

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

Bản án số: 01/2023/DS-ST

Ngày 13-02-2023

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

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

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Hồng Hà

Ông Nguyễn Hồng Việt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý – Thư ký Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, 10 tháng 01 và ngày 13 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 44/2019/TLST-DS ngày 23-12-2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐST-DS ngày 18-10-2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2021/QĐST-DS ngày 05-11-2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 41/2022/QĐST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 01A/2022/QĐ-ST ngày 07 tháng 01 năm 2022; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 90/2022/QĐ-ST ngày 03 tháng 8 năm 2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 91/2022/TB-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2022/QĐST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 01/2023/QĐ-TA ngày 04 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1951; Quốc tịch: Việt Nam.

Địa chỉ: G St S, C, USA (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà N:

Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: E N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo Giấy ủy quyền ngày 09-10-2019, được chứng nhận hợp pháp hóa lãnh sự ngày 04-11-2019) (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1971; Quốc tịch: Việt Nam.

Địa chỉ: A S, S, CA 92139-3968, USA (vắng mặt).

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

1. Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1960; Quốc tịch: Hoa Kỳ.

Địa chỉ: E Streamview DR, S, C, USA (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T1:

Ông Phan Duy B, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ B KP H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo Giấy ủy quyền ngày 09-3-2020, được chứng nhận hợp pháp hóa lãnh sự ngày 23-4-2020) (có mặt).

2. Ông Phan Duy B, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ B Khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Văn phòng C (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm L1).

Địa chỉ: Số A N, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Duy N1 - Trưởng Văn phòng công chứng (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1932.

Địa chỉ: 6 khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 6 tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. Ông Nguyễn Anh M, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. Bà Lê Thị N2, sinh năm 1957.

Địa chỉ: H đường V, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

6. Nguyễn Minh H, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ A khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Thanh T trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 1.637 m² thuộc thửa số 263, tờ bản đồ số 15 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa 263) là do ông Nguyễn Ngọc T1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn P, bà Hồ Thị B1 (tên gọi khác Hồ Thị N3, đã chết) với giá 20.000.000 đồng, để làm nghĩa trang cho gia đình. Thời điểm này, do ông P, bà B1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quan hệ anh em họ hàng nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng, giao nhận tiền và bàn giao ranh giới đất trên thực địa chứ chưa làm hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 03-9-2003, ông P, bà B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gồm cả thửa 263). Do ông T1 là Việt kiều không được nhận chuyển

nhượng đất nông nghiệp tại Việt Nam nên đã nhờ bà N đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2004 với ông P, bà B1. Đến ngày 14-5-2004, bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017374. Bà N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông T1 giữ.

Năm 2015, bà N xuất cảnh sang Hoa Kỳ nên có trao đổi với ông T1 nhờ ông Q, bà L1 (là em ruột và em dâu) đứng tên giùm ông T1. Ngày 17-3-2015, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, bà L1 03 thửa đất, trong đó có thửa 263 nêu trên. Hợp đồng này có số công chứng 303, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1), huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*sau đây gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-3-2015*). Ngày 09-4-2015, ông Q, bà L1 đã được đăng ký sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do là chị em ruột nên hai bên không lập giấy tờ về việc thỏa thuận đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng vì ông Q, bà L1 chỉ đứng tên giùm nên sau khi ký hợp đồng trên, hai bên không giao nhận tiền và đất chuyển nhượng; các ngôi mộ trên đất không xử lý, di dời và tiếp tục được sử dụng làm nghĩa trang, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017374 ông T1 vẫn giữ từ trước đến nay.

Tháng 5 năm 2018, ông Q, bà L1 cùng gia đình cũng xuất cảnh sang Hoa Kỳ. Năm 2019, ông Q muốn chiếm đoạt quyền sử dụng đất thửa 263 nêu trên nên đã làm đơn có mất, xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017374. Sự việc này đã bị ông Nguyễn Minh H (con của ông Q) phát hiện, làm đơn ngăn chặn và báo cho ông T1, bà N.

