

Bản án số: 06/2020/DSST  
Ngày 21-5-2020  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU  
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thanh Mai

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Hải

2. Ông Võ Văn Dũng

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

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

Ngày 21 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 187/2018/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2018, về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2020/QĐST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2020; Thông báo mở phiên tòa số 10/2020/TB-MPT ngày 16 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1947 và ông Hoàng Xuân N, sinh năm 1948;

Cùng địa chỉ: đường Đinh Tiên Hoàng, Phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H: Ông Trần Quốc C, sinh năm 1965; Trú tại đường Nguyễn Hới, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền của bà H (văn bản ủy quyền ngày 11-4-2019) có mặt;

Người đại diện hợp pháp của ông Hoàng Xuân N: Ông Vũ Anh T, sinh năm 1982; Trú tại đường Lê Hồng Phong, Phường 4, thành phố Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền của ông N (văn bản ủy quyền ngày 08-5-2020) có mặt;

*2. Bị đơn:* Ông Nguyễn Huy V, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Trung tâm đô thị Chí Linh, Phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

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

3.1. Ông Hoàng Tiến C, sinh năm 1973 và bà Trần Thị Cẩm L ;

Cùng địa chỉ: đường Bình Giã, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

3.2. Bà Võ Thị T , sinh năm 1972;

Địa chỉ: Trung tâm đô thị Chí Linh, Phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

3.3. Bà Lê Thị T , sinh năm 1947;

3.4. Ông Nguyễn Trọng H , sinh năm 1981;

3.5. Ông Nguyễn Trọng N , sinh năm 1979;

3.6. Bà Nguyễn Thị Phương T , sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: đường Nguyễn An Ninh , Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

3.7. Ông Nguyễn Trung H , sinh năm 1974;

Địa chỉ: đường Nguyễn An Ninh , Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

3.8. Bà Nguyễn Thị Kim Q , sinh năm 1961;

Địa chỉ: đường Bình Giã , Phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

4. *Người làm chứng:* Ông Lê Hồng Q , sinh năm 1963;

Địa chỉ: 504 - B8 Khu 5 tầng, Phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 12-4-2019, quá trình tố tụng và tại pH tòa hôm nay, ông Hoàng Xuân N bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn và ông Trần Quốc C , ông Vũ Anh T là người đại diện hợp pháp của ông N bà H trình bày như sau:*

Năm 1992, ông Lê Hồng Q có mua của ông Nguyễn Văn Đ bà Lê Thị T khu đất có diện tích 708,0m<sup>2</sup> (thực tế là 730m<sup>2</sup>) thuộc thửa 145 (cũ) tờ bản đồ số 04 (cũ), phường 8, thành phố Vũng Tàu . Hợp đồng chuyển nhượng đất tại thời điểm đó là theo mẫu “*Đơn xin chuyển, nhượng thành quả lao động, kết quả đầu T có gắn liền việc sử dụng đất*” giữa ông Q và vợ chồng ông Đ bà T đã lập ngày 27/01/1992 nhưng chưa xin Ủy ban nhân dân phường 8 chứng thực.

Vì nguyên nhân ông Q không đủ tiền trả cho ông Đ bà T nên ông Q đặt vấn đề “*nhượng*” lại cho ông N bà H 10,0m ngang theo chiều dài mặt hẻm diện tích khoảng 230m<sup>2</sup> (nay diện tích đo vẽ thực tế là 226,6m<sup>2</sup>) cùng người em trai của bà H là ông Nguyễn Huy V (trong đó phần bà H ông N và ông V mỗi người 5m ngang). Các bên thống nhất thực hiện và bà H đã giao cho ông Quảng 23 chỉ vàng 24K (của ông N bà H và ông V) và ông Quảng có lập biên nhận đề ngày 27/01/1992.

Theo yêu cầu của ông N bà H và ông V, ông Q và ông Được thay đổi hợp đồng chuyển nhượng nguyên thửa đất ban đầu giữa ông Quảng với ông Được thành 02 hợp đồng mới (vẫn ghi theo ngày cũ 27/01/1992), gồm:

1. Hợp đồng (Đơn xin chuyển, nhượng thành quả lao động, kết quả đầu T có gắn liền việc sử dụng đất) giữa ông Được bà T và ông Quảng 500,0m<sup>2</sup>.

