

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 37/2021/DS-PT

Ngày 19 - 3 - 2021

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Xuân Long

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Đoàn Ngọc Thiện

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 - 01 và 19 - 3 - 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 177/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 163/2020/QĐ-PT ngày 23-11-2020, quyết định hoãn phiên tòa số 159/2020/QĐ-PT ngày 18-12-2020, quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 25/2021/QĐPT-DS ngày 12-01-2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 20/2021/TB-TA ngày 22-02-2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Khuất Thị Diễm H, sinh năm 1980 (có mặt) và ông Lưu Quang N, sinh năm 1978 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 30-8-2020, ngày 10-12-2019.

**2. Bị đơn:** Bà Phạm Thu T, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Đặng Thành Tr, sinh năm 1985 (có mặt); địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1962 (có mặt); địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền 07-12-2020.

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

- Bà Bùi Thị H, sinh năm 1976 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1972 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Đặng Văn H, sinh năm 1958 (vắng mặt) và bà Lê Thị Hồng H (vắng mặt); địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Phạm Văn L, sinh năm 1967 (vắng mặt) và bà Trương Thị T2, sinh năm 1970 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Ngọc U, sinh năm 1984 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1978 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Tống Thị Hồng Q, sinh năm 1966 (vắng mặt) và ông Tống Xuân A (có mặt); địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Phạm Thị Ánh T2, sinh năm 1977 (vắng mặt) và ông Cao Văn Th (vắng mặt); địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị Tú O, sinh năm 1982 (vắng mặt) và ông Trần Văn L (vắng mặt); địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Lê Thanh N, sinh năm 1988 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ủy ban nhân dân thành phố V;

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Hoàng Vũ T, chức vụ: Quyền Chủ tịch; là đại diện theo pháp luật (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố Vũng Tàu:* Bà Nguyễn Thị Thu H – chức vụ: chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V (vắng mặt).

*3. Người kháng cáo:* Bà Phạm Thu T, sinh năm 1984; là bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Đơn khởi kiện ngày 17 tháng 10 năm 2018 và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Duy K và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất thừa đất đang tranh chấp là do ông Phạm Văn T4 sử dụng và được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02087.QSDĐ/3183.QĐT ngày 13-4-2001. Ngày 22-10-2001, ông T4 chuyển nhượng 835m<sup>2</sup> đất và nhà trên đất cho bà Phạm Kim A (con gái ông T4 – hiện nay ông T4, bà Kim A đã chết, vợ ông T4 là bà Lê Thị Th đã chết sau ông T4). Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Kim A đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 975569 ngày 30-6-2005 đối với thửa đất số 26527.04.1016, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường N, thành phố Vũng Tàu.

Năm 2011, ông Nguyễn Duy K nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Phạm Kim A có diện tích là 835m<sup>2</sup> thuộc thửa số 259, tờ bản đồ số 62, phường N, thành phố Vũng Tàu và đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK718449 ngày 11-9-2012. Sau đó ông K chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông T1; ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 630112 ngày 04-11-2013. Sau đó, ông T1 tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông K và được xác nhận vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 630112 vào ngày 14-5-2014. Phần đất ông K nhận chuyển nhượng từ bà Kim A thì ông K đã chia thành nhiều thửa nhỏ để bán cho người khác giữ lại 01 thửa (là phần diện tích đang tranh chấp với bà T).

Riêng các hộ dân nhận chuyển nhượng đã nhận được đất sử dụng, không ai tranh chấp với ông K về diện tích đất mà ông K đang tranh chấp với bà T.

Vào thời điểm năm 2011, khi ông K nhận chuyển nhượng đất từ bà Phạm Kim A thì trên đất có 01 căn nhà cấp 4, lúc này bà Phạm Thu T đang ở nhờ trong căn nhà này vì bà Kim A nợ tiền của bà T. Việc cho ở nhờ hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ gì. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông K vẫn để bà T ở nhờ trong căn nhà này. Năm 2015, khi ông K có nhu cầu sử dụng nhà đất nêu trên, ông K yêu cầu bà T chuyển đi, trả lại nhà đất nhưng bà T không T4 hiện và nói rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà Kim A.

Ông K cho rằng bà T sử dụng nhà đất nêu trên là trái pháp luật và xâm phạm đến quyền lợi của ông K. Do đó, ông K khởi kiện yêu cầu bà T trả lại nhà và diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích 835m<sup>2</sup> thuộc thửa số 259, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường N, thành phố Vũng Tàu cho ông K. Theo Trích đo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu ngày 01-7-2019 thì vị trí tranh chấp là lô B diện tích là 97,2 m<sup>2</sup>. Ngoài ra, ông K không có yêu cầu gì khác.