Nay, bà N khởi kiện ông Q, bà L1, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-3-2015 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim L vô hiệu một phần đối với phần chuyển nhượng diện tích đất 1.637 m² thuộc thửa đất số 263. Bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy bỏ phần đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho ông Q, bà N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N thì bà N (được sự đồng ý của ông T1) tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 263/1.474,2 m² cho ông Phan Duy B với điều kiện: Ông B phải đồng ý cho ông T1 được sử dụng thửa đất 263 và những tài sản gắn liền trên thửa đất này; đồng ý cho ông T1, bà N và thân nhân của các ngôi mộ trên thửa đất số 263 được sử dụng thửa đất này để đi vào phần đất có khu mộ (thửa 263a), ông B không được ngăn cản.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bà N đồng ý với Sơ đồ vị trí ngày 14-10-2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và Biên bản định giá ngày 03-6-2021 của Hội đồng định giá, không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

Căn cứ Sơ đồ vị trí nêu trên, đối với diện tích đất thuộc thửa 263 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017374, cụ thể là các thửa 263b/1,6m², 263c/0,2m², 263d/4,8m², 263e/26,1m² nhưng nằm ngoài ranh giới hiện trạng (hàng rào), thì nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với diện tích đất nguyên đơn và ông T1 sử dụng chồng lấn với các thửa liền kề cụ thể: Thửa 17/8,3m², thửa 18/0,8m², thửa 19/14,7m², thửa 19a/12,8m², thửa 19b/3,9m², thửa 20/76m², thửa 253/0,2m², thửa 16/3,3m², thửa 466/64,7m² thuộc tờ bản đồ số 15 thị trấn L, huyện L và thửa số 266/2 m² thuộc tờ bản đồ số 8 thị trấn L, huyện L: Do các phần đất này nằm ngoài ranh giới mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với phần đất khu mộ diện tích 130,9m² thuộc thửa 263a, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp thì nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim L:

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho ông Q, bà L các văn bản tố tụng (trong đó có ấn định thời gian, địa điểm mở phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và thời gian mở phiên tòa sơ thẩm) thông qua Đ tại Hoa Kỳ. Ngày 22-7-2022, Tòa án đã nhận được Công văn số 177/BC-UTTP ngày 18-7-2022 của Đại sứ quán thông báo kết quả tổng đạt, theo đó Đ tại Hoa Kỳ đã tiến hành gửi thông báo và hồ sơ cho bị đơn, niêm yết tại trụ sở và đăng thông tin trên cổng thông tin điện tử của Đ. Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũng đã tiến hành niêm yết tại trụ sở cơ quan và đăng trên cổng thông tin điện tử của Tòa án các văn bản tố tụng cho ông Q, bà L. Tuy nhiên, ông Q, bà L không có mặt tại Tòa án để tham gia tố tụng, không cung cấp cho Tòa án lời khai hoặc tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T1 (do ông Phan Duy B đại diện) trình bày:

Ông T1 đồng ý với trình bày của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về nguồn gốc đất, quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng của bà N cho ông Q, bà L đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 263.

Năm 2000, ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 263 nêu trên từ ông P, bà B1. Lúc này, do ông P, bà B1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng, ông T1 giao tiền cho ông P, bà B1, còn ông P, bà B1 chỉ ranh giao đất cho ông T1 để ông T1 làm nghĩa trang gia đình. Năm 2003, ông P, bà B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông T1 là Việt kiều, không đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên đã nhờ bà N đứng tên giùm bằng cách bà N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên với ông P, bà B1 vào ngày 29-3-2004. Sau đó, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Năm 2015, bà N sang Mỹ định cư nên bà N và ông đã nhờ ông Q, bà L đứng tên giùm. Vì thế, bà N mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất

trên cho ông Q, bà L vào ngày 17-3-2015. Do là hợp đồng chuyển nhượng giả tạo nên hai bên không giao tiền, giao đất mà ông T1 vẫn là người quản lý, sử dụng đất và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004 đến nay.