2. Hợp đồng (Đơn xin chuyển, nhượng thành quả lao động, kết quả đầu T có gắn liền việc sử dụng đất) giữa ông Được bà T và ông V 230,0m<sup>2</sup> (phần đất chung giữa ông V với ông N bà H).

Trên hồ sơ đất đai, ông N bà H đã để cho em trai của bà H là ông V đứng tên tại hợp đồng với ông Được bà T vì giữa ông N bà H và ông V thống nhất bằng miệng là để ông V đứng tên một mình.

Sau khi lập thành 02 hợp đồng, ông Q, ông V, ông Đ và ông N cùng mang 02 bộ hợp đồng đến Ủy ban nhân dân phường 8 xin xác nhận. Sau khi xác nhận xong, ông N bà H giữ toàn bộ giấy tờ đất, hợp đồng bản chính.

Sau đó vào năm 1993, ông N bà H, ông Q và ông V tiến hành phân chia đất, mỗi người tự làm nhà trên phần đất của mình, phần ông N bà H chỉ làm căn nhà tạm bằng tôn kẽm trên đất. Đến năm 2006, ông N bà H tiến hành xây dựng nhà cấp 4 trên một phần diện tích 97,5m<sup>2</sup> hiện nay và Đ cấp số nhà 360/26/11C còn nhà của ông V mang số 360/26/11 đường Bình Giã.

Ngày 13-4-2011, ông Nguyễn Văn Đ đã xác nhận vào hợp đồng đầu tiên bán cho ông Lê Hồng Q với nội dung *“Tôi Nguyễn Văn Được hiện tại ngụ tại số 370/5 Nguyễn An Ninh, phường 8, xác nhận có bán thửa đất này cho ông Quảng và tôi nhận đủ tiền. Sau này ông Quảng có nhượng lại cho ông N + ông V một phần, nên tôi có lập lại hai hợp đồng mới với ông V và ông Quảng”*.

Từ khi mua đất xong, ông N bà H là người trực tiếp sử dụng phần diện tích đất trên và tiến hành sửa chữa nhà nhiều lần: năm 2006, thuê ông Phạm Xuân Lãm sửa chữa lại căn nhà; Năm 2009, thuê ông Phan Văn Đông xây dựng lại căn nhà. Ông V cũng đã xác nhận việc này và ông V sinh sống ngay kế bên nhưng không có ý kiến gì.

Trên thực tế, ông V và ông N bà H đã phân chia đất để sử dụng ngay từ năm 1993. Theo kết quả đo vẽ thực tế, bà H đang sử dụng 112,1m<sup>2</sup> (thửa B, C, D) theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 10-01-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, trong đó ông Quảng để lại cho bà H bằng giấy viết tay năm 2011 (diện tích 14,6m<sup>2</sup>), còn lại diện tích 97,5m<sup>2</sup> thuộc trong hợp đồng mua đất của ông Được bà T do ông V đứng tên. Ông V sử dụng 129,1m<sup>2</sup>, trong đó có một phần của ông N bà H vì ông V sử dụng vượt quá thỏa thuận trước đây (5,62m ngang chứ không phải 5m ngang).

Do ông V tự ý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần diện tích, bao gồm cả của ông N bà H mà không thông báo cho ông N bà H nên đã phát sinh tranh chấp. Sau đó, bà H gửi đơn yêu cầu cơ quan hành chính dừng việc giải quyết hồ sơ, tiến hành xử lý tranh chấp đất đai giữa hai bên. Sau khi hòa giải không thành, chính bà H cũng đã nộp đơn khởi kiện tới Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, được tiếp nhận và có giấy báo nộp tiền tạm ứng án

phí ngày 16/4/2012. Tuy nhiên, do suy nghĩ lại về tình chị em nên bà H lại rút hồ sơ khởi kiện. Mục đích cũng chỉ nhằm phía ông V suy nghĩ lại.

