

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÁNH LINH  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 38/2023/DS-ST

Ngày: 28-3-2023

V/v: “Tranh chấp về quyền sử dụng  
đất”, “Tranh chấp về hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”  
và “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản  
trở quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Văn Bình.

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Phan Duy Bản và Ông Lê Quang Thanh.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tân - Thư ký  
Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận  
tham gia phiên tòa:** Bà Dương Thị Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 374/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Ph, sinh năm 1965; Nơi cư trú: Số nhà S, đường C, tổ B, xã V H, huyện Đ L, tỉnh Bình Thuận;

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Trần Văn Th (Trần Huy Th), sinh năm 1958 và bà Ma Thị L, sinh năm 1962; Cùng nơi cư trú cuối cùng: Thôn 05, xã V H, huyện Đ L, tỉnh Bình Thuận;

2.2 Ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1973 và bà Doãn Thị X, sinh năm 1975; Cùng nơi cư trú: Số 15, đường 47, Thôn 05, xã V H, huyện Đ L, tỉnh Bình Thuận;

2.3 Ông Nguyễn Thanh Th, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Tổ 02, thôn 03, xã V H, huyện Đ L, tỉnh Bình Thuận;

2.4 Ông Trần Quốc V, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1988; Nơi cư trú: Tổ 4, thôn 01, xã V H, huyện Đ L, tỉnh Bình Thuận;

**3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:**

3.1 Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Số nhà S, đường C, tổ B, xã V H, huyện Đ L, tỉnh Bình Thuận; là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Đ: Bà Bùi Thị Ph, sinh năm 1962; Nơi cư trú: Số nhà S, đường C, tổ B, xã V H, huyện Đ L, tỉnh Bình Thuận; Theo Giấy ủy quyền ngày 19/4/2021 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy Trang; Địa chỉ: 558B Cách mạng tháng tám, khu phố 01, thị trấn Võ Xu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

3.2 Bà Phạm Thị L, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Tổ 02, thôn 03, xã V H, huyện Đ L, tỉnh Bình Thuận;

3.3 Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1968 và bà V Thị K, sinh năm 1966; tổ 03, thôn 03, xã V H, huyện Đ L, tỉnh Bình Thuận;

4. *Người làm chứng:* Ông Trần Huy S, sinh năm 1978; Nơi cư trú: Số 26, đường 35, Tổ 02, thôn 03, xã V H, huyện Đ L, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: Bà Bùi Thị Ph;

Tại phiên tòa vắng mặt: Ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) và bà Ma Thị L (vắng mặt tại nơi cư trú cuối cùng); Ông Đỗ Văn Đ và bà Doãn Thị X (có đơn xin xét xử vắng mặt); Ông Lê Văn Đ (có người đại diện theo ủy quyền); Ông Hoàng Văn H và bà V Thị K (có đơn xin xét xử vắng mặt); Ông Trần Huy S (có đơn xin xét xử vắng mặt); Ông Nguyễn Thanh Th; Bà Phạm Thị L; Ông Trần Quốc V; Bà Nguyễn Thị M;

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/3/2020, các lời khai thể hiện tại vụ án, lời khai tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị Ph đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Đ trình bày:*

Ngày 29/03/2011, vợ chồng bà Bùi Thị Ph, ông Lê Văn Đ có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) 09 thửa đất có tổng diện tích khoảng 11,6 ha vị trí nằm ở đuôi ở Biển nhỏ (khu vực Biển Lạc) thuộc xã Gia An, Tánh Linh gồm các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31, 36, tờ bản đồ số 68 với giá chuyển nhượng là 570.000.000đ (năm trăm bảy mươi triệu đồng). Tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng bà Ph, ông Đ với ông Th có lập “Giấy sang nhượng đất rẫy” dạng viết tay, giấy A4 với nhau với nội dung: “...Hôm nay ngày 29/3/2011 chúng tôi gồm: A Bên bán: Trần Văn Th, sinh năm 1958. Hộ khẩu thường trú: Thôn 05, xã V Hòa – Đức Linh – Bình Thuận. CMND số 260944837 cấp ngày 20/5/2000 nơi cấp Bình Thuận; B Bên mua: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1962. Hộ khẩu thường trú: Thôn 06, xã V Hòa – Đức Linh – Bình Thuận. Hai bên thống nhất việc

*sang nhượng với các điều khoản như sau: Bên bán đồng ý bán cho bên mua một mảnh rẫy diện tích 11,6ha vị trí nằm ở đuôi Biển nhỏ thuộc Tánh Linh với số tiền 570.000.000đ (năm trăm bảy mươi triệu đồng chẵn). Bên mua đã trả trước 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng chẵn). Bên mua sẽ trả tiếp 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng) sau 15 ngày nữa. Số tiền còn lại 170.000.000 đ (một trăm bảy mươi triệu đồng) sẽ trả vào cuối tháng tư (Âm lịch)...”; Ông Th có ký, ghi họ và tên Trần Văn Th dưới mục “Bên bán”, bên trái, phía dưới của “Giấy sang nhượng đất rẫy” còn bà Ph có ký, ghi họ và tên Bùi Thị Ph bên phải, phía dưới của “Giấy sang nhượng đất rẫy”. Ông Trần Huy S có ký, ghi họ và tên Trần Huy S dưới mục “Người làm chứng”.*

Ông Th có giao cho bà Ph 01 “Đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất”, được Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận ngày 09/6/2011 và 03 trích lục thửa đất thể hiện vị trí 09 thửa đất đã được đo đạc, quy chủ cho ông Trần Văn Th. Sau khi giao kết hợp đồng thì các bên ra khu vực đất để chỉ ranh mốc, vị trí các thửa đất cụ thể. Hai bên cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng là vợ chồng bà Ph, ông Đ được toàn quyền sử dụng mảnh đất rẫy ngay từ ngày đặt cọc tiền, nếu có vấn đề gì phát sinh thì hai bên tiếp tục thương lượng để thống nhất các nội dung sang nhượng. Hai bên không được tự ý chấm dứt hợp đồng. Nếu vi phạm phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà Ph, ông Đ trồng lúa, cây keo lá tràm và trồng cây cao su, sử dụng đất ổn định, liên tục, không tranh chấp từ năm 2011. Đến năm 2017, vợ chồng bà Ph, ông Đ phát hiện vợ chồng ông Trần Quốc V và bà V Thị M lấn chiếm diện tích 17.885,7m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 68 nên đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông V, bà M trả đất nhưng ông V, bà M không trả mà còn thách thức, nên vợ chồng bà Ph, ông Đ đã yêu cầu UBND xã Gia An giải quyết hòa giải nhưng không thành.

