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

Bản án số 72/2024/DS-PT
Ngày 17 - 4 - 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thế chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Đặng Đức Hào

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

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

Ngày 17 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 308/2023/TLPT-DS ngày 12/12/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2024/QĐ-PT ngày 22/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2024/QĐ-PT ngày 20/3/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê C, sinh năm 1939 (vắng mặt) và bà Phan Thị T, sinh năm 1942 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê C: Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1974 (có mặt); địa chỉ: Số C L, tổ E, khu phố A, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Xuân S, sinh năm 1957 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O: Ông Phan Minh Đ - Luật sư, thuộc Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị Kim N, sinh năm 1983 (vắng mặt) và ông Thân Hoài N1, sinh năm 1976 (vắng mặt); địa chỉ: Số A Chung cư B T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Lê Văn B, sinh năm 1969 (có mặt) và bà Lê Thị B1, sinh năm 1976 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H; địa chỉ: Số F L, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Gia H - Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T1 - Phó Phòng quan hệ khách hàng cá nhân (vắng mặt).

3.4. Phòng C2 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ: Số H Đ, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Ánh N2 - Phó Trưởng phòng (vắng mặt).

3.4. Bà Bùi Thị K, sinh năm 1959 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ A, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Trần Công T2, sinh năm 1960 (vắng mặt); địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.2. Ông Nguyễn Ánh C1, sinh năm 1962 (vắng mặt); địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.3. Ông Huỳnh Văn N3, sinh năm 1964 (vắng mặt); địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.4. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1968 (vắng mặt); địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.5. Ông Trần Đức G, sinh năm 1975 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kim O, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/01/2007, vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê C, bà Phan Thị T một phần thửa đất số 561 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 07) tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu diện tích 144 m^2 (ngang 4m x dài 36m) với giá 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng). Khi chuyển nhượng đất, hai bên có làm giấy tay "Giấy sang nhượng đất" do bà O viết và ông C, bà T, bà O, ông S cùng ký tên. Tại thời điểm chuyển nhượng, GCNQSD Đất đứng tên bà Lê Thị Kim N con gái bà O, bà O cam kết là bà N chỉ đứng tên dùm cho bà O trên GCNQSD Đất, còn đất là của bà O, ông S và bà N đồng ý chuyển nhượng đất cho cho vợ chồng bà T. Đất chuyển nhượng có tứ cận phía Đông giáp đất bà Phan Thị T, phía Tây giáp đường đá, phía Bắc giáp đất bà Lê Thị Kim N (hiện nay) và phía Nam giáp đất ông T4 (nay là đất ông B). Theo thỏa thuận tại Giấy tay sang nhượng đất ngày 19/01/2007 thì vợ chồng ông S, bà O chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho ông C, bà T, thời hạn để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là ngày 20/12/2007.

Ông C, bà T đã thanh toán hết toàn bộ tiền chuyển nhượng đất là 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) cho vợ chồng bà O, ông S vào ngày 19/01/2007. Vợ chồng ông S, bà O đã nhận đầy đủ tiền và bàn giao đất cho vợ chồng ông C, bà T sử dụng từ ngày 19/01/2007, ông C, bà T đã xây dựng các trụ mốc hàng rào xác định ranh giới đất nhận chuyển nhượng của bà O, ông S, bà N và sử dụng phần đất này làm lối đi ra vào từ thửa đất 560 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 107 tờ bản đồ số 07) xã P của Ông C, bà T với đường giao thông nông thôn hiện nay. Ông C, bà T đã sử dụng diện tích đất mua của bà O, ông S, bà N từ năm 2007 đến nay và đều không có ý kiến gì về việc sử dụng đất và vị trí đất của ông C, bà T, việc sử dụng đất của ông C, bà T có hàng xóm xung quanh đều chứng kiến. Khi trả tiền và làm Giấy sang nhượng đất có sự chứng kiến của ông Trần Công T2, ấp trưởng ấp T, xã P, huyện X. Từ năm 2007 đến nay ông C, bà T đã nhiều lần yêu cầu bà O, ông S, bà N làm thủ tục sang tên theo quy định nhưng ông S, bà O, bà N hứa hẹn đến nay vẫn không thực hiện.

Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì diện tích đất tranh chấp do bà T và cháu Kim A chỉ ranh đo đạc được là 119,3m^2 gồm Lô A là 86,3m^2 + Lô C là 33m^2 thuộc một phần thửa 112 tờ bản đồ 07 xã P thì bà T đồng ý và không có ý kiến về diện tích đất còn thiếu.

Trường hợp bà O, ông S, bà N không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông C, bà T nữa thì phải trả lại cho ông C, bà T giá trị đất là số tiền 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

Theo bà T được biết vào năm 2020 thửa 112 tờ bản đồ 07 xã P, huyện X đã được Bà Lê Thị Kim N thế chấp cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H-Chi nhánh V để vay tiền. Khi bà N vay tiền và Ngân hàng thẩm định hồ sơ vay của bà N thấy trên đất thế chấp có tài sản của ông C, bà T nhưng Ngân hàng và bà N đều không thông báo cho ông C, bà T biết.