Ông V do không thể làm hồ sơ đất đai được nên đã khởi kiện đến Tòa và yêu cầu ông N bà H tháo dỡ nhà đã xây dựng để trả lại cho ông V phần diện tích 97,5m<sup>2</sup> (thuộc lô B) thuộc một phần thửa 222-279-379, tờ bản đồ số 11 thuộc địa chỉ 360/26/11C Bình Giã, phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu. Do không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V nên ông N bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận 112,1m<sup>2</sup> thuộc (Lô A1, B, C và D) theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 10-01-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu cho ông N bà H và yêu cầu ông V phải trả lại phần diện tích 15,1m<sup>2</sup> thuộc lô A1 cho ông N bà H. Tuy nhiên quá trình khởi kiện ông V rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện vì cho rằng phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> trên không phải của ông V, vì phần đất này ông V đứng tên mua dùm vợ chồng anh trai là ông Nguyễn Huy Minh và bà Nguyễn Thị Kim Quế. Việc ông V rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, ông N bà H không có ý kiến, còn đối với việc ông V cho rằng mua dùm ông Minh bà Quế là không đúng và ông N bà H xác định ông Minh bà Quế không liên quan gì đến phần diện tích đất tranh chấp trên nên ông N bà H không có yêu cầu hay không có bất cứ ý kiến gì đối với ông Minh bà Quế. Bà H xác định chỉ tranh chấp phần diện tích 97,5m<sup>2</sup> trên với ông Nguyễn Huy V.

Quá trình giải quyết vụ án, ông N bà H có đơn xin rút yêu cầu đối với lô A1, C, D và chỉ yêu cầu Tòa công nhận phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> thuộc lô B thuộc một phần thửa 222-279-379, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại địa chỉ 360/26/11C đường Bình Giã, phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 10-01-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu cho ông N bà H. Ngoài ra ông N bà H không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa ông N bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Huy V trình bày:*

Nguồn gốc phần diện tích đất sau khi đo vẽ thực tế 226,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 222-279-379, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu là của ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị T. Năm 1992, ông V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ bà T 230m<sup>2</sup> (nay đo vẽ thực tế còn lại 226,6m<sup>2</sup>) theo Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu T có gắn liền việc sử dụng đất ngày 27-01-1992 đã Đ Ủy ban nhân dân phường 8, thành phố Vũng Tàu xác nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 1993 ông V xây dựng nhà để ở và có chừa lại phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> để trống. Năm 2006, ông V cho bà Nguyễn Thị H mượn phần diện tích 97,5m<sup>2</sup> này để xây dựng 01 phòng cho mẹ ông V bà H ở, tuy nhiên mẹ ông V bà H không ở nên bà H đã cho người khác thuê và việc cho mượn đất này giữa hai bên không làm văn bản, chỉ thống nhất bằng miệng.

Năm 2011, ông V tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với toàn bộ phần diện tích 230m<sup>2</sup> trên thì ông N bà H có đơn ngăn chặn. Sự việc tranh chấp giữa ông V và ông N bà H đã Đ Ủy ban nhân dân phường

Nguyễn An Ninh hòa giải nhưng không Đ. Tháng 4 năm 2018, ông V tiếp tục nộp đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhận Đ văn bản số 335/UBND-ĐC ngày 02-5-2018 của Ủy ban nhân dân phường Nguyễn An Ninh thông báo việc tạm ngưng hồ sơ xin cấp giấy của ông V vì có đơn ngăn chặn của ông N bà H.

Cũng trong tháng 4 năm 2018, ông N bà H sửa chữa căn phòng đang sử dụng thành nhà cấp 4 như hiện nay và cho con trai là Hoàng Tiến C ở. Ông V xác nhận, quá trình từ năm 2006 đến nay ông N bà H đã xây dựng, sửa chữa nhà nhiều lần và cũng biết Đ việc bà H cho người khác thuê nhưng ông không có ý kiến vì bà H là chị gái ông V. Do ông V và ông N bà H có tranh chấp phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> trên nên ông V đã có đơn khởi kiện bà H ông N và yêu cầu bà H ông N tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích 97,5m<sup>2</sup> trên để trả lại cho cá nhân ông V phần diện tích đất này. Sau khi có yêu cầu phản tố của ông N bà H, ông V rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện vì cho rằng phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> trên không phải của ông V, vì phần đất này ông V đứng tên mua dùm vợ chồng anh trai là ông Nguyễn Huy Minh bà Nguyễn Thị Kim Quế và cung cấp cho Tòa giấy ủy quyền ngày 02 tháng 10 không ghi năm của ông Nguyễn Huy Minh. Ông V xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này nữa và việc giải quyết tranh chấp để ông N bà H và bà Quế tự giải quyết với nhau. Tuy nhiên ông V không đồng ý với yêu cầu của ông N bà H về việc yêu cầu Tòa công nhận phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> trên cho ông N bà H và đề nghị Tòa xét xử theo quy định.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Kim Quế trình bày:*