Ngày 21/3/2011, vợ chồng bà Ph, ông Đ có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Đ một thửa đất diện tích khoảng 14.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại Biển nhỏ (khu vực Biển Lạc) thuộc xã Gia An, Tánh Linh với giá chuyển nhượng là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất ruộng” dạng giấy A4 viết tay với nội dung: “Tôi tên Đỗ Văn Đ. Thường trú thôn 5, V Hòa, Đức Linh, Bình Thuận nay tôi có một miếng ruộng ở khu vực Hục Cầm Đôi điều kiện không làm được, tôi sang cho bà Bùi Thị Ph thôn 06 – V Hòa – Đức Linh – Bình Thuận. Với diện tích khoảng 14.000m<sup>2</sup> (mười bốn nghìn mét vuông) với giá trên đã thỏa thuận. Tôi cam đoan chịu trách nhiệm miếng ruộng này không có ai tranh chấp. Nay bà Ph đã giao đủ số tiền đã thỏa thuận. Miếng đất trên thuộc quyền sở hữu của bà Ph”. Ông Đ có ký, ghi họ tên Đỗ Văn Đ vào góc bên trái, phía dưới “Giấy sang nhượng đất ruộng”; Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà Ph, ông Đ đã trồng cây keo lá tràm, cây cao su và sử dụng đất ổn định, liên tục không tranh chấp với ai từ đó cho đến khoảng năm 2017 thì ông Nguyễn Thanh Th lấn chiếm của vợ chồng bà Ph, ông Đ diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup>, sau khi lần

chiếm thì ông Th trồng cây keo lá tràm trên đất, sau đó vợ chồng bà Ph, ông Đ đã yêu cầu UBND xã Gia An giải quyết hòa giải nhưng không thành.

Do đó bà Bùi Thị Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Bà Bùi Thị Ph yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/3/2011 giữa bà Bùi Thị Ph và ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) đối với diện tích khoảng 11,6ha đất thuộc các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31, 36, tờ bản đồ số 68, theo Trích lục bản đồ địa chính được đo vẽ và lập năm 2008, do Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận cấp trích lục ngày 09/6/2011; Nay là diện tích 108.554m<sup>2</sup> đất thuộc các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31 (diện tích 98.479m<sup>2</sup>) và thửa đất số 67, 68, 69 (tách từ thửa đất số 36) diện tích 10074.7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu vực Biển Lạc, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Trích lục bản đồ địa chính và Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021; Đề nghị Tòa án giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Bùi Thị Ph, ông Lê Văn Đ quản lý, sử dụng.

- Bà Bùi Thị Ph yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/3/2011 giữa bà Bùi Thị Ph và ông Đỗ Văn Đ đối với diện tích 14.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 68, theo Trích lục bản đồ địa chính được đo vẽ và lập năm 2008, do Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận cấp trích lục ngày 09/6/2011; Nay là diện tích 13.909m<sup>2</sup> đất, thuộc các thửa đất số 70 (diện tích 2943.4m<sup>2</sup>) và thửa đất số 71 (diện tích 10965.5 m<sup>2</sup>) (tách từ thửa 36, 44), tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại khu vực Biển Lạc, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Trích lục bản đồ địa chính và Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021; Đề nghị Tòa án giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Bùi Thị Ph, ông Lê Văn Đ quản lý, sử dụng.

- Yêu cầu ông Nguyễn Thanh Th chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, khôi phục lại hiện trạng ban đầu và trả lại toàn bộ diện tích 2.943,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 70 (tách từ thửa 36, 44), tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại khu vực Biển Lạc, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021 cho bà Bùi Thị Ph, ông Lê Văn Đ.

- Yêu cầu ông Trần Quốc V và bà V Thị M chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, khôi phục lại hiện trạng ban đầu và trả lại toàn bộ diện tích 10.074,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 67, 68, 69 (tách từ thửa 36), tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại khu vực Biển Lạc, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021 cho bà Bùi Thị Ph, ông Lê Văn Đ.

*Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh Th đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị L trình bày:*

Năm 1992, ông Nguyễn Thanh Th được Hợp tác xã nông nghiệp thôn I, xã Gia An, huyện Tánh Linh cho khai hoang đất, đồng thời cấp “Giấy cho phép khai hoang”, dạng giấy sỏ tay kẻ ô vuông với nội dung: “...căn cứ đơn xin khai hoang 4 hộ. Nguyễn Thanh Th, Nguyễn Thanh Tr, Nguyễn Thanh D, Nguyễn Thanh Tr. Hiện cư ngụ tại đội 3 – V Hòa – Đức Linh, Thuận Hải. BQL-HTX-I thống nhất cho khai hoang đúng theo diện tích để sản xuất tăng thu nhập kinh tế gia Đ và kèm nghĩa vụ đối với HTX-I. Được khai hoang vùng đệm không xâm phạm vào đất rừng, đúng với diện tích và tứ cận. Tránh mọi tranh chấp giữa các cá nhân và tập thể. Thực hiện đúng điều lệ HTX quy định”. Sau khi được cấp “Giấy cho phép khai hoang”, ông Th đã khai hoang được một diện tích đất khoảng hơn 30.000m<sup>2</sup> đất (hơn 03ha) tại khu vực Biền nhỏ, thuộc thôn 01, xã Gia An, huyện Tánh Linh, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Bùi Văn Kh, phía Tây giáp đất ông T, phía Nam giáp đất của em trai ông Th là ông Nguyễn Thanh Tr, phía Bắc giáp đất của con gái và con rể ông Th là chị Nguyễn Thị M và anh Trần Quốc V với bà Bùi Thị Ph. Sau khi khai hoang, ông Th không thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất với chính quyền địa phương là UBND xã Gia An, huyện Tánh Linh cũng không thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với nhà nước.

Sau khi khai hoang thì ông Th trồng lúa mùa, mỗi năm trồng 01 vụ lúa. Ông Th sử dụng đất ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai. Đến năm 2015, ông Th có cho em trai của ông Th là ông Nguyễn Thanh D mượn đất để canh tác trong thời hạn 01 năm tức là đến năm 2016. Hiện nay ông Nguyễn Thanh D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên chủ sở hữu đất vẫn là đất của ông Th. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D hiện nay đang do Ủy ban nhân dân xã Gia An quản lý nên ông Th không cung cấp được cho Tòa án. Hiện nay bà Bùi Thị Ph cho rằng ông Th cản trở quyền sử dụng đất của bà Ph là không đúng. Trước đây khi khai hoang đất xong, ông Th còn cho bà Ph diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> đất để bà Ph sử dụng. Ông Th khẳng định sử dụng đất ổn định, liên tục không tranh chấp với ai, khẳng định không lấn chiếm đất của bà Ph. Ông Th không có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ph.

*Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Ngày 10/4/2010 (Dương lịch) vợ chồng ông V, bà M nhận chuyển nhượng của gia Đ ông Hoàng Văn H và bà V Thị K diện tích 17.000m<sup>2</sup> đất ruộng có địa chỉ tại khu vực Cắm Đồi (Biền nhỏ), thuộc thôn 01, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận với giá 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Hai bên có thống nhất thỏa thuận viết giấy tay “Hợp đồng mua bán đất ruộng tại KV – Cắm Đồi” đề ngày 10/4/2010 (Dương lịch). Với nội dung: “...hôm nay ngày 10 tháng 4 năm 2010. Tại gia Đ ông bà Hoàng Tiến H, sinh năm 1968, cư ngụ tại thôn 3 V Hòa, Đức Linh,

*Bình Thuận và bà V Thị K là vợ ông H, sinh năm 1966 cùng vợ chồng hai cháu Trần Quốc V, sinh năm 1985 và Nguyễn Thị M là vợ cháu V, sinh năm 1988. Cư trú tại thôn 1, V Hòa, Đức Linh, Bình Thuận cùng bàn bạc mua bán đất ruộng. Gia Đ tôi ...có khai phá được một số diện tích đất ruộng tại khu vực cuối Biển nhỏ, hay còn gọi là Cắm đôi với số diện tích khoảng 17.000.000m<sup>2</sup>...gia Đ tôi bán lại cho vợ chồng cháu V, M...với số tiền là 15.000.000 đồng...”*

Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường dân sinh, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Thanh Th, phía Nam giáp đất của ông Nguyễn Thanh Th và ông Khợ Khệ (người đồng bào), phía Bắc giáp đất của ông Du tất cả đều cư trú tại thôn 03, xã V Hòa, huyện Đức Linh. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông V, bà M trồng lúa, tuy nhiên việc trồng lúa không hiệu quả nên đến năm 2015 vợ chồng ông V, bà M cho ông L, cư trú tại Thôn 05, xã V H, huyện Đ L mượn lại để trồng đậu. Đến tháng 11/2020 thì vợ chồng ông V, bà M lấy lại đất và trồng toàn bộ cây keo lá tràm trên đất. Vợ chồng ông V, bà M khẳng định sử dụng đất ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai. Hiện nay bà Bùi Thị Ph cho rằng vợ chồng ông V, bà M lấn chiếm, cản trở quyền sử dụng đất của bà Ph là không đúng. Vợ chồng ông V, bà M không có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ph.

*Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Văn Đ trình bày:*

Khoảng năm 2011 (không nhớ ngày tháng cụ thể), ông Đ có chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Ph một lô đất ruộng có diện tích khoảng 14.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu vực Hục Cắm Đôi (Biển nhỏ), thuộc thôn 01, xã Gia An, huyện Tánh Linh, giá chuyển nhượng theo thỏa thuận đúng như bà Ph đã trình bày là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất ruộng” dạng giấy A4 viết tay với nội dung như bà Ph đã cung cấp cho Tòa án.

Nguồn gốc đất nêu trên do ông Đỗ Văn Đ nhận chuyển nhượng từ người khác nhưng do thời gian đã lâu nên ông Đ không nhớ được, sau đó ông chuyển nhượng cho bà Ph; Việc mua bán đất giữa hai bên đã hoàn thành, bà Ph đã giao đủ tiền, ông Đ đã giao đất cho bà Ph quản lý, sử dụng. Hiện nay ông Đ không còn liên quan gì trong vụ án, không có yêu cầu phản tố. Ông Đỗ Văn Đ thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ph, đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ruộng” được xác lập ngày 21/3/2011 giữa bà Ph và ông Đ đồng thời giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Ph quản lý, sử dụng theo đúng hiện trạng đã được đo đạc thực tế hiện nay.

Ông Đỗ Văn Đ đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng, từ chối tham gia tố tụng, từ chối nhận các văn bản tố tụng, Bản án, quyết định của Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H, bà V Thị K trình bày:*

Ngày 10/4/2010 (Dương lịch) vợ chồng ông H, bà K có chuyển nhượng cho

vợ chồng ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị M một lô đất ruộng có diện tích khoảng 17.000m<sup>2</sup> có địa chỉ tại khu vực Cắm Đồi (Biển nhỏ), thuộc thôn 01, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận với giá 15.000.000 đồng (*mười lăm triệu đồng*) như lời khai của ông V, bà M là đúng. Nguồn gốc đất nêu trên do vợ chồng ông H, bà K khai hoang từ năm 1992. Sau khi khai hoang thì vợ chồng ông H, bà K không thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất với chính quyền địa phương là UBND xã Gia An, huyện Tánh Linh cũng không thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với nhà nước.

Hợp đồng mua bán do ông V tự ý viết rồi đưa cho vợ chồng ông bà ký. Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên không đo đạc diện tích cụ thể, chỉ ảng chừng theo ý kiến của ông Trần Quốc V, đất chuyển nhượng là đất trống, không có cây trồng, hoa màu gì trên đất. Sau khi nhận đủ tiền, vợ chồng ông H, bà K đã giao toàn bộ đất nêu trên cho vợ chồng ông V, bà M quản lý, sử dụng. Hiện nay ông V, bà M sử dụng đất như thế nào thì vợ chồng ông H, bà K không biết. Do đó vợ chồng ông H, bà K khẳng định không liên quan gì đến việc tranh chấp đất giữa vợ chồng ông V, bà M, ông Th với bà Bùi Thị Ph. Vợ chồng ông H, bà K không có yêu cầu độc lập, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ph, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông H, bà K đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng, từ chối tham gia tố tụng, từ chối nhận các văn bản tố tụng, Bản án, quyết định của Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Trần Huy S trình bày:*

