| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 77/2024/DS-PT
Ngày: 23/4/2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Châu

*Các Thẩm phán*: Ông Cao Xuân Long

Ông Trương Văn Tâm

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Thùy Quyên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 317/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Lê Xuân T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ 13, ấp B, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Minh P, sinh năm 1989. Địa chỉ: Tổ 6, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

*2. Bị đơn:*

2.1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1937. Địa chỉ: Tổ 06, ấp 04, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Thanh T1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ 06, ấp 04, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

2.2. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp 04, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

2.3. Ông Lê Thanh T1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ 06, ấp 04, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

2.4. Bà Lê Thị H, sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ 06, ấp 04, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Trương Đức T3, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ 12, ấp B, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

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

4.1. Ông Lê Xuân K, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ 13, ấp B, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

4.2. Ông Lê Xuân B, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ 13, ấp B, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

4.3. Bà Lê Thị Thúy H1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tổ 13, ấp B, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

4.4. Uỷ ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lê Thị Trang Đ, chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

4.5. Văn phòng công chứng X, huyện X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. Địa chỉ: Số thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Xuân D – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

4.6. Uỷ ban nhân dân xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Thiên M, chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.7. Bà Nguyễn Thị Thùy N1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Tổ 13, ấp B, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

*5. Người làm chứng:*

5.1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1962 (vắng mặt);

5.2. Ông Trương Ngọc H, sinh năm 1950 (vắng mặt);

5.3. Bà Lê Thị P, sinh năm 1973 (vắng mặt);

5.4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973 (vắng mặt);

5.5. Bà Trương Thị L, sinh năm 1958 (vắng mặt);

5.6. Ông Trần Quang H, sinh năm 1958 (vắng mặt);

5.7. Ông Trần Văn D, sinh năm 1970 (vắng mặt);

5.8. Bà Mai Thị H, sinh năm 1946 (vắng mặt);

5.9. Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1965 (có mặt);

5.10. Ông Trương Đức H, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 12, ấp B, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*6. Người kháng cáo:* Ông Lê Xuân T là nguyên đơn và ông Lê Xuân B, bà Lê Thị Thúy H1, ông Lê Xuân K là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, ông Lê Xuân T là nguyên đơn và ông Lê Minh P là người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày:*

Ông Lê Xuân B1 (Chết năm 2018) và bà Trần Thị V (Chết năm 1993) là cha mẹ của ông T; vợ chồng ông B1, bà V có 04 người con gồm: Ông Lê Xuân T, ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân B, bà Lê Thị Thúy H1.

Diện tích 1.761m$^2$, thuộc thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do ông Lê Xuân B1 khai phá, canh tác từ năm 1986. Đến năm 1993, gia đình bác ruột của ông T là ông Lê Thanh B2 hay còn gọi là Lê B2 (Anh ruột ông B1) từ Q vào không có chỗ ở nên ông B1 cho gia đình ông B2 ở nhờ trên thửa đất này. Đến năm 1998, gia đình ông B2 chuyển về xã T, huyện X sinh sống và gia đình ông T tiếp tục canh tác, sử dụng ổn định thửa đất này cho đến nay. Gia đình ông T từ trước đến nay chưa từng có viết giấy tờ gì liên quan đến việc cho tặng hay chuyển nhượng cho gia đình ông B2 diện tích đất này. Năm 2018, khi ông B1 chết, anh em ông T làm thủ tục thừa kế thì mới biết phần đất trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho ông Lê Thanh B2. Sau đó, gia đình ông T đã liên hệ với gia đình ông B2 để đề nghị làm lại giấy tờ nhưng gia đình ông B2 cứ tránh né không chịu làm thủ tục sang lại tên trong sổ đỏ cho anh em ông T. Gia đình ông T vẫn tiếp tục sử dụng đất ổn định đến tháng 5/2021, UBND xã P mời ông T lên trụ sở UBND xã P để hòa giải tranh chấp đất đai nhưng kết quả hòa giải không T.

Ngày 22/12/2020, những người thừa kế của ông B2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) cho ông T3 bằng giấy tay đối với diện tích đất này. Theo ông T thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không đúng quy định của pháp luật vì đất này đang tranh chấp và hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Nay ông T và những người thừa kế của ông B1 là ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân B, bà Lê Thị Thúy H1 cùng đồng ý để ông T khởi kiện gia đình ông B2 và các ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân B, bà Lê Thị Thúy H1 đòi lại đất. Nếu Tòa án chấp nhận buộc những người thừa kế của ông B2 trả lại đất thì những người thừa kế của ông B1 đồng ý để cho ông T được quyền sử dụng đất tranh chấp. Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông T được quyền sử dụng thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, Tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X có tổng diện tích 1.761m$^2$.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 22/12/2020 giữa ông Trương Đức T3 và gia đình bà Lê Thị N, bà Lê Thị T2, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị H đối với diện tích đất 1.761m$^2$, thửa số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T với ông Nguyễn Vĩnh H công chứng ngày 07/11/2022 tại Văn phòng Công chứng P.