Bà Quế là vợ của ông Nguyễn Huy Minh, ông Minh là em ruột của bà H và là anh ruột của ông V, hiện nay ông Minh đã chết năm 2018 và giữa bà Quế và ông Minh không có con chung, con nuôi; Bố ông Minh tên Nguyễn Huy Tạc mất năm 1978 và mẹ Hồ Thị Em mất năm 2010. Đối với việc tranh chấp đất 97,5m<sup>2</sup> trên giữa ông V và ông N bà H, vào thời điểm mua bán phần diện tích đất này bà Quế chưa kết hôn với ông Minh nên cụ thể việc mua bán nhà đất trên như thế nào bà Quế không nắm được, sau này khi lấy ông Minh thì có nghe ông Minh nói toàn bộ phần diện tích đất 226,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 222-279-379 tờ bản đồ số 11 theo sơ đồ vị trí do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 10-01-2020 là ông Minh và ông V cùng mua chung, phần bà H đang sử dụng là của ông Minh, sự việc này bà Quế cũng chỉ nghe chồng nói lại chứ không trực tiếp chứng kiến. Khi ông Minh đang bệnh nặng năm 2017 thì có viết giấy ủy quyền ngày 02/10/2017 để ủy quyền cho ông V giải quyết tranh chấp đất vì ông V đứng tên trên hợp đồng mua bán. Do hiện nay bà Quế không có giấy tờ gì chứng minh phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> trên là của ông Minh và ông V cũng đã rút đơn yêu cầu khởi kiện và đưa bà Quế vào tham gia tố tụng, tuy nhiên đối với phần đất ông N bà H yêu cầu Tòa công nhận, bà Quế không có tranh chấp với ông N bà H và cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất 97,5m<sup>2</sup> này, việc tranh chấp giữa ông V và ông N bà H, mọi người tự giải quyết với nhau. Nếu ông N bà H có đủ chứng cứ tài liệu chứng minh phần đất tranh chấp trên là của ông N bà H thì Tòa công nhận cho ông N bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Võ Thị Thủy trình bày:*

Bà Thủy là vợ của ông Nguyễn Huy V, liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp giữa ông N bà H và ông V, bà Thủy xác định ông V mua đất vào năm 1992 trước thời điểm kết hôn với bà Thủy, tuy nhiên việc xây dựng công trình vật kiến trúc trên phần đất ông V đang sử dụng được xây dựng trong thời kỳ hôn nhân, tiền nộp thuế từ thời điểm kết hôn đến nay do vợ chồng bà Thủy sử dụng từ khoản tiền chung của vợ chồng nhưng hiện nay thửa đất 97,5m<sup>2</sup> có tranh chấp giữa ông V và ông N bà H thì bà Thủy không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này, trường hợp Tòa công nhận 97,5m<sup>2</sup> cho ông V thì bà Thủy cũng đồng ý tuyên trả cho cá nhân ông V.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Tiến Cường và bà Trần Thị Cẩm Lua trình bày:*

Ông Cường là con trai của bà H và ông N và là người hiện đang ở trên căn nhà cấp 4 tại địa chỉ 360/26/11C Bình Giã, phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, là phần đất đang tranh chấp giữa ông V và ông N bà H.

Về nguồn gốc đất, quá trình chuyển nhượng và hiện trạng sử dụng đất, ông Cường bà Lua trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của ông N bà H.