Ông Trần Huy S là em rể của ông Nguyễn Thanh Th. Ngày 29/3/2011 ông Sen có chứng kiến việc mua bán đất giữa Bùi Thị Ph với ông Trần Văn Th (Trần Huy Th), đồng thời xác nhận chữ ký dưới mục “Người làm chứng” tại “Giấy sang nhượng đất rẫy” đề ngày 29/3/2011 mà bà Ph cung cấp cho Tòa án là chữ ký, chữ viết của ông Trần Huy S. Tại thời điểm bà Ph nhờ ký vào giấy mua bán đất rẫy thì ông Sen đang làm máy mức đất, bà Ph có nhờ ông Sen ký làm chứng việc mua bán và có nhờ ông Sen mức đất làm mương thoát nước, tạo mặt bằng cho bà Ph canh tác đất. Diện tích đất mua bán giữa bà Ph và ông Th cụ thể như thế nào thì ông Sen không biết. Ông Trần Huy S đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng, từ chối tham gia tố tụng, từ chối nhận các văn bản tố tụng, Bản án, quyết định của Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Biên bản xác minh về nơi cư trú của ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) và bà Ma Thị L ngày 05/5/2021 với đại diện Công an xã V Hòa, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận xác định: Hiện nay ông Th và bà Lan không còn sinh sống và cư trú tại tổ 6, xã V Hòa, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. Ông Th đã bán nhà và chuyển hộ

khẩu về tỉnh Cao Bằng sinh sống. Hiện nay địa phương không rõ tình trạng cư trú của ông Th.

Theo yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Thị Ph, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đã Th báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) và bà Ma Thị L theo đúng quy định, cụ thể: Tại Báo Công lý các số 29, 30, 31 ra các ngày 12, 15, 19/4/2022, cũng như Đài tiếng nói Việt Nam phát trên sóng AM tần số 657KHz vào khung giờ từ 06 giờ 30 phút đến 07 giờ 00 phút và từ 14 giờ 30 phút đến 15 giờ 00 phút trong các ngày 25, 26, 27/4/2022 đã nhắn tin, phát tin tìm kiếm ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) và bà Ma Thị L liên hệ Tòa án giải quyết vụ án, nhưng đến nay đã hơn 11 (*mười một*) tháng kể từ ngày đăng, phát Th báo lần đầu tiên vẫn không có tin tức về ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) và bà Ma Thị L.

Tại văn bản số 2167/UBND-NC ngày 26/11/2021 của UBND huyện Tánh Linh xác định các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31, 67, 68, 69, 70, 71, tờ bản đồ số 68, theo Mạnh chinh lý thửa đất và trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021 hiện trạng trồng cây cao su, keo lá tràm trên đất là phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2021 của huyện Tánh Linh đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt tại Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 22/3/2021. Tuy nhiên, trong thời gian qua việc quản lý sử dụng đất tại khu vực Biển Lạc còn nhiều vướng mắc, bất cập về chủ trương, chính sách. Hiện nay UBND tỉnh Bình Thuận đã có chủ trương trong việc giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu vực Biển Lạc, trên cơ sở đó UBND huyện đang xây dựng phương án xử lý, giải quyết theo chủ trương chung của tỉnh. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia Đ, cá nhân sẽ được thực hiện sau khi UBND huyện thống nhất kế hoạch xử lý.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 02/12/2022 của Hội đồng định giá đã xác định giá trị các thửa đất tranh chấp như sau:

- Các thửa đất 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31, 70, 71 là đất trồng cây hàng năm khác, vị trí 3, đơn giá 29.500đ/1m<sup>2</sup>. Giá trị đã được xác định là 3.248.464.000 đồng (*ba tỷ hai trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm sáu mươi tư nghìn đồng*).

- Các thửa đất 67, 68, 69 là đất trồng cây lâu năm, vị trí 3, đơn giá 38.400đ/1m<sup>2</sup>. Giá trị đã được xác định là 386.868.000 đồng (*ba trăm tám mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn đồng*).

Tổng giá trị các thửa đất tranh chấp trong vụ án gồm các thửa: 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31, 67, 68, 69, 70, 71 là 3.635.332.000 đồng (*ba tỷ sáu trăm ba mươi lăm triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng*).

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 09/3/2023 của Hội đồng định giá đã xác



định các tài sản gắn liền với đất như sau:

Theo Quyết định số 09/2022/QĐ-UBND ngày 18/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận thì cây keo lá tràm trồng từ 02 đến 03 năm tuổi thì bồi thường bằng 50% giá trị cây loại A (giá trị cây loại A là 45.000 đồng/cây). Cụ thể như sau:

- 100 cây keo lá tràm gắn liền với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 68, diện tích 2943.4m<sup>2</sup>, trị giá 100cây x 45.000/cây x 50% = 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

- 1.350 cây keo lá tràm gắn liền với thửa đất số 67, 68, 69, tờ bản đồ số 68, diện tích 10074.7m<sup>2</sup> trị giá 1.350cây x 45.000/cây x 50% = 30.375.000 đồng (ba mươi triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Tài sản gắn liền với các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 36, tờ bản đồ số 68, diện tích 109.444.3m<sup>2</sup>, trị giá 68.254.000 đồng (sáu mươi tám triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn đồng). Gồm.

- 200 cây cao su (08 năm tuổi), trị giá 200cây x 300.000/cây = 60.000.000đ.

- 01 nhà tạm mái lợp tôn, diện tích 40m<sup>2</sup>, tường xây gạch, nền lát gạch thẻ xây dựng năm 2012, hiện nay đã xuống cấp, trị giá 40m<sup>2</sup> x 2.000.000đ/m<sup>2</sup> x 10% = 8.000.000đ.

- 01 Giếng đào sâu 03m, đường kính 02m, đào năm 2012, giá trị 9,12m<sup>3</sup> x 90.000đ/m<sup>3</sup> x 30% = 254.000đ.

Như vậy tổng giá trị tài sản đang tranh chấp trong vụ án gồm đất và các tài sản gắn liền với đất là: 3.736.211.000đ (ba tỷ bảy trăm ba mươi sáu triệu hai trăm mười một nghìn đồng).