*2. Trong quá trình tham gia tố tụng, các bị đơn là bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H trình bày:*

Ông Lê B2 tên gọi khác là Lê Thanh B2 (Đã chết năm 2014) và bà Lê Thị N có 03 người con gồm: Bà Lê Thị T2, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị H. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông B1 khai hoang vào khoảng năm 1986. Vào năm 1990, vợ chồng ông B2, bà N cùng các con từ Q vào X lập nghiệp theo diện đi kinh tế mới. Từ năm 1990 đến năm 1994, gia đình ông B2 làm mướn (Làm thuê) trồng khoai mì cho ông B1. Ông B1 và gia đình ông B2 thỏa thuận rằng: Gia đình ông B2 làm mướn cho ông B1 sẽ không lấy tiền và ông B1 sẽ cho thửa đất tranh chấp để coi như trả tiền công (Việc cho này không có giấy tờ) vì là anh em ruột. Ông B1 đã cắt một phần đất cho ông B2 làm nhà (Nay là đất tranh chấp), còn phần còn lại thì ông B1 sử dụng. Sau khi ông B1 giao đất thì năm 1992, gia đình ông B2 làm nhà tạm mái tranh, chuồng heo và đào giếng để sinh sống. Đến năm 1994, ông B2 kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê B2.

Năm 1998, gia đình ông B2 về xã T, huyện X sinh sống (Cách đất tranh chấp khoảng 40km), để lại đất tranh chấp cho con gái là Lê Thị H ở và canh tác. Bà H sống được vài năm thì hai vợ chồng bà H ly hôn nên bà H về B làm công nhân cho đến nay. Khi lên T sinh sống thì gia đình bà N cũng thỉnh thoảng về thăm đất.

Khi ông B2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía gia đình ông T có biết vì phải ký giáp ranh. Ranh giới đất ông B1 cho ông B2 rõ ràng, gia đình ông T cũng ở gần đó. Khi ông B1 còn sống các bên không có tranh chấp gì với nhau vì giữa ông B1 và gia đình bà N đều biết việc thỏa thuận khi gia đình bà N làm mướn cho ông B1. Sau khi bà H về B sinh sống thì gia đình bà N thỉnh thoảng lên thăm đất nên gia đình ông T có đất gần đó đứng ra bao chiếm thửa đất tranh chấp. Hàng rào hiện nay là do gia đình ông T bao chiếm vào năm 2020, khi đất bắt đầu tăng giá.

Hiện nay, phần đất tranh chấp gia đình bà N đã chuyển nhượng cho ông Trương Đức T3 với giá 2.000.000.000 đồng bằng giấy tay, ông T3 còn thiếu lại 50.000.000 đồng, khi nào sang tên sổ đỏ cho ông T3 xong thì ông T3 sẽ trả tiếp số tiền này. Gia đình bà N đã đưa bản chính sổ đỏ cho ông T3 giữ. Đối với số tiền mà ông T3 còn thiếu thì gia đình bà N và ông T3 tự giải quyết với nhau và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nay bà N không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và đề

nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay giữa bà N, bà T2, ông T1, bà H với ông T3.

*3. Trong quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*3.1. Ông Trương Đức T3 là người có yêu cầu độc lập trình bày:*

Vào ngày 22/12/2020, ông T3 có nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.761m$^2$, thuộc thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, Tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của gia đình bà N (Bà N, bà T2, ông T1, bà H) với giá 2.000.000.000 đồng, bằng giấy tay. Ông T3 đã thanh toán 1.950.000.000 đồng, còn thiếu lại 50.000.000 đồng thì khi nào hoàn tất thủ tục sang tên thì ông T3 sẽ thanh toán đủ. Việc chuyển nhượng chưa hoàn thành là do chưa làm thủ tục kê khai thừa kế của ông Lê Thanh B2 nên các bên làm giấy viết tay. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì các bên có đến xem đất, ông T3 ở gần đất nhưng không có ai tranh chấp. Khi làm giấy tờ kê khai thừa kế thì dịch bệnh Covid-19 nên không làm được do không đi lại được vì Nhà nước đang phong tỏa. Đến khi hết dịch bệnh Covid-19, tiếp tục làm thủ tục kê khai thừa kế để sang tên chuyển nhượng đất tại UBND xã P thì ông T có đơn ngăn chặn nên không làm được giấy tờ.

Nay ông T3 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 22/12/2020 giữa ông T3 với bà Lê Thị N, bà Lê Thị T2, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị H đối với diện tích đất 1.761m$^2$, thửa số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, Tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X là có hiệu lực pháp luật.