Nay ông C, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

+ Công nhận giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2007 giữa ông Lê Xuân S, bà Nguyễn Thị Kim O và ông Lê C, bà Phan Thị T có hiệu lực pháp luật;

+ Buộc bà Lê Thị Kim N và vợ chồng ông Lê Xuân S, bà Nguyễn Thị Kim O cùng có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 561 tờ bản đồ địa chính số 10 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 07) xã P với diện tích 119,3m^2 (ngang 4m x dài 29,825m) cho vợ chồng bà Phan Thị T, ông Lê C theo quy định pháp luật;

+ Tuyên một phần Hợp đồng thế chấp số 26003/20MN/HĐBĐ ngày 10/11/2020 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H- Chi nhánh V và bà Lê Thị Kim N tại Phòng C2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với diện tích đất 119,3m^2 thuộc thửa 112 tờ bản đồ 07 tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện X vô hiệu.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 19/01/2007, được sự ủy quyền miệng của cháu Lê Thị Kim N là con gái của vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S. Bà O, ông S đã thay mặt cháu N đại diện đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Phan Thị T và ông Lê C một phần thửa đất số 561 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 07) tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu diện tích 144m^2 (ngang 4m x dài 36m) với giá 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng). Khi chuyển nhượng, đất có tứ cận phía Đông giáp đất bà Phan Thị T, phía Tây giáp đường đá, phía Bắc giáp đất cháu Lê Thị Kim N (hiện nay) và phía Nam giáp đất ông T4, hai bên có làm Giấy tay sang nhượng đất với nhau do bà O viết và vợ chồng bà O, ông S cùng bà Phan Thị T, ông Lê C ký tên, có sự chứng kiến của ông Trần Công T2- Trưởng ấp T, xã P, huyện X. Theo thỏa thuận tại giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2007 thì vợ chồng bà O, ông S chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho vợ chồng ông C, bà T, thời hạn để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là ngày 20/12/2007. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Lê Thị Kim N vào ngày 12/8/2004. Thửa đất số 561 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện X là tài sản chung của vợ chồng bà O, ông S, chỉ nhờ cháu N đứng tên dùm trên GCNQSD Đất và đến năm 2008 GCNQSD Đất của cháu N có thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp huyện X để vay tiền, sau đó được giải chấp và đến năm 2020 vợ chồng cháu N và Thân Hoài N1 tiếp tục thế chấp GCNQSD Đất của thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P cho Ngân hàng P- Chi nhánh V để vay tiền với 02 Hợp đồng tín dụng, số tiền vay là 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 20 năm. Trong quá trình Ngân hàng thẩm định hồ sơ cho vay thì trên đất đã có sẵn tài sản của ông B và bà T, ông C nhưng bà O, bà N không báo cho Ngân hàng biết là tài sản của ai.

Bà Lê Thị Kim N đồng ý việc vợ chồng bà O ký giấy tay sang nhượng đất đối với một phần thửa đất số 561 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 07) tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với diện tích 144m^2 (ngang 4m x dài 36m) cho bà Phan Thị T, ông Lê C vào ngày 19/01/2007 và cho

đến nay cũng không có ý kiến gì. Sở dĩ GCNQSD Đất đứng tên cháu N nhưng vợ chồng bà O, ông S lại đứng tên trên giấy sang nhượng đất viết tay với ông C, bà T vào năm 2007 là do đất của bà O, ông S chỉ nhờ cháu N đứng tên dùm trên GCNQSD Đất và ông C, bà T cũng đồng ý nhận chuyển nhượng đất của bà O, ông S nhưng GCNQSD Đất lại đứng tên bà N.

Năm 2007, vợ chồng Ông C, bà T đã thanh toán hết toàn bộ số tiền 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) cho bà O, ông S và đã bàn giao đất cho vợ chồng ông C, bà T sử dụng từ năm 2007 cho đến nay. Tuy nhiên khi bà O cùng cháu N liên hệ Cơ quan Nhà nước (hỏi miệng) làm thủ tục sang nhượng diện tích 144m^2 thuộc một phần thửa đất số 561 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 07) tọa lạc tại ấp T, xã P cho vợ chồng ông C, bà T thì được cán bộ địa chính trả lời diện tích đất 144m^2 (4m x36m) không đủ điều kiện để tách thửa (phải trên 5m mặt tiền tiếp giáp đường giao thông thì mới đủ điều kiện tách thửa) nên việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà O, ông S, cháu N và ông C, bà T không thực hiện được.

Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì diện tích đất tranh chấp do bà T và bà Kim A chỉ ranh đo đạc được là 119,3m^2 gồm Lô A + Lô C thuộc một phần thửa 112 tờ bản đồ 07 xã P thì bà O không đồng ý vì vị trí đất của bà O, ông S chuyển nhượng cho ông C, bà T vào năm 2007 là vị trí Lô B + Lô C thuộc một phần thửa 112 tờ bản đồ 07 xã P diện tích là 99,6m^2 do bà O chỉ ranh đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X. Tuy nhiên phần diện tích đất thuộc Lô B (67,4m^2 gồm thửa 112 diện tích 66,6m^2 và thửa 116 diện tích 0,8m^2) trước đây bà O, ông S, bà N và ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 đã xảy ra tranh chấp và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm số bản án 109/2022/DS-PT ngày 15/12/2022 công nhận là đất của ông B, bà B1 nhưng bà O, ông S, bà N không đồng ý kết quả xét xử này mà đang làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại TP H xem xét lại bản án của TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vào năm 2020, thửa 112 tờ bản đồ 07 tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện X đã được bà Lê Thị Kim N thế chấp cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H- Chi nhánh V để vay số tiền là 1.500.000.000 đồng, đến nay vẫn chưa thanh toán cho Ngân hàng. Khi Ngân hàng đi thẩm định đất thế chấp, có mặt bà O và bà N nhưng không báo cho Ngân hàng biết một phần diện tích đất đã chuyển nhượng và tài sản trên đất là của ai.

Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T, không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất 119,3m^2 thuộc thửa 112 tờ bản đồ 07 tọa lạc tại ấp T, xã P cho ông C, bà T, hủy giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2007 giữa ông Lê Xuân S, bà Nguyễn Thị Kim O và ông C, bà T. Ông S, bà O sẽ trả lại ông C, bà T số tiền chuyển nhượng đất vào năm 2007 là 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) và không đồng tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp giữa bà N và Ngân hàng P vô hiệu.

3. Quá trình tố tụng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

- *Bà* Lê Thị Kim N *trình bày:* Bà N đồng ý với ý kiến của bà O. Thửa đất 561, tờ bản đồ địa chính số 10 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 07) xã P, huyện X là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Kim O và ông Lê Xuân S, bà N chỉ là người được ông S, bà O nhờ đứng tên dùm trên GCNQSD Đất. Bà N kết hôn với ông Thân Hoài N1, sinh năm: 1976 vào năm 2006, ông N1 không liên quan đến thửa đất này. Ngày 19/01/2007 bà N đã ủy quyền miệng cho bà O, ông S ký giấy tay sang nhượng đất đối với một phần thửa đất số 561 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 07) cho bà Phan Thị T, ông Lê C, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với diện tích 144m^2 (ngang 4m x dài 36m) có tứ cận phía Tây giáp đường đá, phía Bắc giáp đất cháu Lê Thị Kim N (hiện nay) và phía Nam giáp đất ông T4. Giá đất chuyển nhượng là 24.000.000 đồng và ông S, bà O đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của ông C, bà T. Bà N đồng ý với giao dịch theo Giấy tay sang nhượng ngày 19/01/2007 trên giữa hai bên. Tuy nhiên hiện nay ông C, bà T sử dụng đất không đúng với vị trí đất bà N, bà O, ông S đã chuyển nhượng vào năm 2007 vì tứ cận đất- ranh đất phía Nam hiện nay không giáp đất ông T4 mà lại giáp đất còn lại của bà N (thuộc thửa 112 tờ bản đồ 07).

Nay ông C, bà T yêu cầu Tòa án Công nhận giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2007 giữa ông Lê Xuân S, bà Nguyễn Thị Kim O và vợ chồng ông C, bà T có hiệu lực pháp luật và buộc bà O, ông S cùng bà Lê Thị Kim N tiến hành làm thủ tục sang nhượng Quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 561 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 07) xã P với diện tích 144m^2 (ngang 4m x dài 36m) từ bà Lê Thị Kim N sang tên vợ chồng bà Phan Thị T, ông Lê C thì bà N có ý kiến: Vị trí diện tích đất 144m^2 (4m ngang x 36m dài) mà bà O, ông S, bà N chuyển nhượng cho ông C, bà T hiện nay nằm bên đất bà N đang tranh chấp với ông Lê Văn B và đúng vị trí đất Lô B + Lô C thuộc một phần thửa 112 tờ bản đồ 07 xã P diện tích là 99,6m^2 do bà O chỉ ranh theo Mảnh trích đo địa chính ngày 09/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X chứ không phải tại vị trí Lô A + Lô C theo sự chỉ ranh của bà T và bà Kim A. Do vậy bà N không đồng ý với yêu cầu của ông C, bà T.

Hiện nay tranh chấp đất giữa bà N và ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm theo Bản án số 109/2022/DS-PT ngày 15/12/2022. Tuy nhiên bà N không đồng ý bản án này và đã gửi đơn đến các cơ quan có thẩm quyền xem xét lại bản án. Trường hợp yêu cầu xem xét lại Bản án phúc thẩm của bà N được chấp nhận (nghĩa là 86m^2 đất tranh chấp với ông B là đất của bà N) thì bà N sẽ chuyển nhượng phần đất này cho ông C, bà T; còn trường hợp yêu cầu của bà N không được chấp nhận thì bà N và Ông C, bà T sẽ thỏa thuận lại với nhau.