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng đã được đo đạc theo Mảnh chính lý thửa đất và trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021, đồng thời thống nhất giá trị tài sản đang tranh chấp đã được định giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 02/12/2022 và ngày 09/3/2023, đề nghị Tòa án sử dụng bản đồ đo đạc và giá trị tài sản nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

### **Tại phiên tòa:**

+ Nguyên đơn bà Bùi Thị Ph trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Bà Bùi Thị Ph yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/3/2011 giữa bà Bùi Thị Ph và ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) đối với diện tích khoảng 11,6ha đất thuộc các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31, 36, tờ bản đồ số 68, theo Trích lục bản đồ địa chính được đo vẽ và lập năm 2008, do Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận cấp tích lục ngày 09/6/2011; Nay là diện tích 108.554m<sup>2</sup> đất thuộc các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29,

30, 31 (diện tích 98.479m<sup>2</sup>) và thửa đất số 67, 68, 69 (tách từ thửa đất số 36) diện tích 10074.7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu vực Biển Lạc, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Trích lục bản đồ địa chính và Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021; Đề nghị Tòa án giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Bùi Thị Ph, ông Lê Văn Đ quản lý, sử dụng.

- Bà Bùi Thị Ph yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/3/2011 giữa bà Bùi Thị Ph và ông Đỗ Văn Đ đối với diện tích 14.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 68, theo Trích lục bản đồ địa chính được đo vẽ và lập năm 2008, do Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận cấp trích lục ngày 09/6/2011 là có hiệu lực pháp luật; Nay là diện tích 13.909m<sup>2</sup> đất, thuộc các thửa đất số 70 (diện tích 2943.4m<sup>2</sup>) và thửa đất số 71 (diện tích 10965.5 m<sup>2</sup>) (tách từ thửa 36, 44), tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại khu vực Biển Lạc, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Trích lục bản đồ địa chính và Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021; Đề nghị Tòa án giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Bùi Thị Ph, ông Lê Văn Đ quản lý, sử dụng.

- Yêu cầu ông Nguyễn Thanh Th chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, khôi phục lại hiện trạng ban đầu và trả lại toàn bộ diện tích 2.943,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 70 (tách từ thửa 36, 44), tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại khu vực Biển Lạc, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021 cho bà Bùi Thị Ph, ông Lê Văn Đ.

- Yêu cầu ông Trần Quốc V và bà V Thị Mchấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, khôi phục lại hiện trạng ban đầu và trả lại toàn bộ diện tích 10.074,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 67, 68, 69 (tách từ thửa 36), tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại khu vực Biển Lạc, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021 cho bà Bùi Thị Ph, ông Lê Văn Đ.

- Đề nghị Tòa án giao cho bà Bùi Thị Ph và ông Lê Văn Đ được quyền sở hữu 01 nhà tạm mái lợp tôn, diện tích 40m<sup>2</sup>, tường xây gạch, nền lát gạch thẻ do bà Ph và ông Đ xây dựng năm 2012 và 01 Giếng đào sâu 03m, đường kính 02m, do bà Ph và ông Đ đào năm 2012.

- Đề nghị cho bà Bùi Thị Ph và ông Lê Văn Đ được quyền đăng ký kê khai, đăng ký biến động theo hiện trạng sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đề cơ quan, cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Chi phí đo đạc vẽ bản đồ, chi phí định giá tài sản, chi phí đăng tin tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú nguyên đơn bà Bùi Thị Ph tự nguyện chịu, không yêu cầu gì thêm.

- Về án phí: Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

+ *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh:*

- Đại diện Viện kiểm sát, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự năm 2015 và các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ.

- Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn Th, ông Nguyễn Thanh Th, ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị M vắng mặt lần thứ hai không có lý do; ông Đỗ Văn Đ và bà Doãn Thị X vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Bùi Thị Ph, ông Hoàng Văn H và bà V Thị K vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, người làm chứng ông Trần Huy S vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào các Điều 227, 228, 229 đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

\* Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng:

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2011 giữa bà Bùi Thị Ph và ông Đỗ Văn Đ các bên đương sự đều xác định các bên có thực hiện giao dịch chuyển nhượng hơn nữa ông Đ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà Ph.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2011 giữa bà Bùi Thị Ph và ông Trần Văn Th: Ông Th hiện nay đã đi khỏi địa phương Tòa án đã tiến hành đăng tin trên các phương tiện đại chúng nhưng không có kết quả. Tuy nhiên căn cứ lời khai người làm chứng xác định giữa bà Ph và ông Th có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào kết quả xác minh tại UBND xã Gia An cho thấy các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31, 36 tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại khu vực Biển Lạc xã Gia An đã được quy chủ cho ông Trần Văn Th, thửa đất số 44 tờ bản đồ số 68 đã quy chủ cho ông Đỗ Văn Đ thể hiện tại trích lục bản đồ vị trí được đo đạc năm 2008 và được UBND xã Gia An cấp trích lục bản đồ ngày 09/6/2011.

Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2011 và ngày 29/3/2011 vi phạm quy định về tại khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên bà Ph đã sử dụng đất ổn định từ năm 2011, trồng cây lâu năm đến nay không có ai tranh chấp, phía bị đơn ông Th, ông Đ cũng không phản đối. Hơn nữa Theo công văn số 2167/UBND-NC ngày 26/11/2021 về việc phúc đáp Th tin liên quan đến hồ sơ đất đai đối với các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31, 36 tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại khu vực Biển Lạc xã Gia An hiện trạng đất sử dụng đúng quy hoạch và hiện nay UBND tỉnh Bình Thuận đã có chủ trương chung trong việc giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu vực Biển Lạc. Do đó đủ cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2011 giữa bà Bùi Thị Ph và ông Đỗ Văn Đ và ngày 29/3/2011 giữa bà Bùi Thị Ph và ông Trần Văn Th theo quy định tại điểm b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004.

\* Đối với yêu cầu trả lại đất lấn chiếm:

Xét thấy mặc dù ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thanh Th đều xác định không lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị Ph. Bởi theo như ông V, bà M nhận chuyển nhượng thửa đất số 36 tờ bản đồ số 68 đối với diện tích 17.885,7m<sup>2</sup> từ ông Hoàng Văn H và bà V Thị K từ năm 2010, đối với diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> ở thửa số 44 vị trí đất ở biển nhỏ thuộc xã Gia An do ông Nguyễn Thanh Th khai hoang từ năm 1992. Tuy nhiên theo như kết quả xác minh tại UBND xã Gia An thửa đất số 36 tờ bản đồ số 68 đối đã được quy chủ cho ông Trần Văn Th, ở thửa số 44, tờ bản đồ số 68 vị trí đất ở biển nhỏ thuộc xã Gia An quy chủ cho ông Đỗ Văn Đ sau đó chuyển nhượng lại cho bà Bùi Thị Ph. Hơn nữa ngoài các chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà M với ông Hoàng Văn H, bà V Thị K, ông Th có cung cấp chứng cứ cho phép khai hoang của hợp tác xã tuy nhiên không có chứng cứ chứng minh về nguồn gốc sử dụng đất cũng như việc kê khai quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước. Do đó hiện nay bà Ph yêu cầu ông Trần Quốc V và bà Nguyễn Thị M chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đối với thửa đất số 36 tờ bản đồ số 68 đối với diện tích 17.885,7m<sup>2</sup>. Yêu cầu ông Nguyễn Thanh Th chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> ở thửa số 44 vị trí đất ở biển nhỏ thuộc xã Gia An là có căn cứ chấp nhận phù hợp với các Điều 166, 169 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về tài sản trên đất lấn chiếm: Mặc dù sau khi bà Bùi Thị Ph khởi kiện đất đang có tranh chấp tuy nhiên năm 2021 ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thanh Th có hành vi trồng cây trên đất, cản trở quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị Ph nên buộc ông V, bà M, ông Th phải trả lại hiện trạng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Ph là phù hợp.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ph.

- Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Chi phí đo đạc vẽ bản đồ và chi phí định giá tài sản nguyên đơn bà Bùi Thị Ph tự nguyện chịu, không yêu cầu gì thêm nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên toà, căn cứ lời khai của các đương sự, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị Ph yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất, yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, khôi phục lại hiện trạng ban đầu và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Do đó Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại: xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc áp dụng pháp luật: Tòa án xác định thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào năm 2011; Thời điểm xét xử xét vụ án là năm 2023 do đó sẽ áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc vắng mặt của bị đơn ông Trần Văn Th (Trần Huy Th), bà Ma Thị L tại nơi cư trú: Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn, tuy nhiên do bị đơn vắng mặt tại nơi cư trú nên việc tổng đạt không có kết quả. Tòa án đã tiến hành đăng tin tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú trên phương tiện Th tin đại chúng tại Trung ương nhưng vẫn không có bất cứ tin tức gì của bị đơn; Hiện nay không xác định được bị đơn đang ở đâu, làm gì. Do đó

Tòa án căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) và bà Ma Thị L.

- Về việc vắng mặt bị đơn ông Đỗ Văn Đ, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Doãn Thị X, ông Lê Văn Đ, ông Hoàng Văn H, bà V Thị K: Những người này đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ; tại phiên tòa vắng mặt ông Đ nhưng có bà Ph làm người đại diện, ông Đ, bà Xoan, ông H, bà K đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

- Về việc vắng mặt của người làm chứng ông Trần Huy S: Ông Sen đã trình bày lời khai trực tiếp, đầy đủ với Tòa án, thể hiện tại hồ sơ vụ án, đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt; Việc vắng mặt người làm chứng không ảnh hưởng đến nội dung và bản chất của vụ án nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông Trần Huy S theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Thanh Th, ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L: Đây là phiên tòa xét xử lần thứ ba, bị đơn ông Th đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Liên, ông V, bà M đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng cố tình vắng mặt không rõ lý do nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

4.1 Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn bà Bùi Thị Ph:

- *Về việc nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn Th (Trần Huy Th):*

Bà Bùi Thị Ph khai nhận có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) 09 thửa đất có tổng diện tích khoảng 11,6 ha vị trí nằm ở đuôi ở Biển nhỏ (khu vực Biển Lạc) thuộc xã Gia An, Tánh Linh gồm các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31, 36, tờ bản đồ số 68 với giá chuyển nhượng là 570.000.000đ (*năm trăm bảy mươi triệu đồng*); Diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 108.554m<sup>2</sup> đất thuộc các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31 (diện tích 98.479m<sup>2</sup>) và thửa đất số 67, 68, 69 (tách từ thửa đất số 36) diện tích 10074.7m<sup>2</sup>; Bà Ph có cung cấp cho Tòa án các chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng đất như “Giấy sang nhượng đất rẫy” đề ngày 29/3/2011 (Bút lục (sau đây viết tắt là BL) 28), “Đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã Gia An ngày 09/6/2011 (BL 27), Trích lục bản đồ địa chính được đo vẽ và lập năm 2008, do Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận cấp trích lục ngày 09/6/2011 xác nhận đất đã được đo đạc và quy chủ cho ông Trần Văn Th (Trần Huy Th), đang sử dụng ổn định (BL 24, 23, 22). Bà Ph đã giao đủ tiền, đã nhận đất để canh tác và trên thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn xây dựng thêm nhà tạm, đào giếng nước, trồng cây lâu năm (cao su, keo lá

tràm), sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp (*trừ phần diện tích 10.074,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 67, 68, 69 đang tranh chấp với ông V, bà M*), còn bị đơn ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) đã chuyển đến địa phương khác sinh sống nên nguyên đơn không thể thực hiện được việc đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận theo quy định.

- Về việc nhận chuyển nhượng đất của ông Đỗ Văn Đ:

Bà Bùi Thị Ph nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Đ đối với diện tích 14.000m<sup>2</sup> đất, đo đạc thực tế hiện nay là 13.909m<sup>2</sup> đất, thuộc các thửa đất số 70 (diện tích 2943.4m<sup>2</sup>) và thửa đất số 71 (diện tích 10965.5 m<sup>2</sup>) (tách từ thửa 36, 44), tờ bản đồ số 68 (*trừ phần diện tích 2943.4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 70 đang tranh chấp với ông Th*); Bà Ph cũng cung cấp cho Tòa án các chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng đất như “Giấy sang nhượng đất ruộng” đề ngày 21/3/2011 (BL 29), Trích lục bản đồ địa chính được đo vẽ và lập năm 2008, do Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận cấp trích lục ngày 09/6/2011 xác nhận đất đã được đo đạc và quy chủ cho ông Đỗ Văn Đ (BL 22). Bà Ph đã giao đủ tiền, đã nhận đất để canh tác, và trên thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã trồng cây lâu năm (keo lá tràm), sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp (*trừ phần diện tích 2943.4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 70 đang tranh chấp với ông Th*), còn bị đơn ông Đỗ Văn Đ đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho bà Ph canh tác không có ý kiến gì thêm.

4.2 Xét về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn, sau khi nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn xây dựng nhà tạm, giếng đào đã trồng cây lâu năm, bên chuyển nhượng không phản đối, sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp, quá trình sử dụng đất không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Mặt khác, tại văn bản số 2167/UBND-NC ngày 26/11/2021 của UBND huyện Tánh Linh xác định toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án hiện trạng trồng cây cao su, keo lá tràm trên đất là phù hợp với Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất của huyện Tánh Linh đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt tại Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 22/3/2021. Hiện nay UBND huyện Tánh Linh đang xây dựng phương án xử lý, giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia Đ, cá nhân.