*3.2. Ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân B, bà Lê Thị Thúy H1 trình bày:*

Ông Lê Xuân B1 (Chết năm 2018) và bà Trần Thị V (Chết năm 1993) là cha mẹ của ông T, ông K, ông B, bà H1. Vợ chồng ông B1, bà V có 04 người con gồm: Ông T, ông K, ông B, bà H1.

Diện tích đất 1.761m$^2$, thửa số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, Tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X là do ông B1 khai hoang vào năm 1986. Khi gia đình ông B2 (Anh trai ông B1) vào X không có chỗ ở nên ông B1 cho gia đình ông B2 ở nhờ, canh tác và thu hoạch điều, khi không có việc thì làm mướn cho ông B1. Khi gia đình ông B2 chuyển đi chỗ khác sinh sống nhưng không có nói với ông B1 là đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, rồi ông T tiếp tục canh tác trên đất cho đến nay. Năm 2003, bà H sinh sống ở mảnh đất gần đó chứ không có chuyện ở trên đất tranh chấp. Năm 2018, ông B1 chết, bà H1 ra UBND xã P đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND xã P có nói ông B1 đã kê khai vào năm 2005.

Hiện nay, trên đất tranh chấp có 02 ngôi mộ do ông B làm vào năm 2011 và năm 2015. Hai ngôi mộ này do vợ ông B sảy thai nên không có giấy khai sinh. Trường hợp Tòa án tuyên cho một bên thắng kiện thì ông B cam kết di dời 02 ngôi mộ trả lại đất cho bên thắng kiện. Ngôi mộ hiện tại xây gạch, ông B xây vào tháng 02/2022, trước năm 2022 là ngôi mộ đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, những người thừa kế của ông B1 là ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân B, bà Lê Thị Thúy H1 cùng đồng ý để ông T khởi kiện những người thừa kế của ông B2 là bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, bà Lê Thị T2 để đòi lại đất. Ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân B, bà Lê Thị Thúy H1 đồng ý nhường phần thừa kế của mình để cho ông T được quyền sử dụng đất nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

*3.3. Văn phòng công chứng X trình bày:*

Ngày 11/10/2019, Văn phòng công chứng X tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Văn bản thỏa thuận cử đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khách hàng như sau:

Ông T, ông K, ông B, bà H1 là những người đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Xuân B1. Ông T, ông K, ông B, bà H1 thống nhất cử ông Lê Xuân T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59, diện tích 2.205m$^2$, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do khách hàng cung cấp, nguồn gốc đất do ông B1 khai phá năm 1986, sử dụng ổn định cho đến khi ông B1 chết năm 2018. Sau khi ông B1 chết, ông B là người tiếp tục sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm. Theo xác nhận của UBND xã P ký ngày 03/5/2019 thì thửa đất trên đã từng được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1 nhưng ông B1 chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi thu thập tài liệu, chứng cứ do khách hàng cung cấp, Văn phòng đã tiến hành soạn thảo văn bản cử đại diện, các bên đã đọc lại văn bản, đồng ý toàn bộ nội dung của văn bản và đã ký vào văn bản này trước sự có mặt của Công chứng viên, sau đó công chứng viên của Văn phòng ký, đóng dấu của tổ chức Văn phòng công chứng, rồi trao trả hồ sơ cho khách hàng.

Tại thời điểm cử đại diện đứng tên thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Việc các bên thực hiện cử đại diện như trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, việc cử đại diện như trên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Nay Văn phòng Công chứng X cung cấp thông tin cho Tòa án được biết: Do tình hình công việc và phải phục vụ nhu cầu cho khách hàng, nên Văn phòng xin vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử của Tòa án và kính đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

*4. Trong quá trình tham gia tố tụng, những người làm chứng gồm bà Trần Thị L, ông Trương Ngọc H, bà Lê Thị P, ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị L, ông Trần Quang H, ông Trần Văn D, bà Mai Thị H, ông Phạm Xuân T, ông Trương Đức H trình bày:*

Bà L, ông Ngọc H, bà P, ông T, bà L, ông Quang H, ông D, bà H, ông T, ông H xác nhận gia đình bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H từng

có nhà và cư trú sinh sống tại thửa đất tranh chấp từ năm 1990 đến năm 1997. Do điều kiện làm ăn nên gia đình bà N chuyển về Ấp 4, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sinh sống và giao lại đất cho bà Lê Thị H sinh sống để quản lý thu hoạch điều đến năm 2006. Do vợ chồng bà H ly hôn và đi làm ăn xa nên gia đình bà N cho những người hàng xóm quen biết thu hoạch điều trên đất nhưng hằng năm gia đình bà N vẫn về thăm đất.