- *Ông* Lê Văn B *trình bày*: Năm 2003 ông B, bà B1 có mua thửa đất số 116 tờ bản đồ 07 xã P diện tích 208,7m^2 của ông Trịnh Trung T5 (mất), thửa đất này có ranh giáp với thửa đất 112 tờ bản đồ 07 xã P của bà Lê Thị Kim N (còn gái bà O, ông S). Năm 2007 bà O, ông S chuyển nhượng cho ông Lê C, bà Phan

Thị T diện tích khoảng 144m^2 thuộc một phần thửa 112 tờ bản đồ 07 xã P, phần đất này có ranh giới giáp ranh với đất của ông B, bà B1 mua của ông T5 năm 2003, giữa đất của ông B và đất của ông C, bà T có 01 hàng rào dâm bụt do ông T5 trồng nhưng trong quá trình ông B sử dụng đất thì vật liệu xây dựng bên đất của ông B tràn qua hàng rào dâm bụt qua đất của ông C, bà T nên ông C, bà T có yêu cầu ông B phải xây hàng rào để tránh việc vật liệu xây dựng tiếp tục tràn qua đất của ông C, bà T. Do vậy năm 2007 ông B, bà B1 đã xây dựng hàng rào gạch xi măng làm ranh giới đất như hiện nay giữa đất của ông B, bà B1 và đất bà ông C, bà T. Khi xây hàng rào, có mặt Ông C, bà T và bà O là người chỉ ranh cho ông B xây hàng rào. Sau khi xây hàng rào, ông B sử dụng đất ổn định từ năm 2007 đến nay. Trước đây vào năm 2019 giữa ông B, bà B1 và bà N, bà O, ông S có xảy ra tranh chấp đối với diện tích 86m^2 thuộc một phần thửa 112 tờ bả đồ 07 xã P, huyện X và diện tích đất này đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công nhận đất cho ông B, bà B1 vào năm 2021. Do vậy phần đất 86m^2 của ông B không liên quan đến tranh chấp trong vụ án này. Ông B khẳng định vị trí đất bà O, ông S, bà N chuyển nhượng cho ông C, bà T vào năm 2007 đúng theo sự chỉ ranh của bà T và bà Kim A và Ông C, bà T đã sử dụng đất ổn định từ năm 2007 cho đến nay. Trong quá trình ông C, bà T sử dụng đất, bà O thường xuyên đi ngang qua thửa đất nhưng cũng không có ý kiến gì.

- *Đại diện* Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H- *ông* Lê Văn T1 *trình bày:* Ngày 10/11/2020 vợ chồng bà Lê Thị Kim N, ông Thân Hoài N1 ký Hợp đồng tín dụng số 37462/20MN/HĐTD vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H- Chi nhánh V (gọi tắt là Ngân hàng) 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 20 năm và để đảm bảo khoản vay này, ngày 10/11/2020 bà Lê Thị Kim N đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 26003/20MN/HĐBĐ tại Phòng C2 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thế chấp thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P, huyện X cho Ngân hàng. Đến ngày 12/5/2022 bà N, ông N1 tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 18703/22MN/HĐTD vay của Ngân hàng T6 số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng và tài sản bảo đảm do hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức cũng là thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P, huyện X nhưng không lập Hợp đồng thế chấp tài sản. Hiện nay bà N còn nợ Ngân hàng 1.500.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện Ngân hàng cho rằng khi cho bà N, ông N1 vay tiền thì Ngân hàng có lập hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp là thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P và nhận thấy trên đất thế chấp có tài sản nhưng giá trị không đáng kể nên đã chấp nhận tài sản thế chấp trên của bà N. Trường hợp một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 26003/20MN/HĐBĐ ngày 10/11/2020 vô hiệu đối với phần đất tranh chấp thì phần đất còn lại của bà N cũng đủ để thanh toán số tiền vay của bà N, ông N1 cho Ngân hàng. Ngân hàng cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của một phần hợp đồng thế chấp vô hiệu. Tuy nhiên nay bà T, ông C yêu cầu tuyên một phần Hợp đồng thế chấp số 26003/20MN/HĐBĐ ngày 10/11/2020 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H- Chi nhánh V và bà Lê Thị Kim N tại Phòng C2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với diện tích đất 119,3m^2 thuộc thửa 112 tờ bản đồ 07 tọa lạc tại ấp T, xã P,

huyện X vô hiệu thì Ngân hàng không đồng ý vì việc chuyển nhượng đất trên liên quan đến bà O, ông S và bà T, ông C mà không liên quan đến đất đứng tên bà N và hồ sơ vay vốn, thẩm định đất thế chấp của Ngân hàng đã theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

- Phòng C2 *trình bày*: Phòng C2 không có ý kiến trong trường hợp Tòa án xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 26003/20MN/HĐBĐ ngày 10/11/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H và bà Lê Thị Kim N tại Phòng C2 vô hiệu đối với diện tích đất 119,3m^2 thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ 07 tại xã P, huyện X

- Bùi Thị K *trình bày:* Bà K là vợ ông Trịnh Trung T5 (chết). Về nguồn gốc ranh giới đất hiện nay đang tranh chấp giữa bà O, ông S và bà T, ông C do vào năm 1993 vợ chồng ông T5, bà K nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L, ranh giới đất nhận chuyển nhượng của bà L và bà O là hàng rào dâm bụt, vợ chồng bà K sử dụng đất ổn định đến tháng 9/2009 thì sang nhượng lại cho ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 và hàng rào dâm bụt đã được ông B phá bỏ xây dựng lại hàng rào bằng gạch. Trong quá trình bà K, ông T5 sử dụng đất đất thì bà N, bà O đều không có ý kiến gì.