Đến đầu năm 2018, ông Cường lập gia đình nên ông N bà H đã cho vợ chồng ông Cường sử dụng căn nhà trên để ở. Việc ông V khởi kiện ông N bà H để tranh chấp quyền sử dụng đất 97,5m<sup>2</sup> trên là hoàn toàn không đúng, vì thực tế đây là đất của ông N bà H, do phần diện tích đất này và tài sản trên đất là của ông N bà H nên ông Cường bà Lua không có yêu cầu gì trong vụ án này và đồng ý với yêu cầu của ông N bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Trung Hiếu trình bày:*

Bà T không có ý kiến gì về hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tranh chấp trên và đồng ý với việc chuyển nhượng này. Tuy nhiên thực tế việc chuyển nhượng này cụ thể như thế nào bà T không nắm được vì ông Nguyễn Văn Được là người trực tiếp mua bán. Bà T và ông Hiếu xác nhận chữ ký và chữ viết tại xác nhận ngày 13-4-2011 là của ông Được, tuy nhiên nội dung xác nhận do ông Được trực tiếp mua bán nên bà T không biết và không có ý kiến với nội dung xác nhận ngày 13-4-2011.

*Người làm chứng, ông Lê Hồng Quảng trình bày:*

Ông Quảng xác nhận ngày 27/01/1992, ông Nguyễn Văn Được và bà Lê Thị T có chuyển nhượng bằng giấy tay cho vợ chồng ông Quảng diện tích 708m<sup>2</sup> (thực tế là 730m<sup>2</sup>) như bà H đã trình bày và hợp đồng giữa vợ chồng ông Quảng và vợ chồng ông Được chưa được xác nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông Quảng chưa thanh toán đủ tiền cho ông Được thì ông V bà H có đề nghị ông Quảng nhường lại (không phải bán) một phần diện tích đất mà ông Quảng nhận chuyển nhượng từ ông Được bà T, trong đó của ông V là ngang 5m, của bà H là ngang 5m. Ngày 27/01/1992, bà H, ông V đã mời ông Quảng và ông Được tới nhà bà H để thực hiện việc mua bán, ông Được có hỏi ý kiến ông Quảng có đồng ý

nhường lại phần diện tích đất như trên cho ông V bà H hay không và ông Quảng đã đồng ý. Bà H có đưa cho ông Quảng 23 chỉ vàng 24K và ngay sau đó ông Quảng đã đưa cho ông Được toàn bộ số vàng trên, vì vậy mới có giấy viết tay ngày 27/01/1992 giữa ông Quảng và bà H. Theo yêu cầu của bà H và ông Quảng thì ông Được đồng ý điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng đất ban đầu giữa ông Được và ông Quảng, sau đó ông Được lập thành hai hợp đồng mới vẫn ghi ngày 27/01/1992 để chuyển nhượng cho ông Quảng 500m<sup>2</sup> và chuyển nhượng cho ông V bà H 230m<sup>2</sup>. Được sự đồng ý của bà H, ông V được đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng (có mọi người làm chứng nhưng sự việc này không lập thành văn bản) cả hai hợp đồng trên đã được UBND phường 8 xác nhận. Ông Quảng xác nhận phần diện tích đất ông N bà H đang sử dụng là của ông N bà H.

Đến thời điểm mở pH tòa, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới về vụ án.

Tại pH tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu quan điểm về tố tụng : Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Tại pH 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 pH tòa sơ thẩm.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 165; Điều 217; Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 688 Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai. Căn cứ vào toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại pH tòa, đối chiếu quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Huy V, về việc tranh chấp 15,1m<sup>2</sup> đất thuộc lô A 1, 8,4m<sup>2</sup> đất thuộc lô C và 6,2m<sup>2</sup> đất thuộc lô D thể hiện trên Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10-01-2020 vì quá trình giải quyết vụ án và tại pH tòa, ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H rút yêu cầu này.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Huy V, về việc tranh chấp 97,5m<sup>2</sup> đất thuộc lô B. Công nhận cho ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H Đ quyền sử dụng diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> thuộc lô B (tọa độ điểm 7, 9, 10, 11, 8, 7) thuộc một phần thửa 222-279-379, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu Đ thể hiện trên Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10-01-2020. Ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Đối với bị đơn là ông Nguyễn Huy V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không đề xuất xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi ngH cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại pH toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại pH toà, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