*Trong quá trình tố tụng, bị đơn - bà Phạm Thu T và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Ngày 22-01-2001, bà Phạm Thu T nhận chuyển nhượng 100 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường N, thành phố Vũng Tàu của ông Phạm Văn T3. Đất đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 531996 ngày 13-4-2001; văn bản chuyển nhượng được UBND phường 8 (cũ) xác nhận ngày 22-10-2001 và đã vào sổ địa chính số 2438/ĐC, có biên bản giáp ranh được cán bộ địa chính phường xác nhận ngày 18-10-2001.

Sau đó bà T tiến hành làm thủ tục sang tên nhưng được thông báo khu vực này thuộc khu quy hoạch Công viên văn hóa thể thao Bàu Trưng nên không được nhận hồ sơ giải quyết, đợi thông báo của cơ quan chức năng. Do không có chỗ để ở nên bà T xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất vào năm 2001 để ở và sinh sống từ đó đến nay. Nhà xây bằng gạch nhưng không có giấy phép xây dựng. Suốt quá trình sử dụng đất không có ai đến tranh chấp.

Cuối năm 2012, sau khi có thông báo của UBND phường N, thành phố Vũng Tàu, bà T tiếp tục làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết phần diện tích 100 m<sup>2</sup> đất bà T nhận chuyển nhượng từ ông T4 nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Kim A.

Năm 2012, bà Kim A chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Duy K và ông K được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận số BK 718449 ngày 11-09-2012 với diện tích 824m<sup>2</sup>, thửa 259 (thửa cũ là 1022 và cũng là thửa 87), tờ bản đồ số 62 (tờ cũ số 4), trong đó có diện tích 100m<sup>2</sup> đất mà bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông T4.

Gia đình bà T đã xây dựng nhà cấp 4 ở tại đó từ năm 2001 đến nay, gia đình bà T chấp hành đầy đủ nghĩa vụ và trách nhiệm của người công dân, đóng thuế và khoản phí theo quy định, đầy đủ. Sau khi biết sự việc, bà T cũng nhiều lần gửi đơn kiến nghị lên UBND thành phố Vũng Tàu, Thành ủy thành phố Vũng Tàu giải quyết nhưng chưa có kết quả..

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bà T không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngày 20-9-2019, bà Phạm Thu T có Đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất 97,2 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thửa số 259, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T4 và bà Phạm Thu T ký kết ngày 17-9-2001 cho bà Phạm Thu T. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCN) số BN 630109 tên Đặng Văn H, GCN số BN 630110 tên Phạm Văn L, GCN số BN 630111 tên Nguyễn Ngọc U, GCN số BN 630112 tên Nguyễn Xuân T1, GCN số BN 630113 tên Nguyễn Xuân H1, GCN số BN 630114 tên Tống Thị Hồng Q, GCN số BN 630115 tên Phạm Thị Ánh T2, GCN số BN 630116 tên Nguyễn Thị Tú O, GCN số BN 630117 tên Nguyễn Lê Thanh N.

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

1. Bà Bùi Thị H trình bày: Bà H là vợ của ông Nguyễn Duy K; đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông K.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L trình bày:

Ngày 13-12-2012, ông Phạm Văn L có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Duy K diện tích 71 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại địa chỉ 2/7D đường 3/2, phường N, thành phố Vũng Tàu. Vì là đất nông nghiệp nên ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với người khác trong tổng số diện tích 824m<sup>2</sup> đất. Ông L và các hộ khác có làm Bản cam kết thỏa thuận diện tích đất của từng hộ gia đình. Qua xem xét sơ đồ vị trí đất tranh chấp, ông L xác định đất của ông không liên quan đến thửa đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Duy K và bà Phạm Thu T nên ông L không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

*3. UBND thành phố Vũng Tàu có văn bản số 3584/UBND-TNMT ngày 08-6-2020 với nội dung:*

Hợp đồng chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> đất nông nghiệp từ ông Phạm Văn T4 cho bà Phạm Thu T được UBND phường 8 xác nhận ngày 22/10/2001, xác nhận thửa đất ông T4 chuyển nhượng cho bà T là một phần thửa đất số 87 cũ, tờ bản đồ 04 cũ, phường 8 cũ (nay là phường N), thành phố Vũng Tàu;

Hợp đồng chuyển nhượng 4330m<sup>2</sup> đất nông nghiệp từ ông Phạm Văn Thực cho bà Phạm Kim A được UBND phường 8 xác nhận cùng ngày 22/10/2001 gồm các thửa (31, 84, 85, 86, 87 cũ), tờ bản đồ số 04 cũ, phường 8 cũ (nay là phường N), thành phố Vũng Tàu.

Tuy nhiên, qua kiểm tra thực tế thì thửa đất hiện nay bà T đang sử dụng đã có nhà ở nằm trong thửa đất bà Phạm Kim A nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy K và ông K chuyển nhượng cho 09 hộ gồm các ông (bà) Đặng Văn H, Phạm Văn L, Nguyễn Ngọc U, Nguyễn Xuân T1, Nguyễn Xuân H1, Tống Thị Hồng Q, Phạm Thị Ánh T2, Nguyễn Thị Tú O và Nguyễn Lê Thanh N đồng sử dụng.