4. Quá trình tố tụng những người làm chứng trình bày như sau:

- *Ông* Huỳnh Văn N3 *trình bày:* Năm 2007 ông C, bà T có mua thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P của bà Lê Thị Kim N (còn gái bà O, ông S) diện tích khoảng 144m^2 (ngang mặt trước 4m x ngang mặt sau 4m x dài không nhớ rõ), đất có tứ cận phía đông giáp đất ông C, phía Tây giáp đường, phía Nam giáp đất ông B, phía Bắc giáp đất còn lại của bà N để làm con đường đi vào thửa đất khác nằm phía trong của Ông C, bà T. Giữa đất của ông C, bà T mua của bà O, ông S và đất của ông B có 01 hàng rào dâm bụt, sau đó (năm 2007) ông B phá bỏ hàng rào dâm bụt xây lại hàng rào bằng gạch và hàng rào của ông B sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay. Cũng năm 2007 Ông C, bà T đã thuê ông Nguyễn Ánh C1 xây các trụ hàng rào làm ranh giới đất với đất ông B và đất còn lại của bà N (con gái bà O), khi xây các trụ hàng rào, có mặt Ông C, bà T và bà O là người chỉ ranh cho ông C1 xây hàng rào. Sau khi xây các trụ hàng rào, bà O, ông C sử dụng đất ổn định từ năm 2007 đến nay. Hiện nay xảy ra tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Phan Thị T, ông Lê C và bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S diện tích khoảng 144m^2 thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P thì ông N3 khẳng định vị trí diện tích đất 144m^2 do Ông C, bà T mua của ông S, bà O năm 2007 đúng như vị trí Tòa án huyện X đã tiến hành đo đạc ngày 26/6/2023 theo sự chỉ ranh của bà T và bà Kim A (con ông C, bà T) và Ông C, bà T đã sử dụng đất ổn định từ năm 2007 và cho đến nay bà O cũng không có ý kiến gì.

- *Ông* Nguyễn Ánh C1 *trình bày:* Ông C1 là hàng xóm của nguyên đơn và bị đơn. Về nguồn gốc đất và việc mua bán đất giữa ông C, bà T và bà O, ông S như thế nào ông C1 không biết. Năm 2007 ông C1 được ông C, bà T thuê để

xây các trụ rào làm ranh giới đất giữa đất ông B và đất còn lại của bà N (con gái bà O), diện tích mặt trước khoảng 4m x mặt sau 4m, còn chiều dài ông C1 không nhớ, phần đất này do ông C, bà T mua của bà O, ông S cũng năm 2007. Khi ông C1 xây các trụ hàng rào cho ông C, bà T thì có mặt ông C, bà T và bà O là người đứng ra chỉ ranh tứ cận đất cho ông C1 xây. Sau khi xây xong, ông C, bà T sử dụng phần diện tích đất đã được xây các trụ rào bao quanh làm đường đi vào thửa đất khác của ông C, bà T nằm phía trong. Hiện nay xảy ra tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Phan Thị T, ông Lê C và bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S diện tích khoảng 144m^2 thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P thì ông C1 khẳng định vị trí diện tích đất 144m^2 do Ông C, bà T mua của ông S, bà O năm 2007 đúng như vị trí đất hiện nay Ông C, bà T đang sử dụng và sử dụng ổn định từ năm 2007, cho đến nay bà O cũng không có ý kiến gì.

- *Bà* Lê Thị T3 *trình bày:* Bà T3 chỉ là hàng xóm của nguyên đơn và bị đơn. Năm 2007 bà O, ông S có bán cho ông C, bà T diện tích đất khoảng 144m^2, diện tích mặt trước khoảng 4m x mặt sau 4m, còn chiều dài bà T3 không nhớ. Sau khi mua đất xong, ông C, bà T đã thuê ông Nguyễn Ánh C1 xây các trụ hàng rào cho ông C, bà T để làm ranh giới đất với ông B và đất còn lại của bà N (con gái bà O), khi xây trụ rào có mặt ông C, bà T và bà O là người đứng ra chỉ ranh tứ cận đất cho ông C1 xây. Sau khi xây xong các trụ rào,ông C, bà T sử dụng phần diện tích đất này làm đường đi vào thửa đất khác của ông C, bà T nằm phía trong từ năm 2007 đến nay. Hiện nay xảy ra tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Phan Thị T, ông Lê C và bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S diện tích khoảng 144m^2 thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P thì bà T3 khẳng định vị trí diện tích đất 144m^2 do Ông C, bà T mua của ông S, bà O năm 2007 đúng như vị trí đất hiện nay Ông C, bà T đang sử dụng và sử dụng ổn định từ năm 2007, cho đến nay bà O cũng không có ý kiến gì.