*5. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân T đối với bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Đức T3 đối với bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy thỏa thuận chuyển nhượng giao đất và sổ đỏ ngày 22/12/2020 giữa ông Trương Đức T3 và bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H đối với diện tích đất là 1.761m$^2$ thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, tờ bản đồ số 15 năm 1993), tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là có hiệu lực pháp luật.

Ông Trương Đức T3 được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích là 1.761m$^2$ thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, tờ bản đồ số 15 năm 1993), tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Ông Trương Đức T3 có nghĩa vụ mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.761m$^2$ nêu trên từ tên ông Lê Thanh B2 sang tên ông Trương Đức T3 theo quy định của pháp luật.*

*Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có nghĩa vụ điều chỉnh, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0573423 được Uỷ ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 30/8/1995 đứng tên ông Lê B2 (Chỉnh lý ngày 06/4/2022 tên ông Lê Thanh B2), từ tên ông Lê Thanh B2 sang tên ông Trương Đức T3 theo quy định của pháp luật.*

Ông Lê Xuân T có nghĩa vụ di dời tài sản có trên đất là hàng rào kẽm gai để trả lại nguyên hiện trạng đất cho ông Trương Đức T3.

Ông Lê Xuân B có nghĩa vụ di dời ngôi mộ (Mả) nằm trên diện tích là 1.761m$^2$ thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, tờ bản đồ số 15 năm 1993), tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để trả lại nguyên hiện trạng đất cho ông Trương Đức T3.

Ông Lê Xuân T, ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân B, bà Lê Thị Thúy H1 không được cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện các quyền chủ sử dụng đất của ông Trương Đức T3 đối với diện tích 1.761m$^2$ nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

6. Ngày 11/10/2023, Tòa án nhân dân huyện X nhận được đơn kháng cáo của ông Lê Xuân T là nguyên đơn. Ngày 16/10/2023, Tòa án nhân dân huyện X nhận được đơn kháng cáo của ông Lê Xuân B, Lê Xuân K, Lê Thị Thúy H1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông T, ông B, ông K, bà H1 đều yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm 87/2023/DS-ST ngày 02/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng: Công nhận cho ông T được quyền sử dụng thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, Tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X có tổng diện tích 1.761m$^2$; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 22/12/2020 giữa ông Trương Đức T3 và gia đình bà Lê Thị N, bà Lê Thị T2, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị H đối với diện tích đất 1.761m$^2$, thửa số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp trong vụ án. Ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bà H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Trương Đức T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau để giải quyết vấn đề tranh chấp.

7. *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:*

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân B do ông K, ông B đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Xuân T, bà Lê Thị Thúy H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 02/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện X.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;*

**Về áp dụng pháp luật tố tụng:**

[1]. Đơn kháng cáo của ông Lê Xuân T, ông Lê Xuân B, ông Lê Xuân K, bà Lê Thị Thúy H1 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T, ông B, ông K, bà H1 đã nộp tiền tạm ứng án phí nên đơn kháng cáo của ông T, ông B, ông K, bà H1 hợp lệ.

[2]. Ông Lê Xuân T khởi kiện bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H để yêu cầu công nhận cho ông T quyền sử dụng diện tích đất 1.761m$^2$, thửa số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, Tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N,

bà T2, ông T1, bà H với ông Trương Đức T3. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Đất tranh chấp tọa tạc tại huyện X. Việc tranh chấp đã được hòa giải cơ sở nên Tòa án nhân dân huyện X thụ lý vụ án để giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, ông Nguyễn Xuân D đều vắng mặt nhưng đều đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Lê Xuân B, ông Lê Xuân K, bà Lê Thị Trang Đ, ông Phạm Thiên M, bà Trần Thị L, ông Trương Ngọc H, bà Lê Thị P, ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị L, ông Trần Quang H, ông Trần Văn D, bà Mai Thị H, ông Trương Đức H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt bà N, ông T1, ông K, ông B, ông D, bà Đ, ông M, bà L, ông Ngọc H, bà P, ông T, bà L, ông Quang H, ông D, bà H, ông H là phù hợp với các Điều 227, 228, 229, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân B là người kháng cáo nhưng đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà ông K, ông B vắng mặt. Vì vậy, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông B, ông K theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**Về nội dung:**

[5]. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận: Ông Lê Xuân B1 (Chết năm 2018) và bà Trần Thị V (Chết năm 1993) là vợ chồng. Vợ chồng ông B1, bà V có 04 người con gồm: Ông Lê Xuân T, ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân B, bà Lê Thị Thúy H1. Ông Lê Thanh B2 (Chết năm 2014) là anh ruột của ông Lê Xuân B1. Ông Lê Thanh B2, bà Lê Thị N là vợ chồng. Ông B2, bà N có 03 người con chung là bà Lê Thị T2, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị H. Nguồn gốc diện tích đất 1.761m$^2$, thuộc thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, Tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do ông Lê Xuân B1 khai phá, canh tác từ năm 1986. Đến năm 1992, gia đình ông Lê Thanh B2 hay còn gọi là ông Lê B2 từ Q vào sinh sống nhưng không có chỗ ở nên ông B1 cho gia đình ông B2 ở và canh tác trên thửa đất này.