Từ những căn cứ nêu trên xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” đề ngày 29/3/2011 giữa bà Bùi Thị Ph với ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) đối với diện tích được đo đạc thực tế

hiện nay là 108.554m<sup>2</sup> đất (*trừ phần diện tích 10.074,7m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp với ông V, bà M*) và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất (cây cao su, cây keo lá tràm, nhà tạm, giếng đào) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập theo “Giấy sang nhượng đất ruộng” đề ngày 21/3/2011 giữa bà Bùi Thị Ph với ông Đối Văn Đ đối với diện tích được đo đạc thực tế hiện nay là 13.909m<sup>2</sup> đất (*trừ phần diện tích 2943.4m<sup>2</sup> đang tranh chấp với ông Th*) và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất (cây keo lá tràm) đã đảm bảo đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 256, Điều 259 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 122, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 18, 19 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán – Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia Đ;

Điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng*”.

Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với diện tích 10.074,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 67, 68, 69, đang tranh chấp giữa bà Bùi Thị Ph với ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị M:

- *Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bị đơn ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị M:*

Ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị M khai nhận toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp 10.074,7m<sup>2</sup> đất là một phần diện tích khoảng 17.000m<sup>2</sup> vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn H và bà V Thị K vào ngày 10/4/2010 theo “Hợp đồng mua bán đất ruộng tại KV – Cắm Đồi” đề ngày 10/4/2010 với giá 15.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông V, bà M trồng lúa, tuy nhiên việc trồng lúa không hiệu quả nên đến năm 2015 vợ chồng ông V, bà M cho ông Lợi, mượn trồng đậu được khoảng 05 năm. Đến cuối năm 2020 thì vợ chồng ông V, bà M lấy lại đất và trồng toàn bộ cây keo lá tràm trên đất. Lời khai của ông Hoàng Văn H và bà V Thị K cũng xác nhận việc chuyển nhượng như trên, nguồn gốc đất cũng do vợ chồng ông H, bà K khai hoang từ năm 1992, tuy nhiên ông H, bà K không đăng ký kê khai với chính quyền địa phương. Ông H, bà K



không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc khai hoang đất vào năm 1992.

+ Tại Biên bản xác minh ngày 07/3/2023 tại Ủy ban nhân dân xã Gia An thể hiện:

- Ông Nguyễn Thanh Th, bà Phạm Thị L, ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị M không đăng ký kê khai, không thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương. Toàn bộ diện tích các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31, 36, tờ bản đồ số 68 đã được đo đạc, quy chủ cho ông Trần Văn Th thể hiện tại Trích lục bản đồ địa chính được đo vẽ và lập năm 2008, do Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận cấp trích lục ngày 09/6/2011.

- Toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 68 đã được đo đạc, quy chủ cho ông Đỗ Văn Đ thể hiện tại Trích lục bản đồ địa chính được đo vẽ và lập năm 2008, do Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận cấp trích lục ngày 09/6/2011.

- Đối với ông Nguyễn Thanh D được đo đạc, quy chủ đối với diện tích 22.887,3m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 68 có vị trí giáp ranh, liền kề với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 68, diện tích 13.667,7m<sup>2</sup>, thể hiện tại Trích lục bản đồ địa chính được đo vẽ và lập năm 2008, do Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận cấp trích lục ngày 09/6/2011.

Toàn bộ số diện tích đất ngày hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy đủ cơ sở xác định ông H, bà K không kê khai quyền sử dụng đất đối với chính quyền địa phương đối với diện tích ông bà khai nhận là khai hoang. Mặt khác, ông H, bà K không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc khai hoang. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng đất được xác lập ngày 10/4/2010 theo “Hợp đồng mua bán đất ruộng tại KV – Cắm Đồi” đề ngày 10/4/2010 giữa vợ chồng ông V, bà M với vợ chồng ông H, bà K là chưa đủ cơ sở xác định quyền sử dụng đất của ông H, bà K. Đồng thời có đủ cơ sở kết luận diện tích 10.074,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 67, 68, 69, đang tranh chấp giữa bà Bùi Thị Ph với ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị M thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Bùi Thị Ph.

Vì vậy, vợ chồng ông V, bà M phải chấm dứt ngay hành vi cản trở quyền sử dụng đất, có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất đã lấn chiếm (cây keo lá tràm), khôi phục lại hiện trạng ban đầu và bàn giao toàn bộ diện tích 10.074,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 67, 68, 69 cho bà Bùi Thị Ph.

[6] Đối với diện tích diện tích 2.943,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 70 (tách từ thửa 36, 44), tờ bản đồ số 68, đang tranh chấp giữa bà Bùi Thị Ph với Nguyễn Thanh Th:

- Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Thanh Th:

Ông Nguyễn Thanh Th khai nhận nguồn gốc diện tích đất này do ông được Hợp tác xã nông nghiệp thôn I, xã Gia An, huyện Tánh Linh cho khai hoang đất, đồng thời cấp “Giấy cho phép khai hoang” (BL 72). Sau khi được cấp “Giấy cho phép khai hoang”, ông Th đã khai hoang được một diện tích đất khoảng hơn 30.000m<sup>2</sup> đất (hơn 03ha) tại khu vực Biễn nhỏ, thuộc thôn 01, xã Gia An, huyện Tánh Linh. Tuy nhiên “Giấy cho phép khai hoang” của Hợp tác xã nông nghiệp thôn I, xã Gia An mà ông Th cung cấp cho Tòa án không thể hiện diện tích, vị trí đất cụ thể ở đâu, tứ cận đất được phép khai hoang như thế nào, mặt khác “Giấy cho phép khai hoang” cấp cho 04 hộ dân trong đó có ông Th chứ không phải cấp cho hộ gia Đ ông Th. Sau khi khai hoang, ông Th không thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất với chính quyền địa phương. Ông Th khẳng định ông không kê khai với chính quyền địa phương do tập quán các hộ dân có đất quanh khu vực tranh chấp cũng không kê khai.