Nguyên đơn ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu Tòa công nhận diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> (thuộc lô B) thuộc một phần thửa 222, 279, 379, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại địa chỉ 360/26/11C đường Bình Giã, phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu cho ông N bà H. Diện tích đất tranh chấp tại địa bàn thành phố Vũng Tàu, tranh chấp đã được hòa giải cơ sở tại Ủy ban nhân dân phường Nguyễn An Ninh đúng theo quy định của pháp luật. Như vậy, tranh chấp nói trên được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tại thời điểm thụ lý, ông Nguyễn Huy V là nguyên đơn. Tuy nH, quá trình giải quyết vụ án, ông V rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhưng không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H. Bị đơn là ông Hoàng Xuân N bà Nguyễn Thị H không rút yêu cầu phản tố và xác định chỉ tranh chấp với ông Nguyễn Huy V. Căn cứ vào điểm c khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy V và xác định lại địa vị tố tụng của các đương sự theo Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn số 357/2019/QĐST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Tiến C, bà Trần Thị Cẩm L, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Trung Hiếu có đơn xin xét xử vắng mặt; Ông Nguyễn Trọng Hậu, Nguyễn Trọng Nghĩa và bà Nguyễn Thị Phương Thảo đã Đ Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia p H tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà này theo luật định.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H yêu cầu công nhận phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 222-279-379, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu thì thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 222-279-379 mới (cũ là 145), tờ bản đồ số 11 mới (cũ là 04) Đ ông Nguyễn Văn Đ đăng ký trong sổ đăng ký ruộng đất năm 1989 với tổng diện tích 708m<sup>2</sup>. Ngày 27-01-1992, ông Nguyễn Văn Đ bà Lê Thị T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huy V tổng diện tích 230m<sup>2</sup> (hiện nay đo vẽ thực tế còn 226,6m<sup>2</sup>) thông qua Đơn xin chuyển, nhượng thành quả lao động, kết quả đầu T có gắn liền việc sử dụng đất đã Đ Ủy ban nhân dân phường 8, thành phố Vũng Tàu xác nhận và phần diện tích



97,5m<sup>2</sup> đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích 226,6m<sup>2</sup> này. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V đã đăng ký sử dụng và nộp thuế đối với toàn bộ phần diện tích đất này.

[2.2] Xét việc đứng tên đăng ký kê khai của ông Nguyễn Huy V: Ông V nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 226,6m<sup>2</sup> trên của ông Nguyễn Văn Đ bà Lê Thị T theo Đơn xin chuyển, nhượng thành quả lao động, kết quả đầu T có gắn liền việc sử dụng đất ngày 27-01-1992 đã Đ Ủy ban nhân dân phường 8, thành phố Vũng Tàu xác nhận. Ông N bà H cho rằng, toàn bộ phần diện tích 226,6m<sup>2</sup> đất trên là ông N bà H mua chung với ông V và đất hiện nay đang tranh chấp 97,5m<sup>2</sup> là của ông N bà H nhờ ông V đứng tên nên việc ông V đứng tên nhận chuyển nhượng tại Đơn xin chuyển, nhượng thành quả lao động, kết quả đầu T có gắn liền việc sử dụng đất ngày 27-01-1992 và việc ông V đi đăng ký kê khai, ông N bà H không có ý kiến và đồng ý việc này. Do đó, cơ quan nhà nước căn cứ vào đơn xin đăng ký của ông V để ông V đứng tên đăng ký sử dụng và nộp thuế đối với toàn bộ phần diện tích đất trên là phù hợp.

[2.3] Xét yêu cầu của ông N bà H về việc xác định phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> trên thuộc quyền sử dụng của ông N bà H:

Để chứng minh cho yêu cầu của mình, ông N bà H cung cấp xác nhận của ông Nguyễn Văn Đ ngày 13-4-2011 với nội dung “Tôi Nguyễn Văn Được hiện tại ngụ tại số 370/5 Nguyễn An Ninh, phường 8, xác nhận có bán thửa đất này cho ông Quảng và tôi nhận đủ tiền. Sau này ông Quảng có nhượng lại cho ông N + ông V một phần, nên tôi có lập lại hai hợp đồng mới với ông V và ông Quảng”. Nội dung xác nhận này của ông Đ phù hợp với lời khai của ông N bà H và người làm chứng là ông Lê Hồng Q. Do ông V cho rằng nội dung xác nhận trên không biết có phải bút tích của ông Nguyễn Văn Đ hay không nên Tòa án thành phố Vũng Tàu đã ra quyết định trưng cầu giám định và kết quả thể hiện tại Kết luận giám định số 906/PC09-Đ3 ngày 26-7-2019 là bút tích của ông Đ. Hơn nữa, bà Lê Thị T là vợ ông Đ cùng con trai là ông Nguyễn Trung Hiếu cũng đã xác nhận đối với nội dung xác nhận ngày 13-4-2011 đúng là bút tích của ông Đ, phù hợp với Kết luận giám định trên.