Ngày 17/01/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 252/TNMT-TTHC gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu đề nghị lồng ghép bản đồ thửa đất của bà Phạm Thu T đang sử dụng với Sơ đồ cấp giấy chứng nhận của bà Phạm Kim A và bản đồ giải thửa năm 1989 của phường 8. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉ cung cấp bản đồ kết quả lồng ghép bản đồ giải thửa năm 1989 của phường 8 với sơ đồ cấp giấy chứng nhận của bà Phạm Kim A và sơ đồ thửa đất hiện nay bà Phạm Thu T đang sử dụng mà không đóng dấu xác nhận vì đã có Văn bản số 361/VPĐK-KTĐC ngày 12/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Do đó kết quả lồng ghép chỉ có giá trị tham khảo.

Kết quả lồng ghép bản đồ giải thửa năm 1989 với sơ đồ thửa đất thực tế hiện nay bà T đang sử dụng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu cung cấp thì thửa đất bà T đang sử dụng, đã có nhà ở thuộc một phần thửa đất số (85 + 86 cũ), tờ bản đồ số 04 cũ, phường 8 cũ (nay là phường N) thành phố Vũng Tàu.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã:*

Áp dụng: Khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 705, 706, 707 và Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 689, 692, 697 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và Khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2, Khoản 5 Điều 26; điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K đối với bà Phạm Thu T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Buộc bà Phạm Thu T giao tài sản trên đất và giao trả quyền sử dụng đất đối với lô B diện tích 97,2 m<sup>2</sup>; thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 62; tọa lạc tại số 2/7D4 đường 3/2, phường N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Duy K. (Vị trí và diện tích theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 01-7-2019).

2. Ghi nhận ông Nguyễn Duy K thanh toán giá trị tài sản trên đất là 39.205.000 (ba mươi chín triệu hai trăm linh năm nghìn) đồng cho bà Phạm Thu T;

3. Không xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T4 và bà Phạm Thu T ký kết ngày 17-9-2001.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thu T về việc:

Công nhận quyền sử dụng 97,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 259; tờ bản đồ số 62; tọa lạc tại 2/7D4, Đường 3/2, phường N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630109 tên Đặng Văn H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630110 tên Phạm Văn L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630111 tên Nguyễn Ngọc U; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630112 tên Nguyễn Xuân T1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630113 tên Nguyễn Xuân H1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630114 tên Tống Thị Hồng Q; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630115 tên Phạm Thị Ánh T2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630116 tên Nguyễn Thị Tú O; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630117 tên Nguyễn Lê Thanh N do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 04-11-2013.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 15 tháng 7 năm 2020, bị đơn – bà Phạm Thu T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Người kháng cáo* bà Phạm Thu T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự trong vụ án không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Tống Xuân A trình bày:* Ông A là chồng của bà Tống Thị Hồng Q. Vào khoảng năm 1998, vợ chồng ông A nhận chuyển nhượng đất của bà Vũ Thị Hoa X với diện tích 100 m<sup>2</sup>. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có căn nhà do bà X xây dựng. Nguồn gốc đất là bà X nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Kim A. Do chưa có chủ trương tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên toàn bộ giấy tờ do bà A quản lý. Sau khi có chủ trương của Nhà nước cho phép cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các hộ dân gồm các ông (bà): Tống Thị Hồng Q, Phạm Văn L, Phạm Thị Ánh T2, Phạm Thu T, Đặng Văn H, Nguyễn Ngọc U và bà Nguyễn Thị Tú O phát hiện là thửa đất các hộ dân đang ở đã bị bà Anh cầm cố để vay tiền; sau khi tố cáo bà Anh ra UBND phường N và công an thành phố Vũng Tàu, gửi đơn ngăn chặn đến UBND thành phố Vũng Tàu thì được biết, ông Nguyễn Duy K đã đứng tên trên toàn bộ diện tích đất trên nên các bên đã thương lượng và đi đến thống nhất là ký hợp đồng chuyển nhượng đất và để có giấy tờ đất hợp pháp thì phải thanh toán thêm một khoản tiền cho ông K.