Theo ông T, ông K, ông B, bà H1 thì ông B1 cho gia đình ông B2 ở nhờ trên đất chứ không có ký bất kỳ giấy tờ gì để cho gia đình ông B2 đất. Năm 1998, gia đình ông B2 đến xã T, huyện X sinh sống nên không sử dụng đất thì ông T sử dụng đất để canh tác cho đến nay. Bà H ở nhà đất gần đó chứ không ở trên đất tranh chấp. Ông T không cung cấp được giấy tờ chứng minh là ông B1 cho gia đình ông B2 ở nhờ trên đất.

Theo bà N, bà T2, ông T1, bà H thì khi gia đình ông B2 ở Q vào năm 1990 thì ở nhờ nhà ông B1. Ông B1 và ông B2 thỏa thuận là gia đình ông B2 làm mướn cho ông B1 nhưng không lấy tiền công và ông B1 sẽ cho ông B2 diện tích đất mà ông B1 đang cho gia đình ông B2 ở nhờ (Vì là anh em ruột nên việc thỏa thuận không làm giấy tờ). Từ năm 1990, gia đình ông B2 làm thuê để kiếm sống và khi không có công việc làm thuê bên ngoài thì làm việc cho gia đình ông B1 nhưng không lấy tiền

công. Năm 1992, ông B1 cắt cho gia đình ông B2 diện tích đất 1.761m$^2$, thuộc thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, Tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X. Gia đình ông B2 nhận đất làm nhà tạm lợp tranh, làm chuồng heo và đào giếng để ở và canh tác đất này từ năm 1992. Năm 1993, ông B2 kê khai đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ông B1 giao. Năm 1995, ông B2 được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1998, gia đình ông B2 chuyển về xã T, huyện X sinh sống thì giao lại nhà đất cho con gái là bà Lê Thị H ở. Bà H ở trên đất được 02 năm thì vợ chồng bà H ly hôn nên bà H lên B làm công nhân. Bà N ở xã T, huyện X thỉnh thoảng vẫn về thăm đất. Bà N, bà T2, ông T1, bà H không cung cấp được giấy tờ chứng minh là ông B1 cho gia đình ông B2 đất.

Theo các tài liệu do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X cung cấp thì thấy: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất của ông Lê B2 lập ngày 02/7/1993 có nội dung: Đề nghị UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.761m$^2$, thửa 146 giáp cao su, tờ bản đồ 15, thổ cư + đất màu, sang của ông B1 năm 1992. Đơn này của ông B2 được Hội đồng đăng ký ruộng đất xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/12/1993, UBND huyện X ban hành Quyết định 411/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 1.858 hộ (Có danh sách kèm theo) thì ông B2 có tên trong danh sách được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.761m$^2$. Ngày 30/8/1995, ông B2 được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số E 0573423 đối với diện tích đất 1.761m$^2$, thuộc thửa 146, Tờ bản đồ 15, xã P, huyện X.

Ngày 29/12/1997, UBND huyện X cấp sổ đỏ số L 652239 cho ông Lê Xuân B1 diện tích đất 11.568m$^2$ gồm các thửa 119, 105, Tờ bản đồ số 16, xã P, huyện X. Như vậy, ông B1 không kê khai để xin cấp sổ đỏ đối với diện tích đất 1.761m$^2$, thuộc thửa 146, Tờ bản đồ số 15, xã P, huyện X mà ông B1 đã cắt cho gia đình ông B2. Nếu ông B1 không cho ông B2 diện tích đất này thì năm 1997 ông B1 phải kê khai đăng ký luôn diện tích đất mà ông B1 cho ông B2 đang sử dụng để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông B1 không kê khai đăng ký. Ông B1 được cấp sổ đỏ vào năm 1997 đối với diện tích đất liền kề diện tích đất mà ông B1 giao cho gia đình ông B2 sử dụng là 02 năm thì ông B1 biết diện tích đất mà ông B1 giao cho gia đình ông B2 sử dụng đã được ông B2 kê khai đăng ký và đã được cấp sổ đỏ nhưng ông B1 không có ý kiến gì. Từ năm 1997 đến lúc ông B1 qua đời (năm 2018), ông B1 không có ý kiến gì đối với diện tích đất mà ông B1 giao cho gia đình ông B2 sử dụng. Điều này chứng tỏ ông B1 đã cho ông B2 diện tích đất này vào năm 1992 theo như thỏa thuận giữa ông B2 với ông B1 từ năm 1990 mà bà N, bà T2, ông T1, bà H trình bày là gia đình ông B2 làm thuê cho ông B1 không lấy tiền công rồi ông B1 cắt đất cho gia đình ông B2 là có căn cứ.