Ông V cho rằng ông trực tiếp mua đất từ ông Được bà T toàn bộ phần diện tích 230m<sup>2</sup> (hiện nay đo vẽ thực tế còn 226,6m<sup>2</sup>) thể hiện trong Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu T có gắn liền việc sử dụng đất ngày 27-01-1992 đã Đ Ủy ban nhân dân phường 8, thành phố Vũng Tàu xác nhận, không có việc ông cùng ông N bà H mua chung phần diện tích đất trên như ông N bà H đã trình bày nhưng ông V không cung cấp Đ chứng cứ thanh toán tiền mua đất cho ông Được mà chính ông N bà H là người cung cấp giấy viết tay ngày 27/01/1992 giữa ông Quảng và bà H thể hiện bà H có đưa cho ông Quảng 23 chỉ vàng 24K là tiền mua đất và ông Quảng giao lại cho ông Đ. Như vậy, giấy viết tay ngày 27/01/1992 giữa ông Quảng và bà H phù hợp với nội dung xác nhận ngày 13-4-2011 của ông Được và cũng đã Đ ông Q xác nhận nội dung này. Hơn nữa, toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến việc nhận chuyển nhượng đất trên từ ông Nguyễn Văn Đ bà Lê Thị T do ông N bà H đang giữ, ông V không giữ bất cứ giấy tờ nào.

[2.4] Về quá trình sử dụng phần diện tích tranh chấp trên : Ông V cũng đã xác nhận, ông N bà H sử dụng liên tục phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> trên từ năm 2006. Quá trình sử dụng thì tiến hành sửa chữa nhà nhiều lần vào các năm 2006, 2009 và gần đây nhất là năm 2018, ông N bà H xây dựng lại nhà để cho vợ chồng con trai là ông C bà L ở và trước khi vợ chồng ông C bà L ở thì ông N bà H đã cho người khác thuê nhiều lần nhưng ông V không có ý kiến. Quá trình giải quyết vụ án, ông V cho rằng trước năm 2006, ông N bà H không sử dụng phần diện tích đất tranh chấp trên và thời gian này trên đất chưa có công trình xây dựng (đất trống). Tuy nhiên tại pH Tòa, ông V cũng đã xác nhận năm 1993 trên đất có 01 căn nhà tạm bằng tôn kẽm như ông N bà H trình bày nhưng là do ông V xây dựng, tuy nhiên không có chứng cứ chứng minh. Ông N bà H cho rằng chính ông bà là người xây dựng căn nhà tạm bằng tôn kẽm này, tuy không có chứng cứ chứng minh nhưng trên bản đồ địa chính đo vẽ 2001 có thể hiện 02 căn nhà trên thửa đất số 279 (một của ông V và một hiện giờ ông Cường con bà H đang ở). Như vậy, cả hai bên ông N bà H và ông V đều không có chứng cứ chứng minh việc mình xây dựng và sử dụng phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> vào năm 1993. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy, trong một thời gian dài, ông N bà H chiếm hữu đất đai, tiến hành sửa chữa nhà nhiều lần và đã cho người khác thuê, trực tiếp thu tiền thuê như ông V đã xác nhận nhưng ông V không có ý kiến gì và cũng không có động thái cản trở không cho ông N bà H sửa chữa, xây dựng và cũng không đòi lại đất. Còn việc ông V cho rằng, ông cho ông N bà H mượn đất để xây dựng nhà cho mẹ ở nhưng ông không có chứng cứ chứng minh và thực tế ông V cũng đã xác nhận mẹ ông không ở trên căn nhà ông N bà H xây dựng năm 2006.[2.5] Đối với việc ông V cho rằng, ông V cùng anh trai là ông Nguyễn Huy Minh cùng mua chung tổng diện tích đất 226,6m<sup>2</sup> trên và phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất này, ông V chỉ đứng tên mua dùm vợ chồng anh trai là ông Nguyễn Huy Minh và bà Nguyễn Thị Kim Quế nhưng ông V không có chứng cứ chứng minh. Hiện nay ông Minh đã chết, còn bà Quế không xác nhận nội dung này vì bà cho rằng bà không có gì để chứng minh và trước đây cũng chỉ nghe ông Minh kể lại chứ không trực tiếp chứng kiến, tham gia quá trình mua bán đất nên bà Quế không có tranh chấp phần diện tích đất này với ông N bà H và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Từ những phân tích tại mục 2.3, 2.4 và 2.5 trên cho thấy, việc ông N bà H cho rằng có mua chung với ông V tổng diện tích đất 226,6m<sup>2</sup> là có cơ sở, phù hợp với xác nhận của ông Đ ngày 13-4-2011, phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Q và phù hợp với thực tế hiện nay có 02 hợp đồng là Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu T có gắn liền việc sử dụng đất giữa ông Đ được bà T và ông Quảng 500,0m<sup>2</sup> và Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu T có gắn liền việc sử dụng đất giữa ông Đ được bà T và ông V 230,0m<sup>2</sup>.