Ngày 13-12-2012, bà Q có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Duy K diện tích 100 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại địa chỉ 2/7D đường 3/2, phường N, thành phố Vũng Tàu. Vì là đất nông nghiệp nên bà Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với người khác trong tổng số diện tích 824 m<sup>2</sup> đất. Thực tế thì các bên chỉ ký giấy tờ chuyển nhượng, còn đất thì đã làm nhà sử dụng từ trước khi các bên ký hợp đồng; do vậy không ai tranh chấp phần đất nhận chuyển nhượng. Ông A xác định đất của vợ chồng ông đang sử dụng không liên quan đến thửa đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Duy K và bà Phạm Thu T nên không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:*

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì: Ông K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng đồng sử dụng với các hộ dân; Tòa án sơ thẩm mặc dù đã đưa các hộ dân vào tham gia tố tụng nhưng các hộ dân này không có lời khai nên chưa có căn cứ xác định ông K được quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp với bà T. Do đó, để có căn cứ giải quyết vụ án, cần thiết phải lấy được lời khai của các hộ dân đứng tên đồng sử dụng; cấp sơ thẩm không thu thập và tại cấp phúc thẩm không khắc phục được; vì vậy căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

## 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của các bà Phạm Thu T đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự là các ông (bà): Bùi Thị H, Nguyễn Xuân T1, Đặng Văn H, Lê Thị Hồng H, Phạm Văn L, Trương Thị T2, Nguyễn Ngọc U, Nguyễn Xuân H1, Tống Thị Hồng Q, Phạm Thị Ánh T2, Cao Văn Th, Nguyễn Thị Tú O, Trần Văn L, Nguyễn Lê Thanh N và UBND thành phố Vũng Tàu đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thu T thì thấy:

[2.1] Về diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 01-7-2019 và Biên bản định giá tài sản ngày 19-4-2019 thì: Phần diện tích đất mà ông Nguyễn Duy K và bà Phạm Thu T tranh chấp được ký hiệu là lô B diện tích 97,2 m<sup>2</sup>, có tọa độ (2,3,10,11,2), thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 62; tọa lạc tại phường N, thành phố Vũng Tàu; giá trị đất theo giá thị trường là 7.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tài sản trên đất gồm 01 căn nhà 01 tầng loại 3, diện tích xây dựng 43 m<sup>2</sup>; giá trị còn lại là 39.205.000 đồng.

[2.2] Xét về nguồn gốc đất mà bà Phạm Thu T và ông Nguyễn Duy K đang tranh chấp thì thấy:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là một phần trong diện tích đất do ông Phạm Văn T4 khai phá, sử dụng. Điều này được thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R531996 ngày 13-4-2001 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông T4, theo đó: hộ ông Phạm Văn T4 được cấp 18.020 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, trong đó có các thửa số 26, 27, 28, 29, 30, 31, 18, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 19, 20 tờ bản đồ số 4 và thửa 15 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại Phường 8, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 19/7/2001, ông T4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T diện tích đất 100 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 87, tờ bản đồ số 4, được UBND phường 8 ký xác nhận ngày 22/10/2001.

Năm 2001, ông T4 và vợ là bà Lê Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Kim A (con gái) diện tích đất 4.330 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp không xác định số thửa, tứ cận thửa đất; được UBND phường 8 ký xác nhận ngày



22/10/2001 với nội dung: “Ông T4 đang sử dụng đất nông nghiệp diện tích 7.750 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 4, thửa 31, 84, 85, 86, 87..... Nay xin chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp 4.330 m<sup>2</sup> cho bà Phạm Kim A”.

Ngày 30/6/2005, bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 975567 với diện tích 835 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm tại thửa đất số 1022, tờ bản đồ số 4 (trong đó có một phần thửa số 87 cũ, một phần thửa đất số 26 cũ).

Năm 2012, bà Anh chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1022 cho ông Nguyễn Duy K được UBND thành phố Vũng Tàu cấp đổi giấy chứng nhận số BK 718449 ngày 11/9/2012 với diện tích 824 m<sup>2</sup> thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 62 mới.

[2.2.1] Xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng giữa ông T4 với bà T thì thấy:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4 và bà T được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là UBND phường 8, nên đảm bảo đúng quy định của Luật đất đai năm 1993.

Về nội dung: Theo bà T thì bà T nhận chuyển nhượng đất của ông T4 từ năm 1999; nhưng do đến tháng 4 năm 2001, ông T4 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến tháng 7 mới viết lại hợp đồng chuyển nhượng và tháng 10 được UBND phường 8 ký xác nhận. Bà T được ông T4 giao đất từ năm 1999, đến năm 2001 thì làm nhà trên đất để ở. Căn cứ vào Biên bản xác định ranh mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất) do ông T4 chỉ ranh ngày 18/12/2001 và Sơ đồ vị trí ngày 27/12/2001 của Trung tâm đo đạc bản đồ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì diện tích đất của bà T sử dụng có chiều ngang là 5 m, chiều dài 20 m, tứ cận: mặt tiền là giáp đường tự mở rộng 3 m, hai bên thửa đất giáp ranh đất của bà Phạm Kim A và phía sau thửa đất giáp đất của ông Th.

Bà T xây nhà lấy số nhà là 2/7D đường Trần Bình Trọng; điều này được thể hiện tại Hợp đồng cung cấp và tiêu thụ nước máy giữa bà T và Công ty cấp nước tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 08/4/2004. Trong suốt quá trình bà T sử dụng diện tích đất từ năm 2001 đến nay, ông T4 (Kể cả là bà Phạm Kim A sau này) lúc còn sống không xảy ra bất kỳ tranh chấp gì đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà T; bà T đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho Nhà nước.