Sau khi mua diện tích đất này, ông T1 nhờ ông Nguyễn Văn P (là người bán đất) trông coi. Đến năm 2005, ông T1 thuê ông Nguyễn Văn T2 trông coi đất với giá 50 USD/tháng. Ông T1 cũng là người gửi tiền về xây dựng các ngôi mộ và các công trình, vật kiến trúc trên đất như: hồ cá, nhà thờ, nhà vệ sinh, tường rào, hệ thống điện nước, camera quan sát và các cây trồng trên đất. Ông T1 gửi tiền cho bà Lê Thị N2 để bà N2 đưa tiền cho ông Nguyễn Anh M (cháu ruột ông T1) mua vật liệu xây dựng, thuê thợ và bà N2 cũng là người trả tiền công trông coi đất cho ông Nguyễn Văn T2.

Nay, ông T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu tuyên một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-3-2015 đối với diện tích đất 1.637 m² thuộc thửa đất số 263, giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu do giả tạo. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Ông T1 cũng đồng ý việc bà N tặng cho quyền sử dụng thửa đất 263/1.474,2 m² cho ông Phan Duy B và ông B để cho ông T1 được tiếp tục sử dụng thửa đất trên và các tài sản gắn liền trên đất; ông T1 và thân nhân các ngôi mộ có trên thửa đất 263 được sử dụng thửa đất trên để đi vào khu mộ, ông B không được ngăn cản.

Ông T1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) trình bày:

Ngày 17-3-2015, Văn phòng C có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 303, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim L, đối với 03 thửa đất, trong đó có thửa đất số 263/1.637 m². Tại thời điểm công chứng, các bên hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, sáng suốt, không bị khó khăn về nhận thức, không bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; các thửa đất không bị ngăn chặn, không bị kê biên thi hành án. Do vậy, Văn phòng C công chứng hợp đồng trên là phù hợp quy định của pháp luật. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) không có yêu cầu độc lập liên quan đến vụ án và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Duy B trình bày:

Ông là cháu họ của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Q. Trường hợp bà N tặng cho ông quyền sử dụng thửa đất 263 nêu trên thì ông đồng ý nhận. Ông B tự nguyện để cho ông T1 được sử dụng thửa đất 263 và những tài sản gắn liền trên thửa đất này. Ông B cũng đồng ý để ông T1, bà N và thân nhân của các ngôi mộ hiện có trên thửa đất 263 được sử dụng thửa đất này để đi vào phần đất có các ngôi mộ trên, ông B không ngăn cản.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn P trình bày:

Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Ngọc T1 đều là cháu ruột bên vợ của ông, gọi ông là dượng. Năm 2000, ông và vợ ông là bà Hồ Thị B1 (đã chết) có bán cho ông Nguyễn Ngọc T1 một lô đất tại thị trấn L (sau này đo vẽ thì xác định là diện tích 1.637 m² thuộc thửa đất số 263 tờ bản đồ số 15, thị trấn L) với số tiền 20.000.000 đồng. Ông T1 là người trực tiếp đến gặp vợ chồng ông để hỏi mua đất làm nghĩa trang cho gia đình, trực tiếp trả tiền cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông cũng chỉ ranh giao đất cho ông T1. Do là anh em họ hàng tin tưởng nhau nên hai bên không lập giấy tờ bán đất cũng như giao nhận tiền, giao nhận đất. Thời điểm đó, vợ chồng ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2003, vợ chồng ông mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm cả thửa đất đã chuyển nhượng cho ông T1. Do ông T1 là người nước ngoài không được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T1 có gọi điện về báo cho vợ chồng ông biết là ông T1 là nhờ bà Nguyễn Thị N đứng tên giữ thửa đất trên, nên vợ chồng ông có ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N thửa đất trên vào năm 2004.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T3 trình bày:

Bà là con ruột của ông P, bà B1. Bà không biết cụ thể diện tích đất tranh chấp thuộc sổ thửa, tờ bản đồ nào. Cha của ông T1 mất năm 1997 nên đã mang tới thửa đất hiện đang tranh chấp để chôn cất. Sau đó ông T1 có dự định mua đất này làm nghĩa trang nên cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn P, bà Hồ Thị B1 có trao đổi với các con biết là sẽ bán cho ông T1 diện tích đất này với giá 20.000.000 đồng. Ông T1 là người trả tiền và giao nhận đất trực tiếp với cha mẹ bà. Thời điểm này, cha mẹ bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2003, cha mẹ bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông T1 là người nước ngoài không được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có nhờ bà Nguyễn Thị N đứng ra làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữ ông T1. Đến năm 2015, trước khi bà N đi định cư ở Hoa Kỳ thì bà N có kể với bà là nhờ ông Q, bà L đứng tên giữ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Q, bà L.

Từ năm 2001 đến năm 2005, bà không thấy ai trông coi đất này chỉ có con cháu tới lui hương khói cho phần mộ của ông bà, gia đình bà ở kế bên nên có trông coi dùm. Từ năm 2005 đến nay, bà thấy ông Nguyễn Văn T2 trông coi đất và ông Nguyễn Anh M thuê thợ xây dựng công trình vật kiến trúc, trồng cây trên đất. Ông Q chỉ tới thắp hương vào các ngày giỗ, tết, không xây dựng hay trồng tọt gì trên đất tranh chấp. Toàn bộ các công trình vật kiến trúc, mồ mã, cây trồng trên đất là do ông T1 gửi tiền về cho ông Nguyễn Anh M thuê người làm.

Người làm chứng ông Nguyễn Anh M trình bày:

Ông là cháu ruột của ông Q, bà N, ông T1. Gia đình ông sinh sống cách diện tích đất hiện đang tranh chấp khoảng 01 km. Đất tranh chấp thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ nào thì ông không biết rõ nhưng ông xác định đất đang tranh chấp là đất ông T1 mua để làm nghĩa địa, trên đất có 9 ngôi mộ, có nhà thờ, hồ

cá... Từ năm 2001 đến nay, ông T1 điện thoại về nhờ ông thuê thợ và mua các vật liệu xây dựng để xây mộ, nhà thờ, hồ cá, nhà vệ sinh, trồng cây trên đất tranh chấp. Có lần ông T1 gửi tiền về cho ông qua ngân hàng, có lần thì bà Lê Thị N2 đưa tiền cho ông. Ông là người thường xuyên tới lui thăm nom đất tranh chấp vì trên đất có mộ của ông nội và bố ông. Từ năm 2000 đến năm 2005, ông thấy ông Nguyễn Văn P (người bán đất cho ông T1) ở gần trông coi đất giùm. Từ năm 2005 đến nay, ông T1 thuê ông Nguyễn Văn T2 trông coi đất tranh chấp đến nay. Ông Q chỉ tới thắp hương vào các ngày giỗ, tết, không xây dựng hay trông tọt gì trên đất tranh chấp.

Người làm chứng bà Lê Thị N2 trình bày:

Bà với ông T1, bà N, ông Q là anh em bạn dì (bà ngoại của bà N, ông Q, bà T1 là chị ruột của mẹ bà). Đất tranh chấp thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ nào thì bà không biết nhưng bà xác định đất đang tranh chấp là đất ông T1 mua để làm nghĩa địa, trên đất có 8-9 ngôi mộ, có nhà thờ, hồ cá... Ông Nguyễn Ngọc T1 có đưa tiền cho bà để trả tiền cho ông Nguyễn Văn T2 - là người được ông T1 thuê trông coi thửa đất tranh chấp và ông Nguyễn Anh M (cháu ông T1) để ông M thuê thợ, xây dựng công trình vật kiến trúc trên đất tranh chấp, thông qua hình thức: Nếu số tiền ít từ 100 USD – 300USD thì ông T1 chuyển khoản cho con gái bà ở Hoa Kỳ, sau đó con gái bà thông báo cho bà thì bà sẽ lấy số tiền tương ứng để chi trả cho ông M, ông T2 theo yêu cầu của ông T1; nếu số tiền lớn hơn thì ông T1 chuyển tiền qua ngân hàng cho bà.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ông với ông T1, ông Q, bà N là anh em họ (bố của ông với bố của ông T1 là anh em ruột). Ngày 14-10-2015, ông T1 có thuê ông trông coi thửa đất hiện đang tranh chấp với số tiền công là 50 USD/tháng. Hàng tháng bà N2 là người đưa tiền công cho ông, do ông T1 nhờ bà N2 trả giùm. Ông T1 có nhờ ông thuê người xây tường rào bằng gạch xung quanh khu đất. Trên thửa đất này có 9 ngôi mộ là người thân của ông T1, ông Q, bà N. Ông T1 là người bỏ tiền thuê người xây dựng các công trình trên đất như nhà bếp, nhà thờ, mộ và trồng cây trên đất. Ngoài ông T1 thì không có ai đầu tư xây dựng gì trên thửa đất này. Ông có thấy ông Q thỉnh thoảng đến thăm mộ và thắp nhang cho ông bà vào dịp giỗ, tết.

Người làm chứng ông Nguyễn Minh H trình bày:

Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn Q, còn bà Nguyễn Thị Kim L là mẹ kế của ông. Ông biết rõ thửa đất đang tranh chấp là do ông T1 bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng để làm nghĩa trang gia đình. Ông cũng biết việc bà N trước khi sang Mỹ định cư có nhờ ông Q, bà L đứng tên giùm ông T1 đối với diện tích đất tranh chấp, bằng cách bà N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Q, bà L vào năm 2015. Trước đó, bà N cũng đứng tên giùm cho ông T1 thửa đất này. Ngày 09-5-2019, ông tình cờ biết được việc ông Q làm đơn trình báo mất bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp để xin cấp lại giấy mới. Trong khi ông biết rõ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang do ông T1 giữ vì ông T1 là người bỏ tiền ra mua đất. Vì

vậy, ông đã làm đơn trình báo và đề nghị ngăn chặn việc ông Q xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Q không được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà N (do ông T đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T1 (do ông B đại diện) giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở trên. Ông T1 cũng có văn bản xác nhận đồng ý để bà N tặng cho quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Phan Duy B.

Ông Phan Duy B giữ nguyên lời khai như đã trình bày trên, xác nhận đồng ý nhận tặng cho quyền sử dụng đất tranh chấp và cam kết tự nguyện để cho ông T1 sử dụng diện tích đất tranh chấp và những tài sản gắn liền trên diện tích đất này; đồng ý để ông T1, bà N và thân nhân của các ngôi mộ hiện có trên diện tích đất tranh chấp được sử dụng diện tích đất tranh chấp để đi vào phần đất có các ngôi mộ trên, ông B không ngăn cản.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Thư ký chấp hành đúng quy định pháp luật. Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng và đủ thành phần những người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật; các đương sự có mặt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-3-2015 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 1.637m² thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 15 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; ghi nhận sự tự nguyện của bà N tặng cho ông Phan Duy Bình q sử dụng diện tích đất nêu trên; ghi nhận sự tự nguyện của ông B về việc đồng ý cho ông T1 được sử dụng thửa đất 263 và các tài sản gắn liền trên đất; ông T1, bà N và thân nhân của các ngôi mộ có trên thửa đất 263 được sử dụng thửa đất này để đi vào khu đất mộ, ông B không được ngăn cản.

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc T1 hiện đang cư trú tại Hoa Kỳ; đối tượng tranh chấp trong vụ án này là thửa đất tọa lạc thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 469 và Điều 470 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T1 và Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm L1 vắng mặt. Trong đó, bà N, ông T1 đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm L1 đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Riêng bị đơn ông Q, bà L1 vắng mặt không rõ lý do. Xét bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về thời gian mở phiên tòa lần 1 và lần 2 thông qua Đ tại Hoa Kỳ, nhưng không có mặt tham gia phiên tòa mà không có lý do chính đáng. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 477 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố một phần nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-3-2015 (cụ thể là phần chuyển nhượng diện tích đất 1.637 m² thuộc thửa đất số 263), giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim L vô hiệu do giả tạo.

