưỡng khi làm thủ tục, giấy tờ thầy D đã chi, tôi hứa cuối tháng 3 năm 2012 tôi sẽ trả thầy D*”, tại phiên Tòa ông D cho rằng số tiền này ông C đưa cho ông D lên thổ cư và bà H đã trả cho ông D và ông D đã đưa lại cho ông C nên không có yêu cầu gì, chỉ yêu cầu bà H giao 40m² đất thổ cư ông C đưa tiền cho ông D đi mua cho ông C. Hội đồng xét xử đã tạm ngưng phiên tòa để triệu tập bà H và các con lấy lời khai làm rõ nội dung này tuy nhiên bà H và các con không thực hiện là từ bỏ quyền lợi của mình. **việc bà H tự ý chuyển nhượng cho ông C 40m² đất thổ cư là tài sản C của hộ gia đình nA không được sự đồng ý của các con bà H nên bị vô hiệu về phần này, cần buộc bà H trả lại giá trị đất thổ cư 40m² cho ông C là có cơ sở, xét về lỗi thì ông C và bà H đều có lỗi nên ông C, bà H tự pB chịu 50% lỗi. Căn cứ vào Công văn số 367/CCT-TT-TB ngày 28/01/2021 của Chi cục Thuế khu vực Đồng Xoài-Đồng Phú về việc cung cấp thông tin gia đất thổ cư thể hiện thổ cư tại thửa đất tranh chấp có giá 2.000.000đồng/m²: 40m² đất x 2.000.000đồng=80.000.000đồng. Tại phiên tòa anh Vĩnh khai 40m² thổ cư ông C đã mua giùm cho bà H giá 9.500.000đ vào năm 2011, nên cần buộc bà H trả lại cho ông C số tiền thổ cư và trừ theo lỗi 50%, thì bà H trả lại cho ông C số tiền (80.000.000đồng giá thổ cư hiện nay- 9.150.000đồng ông C đã mua thổ cư):2 (lỗi hai bên) =44.575.000đồng.**

[8] Đối với tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự buộc bà H chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000đồng và chi phí đo đạc là 7.000.000đồng. Ông C đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Do vậy cần buộc bà H hoàn lại cho ông C toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí định xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đã nộp là 8.500.000đồng.

[9] Về án phí: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn là người có nghĩa vụ buộc thực hiện hợp đồng nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, do bà H sinh năm 1956 (trên 60 tuổi). Căn cứ vào Nghị quyết 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, bà H được miễn giảm toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân T phố Đồng Xoài là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 176, 190 Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Tiểu mục 2.3, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP 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;
- Pháp lệnh về lệ phí, án phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Quang C.

Công nhận diện tích đất 140,3m², đất nông nghiệp trồng cây hằng năm, trên đất có nhà cấp 4 và công trình phụ, phía đông giáp đường bê tông dài 5,56m, phía tây giáp trường trung học cơ sở Tân Thiện dài 3,29m, phía bắc giáp đất bà H dài 32,52m, phía nam giáp đường dài 31,79m là của ông Nguyễn Quang C, đất thuộc thửa 144 tờ bản đồ số 55 tại phường Tân Thiện, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân T phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Vũ Thị H số vào sổ 01513/QSĐĐ/2064/QĐUB ngày 02/7/2004, theo đúng hiện trạng đã được xác lập tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV thương mại Thái Huy lập ngày 10/8/2020.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C đề nghị công nhận trong diện tích 140,3m² ông C đang sử dụng có 40m² đất thổ cư.

Bà H có trách nhiệm trả lại cho ông C số tiền 44.575.000đồng (Bốn mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Ông C được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục của người sử dụng đất theo luật định.

Kiến nghị UBND T phố Đồng Xoài thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01513/QSĐĐ/2064/QĐUB do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 02/7/2004 cho hộ bà Vũ Thị H để điều chỉnh sau khi đã trừ diện tích 140,3m² ông C đang quản lý, sử dụng.

Bà Vũ Thị H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại GCNQSD đất số vào sổ 01513/QSĐĐ/2064/QĐUB do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 02/7/2004 cho hộ bà Vũ Thị H (kèm theo mảnh trích đo).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người pB thi hành án không tự nguyện thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn pB chịu lãi theo mức lãi suất phát sinh tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H có trách nhiệm hoàn lại cho ông C toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí định xem xét, thẩm định tại chỗ, do đặc đã nộp là 8.500.000đồng.

-Bà H được miễn giảm toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự T phố Đồng Xoài trả lại cho ông C số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu tiền số 0000995 ngày 22/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự T phố Đồng Xoài.

Kể từ ngày thỏa thuận có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pB trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pB thi hành án còn pB chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pB thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 02 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 pB 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.

[4] Về quyền kháng cáo: Ông C, ông D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà H, anh T, chị Th, anh A, anh B có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước.
- VKSND T phố Đồng Xoài;
- Chi cục THA DS TP.Đồng Xoài;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Nga

- Căn cứ Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; - Căn cứ Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; - Căn cứ Điều 348, Khoản 2 Điều 401, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005; - Căn cứ Khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005; - Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015; - Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014; - Căn cứ 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; - Căn cứ 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. 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Ngọc N. - Công nhận hợp đồng mua bán nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, T phố Hồ Chí Minh được ký kết ngày 20/11/2011 giữa bà Trần Ngọc N và ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H. 11 - Công nhận quyền sở hữu của bà Trần Ngọc N, ông Lê Minh N đối với nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, T phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 56,1m², diện tích xây dựng 49,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2037/2003 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/11/2003. - Bà Trần Ngọc N, ông Lê Minh N được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với nhà đất Đường K, khu phố N, phường L, quận T, T phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 56,1m², diện tích xây dựng 49,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2037/2003 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/11/2003. 2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất tại Đường K, khu phố N, phường L, quận T, T phố Hồ Chí Minh được ký kết ngày 20/11/2011 giữa bà Trần Ngọc N và ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H là vô hiệu. 3. Đương sự có quyền khởi kiện trong một vụ án khác về việc bà Trần Ngọc N, ông Lê Minh N được ông Trần Ngọc A, ông Trần Ngọc H1 và bà Phạm Thị Bích N cho sử dụng tạm một phần đất tại số 648/14, Đường Kha Vạn Cân, khu phố 5, phường Linh Đông, quận Thủ Đức, T phố Hồ Chí Minh nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2037/2003 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/11/2003 nếu có tranh chấp. 4. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Ngọc N tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản là 3.000.000 (Ba triệu) đồng. 5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Ngọc H, bà Hồ Thị Bích H pB chịu là 300.000 đồng. Trả lại cho bà Trần Ngọc N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0038310 ngày 12 tháng 02 năm 2018 và 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0023471 ngày 23 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, T phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn C pB chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nA được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0003377 ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, T phố Hồ Chí Minh. 6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. 7. 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 pB 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 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.