Tại Công văn số 35/VPĐK-KTĐC ngày 12-01-2021 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thể hiện: Vị trí đất thể hiện tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 27/12/2001 và vị trí đất mà bà T xây dựng nhà lấy số nhà là 2/7D được thể hiện trên sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 01/7/2019 là cùng 1 thửa trong 1 lô đất lớn trên bản đồ địa chính năm 2016.

Như vậy có thể thấy ý chí của bà T là nhận chuyển nhượng đất của ông T4 theo đúng vị trí thửa đất đã được thể hiện Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 27/12/2001. Bà T đã sử dụng đúng diện tích đất mà ông T4 đã bàn giao từ năm 2001 đến nay, là người trực tiếp làm nhà ở ổn định trên đất từ năm 2001, hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND phường 8 xác nhận, quá

trình sử dụng, bà T đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước. Căn cứ vào Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 99 và Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì bà T là người sử dụng hợp pháp diện tích đất đang tranh chấp và đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, công nhận cho bà T được quyền sử dụng diện tích đất 97,2 m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 01-7-2019.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào sơ đồ lồng ghép không có sự xác nhận của cơ quan chức năng, và chỉ dựa vào lời trình bày của UBND thành phố Vũng Tàu cung cấp thông tin vị trí thửa đất có nội dung trên thực tế bà T sử dụng không nằm trong thửa 87 để qua đó khẳng định bà T nhận đất không đúng với thửa đất nhận chuyển nhượng và xác định rằng việc chuyển nhượng đất giữa bà T và ông T4 chưa phát sinh hiệu lực nên không công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa bà T với ông T4 có giá trị pháp lý là không có căn cứ vững chắc. Bởi lẽ, sơ đồ lồng ghép mà UBND thành phố Vũng Tàu cung cấp cho Tòa án không thể hiện ngày tháng năm, không có dấu xác nhận của cơ quan chức năng là Văn phòng đăng ký đất đai nên không có giá trị pháp lý. Đồng thời, tại Công văn số 907/CNVPĐK-ĐKCG ngày 23-02-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu đã khẳng định: thửa đất số 259, tờ bản đồ số 62 chính là thửa đất số 1022, tờ bản đồ số 4 và cũng chính là một phần của thửa đất 87 và thửa đất số 26 cũ. Như vậy, việc UBND thành phố Vũng Tàu trả lời cho Tòa án cấp sơ thẩm biết diện tích đất mà bà T đang sử dụng không nằm trong thửa đất số 87 là hoàn toàn không chính xác.

[2.2.2] Xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn Thực, bà Lê Thị Thiệt và bà Phạm Kim A:

[2.2.2.1] Xét về mặt giấy tờ thể hiện:

Do bà A và ông T4 hiện nay đã chết nên Tòa án không thể đối chất làm rõ giao dịch chuyển nhượng giữa các bên. Tuy nhiên, qua tài liệu, chứng cứ do Tòa án sao lục được từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu đang lưu giữ thể hiện:

Vào năm 2001, ông Phạm Văn T4, bà Lê Thị Th lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con là bà Phạm Kim A với diện tích 4.330 m<sup>2</sup>; thuộc các thửa 31, 84, 85, 86, 87 tờ bản đồ số 4, Phường 8, thành phố Vũng Tàu; hợp đồng được UBND phường xác nhận ngày 22-10-2001.

Căn cứ vào xác nhận của UBND phường 8 “Ông T4 đang sử dụng đất nông nghiệp diện tích 7.750 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 4, thửa 31, 84, 85, 86, 87. Nay xin chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp 4.330 m<sup>2</sup> cho bà Phạm Kim A” có thể khẳng định ông T4 chuyển quyền sử dụng cho con là bà A có để lại diện tích đất 7.750 m<sup>2</sup> – 4.330 m<sup>2</sup> = 3.420 m<sup>2</sup> của thửa đất 31, 84, 85, 86, 87.

Năm 2005, bà Phạm Thị Kim A làm thủ tục tách diện tích 4.330 m<sup>2</sup> thành 03 thửa: thửa 1022 có diện tích 835 m<sup>2</sup>; thửa 1016 có diện tích 1.719 m<sup>2</sup> và thửa 1015 có diện tích 1.489 m<sup>2</sup>; diện tích còn lại chưa lối đi tự mở. Trong đó, ngày 30-6-2005, bà Phạm Kim A được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số

AB 975567 đối với thửa số 26527.04.1022; tờ bản đồ số 04; có diện tích 835 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm.