Căn cứ để nguyên đơn khởi kiện là do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ là thỏa thuận giả tạo giữa hai bên nhằm hợp thức hóa việc bà N nhờ ông Q1, bà L đứng tên giữ quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông T1. Do bà N muốn sang Hoa Kỳ định cư lâu dài trong khi thời điểm năm 2015 ông Q1, bà L vẫn đang ở Việt Nam, nên bà đã ký hợp đồng trên nhằm chuyển quyền sử dụng thửa đất 263 cho bị đơn đứng tên giữ. Thực chất, quyền sử dụng đất trên do anh của bà N là ông Nguyễn Ngọc T1 trực tiếp bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng trước đó nhưng không thể đứng tên do cư trú ở nước ngoài nên ông T1 nhờ bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét lời khai trên của bà N là hoàn toàn phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T1 về nguồn gốc thửa đất tranh chấp và việc ông T1 nhờ bà N, sau đó là ông Q, bà L đứng tên giữ thửa đất tranh chấp (B1 79-85); phù hợp với lời khai của người làm chứng Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị T3 về việc ông P là người trực tiếp thỏa thuận miệng chuyển nhượng thửa đất 263 cho ông T1 vào năm 2000, ông T1 trực tiếp trả tiền và nhận đất để làm nghĩa trang gia đình. Năm 2003, ông T1 nhờ bà N đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P, bà B1 thửa đất trên (B1 103-105, 111-112); phù hợp với lời khai của những người làm chứng Nguyễn Văn T2, Nguyễn Anh M, Lê Thị N2 về việc sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 263 từ ông P, bà B1, ông T1 đã chôn cất người thân của mình trên phần đất này, thuê ông T2 trông coi, quản lý thửa đất tranh chấp từ năm 2015 đến nay, gửi tiền

về qua bà Lê Thị N2 để nhờ ông Nguyễn Anh M, ông Nguyễn Văn T2 thuê thợ xây mộ, nhà thờ, hồ cá, nhà vệ sinh và trồng cây trên đất (B1 102, 106-109); phù hợp với lời khai của người làm chứng Nguyễn Minh H (là con ruột của bị đơn Nguyễn Văn Q) về việc bà N nhờ ông Q, bà L đứng tên giùm quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông T1 và khi ông H phát hiện ông Q làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 263 thì đã làm đơn ngăn chặn gửi cho cơ quan có thẩm quyền (B1 439-440).

[2.3] Lời khai của bà N và ông T1 cũng phù hợp với kết quả xác minh và xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án tại thửa đất tranh chấp, cụ thể: Trên thửa đất số 263 có một số ngôi mộ là thân nhân của ông T1, bà N và ông Q, bà L, có một số công trình kiến trúc trên đất như nhà để thờ cúng, hồ cá, nhà vệ sinh, hàng rào, cây trái ... Theo ông T2 là người trông coi đất xác nhận thì các công trình xây dựng, vật kiến trúc và cây trái trên là do ông T1 bỏ tiền thuê người làm và sử dụng mỗi khi về Việt Nam.

[2.4] Mặt khác, bản thân bà N là người đứng tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, bà L xác nhận: Hoàn toàn không có việc bà bàn giao diện tích đất thửa 263 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn quản lý, sử dụng như những trường hợp chuyển nhượng thật sự khác. Ông Q, bà L cũng hoàn toàn không giao cho bà số tiền chuyển nhượng như đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Thực tế, quyền sử dụng thửa đất 263 vẫn do ông T1 quản lý, sử dụng từ trước đến nay và trả tiền thuê người trông coi đất, thuê người xây dựng các công trình trên đất mà không gặp phải sự phản đối hay ngăn chặn nào từ bị đơn. Từ năm 2004, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 263 vẫn do ông T1 trực tiếp giữ và đã xuất trình cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án này.