Hơn nữa phù hợp với hiện trạng, quá trình sử dụng phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> của ông N bà H đã Đ ông V xác nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của ông N bà H yêu cầu Tòa công nhận phần diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 222-279-379, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu cho ông N bà H là hoàn toàn có cơ sở nên chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Huy V, về việc tranh chấp 15,1m<sup>2</sup> đất thuộc lô A1, 8,4m<sup>2</sup> đất thuộc lô C và 6,2m<sup>2</sup> đất thuộc lô D thể hiện trên Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10-01-2020. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H là phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ theo quy định tại Điều 217 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

Đối với bị đơn là ông Nguyễn Huy V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá và sao lục hồ sơ là 12.935.000 đồng. Ông V và ông N bà H tự nguyện nộp toàn bộ và đã nộp xong.

[5] Về chi phí giám định: Chi phí giám định là 3.000.000 đồng. Ông N bà H tự nguyện nộp toàn bộ và đã nộp xong.

[6] Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông N bà H được chấp nhận toàn bộ nên ông V phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch tính trên diện tích tranh chấp là 97,5m<sup>2</sup>. Như vậy,  $97,5m^2 \times 10.500.000đ/m^2 = 1.023.750.000$  đồng, án phí là 42.712.500 đồng.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 165; Điều 217; Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Huy V, về việc tranh chấp 15,1m<sup>2</sup> đất thuộc lô A1, 8,4m<sup>2</sup> đất thuộc lô C và 6,2m<sup>2</sup> đất thuộc lô D thể hiện trên Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10-01-2020.

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Huy V, về việc tranh chấp 97,5m<sup>2</sup> đất thuộc lô B.

Công nhận cho ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H Đ quyền sử dụng diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> thuộc lô B (tọa độ điểm 7, 9, 10, 11, 8, 7) thuộc một phần thửa 222-279-379, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu Đ thể hiện trên Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10-01-2020 (Sơ đồ vị trí đất kèm theo bản án).

Ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá và sao lục hồ sơ là 12.935.000 đồng. Ông V và ông N bà H tự nguyện nộp toàn bộ và đã nộp xong.

4. Về chi phí giám định là 3.000.000 đồng. Ông N bà H tự nguyện nộp toàn bộ và đã nộp xong.

5. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Huy V có nghĩa vụ nộp 42.712.500 đồng (Bốn mươi hai triệu, bảy trăm mười hai ngàn, năm trăm đồng).

Hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 25.080.000đ (Hai mươi lăm triệu, không trăm tám mươi ngàn đồng) đã nộp cho ông Hoàng Xuân N và bà Nguyễn Thị H, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007028 ngày 17 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại pH tòa được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND TP. Vũng Tàu;
- Thi hành án dân sự TP. Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Phạm Thanh Mai**