[2.2.2.2] Xét việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 975567 đối với thửa số 26527.04.1022 của cấp có thẩm quyền thì thấy:

Căn cứ vào sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 09/8/2004 được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 07/3/2005 thì thửa số 26527.04.1022; tờ bản đồ số 04; có diện tích 835 m<sup>2</sup> (trong diện tích đất này có 100 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 87, tờ bản đồ số 4 mà bà T nhận chuyển nhượng của ông T4 được UBND phường 8 ký xác nhận ngày 22/10/2001).

Tuy nhiên, khi tiến hành cấp giấy chứng nhận cho bà T đối với thửa đất này, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đã không tiến hành xác minh, thẩm tra để cắt phần đất của bà T ra khỏi phần đất cấp cho bà A. Sai sót này đã được UBND thành phố Vũng Tàu nhìn nhận và thừa nhận tại Công văn số 4672/UBND-TTr ngày 24/12/2015: “Việc sai phạm một thửa đất có diện tích 100 m<sup>2</sup> thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 4 được chuyển nhượng cho 02 người, trách nhiệm trước hết thuộc về ông T4 (người chuyển nhượng) và sự thiếu kiểm tra, xác minh thực địa của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất và UBND phường 8”. Do vậy, Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 975567 đối với thửa số 26527.04.1022 chỉ có giá trị pháp luật đối với phần diện tích đất sau khi trừ đi phần đất của bà T đang sử dụng.

Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở để xác định giao dịch chuyển nhượng giữa ông T4, bà Thiệt với bà A chỉ có hiệu lực đối với phần diện tích đất sau khi trừ đi phần đất của bà T đang sử dụng. Do đó, có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, hủy một phần của Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 975567 của UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Phạm Kim A thửa số 26527.04.1022 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường N đối với diện tích đất đo đạc thực tế 97,2 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T.

[2.2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Kim A và ông Nguyễn Duy K:

Chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Ngày 10-10-2011, bà Phạm Kim A và ông Nguyễn Duy K lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) đối với diện tích 835m<sup>2</sup>; của thửa 26527.04.1022; tờ bản đồ số 04; Phường 8, thành phố Vũng Tàu, được Công chứng chứng thực cùng ngày. Ngày 11-9-2012, ông Nguyễn Duy K được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BK 718449 đối với thửa đất số 259 (số cũ 26527.04.1022); tờ bản đồ số 62 (số cũ 04); diện tích 824 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm (trong đó có diện tích 11m<sup>2</sup> nằm trong Quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án thu gom, xử lý nước thải thành phố Vũng Tàu). Sau đó, ông K đã ký chuyển nhượng cho nhiều người, thể hiện trên 09 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên sử dụng chung cùng ngày 04 tháng 11 năm 2013, cụ thể như sau: GCN số BN 630109 tên Đặng Văn H, GCN số BN 630110 tên Phạm Văn L, GCN số BN 630111 tên Nguyễn Ngọc U, GCN số BN 630112 tên Nguyễn Xuân T1 (ông T1 đã chuyển nhượng lại cho ông K), GCN số BN 630113 tên Nguyễn Xuân H1, GCN số BN 630114 tên Tống Thị Hồng Q, GCN số BN 630115 tên Phạm Thị

Ảnh T2, GCN số BN 630116 tên Nguyễn Thị Tú O, GCN số BN 630117 tên Nguyễn Lê Thanh N.

Tại phiên tòa, ông K cho rằng: ông K là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất từ bà A và được bà A bàn giao toàn bộ diện tích đất trên cho ông K. Tại thời điểm bàn giao đất năm 2011 thì trên đất chỉ có 01 căn nhà vách tôn (chính là căn nhà của bà T), còn lại là đất trống. Đến năm 2013, ông K phân lô và chuyển nhượng lại cho 09 hộ dân có tên trên.

Xét lời khai của ông K là không phù hợp với thực tế, vì ông K không phải là người chuyển nhượng đất cho 09 hộ dân trên và tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Kim A thì trên đất không còn là đất trống mà đã tồn tại hiện hữu nhiều căn nhà của các hộ dân. Điều này được thể hiện:

*Thứ nhất*, tại Đơn tố cáo và tài liệu, chứng cứ kèm theo do UBND phường N cung cấp về việc lừa đảo sang nhượng đất trái phép của 08 hộ dân gồm các ông (bà) Phạm Văn L, Phạm Thị Ánh T2, Tống Thị Hồng Q, Phạm Thu T, Lê Thị Thanh N, Đặng Văn H, Nguyễn Thị Tú O, Nguyễn Ngọc U gửi UBND phường N thể hiện nội dung: “Từ năm 1992 đến năm 2004, bà Phạm Kim A đứng tên người bán cho 08 hộ chúng tôi mỗi nhà một suất đất vừa hết thửa đất, tiền giao đủ bà mới cho nhận đất.... đất nông nghiệp sổ chung chúng tôi tin tưởng để bà giữ. 8 hộ dân chúng tôi cất nhà, mắc điện nước, xây dựng lỏi xóm được công an phường cho nhập khẩu và cấp sổ tạm trú dài hạn ... Nay đọc báo, nghe tin khu vực chúng tôi ở nhà nước cho tách sổ chủ quyền đất, chúng tôi tìm tới bà Phạm Kim A mượn chủ quyền thì được biết sổ bà mang đi cầm cố cho người khác... Theo tìm hiểu chúng tôi phát hiện chủ quyền đất của 08 hộ chúng tôi đã bị chuyển nhượng cho người khác ... Đất của bà bán cho chúng tôi sao lại sang nhượng cầm cố cho người khác, chúng tôi đồng ý chung tiền để chuộc sổ nhưng không được. Người được sang nhượng đất trên không đi khảo sát thực tế mà cố tình sang nhượng khi đất đã được bán cho 08 hộ dân...”. Nội dung tại đơn tố cáo hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của ông Tống Xuân A (chồng bà Tống Thị Hồng Q) tại phiên tòa phúc thẩm; phù hợp với việc ông T4 đã phân lô khu đất trên thành nhiều thửa nhỏ để chuyển nhượng cho các hộ dân được thể hiện trên Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 27-12-2001 khi chuyển nhượng cho bà T, ông Đặng Ngọc L và bà A.

*Thứ hai*, căn cứ vào sổ tạm trú, sổ hộ khẩu do UBND phường cung cấp thì: Bà Phạm Thị Ánh T2 được cấp sổ tạm trú vào ngày 16-12-2010 tại nhà số 2/7B Trần Bình Trọng; bà Tống Thị Hồng Q được cấp sổ tạm trú vào ngày 16-10-2008 tại nhà số 2/7D2 Trần Bình Trọng; ông Phạm Văn L được cấp sổ hộ khẩu ngày 11-9-2006 tại số nhà 2/7D Trần Bình Trọng; bà Nguyễn Thị Tú O được cấp sổ tạm trú vào ngày 22-7-2010 tại số nhà 2/7C1 Trần Bình Trọng; bà Phạm Thu T được cấp sổ tạm trú ngày 13-9-2010 tại số nhà 2/7D4 Trần Bình Trọng; ông Đặng Ngọc Lân cùng vợ con tạm trú tại số nhà 2/7D5 Trần Bình Trọng. Theo xác minh tại UBND phường N thì những căn nhà trên được xây dựng trên diện tích của thửa đất số 259 (số cũ 26527.04.1022); tờ bản đồ số 62 (số cũ 04) trước năm 2011 (thời điểm trước khi bà Anh, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Ngoài ra, ông K cho rằng, ông K có ký hợp đồng chuyển nhượng với 09 hộ dân là có thật, thể hiện ở việc giao nhận tiền. Xét thấy, theo bà T thì việc giao nhận tiền này chỉ nhằm mục đích các hộ dân hỗ trợ cho ông K để làm giấy tờ đất. Căn cứ vào các tình tiết đã phân tích ở trên thì thấy: tại thời điểm ký chuyển nhượng, các hộ dân ở trên đất mới chỉ có thể hiện giấy chuyển nhượng bằng bản viết tay, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là người nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông T4, bà A; không phải đến năm 2013 mới nhận chuyển nhượng đất của ông K, nên việc các hộ dân ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng năm 2013 cùng chỉ nhằm mục đích được đứng tên thừa đất theo quy định của pháp luật và các hộ dân giao một khoản tiền cho ông K không nhằm mục đích thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông K.

Như vậy có đủ cơ sở kết luận, lời khai của ông K không phù hợp với thực tế, không phù hợp với chứng cứ mà Tòa án đã thu thập. Ông K chỉ là người nhận chuyển nhượng đất trên giấy tờ, chưa được bà A bàn giao đất; trên đất tồn tại nhiều căn nhà mà các hộ dân đang ở. Các hộ dân (trong đó có bà T) đã làm nhờ ở ổn định, công khai và liên tục, có đăng ký tạm trú, thường trú, thực hiện nghĩa vụ với chính quyền và khu phố nơi cư trú. Do vậy, ông K đương nhiên biết được các căn nhà trên đã có chủ sử dụng, ông K không yêu cầu bà A bàn giao đất đầy đủ khi nhận chuyển nhượng nên không thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng ngay tình. Đồng thời, hiện nay, bà Phạm Kim A đã chết, lời khai của ông K không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; nên không có căn cứ để công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông K và bà A là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa bà A và vợ chồng ông K có giá trị pháp lý là không phù hợp.