- *Ông* Trần Đức G *trình bày:* Năm 2007 bà Nguyễn Thị Kim O và ông Lê Xuân S có chuyển nhượng cho ông Lê C, bà Phan Thị T diện tích khoảng 144m^2 thuộc một phần thửa 112 tờ bản đồ 07 xã P làm lối đi ra vào đường giao thông nông thôn với lô đất phía trong của ông C, bà T. Năm 2007 ông C, bà T có thuê ông C1 xây các trụ rào làm ranh giới đất giữa đất còn lại của bà O (thực tế là con gái bà O tên Lê Thị Kim N đứng tên trên sổ đỏ) và đất của ông Lê Văn B. Khi xây hàng rào có mặt bà O chỉ ranh hay không thì ông G không biết mà từ năm 2007 đến nay bà T, ông C sử dụng phần đất này ổn định, bà O hàng ngày vẫn đi qua đất nhưng không có ý kiến gì về việc sử dụng đất này của bà T, ông C. Hiện nay xảy ra tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Phan Thị T, ông Lê C và bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S khoảng 144m^2 thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P, ông G khẳng định vị trí diện tích đất 144m^2 đang tranh chấp do Ông C, bà T mua của ông S, bà O vào năm 2007 đúng như vị trí hiện nay bà T, ông C đang sử dụng. Đề nghị Tòa án án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Ông* Trần Công T2 *trình bày:* Vào năm 2007, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S có bán cho ông Lê C, bà Phan Thị T 01 thửa đất để làm lối đi vào thửa đất liền kề của bà T, ông C nằm phía sau. Vào thời điểm đó, bà O, ông S chưa làm hồ sơ chuyển nhượng đất được cho bà T, ông C nên đã nhờ ông T2 làm chứng để hai bên thỏa thuận mua bán, giao tiền. Trong đó bà O và ông S hứa sau khi mua bán xong bà O sẽ lấy GCNQSD Đất từ Ngân hàng về sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T, ông C. Tuy nhiên cho đến nay bà O, ông C vẫn không thực hiện.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 26-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê C, bà Phan Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận "Giấy sang nhượng đất" ngày 19/01/2007 giữa ông Lê C, bà Phan Thị T và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S có hiệu lực pháp luật;

Ông Lê C, bà Phan Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 119,3m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa số 112 tờ bản đồ 07 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc Lô A và C theo Mảnh trích đo địa chính số 94/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X vẽ và xác nhận ngày 13/7/2023;

Nhập diện tích đất 119,3m^2 thuộc một phần thửa số 112 tờ bản đồ 07 xã P, huyện X mà ông C, bà T được công nhận theo Bản án này vào thửa số 107 tờ bản đồ 07 xã P (thửa cũ 560 tờ bản đồ số 10) diện tích 3.851,9m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756236 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/02/2020 cấp cho bà Phan Thị T.

Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 177214 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 12/8/2004, chỉnh lý trang tư ngày 22/3/2011 cho bà Lê Thị Kim N thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P, huyện X theo hướng giảm 119,3m^2 diện tích đất đã công nhận cho ông Lê C, bà Phan Thị Thanh n trên.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Lê C, bà Phan Thị T đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim N và Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H về việc "Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Tuyên bố một phần Hợp đồng thế chấp số 26003/20MN/HĐBĐ ngày 10/11/2020 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H- Chi nhánh V và bà Lê Thị Kim N được công chứng tại Phòng C2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu đối với diện tích 119,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P,

huyện X theo Lô A và C Mảnh trích đo địa chính số 94/2023 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 11/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim O có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

8. Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

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

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O thì thấy:

[2.1] Xét tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S với ông Lê C, bà Phan Thị T:

[2.2.1] Xét tính có hiệu lực về mặt hình thức của Giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2007 thì thấy:

Giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2007 được viết tay, có chữ ký của ông S, bà O và ông C, bà T nhưng không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là không tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất "*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*".

Tuy nhiên, theo xác nhận của ông S, bà O và ông C, bà T thì ông C, bà T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông S, bà O ngay từ khi nhận chuyển nhượng đất và bà O, ông S đã giao cho ông C, bà T diện tích đất khoảng 144m^2 để quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay, chỉ còn thủ tục đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối chiếu quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự thì "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*". Do vậy, Giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2007 giữa bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S và ông Lê C, bà Phan Thị T có hiệu lực pháp luật.

[2.2.2] Xét tính hiệu lực về mặt nội dung của Giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2007:

Nguyên đơn – ông C, bà T, bị đơn – bà O, ông S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim N đều thừa nhận: Ngày 19/01/2007 vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê C, bà Phan Thị T một phần thửa đất số 561 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 07) tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu diện tích 144 m^2 (ngang 4m x dài 36m) với giá 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng). Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay "Giấy sang nhượng đất" do bà O viết và ông C, bà T, bà O, ông S cùng ký tên, có ông Trần Công T2-Trưởng ấp T, xã P, huyện X làm chứng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất đứng tên bà Lê Thị Kim N con gái bà O, ông S. Bà O, bà N đều cam kết bà N chỉ đứng tên giùm cho bà O, ông S trên GCNQSD Đất; còn thửa đất 112 tờ bản đồ 07 xã P là tài sản chung của bà O và ông S, không liên quan đến bà N nhưng do bà N đứng tên trên GCNQSD Đất nên đồng ý việc chuyển nhượng đất cho cho vợ chồng ông C, bà T. Đất chuyển nhượng có tứ cận phía Đông giáp đất bà Phan Thị T, phía Tây giáp đường đá, phía Bắc giáp đất còn lại của bà Lê Thị Kim N và phía Nam giáp đất ông Trịnh Trung T5. Ông C, bà T đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà O, ông S; bà O, ông S đã bàn giao đất cho vợ chồng ông C, bà T sử dụng ổn định từ ngày 19/01/2007 đến nay.