Như vậy, đủ cơ sở xác định diện tích đất 1.761m$^2$, thuộc thửa 146, Tờ bản đồ số 15, xã P, huyện X là ông B1, bà V đã cho ông B2. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với bà N, bà T2, ông T1, bà H về việc công nhận diện tích đất này cho ông T là có căn cứ.

[6]. Theo sổ mục kê năm 1993 thể hiện người kê khai tên thửa đất 146, Tờ bản đồ số 15, xã P, huyện X là ông Lê B2 (Lê Thanh B2). Đến năm 2007, khi bản đồ địa chính đo đạc lại thì ông Lê Xuân B1 là người kê khai trong sổ mục kê (146a-146c). Ông T kê khai cấp sổ đỏ đối với thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, Tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X. Ngày 03/5/2019, UBND xã P, huyện X lập biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất có nội dung: Thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59, diện tích 2.205m$^2$ chưa cấp giấy cho ai. Qua kiểm tra thông tin HSĐC 2010 thể hiện đã cấp giấy cho ông Lê Xuân B1, Trang 15 Quyển 01 T. Ngày 11/10/2019, Văn phòng công chứng X căn cứ vào biên bản xác minh của UBND xã P ngày 03/5/2019 để công chứng việc ông Lê Xuân B là người đại diện cho Lê Xuân T, ông Lê Xuân K, bà Lê Thị Thúy H1 là những người đồng thừa kế hàng thứ nhất của ông Lê Xuân B1, sinh năm 1943, chết ngày 01/11/2018 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59, diện tích 2.205m$^2$. Biên bản xác minh của UBND xã P và xác nhận của Văn phòng công chứng X là không có căn cứ pháp lý và trái pháp luật bởi vì: Ông B1 chưa hề được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59, diện tích 2.205m$^2$. Thửa đất này, UBND huyện X cấp sổ đỏ cho ông B2 vào ngày 30/8/1995 và ông B2 không chuyển nhượng, tặng cho hay có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất này giao cho ông B1. Tại Tòa án cấp sơ thẩm không có yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, vì vậy không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm. Bà N, bà T2, ông T1, bà H, ông T3 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tuyên bố văn bản công chứng số 3011 quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2019 của Văn phòng Công chứng X vô hiệu.

[7]. Theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 23/12/2022 ( viết tắt là sơ đồ ngày 23/12/2022) thì thửa 151 theo ranh địa chính có diện tích là 1.867,5m$^2$ + 254,6m$^2$ + 71,8m$^2$ + 11,1m$^2$ = 2.205m$^2$; theo ông T chỉ ranh thì diện tích gồm 1.867,5m$^2$ (thửa 151) + 56,9m$^2$ (thửa 132) + 58,7m$^2$ (thửa 132) = 1.983,1m$^2$; theo ông T3 chỉ ranh thì diện tích là 1.867,5m$^2$ (thửa 151) + 254,6m$^2$ (thửa 151) + 56,9m$^2$ (thửa 132) = 2.179m$^2$. Diện tích theo sổ đỏ đối với thửa 151 là 1.761m$^2$. Như vậy, diện tích theo sơ đồ chênh lệch tăng so với sổ đỏ ông B2 được cấp là 2.205m$^2$ - 1.761m$^2$ = 444m$^2$; diện tích do ông T3 chỉ ranh tăng so với sổ đỏ ông B2 được cấp là 2.179m$^2$ - 1.761m$^2$ = 418m$^2$; diện tích do ông T chỉ ranh tăng so với sổ đỏ ông B2 được cấp là 1.983,1m$^2$ - 1.761m$^2$ = 222,1m$^2$. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy thỏa thuận chuyển nhượng giao đất và sổ đỏ ngày 22/12/2020 giữa ông Trương Đức T3 và bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H đối với diện tích là 1.761m$^2$ thuộc thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, Tờ bản đồ số 15 năm 1993), tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật. Ông Trương Đức T3 được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích là 1.761m$^2$ thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, tờ bản đồ số 15 năm 1993), tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định được diện tích 1.761m$^2$ nằm ở vị trí nào vì theo ranh địa chính trong sơ đồ thì thửa 151 có diện tích 2.205m$^2$ còn theo

ông T3 chỉ ranh có diện tích 2.179m$^2$. Hơn nữa, diện tích đất tại thửa 151 theo ranh địa chính nhiều hơn so với sổ đỏ được cấp là 444m$^2$ là thuộc quyền sử dụng của ai thì Tòa án cấp sơ thẩm không xác định. Năm 1992, ông B1 giao đất cho gia đình sử dụng là phần đất cuối của tổng lô đất của ông B1. Từ khi ông B1 giao đất cho ông B2 sử dụng vào năm 1992 diện tích 1.761m$^2$ đến năm 1998 ông B2 không sử dụng và giữa đất ông B1 và đất ông B1 giao cho ông B2 không có ranh giới cột mốc nhưng sơ đồ địa chính năm 2005 lập thì diện tích thửa 151 tăng lên 2.205m$^2$ là lấn sang đất ông B1. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác định diện tích đất 1.761m$^2$ mà ông B2 đã được cấp sổ đỏ là phần cuối khu đất của ông B1.