[2.5] Từ những chứng cứ và phân tích như trên cho thấy, mặc dù giữa bà N và ông Q, bà L có giao kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 263 vào ngày 17-3-2015 tại Văn phòng C, tuy nhiên giữa hai bên hoàn toàn không thực hiện việc chuyển giao quyền sử dụng đất, giao nhận tiền cho nhau; người nhận chuyển nhượng không tiếp nhận và sử dụng đất trên thực tế mà đất vẫn do ông T1 quản lý, sử dụng. Do các bên không thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên việc nguyên đơn cho rằng đây là hợp đồng giả tạo, nhằm hợp thức hóa cho việc ông Q, bà L đứng tên giùm thửa đất trên cho ông T1, là có căn cứ.

[2.6] Phía bị đơn ông Q, bà L mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, trong đó có ấn định thời gian mở phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và mở phiên tòa sơ thẩm; gửi bản sao các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn cung cấp, nhưng vẫn không có mặt để tham gia tố tụng, không cung cấp lời khai, yêu cầu hay tài liệu, chứng cứ để phản bác lại ý kiến, yêu cầu và chứng cứ của phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1.

[2.7] Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu đối với phần thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 263.

[2.8] Do hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia giao kết hợp đồng. Các bên cũng chưa thực hiện các quyền và nghĩa vụ với nhau và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu có tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác.

[2.9] Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu một phần đối với thửa 263 nên cần tuyên hủy phần đăng ký biến động sang tên cho ông Q1, bà L tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017374 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 14-5-2004, nhằm giải quyết triệt để vụ án. Bà N được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017374 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 14-5-2004.

Trong các lời khai tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bà N xác nhận tự nguyện tặng cho ông Phan Duy B thửa đất 263/1474,2 m². Ông Nguyễn Ngọc T1 cũng có văn bản xác nhận đồng ý để bà N tặng cho ông B thửa đất trên. Ông B đồng ý nhận tặng cho thửa đất trên và tự nguyện đồng ý để cho ông Nguyễn Ngọc T1 được sử dụng thửa đất 263 và các tài sản gắn liền trên thửa đất này; để cho ông T1, bà N và thân nhân của những ngôi mộ trên thửa đất 263 được sử dụng thửa đất này để đi vào khu đất mộ, ông B không ngăn cản. Xét sự tự nguyện nêu trên của các đương sự là phù hợp quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử thống nhất ghi nhận sự tự nguyện này.

[2.10] Về diện tích đất bà N được sử dụng và tặng cho ông B: Căn cứ sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 14-10-2021 thì diện tích đất thuộc thửa 263 mà bà N và ông T1 đang thực tế sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là 1.605,1 m² thuộc thửa 263 và thửa 263a, trong đó: Thửa 263 diện tích 1.474,2 m² và thửa 263a (khu mộ) diện tích 130,9 m². Do bà N xác nhận không yêu cầu giải quyết đối với phần đất khu mộ 130,9 m², nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết phần đất mộ này.

Diện tích còn lại của thửa 263 là 1.474,2 m² hiện bà N và ông T1 đang sử dụng và nằm trong ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Do bà N tự nguyện tặng cho ông B diện tích đất này và đã được Hội đồng xét xử ghi nhận nên ông B được quyền sử dụng diện tích đất 1.474,2 m² thuộc một phần thửa đất 263, theo Sơ đồ vị trí kèm theo bản án.

[2.11] *Đối với các phần đất bà N và ông T1 đang sử dụng (đã xây hàng rào) nhưng có chồng lấn với các thửa đất liền kề, không thuộc ranh giới thửa 263 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N gồm: Thửa 17/8,3m², thửa 18/0,8m², thửa 19/14,7m², thửa 19a/12,8m², thửa 19b/3,9m², thửa 20/76m², thửa 253/0,2m², thửa 16/3,3m², thửa 466/64,7m² thuộc tờ bản đồ số 15 thị trấn*

L, huyện L và thửa số 266/2 m² thuộc tờ bản đồ số 8 thị trấn L, huyện L, tổng diện tích là 186,7 m²:

Do bà N và ông T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích đất này nên Tòa án không xem xét. Nếu phát sinh tranh chấp về ranh giới đất thì những người liên quan có quyền khởi kiện vụ án khác.