Ông C, bà T đã giao đủ số tiền 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) cho ông S, bà O ngay từ khi nhận chuyển nhượng đất và đã nhận toàn bộ diện tích khoảng 144m^2 để quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay. Mặc dù bà Lê Thị Kim N là người đứng tên trên GCNQSD Đất và "Giấy sang nhượng đất" ngày 19/01/2007 không có chữ ký của bà N nhưng thửa đất 112 tờ bản đồ 07 là tài sản chung của bà O, ông S và bà N biết, đồng ý việc chuyển nhượng đất giữa bà O, ông S và ông C, bà T vào năm 2007.

Theo nguyên đơn – ông C, bà T khai: Tại thỏa thuận Giấy tay sang nhượng đất ngày 19/01/2007 thì ông S, bà O chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật cho ông C, bà T và thời hạn để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là ngày 20/12/2007. Tuy nhiên từ năm 2007 đến nay ông C, bà T đã nhiều lần yêu cầu bà O, ông S, bà N làm thủ tục sang tên theo quy định nhưng ông S, bà O, bà N hứa hẹn đến nay vẫn không thực hiện. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông C, bà T chỉ yêu cầu bà O, ông S, bà N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2007 đối với thửa đất số 112 tờ bản đồ số 07 xã P, huyện X với diện tích là 119,3m^2 (ngang 4m x dài 29,8m) thuộc Lô A và Lô C theo Mảnh trích đo địa chính ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

Còn theo bị đơn - bà O và bà N (con gái bà O) thì có liên hệ Cơ quan Nhà nước để làm thủ tục sang nhượng diện tích 144m^2 thuộc một phần thửa đất số 561 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 07) cho vợ chồng ông C. Tuy nhiên, vì diện tích đất chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa nên hợp đồng không thực hiện được. Ngoài ra bà N, bà O còn cho rằng ranh giới đất chuyển nhượng cho bà T, ông C có tứ cận phía Nam giáp đất ông Trịnh Trung T5 như thỏa thuận trong Giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2007 nên vị trí đất tranh chấp đúng như bà O chỉ ranh là Lô B + Lô C theo Mảnh trích đo địa chính ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X và hiện nay ông B, bà B1 đang là người sử dụng đất mà không phải là diện tích 119,3m^2 gồm Lô A + Lô C thuộc một phần thửa 112 tờ bản đồ 07 xã P theo sự chỉ ranh của bà T và bà Kim A.

Hội đồng xét xử nhận thấy, vào năm 2007 khi chuyển nhượng đất cho ông C, bà T thì bà O, ông S đã tiến hành chỉ ranh đất, xác định tứ cận đất chuyển nhượng và ghi vào thỏa thuận ngày 19/01/2007 với ông C, bà T; ông C, bà T đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất và bà O, ông S cũng đã bàn giao đất chuyển nhượng cho bà T, ông C sử dụng vào năm 2007. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà T, ông C đã thuê ông Nguyễn Ánh C1 tiến hành xây dựng các trụ mốc hàng rào làm ranh giới đất giữa đất bà N còn lại và đất nhận chuyển nhượng, bà O là người chỉ ranh và chứng kiến việc ông C, bà T tiến hành xây dựng các trụ rào, từ năm 2007 đến nay ông C, bà T đã sử dụng đất làm lối đi ra vào của thửa đất 560 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 107 tờ bản đồ số 07 nằm phía sau và liền kề với thửa 112 tờ bản đồ 07) xã P, huyện X của bà T, ông C với đường giao thông nông thôn và bà O, ông S, bà N đều không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của ông C, bà T, phù hợp với lời khai của các người làm chứng ông Nguyễn Ánh

C1, ông Trần Công T2, ông Huỳnh Văn N3, bà Lê Thị T3 và ông Trần Đức G là người xây dựng trụ hàng rào cho ông C, bà T và sống xung quanh đất tranh chấp từ trước đến nay. Về vị trí đất tranh chấp theo thỏa thuận tại Giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2007 có tứ cận phía Nam giáp đất ông T5 (đã mất), theo bà Bùi Thị K vợ ông Trịnh Trung T5 thì ranh giới đất giữa ông T5, bà K và bà O là hàng rào dâm bụt nay đã được ông Lê Văn B xây dựng bằng gạch, phù hợp với hiện trạng đất hiện nay và lời khai của người làm chứng ông Lê Văn B. Do vậy, có căn cứ khẳng định diện tích đất tranh chấp do bà T và bà Kim A chỉ ranh đo đạc được là 119,3m^2 gồm Lô A là 86,3m^2 + Lô C là 33m^2 thuộc một phần thửa 112 tờ bản đồ 07 xã P theo Mảnh trích đo địa chính ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X là đúng với tứ cận đất thỏa thuận tại Giấy tay sang nhượng đất ngày 19/01/2007 giữa ông S, bà O và Ông C, bà T. Còn đối với Lô B thuộc một phần thửa 112 tờ bản đồ 07 xã P diện tích là 66,6m^2 do bà O chỉ ranh, trước đây bà Lê Thị Kim N và ông Lê Văn B đã xảy ra tranh chấp và Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm theo Bản án số 109/2022/DS-PT ngày 15/12/2022 đã công nhận đất cho ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 (nằm trong tổng diện tích 86m^2) nên vị trí đất chuyển nhượng theo sự chỉ ranh của bà O là không có căn cứ để chấp nhận.