Hiện tại các đương sự yêu cầu giải quyết đất tranh chấp trong phạm vi thửa 151 theo chu vi đường viền đỏ nhưng trừ những phần đất thuộc các thửa khác ra thì các đương sự không tranh chấp. Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 27/3/2024 (Viết tắt Sơ đồ ngày 27/3/2024) thì diện tích thửa 151 tranh chấp là 2.245,7m$^2$ theo chu vi đường viền đỏ nhưng trừ ra diện tích chồng lấn lên thửa 132 là 56,9m$^2$ + 58,7m$^2$ + 7,8m$^2$ = 123,4m$^2$. Như vậy, diện tích tranh chấp của thửa 151 có diện tích là 2.245,7m$^2$ – 123,4m$^2$ = 2.122,3m$^2$ có các tọa độ 1, 2, A, 8a, 9, 10, B, 5a, 6a, 1.

Diện tích đất mà ông B1 cắt ra cho ông B2 sử dụng và ông B2 được cấp sổ đỏ thửa 151 với diện tích 1.761m$^2$ nhưng do đo đạc sai nên theo ranh địa chính thửa 151 có diện tích là 2.205m$^2$ còn theo ranh mà các đương sự tranh chấp là 2.122,3m$^2$. Vì vậy, chỉ công nhận ông B1 giao cho gia đình ông B2 sử dụng diện tích 1.761m$^2$ được thể hiện tại các tọa độ A, 8a, 9, 10, B, A; phần diện tích còn lại thì ông B1 không giao cho ông B2 và hiện ông T đang sử dụng gồm diện tích theo ranh mà các đương sự chỉ thuộc thửa 151 là 254,6m$^2$ + 106,5m$^2$ = 361,1m$^2$ có các điểm tọa độ 1, 2, A, B, 5a, 6a, 1 và diện tích thửa 151 theo ranh địa chính ngoài ranh các đương sự chỉ có diện tích 82,9m$^2$ gồm: 11,1m$^2$ có tọa độ 1, 6a, 11, 1 và diện tích 71,8m$^2$ có tọa độ 1, 7, 8, 8a, A, 2, 1; tổng cộng diện tích là 444m$^2$ hiện ông T đang sử dụng và chưa cấp sổ đỏ cho ai nên ông T tiếp tục sử dụng; nếu không có ai tranh chấp với ông T thì ông T kê khai đăng ký để được điều chỉnh biến động nhập vào diện tích đất liền kề mà ông T đang sử dụng đất hoặc yêu cầu cấp sổ đỏ.

[8]. Ông B2 chết nên diện tích đất 1.761m$^2$, thửa 151 Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, Tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X thuộc quyền sử dụng của những người thừa kế của ông B2 là bà N, bà T2, ông T1, bà H. Ngày 22/12/2020, gia đình bà N (Bà N, bà T2, ông T1, bà H) có ký Giấy thỏa thuận chuyển nhượng giao đất và sổ đỏ cho ông T3. Theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng giao đất và sổ đỏ thì gia đình bà N chuyển nhượng cho ông T3 thửa đất 151 (cũ 146), Tờ bản đồ số 59 (cũ 15), tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện X do ông Lê Thanh B2 đứng tên trong sổ đỏ với giá 2.000.000.000 đồng chứ không nói rõ diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, sổ đỏ số và cấp ngày nào. Tuy nhiên, gia đình bà N và ông T3 xác nhận đất chuyển nhượng theo sổ đỏ số E 0573423, ngày 30/8/1995, do UBND huyện X cấp cho ông B2 đối với diện tích đất 1.761m$^2$, thửa 146, Tờ bản đồ số 15, xã P, huyện X. Ông T3 đã thanh toán tiền cho gia đình bà N 1.950.000.000 đồng còn thiếu