[2.12] Đối với phần khu mộ (thửa 263a) và các phần đất thuộc thửa 263 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N nhưng hiện bà N và ông T1 không sử dụng trên thực tế (nằm ngoài hàng rào hiện hữu) gồm: Thửa 263b/1,6 m², thửa 263c/0,2 m², thửa 263d/4,8 m² và thửa 263e/26,1 m², tổng cộng là 32,7 m²:

Do bà N và ông T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích đất này nên Tòa án không xem xét. Nếu phát sinh tranh chấp đối với các phần đất này thì những người liên quan có quyền khởi kiện vụ án khác.

[2.13 Đối với tài sản gắn liền trên đất.

Do bà N (được sự đồng ý của ông T1) tặng cho ông Bình q sử dụng thửa đất 263, còn ông B đồng ý để ông T1 được sử dụng diện tích đất trên và những tài sản gắn liền trên đất nên ghi nhận sự tự nguyện này.

[2.14] Đối với quan hệ tài sản giữa bà N và ông T1: Do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác.

[3] Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm:

- Về chi phí đo vẽ, định giá, ủy thác tư pháp, sao lục hồ sơ: Tổng số tiền chi phí là 16.500.00 đồng, nguyên đơn bà N tự nguyện chịu và đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Q1, bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 39; Điều 74, Điều 147, Điều 153, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 469, Điều 470, Điều 477, Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, 167, 168, 169 Luật Đất đai 2013; Điều 12, Điều 14, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim L.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn Q2, bà Nguyễn Thị Kim L ngày 17-3-2015, số công chứng 303, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (nay là

Văn phòng C1), huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu một phần đối với phần chuyển nhượng thửa đất số 263, tờ bản đồ số 15 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Hủy phần đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim L tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017374 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 14-5-2004 đứng tên bà Nguyễn Thị N. Bà Nguyễn Thị N được thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 15 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017374 ngày 14-5-2004 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị N (được sự đồng ý của ông Nguyễn Ngọc T1) tặng cho ông Phan Duy Bình q sử dụng đất diện tích 1.474,2 m² thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 15 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017374 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 14-5-2004 đứng tên bà Nguyễn Thị N. *(Vị trí và diện tích phần đất 1.474,2 m² (thửa 263) được xác định bởi các điểm 17, 18, 27a, 28, 21, 22, 29a, 4a, 5, 31, 31a, 10, 33a, 24, 23, 26, 25, 34, 35 và 17, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 14-10-2021, kèm theo bản án).*

Ông Phan Duy B được quyền sử dụng đất 1.474,2 m² thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 15 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nêu trên và được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Duy B về việc để cho ông Nguyễn Ngọc T1 được sử dụng diện tích đất 1.474,2 m² thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 15 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nêu trên và các tài sản gắn liền trên đất *(theo biên bản định giá ngày 03-6-2021)*; để cho ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N và thân nhân của những ngôi mộ trên thửa đất số 263, tờ bản đồ số 15, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được sử dụng thửa đất này để đi vào khu đất mộ, ông B không được quyền ngăn cản.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, ủy thác tư pháp và sao lục hồ sơ: Tổng chi phí là 16.500.000 (mười sáu triệu năm trăm ngàn) đồng, bà Nguyễn Thị N tự nguyện chịu và đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim L phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0003340 ngày 19-12-2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (do ông Bùi Thanh T nộp).

7. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành

phổ Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự trong nước vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật. Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim L thời hạn kháng cáo là 01 tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ 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 thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR - VT;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Long Điền;
- Sở Tư pháp;
- Lưu.

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

Cao Minh Vỹ