Do vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và bà A ngày 10/10/2011, giao dịch chuyển nhượng giữa ông K, bà H và các ông (bà) Đặng Văn H, Phạm Văn L, Nguyễn Ngọc U, Nguyễn Xuân T1 Nguyễn Xuân H1, Tống Thị Hồng Q; Phạm Thị Ánh T2; Nguyễn Thị Tú O, Nguyễn Lê Thanh N ngày 13-12-2012; giao dịch chuyển nhượng giữa ông T1 và ông K, bà H ngày 25-11-2013 không có giá trị pháp lý đối với phần đất 97,2 m<sup>2</sup> mà ông T4 đã chuyển nhượng cho bà T năm 2001, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc yêu cầu bà T giao lại diện tích đất 97,2 m<sup>2</sup> cho ông K quản lý và sử dụng; cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK718449 ngày 11-9-2012 của UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Duy K; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630109 tên Đặng Văn H, số BN 630110 tên Phạm Văn L, số BN 630111 tên Nguyễn Ngọc U, số BN 630112 tên Nguyễn Xuân T1 (được chỉnh lý sang tên cho ông K ngày 14-5-2014), số BN 630113 tên Nguyễn Xuân H1, số BN 630114 tên Tống Thị Hồng Q; số BN 630115 tên Phạm Thị Ánh T2; số BN 630116 tên Nguyễn Thị Tú O; số BN 630117 tên Nguyễn Lê Thanh N do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 04-11-2013 đối với diện tích đất 97,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 259, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vì thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thu T.

Trong vụ án này, ông K không khởi kiện bà A, ông T1 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên trường hợp ông K, bà H xét thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm thì được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bác yêu cầu phản tố của bà T là không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án và không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ được phần diện tích đất mà ông T1 đã chuyển nhượng cho ông K nên chưa có cơ sở để xem xét yêu cầu khởi kiện của ông K, do đó cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy: Năm 2011, ông K ký chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông T1, sau đó ông T1 ký chuyển nhượng lại cho ông K, bà H. Mặc dù ông K và bà H đứng tên quyền sử dụng đất cùng với các đồng sử dụng đất khác, nhưng trong tổng diện tích đất 824 m<sup>2</sup> mà các hộ đứng tên chung thì các đồng sử dụng đất khác đã sử dụng đất làm nhà ở. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa các đầy đủ các đồng sử dụng đất tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự; trong quá trình giải quyết vụ án, không có đồng sử dụng đất nào có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì đối với phần diện tích đất mà ông K đang tranh chấp với bà T. Ông K khẳng định phần diện tích đất mà bà T đang sử dụng là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông K, không phải của ai khác. Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện hay chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng sử dụng khác. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đồng sử dụng không ai có kháng cáo bản án. Do đó, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[3] Về chi phí tố tụng: Tại cấp sơ thẩm, chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản: 4.544.000 đồng và tại cấp phúc thẩm, chi phí giám định dấu vân tay là 300.000 đồng; do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông K phải chịu; ông K đã nộp tạm ứng đủ.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông K nên ông K phải chịu án phí, mức án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà T không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thu T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 99 và Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K đối với bà Phạm Thu T về việc yêu cầu bà T giao tài sản trên đất và giao trả quyền sử dụng đất đối với lô B diện tích 97,2 m<sup>2</sup>; tọa độ (2,3,10,11,2) thuộc một phần thửa 259, tờ bản đồ số 62; tọa lạc tại phường N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Duy K.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thu T:

Công nhận cho bà Phạm Thu T được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất ký hiệu lô B diện tích 97,2 m<sup>2</sup>; tọa độ (2,3,10,11,2); thuộc một phần thửa 259, tờ bản đồ số 62; tọa lạc tại phường N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vị trí theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 01-7-2019.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 975567 ngày 30-6-2005 của UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Phạm Kim A đối với phần diện tích đất 97,2 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà T nằm trong thửa đất số 26527.04.1022, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 718449 ngày 11-9-2012 của UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Duy K đối với diện tích đất 97,2 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thu T nằm trong thửa số 259; tờ bản đồ số 62; tọa lạc tại phường N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630109 tên Đặng Văn H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630110 tên Phạm Văn L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630111 tên Nguyễn Ngọc U; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630112 tên Nguyễn Xuân T1 (được chỉnh lý sang tên cho ông K, bà H ngày 14-5-2014); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630113 tên Nguyễn Xuân H1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630114 tên Tống Thị Hồng Q; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630115 tên Phạm Thị Ánh T2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630116 tên Nguyễn Thị Tú O; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630117 tên Nguyễn Lê Thanh N do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 04-11-2013 đối với diện tích đất 97,2 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của

bà Phạm Thu T nằm trong thửa số 259; tờ bản đồ số 62; tọa lạc tại phường N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Các đương sự được quyền liên hệ tới cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biên động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản:

Ông K phải chịu; đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Duy K phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005820 ngày 26-10-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu; nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu hoàn lại cho ông K số tiền 950.000đ (Chín trăm năm mươi ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001890 ngày 25-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thu T không phải chịu; hoàn trả lại cho bà T số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002100 ngày 16-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

6. 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 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 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 19-3-2021).

*(Kèm theo Bản án là sơ đồ sơ đồ vị trí của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 01-7-2019).*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp Vũng Tàu;
- THADS Tp Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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



**Cao Xuân Long**