Việc bà O cho rằng gia đình đang làm đơn đề nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án số 109/2022/DS-PT ngày 15/12/2022, nhưng chưa có kết quả nên chưa có cơ sở để xác định vị trí đất mà Tòa án cấp phúc thẩm xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B, bà B1 thì thấy: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, đã công nhận đất cho ông B, bà B1 (kèm theo sơ đồ vị trí). Do đó, ý kiến của bà O là không có cơ sở. Trường hợp bản án Giám đốc thẩm xác định lại phần đất tranh chấp mà Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho ông B, bà B1 sang cho gia đình bà O, thì được làm căn cứ xác định là tình tiết mới để đề nghị Tòa án cấp có thẩm quyền xem xét theo thủ tục tái thẩm đối với việc xét xử của vụ án này.

Mặt khác, Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 và Quyết định 44/2023/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì diện tích đất 119,3m^2 của Ông C, bà T thuộc thửa 112 tờ bản đồ 07 xã P không đủ điều kiện tách thửa mới, nhưng cũng quy định người sử dụng đất được nhập thửa đất nếu đất có cùng nhóm đất. Theo đó, ông C, bà T có thửa đất số 560 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 107 tờ bản đồ số 07) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.851,9m^2 cũng là đất trồng cây lâu năm và liền kề với diện tích 119,3m^2 thuộc 112 tờ bản đồ 07 của ông C, bà T. Như vậy, đủ điều kiện để nhập 119,3m^2 thuộc 112 tờ bản đồ 07 vào thửa đất số 107 tờ bản đồ 07 của ông C, bà T. Việc nhập thửa này vừa giúp cho thửa số 107 tờ bản đồ 07 tăng diện tích, không hình thành thửa mới, không ảnh hưởng đến việc quản lý đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê C, bà Phan Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Công nhận "Giấy sang nhượng đất" ngày 19/01/2007 giữa ông Lê C, bà Phan Thị T và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S có hiệu lực pháp luật và công nhận cho ông Lê C, bà Phan Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 119,3m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa số 112 tờ bản đồ 07 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc Lô A và C theo Mảnh trích đo địa chính số 94/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc đo vẽ và xác nhận ngày 13/7/2023 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Mặt khác, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C, bà T, cần thiết phải buộc bà Lê Thị Kim N nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 177214 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 12/8/2004, chỉnh lý trang tư ngày 22/3/2011 cho bà Lê Thị Kim N cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giảm diện tích 119,3 m^2 thuộc thửa 112 tờ bản đồ 07 xã P, huyện X (phần diện tích đất được xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp cho ông C, bà T).

Ngoài ra, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không lấy ý kiến của ông Thân Hoài N1 đối với thửa đất mà bà N đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông N1. Hội đồng xét xử xét thấy: Ông N1 và bà N là vợ chồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ông N1 vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng ông N1 đã không đến Tòa án làm việc, không kháng cáo bản án. Do đó, ông N1 phải chịu trách nhiệm của mình trước pháp luật; việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật. Do đó, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O.

[3] Những quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí:

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà O có đơn xin miễn án phí vì là người cao tuổi; do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà O, ông S và miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà O.

Bà Lê Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Điều 127, khoản 2 Điều 129, Điều 316, Điều 317, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai; Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê C, bà Phan Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận "Giấy sang nhượng đất" ngày 19/01/2007 giữa ông Lê C, bà Phan Thị T và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S có hiệu lực pháp luật;

Ông Lê C, bà Phan Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 119,3m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa số 112 tờ bản đồ 07 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc Lô A và C theo Mảnh trích đo địa chính số 94/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc đo vẽ và xác nhận ngày 13/7/2023.

Nhập diện tích đất 119,3m^2 thuộc một phần thửa số 112 tờ bản đồ 07 xã P, huyện X mà ông C, bà T được công nhận theo Bản án này vào thửa số 107 tờ bản đồ 07 xã P (thửa cũ 560 tờ bản đồ số 10) diện tích 3.851,9m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756236 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/02/2020 cấp cho bà Phan Thị T.

Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 177214 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 12/8/2004, chỉnh lý trang tư ngày 22/3/2011 cho bà Lê Thị Kim N thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P, huyện X theo hướng giảm 119,3m^2 diện tích đất đã công nhận cho ông Lê C, bà Phan Thị Thanh n trên.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Lê C, bà Phan Thị T đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim N và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc "Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Tuyên bố một phần Hợp đồng thế chấp số 26003/20MN/HĐBĐ ngày 10/11/2020 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H- Chi nhánh V và bà Lê Thị Kim N được công chứng tại Phòng C2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu đối với diện tích 119,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 112 tờ bản đồ 07 xã P, huyện X theo Lô A và C Mảnh trích đo địa chính số 94/2023 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S, bà Lê Thị Kim N phải hoàn trả lại cho ông Lê C, bà Phan Thị T số tiền 8.160.000đ (Tám triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà O, ông S.

Bà Lê Thị Kim N phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho ông C, bà T số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 11764 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà O.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0005448 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17/4/2024).

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

(Kèm theo bản án là Mảnh trích đo địa chính số 94/2023 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X*).*

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

Cao Xuân Long