lại 50.000.000 đồng thì các bên thỏa thuận khi nào sang tên thửa đất này cho ông T3 xong thì ông T3 sẽ thanh toán. Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất này vẫn do ông B2 đứng tên trong sổ đỏ, gia đình bà N chưa làm được thủ tục kê khai thừa kế nên chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo quy định. Gia đình bà N và ông T3 đều đề nghị Tòa án công nhận Giấy thỏa thuận chuyển nhượng giao đất và sổ đỏ đã ký kết giữa ông T3 với gia đình bà N ngày 22/12/2020. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T3 để công nhận Giấy thỏa thuận chuyển nhượng giao đất đối với diện tích là 1.761m$^2$ thuộc thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là phù hợp với Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Hiện tại, diện tích đất này ông T đang quản lý, sử dụng và ông T có làm hàng rào dây kẽm gai. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T tháo dỡ hàng rào dây kẽm gai để trả lại đất này cho ông T3 là phù hợp.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng mà ông T3 còn thiếu gia đình bà N thì các bên tự thỏa thuận và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2022 (BL: 137-138) thì trên đất tranh chấp có hai ngôi mộ được xây bằng gạch xung quanh, có chiều ngang 2 mét, dài 2,5 mét. Ông Lê Xuân B (Có vợ là bà Nguyễn Thị Thùy N1) xác nhận là mộ con của ông B, bà N1 (vợ ông B bị sẩy thai) do ông B xây dựng. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định yêu cầu ông B cung cấp chứng cứ để chứng minh 02 ngôi mộ đó là con của ông B nhưng ông B không cung cấp được vì theo ông B là mộ thai nhi nên không có giấy khai sinh (BL: 197). Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B đồng ý di dời hai ngôi mộ này khi Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho một bên đương sự.

[9]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ 10.000.000 đồng thì ông Lê Xuân T phải chịu và đã nộp đủ.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với các yêu cầu không được chấp nhận.

Yêu cầu độc lập của ông Trương Đức T3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên bà N, ông T1, bà T2, bà H cùng liên đới phải chịu án phí không có giá ngạch.

[11]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Xuân T, bà Lê Thị Thúy H1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 02/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện X.

[12]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông T, bà H1 không được chấp nhận nhưng bản án sơ thẩm bị sửa nên ông T, bà H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Yêu cầu kháng cáo của ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân B bị đình chỉ phúc thẩm nên tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của ông K, ông B sung vào công quỹ Nhà nước.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 229, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129 của Bộ luật Dân sự; Điều 95 của Luật Đất đai; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Xuân K, ông Lê Xuân B. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Xuân T, bà Lê Thị Thúy H1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân T đối với bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Đức T3 đối với bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H, công nhận Giấy thỏa thuận chuyển nhượng giao đất và sổ đỏ ngày 22/12/2020 giữa ông Trương Đức T3 với bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H đối với diện tích đất 1.761m$^2$ tại các tọa độ A, 8a, 9, 10, B, A thuộc một phần thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, Tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất E 0573423, ngày 30/8/1995 cho ông Lê Thanh B2 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Lê Xuân T phải tháo dỡ hàng rào dây kẽm gai, ông Lê Xuân B phải di dời 02 ngôi mộ (Mả) theo cam kết của ông B để giao cho ông Trương Đức T3 được quyền sử dụng diện tích đất 1.761m$^2$ tại các tọa độ A, 8a, 9, 10, B, A thuộc một phần thửa đất số 151, Tờ bản đồ số 59 (Tương ứng với thửa 146, tờ bản đồ số 15 năm 1993), xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Diện tích đất này thể hiện theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 27/3/2024 kèm theo bản án này.

Ông Trương Đức T3 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giao theo quyết định của bản án này.

Đối với diện tích đất 444m$^2$ gồm diện tích theo ranh mà các đương sự chỉ thuộc thửa 151 có các điểm tọa độ 1, 2, A, B, 5a, 6a, 1 và diện tích thửa 151 theo ranh địa chính ngoài ranh các đương sự chỉ có tọa độ 1, 6a, 11, 1; và tọa độ 1, 7, 8, 8a, A, 2, 1 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 27/3/2024 hiện ông Lê Xuân T đang sử dụng và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử

đất cho ai nên nếu không có ai tranh chấp thì ông T kê khai đăng ký để được điều chỉnh biến động nhập vào diện tích đất liền kề mà ông T đang sử dụng đất hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) thì ông Lê Xuân T phải chịu và ông T đã nộp đủ.

4. Về án phí

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Xuân T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0011404 ngày 26 tháng 10 năm 2022 và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0011664 ngày 17 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Lê Xuân T đã nộp đủ.

Bà Lê Thị N, ông Lê Thanh T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị H phải liên đới nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Đức T3 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Trương Đức T3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 0011451 ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Xuân T, bà Lê Thị Thúy H1 không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Lê Xuân T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T đã nộp theo Biên lai thu số 0005447 ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Thúy H1 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà H1 đã nộp theo Biên lai thu số 0005501 ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Sung vào công quỹ Nhà nước đối với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Lê Xuân B đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0005500 ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Sung vào công quỹ Nhà nước đối với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Lê Xuân K đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0005499 ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/4/2024).

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- TAND huyện X;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

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

**Nguyễn Minh Châu**