Ngoài ra ông Th còn khai nhận năm 2015, ông Th có cho em trai của ông Th là ông Nguyễn Thanh D mượn đất để canh tác trong thời hạn 01 năm tức là đến năm 2016. Hiện nay ông Nguyễn Thanh D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D hiện nay đang do Ủy ban nhân dân xã Gia An quản lý nên ông Th không cung cấp được cho Tòa án. Về lời khai này xét thấy: Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 07/3/2023 tại Ủy ban nhân dân xã Gia An thể hiện: Ông Nguyễn Thanh D được đo đạc, quy chủ đối với diện tích 22.887,3m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 68 có vị trí giáp ranh, liền kề với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 68, diện tích 13.667,7m<sup>2</sup>, thể hiện tại Trích lục bản đồ địa chính được đo vẽ và lập năm 2008, do Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận cấp trích lục ngày 09/6/2011, đồng thời hiện nay ông D cũng chưa được cấp giấy chứng nhận. Như vậy kết quả xác minh tại UBND xã Gia An thể hiện các hộ dân có đất quanh khu vực có kê khai và được chính quyền địa phương đo đạc, quy chủ như ông Th, ông Đ, ông D. Hơn nữa chính ông Nguyễn Thanh D cũng đăng ký kê khai và được đo đạc đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 68, có vị trí giáp ranh, liền kề với thửa đất số 44 hiện đang tranh chấp. Mặt khác, ông Th không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên, do đó lời khai này của ông Th cũng không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy có đủ cơ sở kết luận diện tích 2.943,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 70 (tách từ thửa 36, 44), tờ bản đồ số 68, đang tranh chấp giữa bà Bùi Thị Ph với Nguyễn Thanh Th thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Bùi Thị Ph. Vì vậy, ông Nguyễn Thanh Th phải chấm dứt ngay hành vi cản trở quyền sử dụng đất, có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất đã lấn chiếm (cây keo lá tràm), khôi phục lại hiện trạng ban đầu và bàn giao toàn bộ diện tích 2.943,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 70 (tách từ thửa 36, 44), tờ bản đồ số 68 cho bà Bùi Thị Ph.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ph như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát

tại phiên tòa.

[7] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc vẽ bản đồ và chi phí định giá tài sản số tiền nguyên đơn bà Bùi Thị Ph tự nguyện chịu, không yêu cầu gì thêm; Nguyên đơn đã nộp đủ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử không xem xét giá trị đất tranh chấp, chỉ xem xét quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, do đó bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn ông Trần Văn Th (Trần Huy Th), bà Ma Thị L, ông Trần Nguyễn Thanh Th là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ph về việc nộp thay tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đỗ Văn Đ và bà Doãn Thị X.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Căn cứ vào:**

- Khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003;

- Điều 256, Điều 259 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 122, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán – Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 18, 19 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

**Tuyên xử:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ph;

**1.** Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/3/2011 giữa bà Bùi Thị Ph và ông Trần Văn Th (Trần Huy Th) đối với diện tích khoảng 11,6ha đất thuộc các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31, 36, tờ bản đồ số 68, theo Trích lục bản đồ địa chính được đo vẽ và lập năm 2008, do Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận cấp trích lục ngày 09/6/2011; Nay là diện tích 108.554m<sup>2</sup> đất thuộc các thửa đất số 7, 8, 15, 20, 28, 29, 30, 31 (diện tích 98.479m<sup>2</sup>) và thửa đất số 67, 68, 69 (tách từ thửa đất số 36) diện tích 10074.7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu vực Biển Lạc, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Trích lục bản đồ địa chính và Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021 có hiệu lực pháp luật;

- Bà Bùi Thị Ph và ông Lê Văn Đ được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên và có trách nhiệm đăng ký kê khai, đăng ký biến động theo hiện trạng sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đề cơ quan, cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai (có bản đồ kèm theo).

- Công nhận các tài sản gắn liền với đất như nhà tạm mái lợp tôn, cây cao su, Giếng đào là tài sản hợp pháp của bà Bùi Thị Ph và ông Lê Văn Đ.

**2.** Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/3/2011 giữa bà Bùi Thị Ph và ông Đỗ Văn Đ đối với diện tích 14.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 68, theo Trích lục bản đồ địa chính được đo vẽ và lập năm 2008, do Ủy ban nhân dân xã Gia An xác nhận cấp trích lục ngày 09/6/2011; Nay là diện tích 13.909m<sup>2</sup> đất, thuộc các thửa đất số 70 (diện tích 2943.4m<sup>2</sup>) và thửa đất số 71 (diện tích 10965.5m<sup>2</sup>) (tách từ thửa 36, 44), tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại khu vực Biển Lạc, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Trích lục bản đồ địa chính và Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021 có hiệu lực pháp luật;

- Bà Bùi Thị Ph và ông Lê Văn Đ được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên và có trách nhiệm đăng ký kê khai, đăng ký biến động theo hiện trạng sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đề cơ quan, cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai (có bản đồ kèm theo).

- Công nhận các tài sản gắn liền với đất (khoảng 5.000 cây keo lá tràm) là tài sản hợp pháp của bà Bùi Thị Ph và ông Lê Văn Đ.

**3.** Buộc ông Nguyễn Thanh Th phải chấm dứt ngay hành vi cản trở quyền sử dụng đất, trả lại toàn bộ diện tích 2.943,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 70 (tách từ thửa 36, 44), tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại khu vực Biển Lạc, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021 cho bà Bùi Thị Ph, ông Lê Văn Đ.

**4.** Buộc ông Trần Quốc V và bà V Thị M phải chấm dứt ngay hành vi cản trở quyền sử dụng đất và trả lại toàn bộ diện tích 10.074,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 67, 68, 69 (tách từ thửa 36), tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại khu vực Biển Lạc, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập bản đồ ngày 06/8/2021 cho bà Bùi Thị Ph, ông Lê Văn Đ.

**5.** Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị Ph tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm tiền chi phí đo đạc, vẽ bản đồ; tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; tiền chi phí định giá tài sản; Bà Bùi Thị Ph và ông Lê Văn Đ đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng nên không xem xét.

**6.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn Th (Trần Huy Th), bà Ma Thị L, ông Trần Nguyễn Thanh Th;

- Ông Trần Quốc V và bà Nguyễn Thị M mỗi người phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Bùi Thị Ph phải nộp 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm (nộp thay cho ông Đỗ Văn Đ, bà Doãn Thị X) nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: N<sub>o</sub> 0004351 ngày 26/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh. Bà Bùi Thị Ph còn phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

**7.** Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (28/3/2023); Bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người 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:**

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự (Kèm mảnh chính lý);
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- Lưu: VP, án văn, hồ sơ vụ án.

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

**Ngô Văn Bình**