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: 93/2022/DS-PT
Ngày: 30-9-2022
Về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang
Ông Đặng Văn Sử

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Hạnh Nguyên – Thư ký Tòa 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 30-9-2022, 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 77/2022/TLPT-DS ngày 12-7-2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 29-4-2022 của Tòa án nhân dân thị xã P bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2022/QĐ-PT ngày 30-8-2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2022/QĐ-PT ngày 22-9-2022, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 44/2022/QĐ-TA ngày 28-9-2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Huỳnh Nữ Kim L, sinh năm 1981 *(có mặt)*;
1.2. Ông Đỗ Na P, sinh năm 1980 *(có mặt)*.
Cùng địa chỉ: Đường L, Phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:
2.1. Ông Huỳnh Công B1, sinh năm 1974 *(có mặt)*;
2.2. Bà Tống Thị B2, sinh năm 1974 *(vắng mặt)*.
Cùng địa chỉ: Khu phố O, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người chứng kiến hỗ trợ cho ông Huỳnh Công B1: Bà Đặng Thu V, sinh năm 2001; địa chỉ: Khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(có mặt)*.

Người đại diện hợp pháp của bà B2: ông Huỳnh Công B1, sinh năm 1974; cùng địa chỉ với bà B2; là đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 13-9-2022 *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Công B1: Ông Lê Văn N, sinh năm 1981 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(có mặt)*.

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1976 *(có mặt)*;

3.2. Bà Huỳnh Nữ Công M, sinh năm 1978 *(có mặt)*.

Cùng địa chỉ: Khu phố O, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Ông Nguyễn Đình S1, sinh năm 1984; địa chỉ: Đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt)*.

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Huỳnh Nữ Kim L, ông Đỗ Na P trình bày:

Vào khoảng tháng 7 âm lịch năm 2017, vợ chồng bà L, ông P và vợ chồng anh trai và chị dâu là ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2 đã cùng nhau thống nhất góp tiền cùng mua quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình S1 và bà Tạ Thị Như H1, cụ thể là thửa đất số 1673, tờ bản đồ 19, diện tích 1.054m^2 (đất ở tại nông thôn 50m^2, đất trồng cây lâu năm 1.004m^2) tại xã T, huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là thửa đất 1673). Giá chuyển nhượng thửa đất thực tế là 900.000.000đ, vợ chồng bà L, ông P và vợ chồng ông B1, bà B2 thoả thuận mỗi bên góp ½ số tiền mua đất là 450.000.000đ.

Ngày 07-9-2017, bà L trực tiếp cùng bà B2 đến nhà ông Nguyễn Đình S1 và bà Tạ Thị Như H1 để đặt cọc số tiền 20.000.000đ, số tiền đặt cọc này cũng là của bà L bỏ ra. Giấy đặt cọc do ông S1 chủ đất tự tay viết, khi tiến hành đặt cọc giao tiền thì có 4 người chứng kiến gồm: Bà L, bà B2, ông S1, bà H1. Mặc dù bà L có mặt nhưng Giấy đặt cọc chỉ có tên bà B2, ông S1, bà H1 ký tên vì bà L, ông P đã thống nhất chỉ để ông B1, bà B2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà L và ông P sinh sống tại Sài Gòn, cả hai bận công việc, con nhỏ đi lại khó khăn, không thể sắp xếp công việc về thị xã P thường xuyên. Hơn nữa ông B1, bà B2 là anh chị của bà L nên bà L, ông P hoàn toàn tin tưởng để ông B1, bà B2 đứng tên toàn bộ thửa đất, khi cần sẽ tách thửa cho từng bên đứng tên sau.

Ngày 20-9-2017, bà L chuyển khoản số tiền mua đất 450.000.000đ cho ông Huỳnh Công B1 qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đ. Trước ngày 20-9-2017, bà L đã mang số tiền mặt 150.000.000đ về trực tiếp giao cho ông B1, bà B2 mượn để cùng mua thửa đất trên.

Ngày 21-9-2017, ông B1, bà B2 và ông S1, bà H1 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, số 2306, quyển số 3.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất thì ông B1, bà B2 xây dựng căn nhà cấp 4 trên ½ diện tích thửa đất này, ½ phần diện tích thửa đất còn lại của bà L, ông P thì ông B1, bà B2 trồng cây và nuôi gà.

Đến năm 2018, thấy ông B1, bà B2 làm nhà xong thì bà L đề nghị ông B1, bà B2 đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L để thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên cho bà L thì ông B1, bà B2 không đồng ý với lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B1 đã mang đi thế chấp vay tiền để làm nhà, sau đó ông B1 nói ông không đồng ý tách thửa đất thì không ai tách được. Từ đó anh em mâu thuẫn, ông B1 và bà B2 nói thửa đất trên là của ông B1, bà B2 và đến ngày 12-07-2018 bà B2 tự ý gửi vào tài khoản của ông P số tiền 560.000.000đ để trả lại số tiền 450.000.000đ bà L, ông P góp tiền mua đất chung và tiền bà L cho ông B1 mượn 150.000.000đ. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà L, ông P nộp thêm chứng từ chứng minh ngày 24-10-2018 bà B2 chuyển khoản thêm vào tài khoản của ông P số tiền 40.000.000đ.

Việc bà L, ông P và ông B1, bà B2 cùng góp tiền mua chung thửa đất 1673 nêu trên thì tất cả các anh chị em ruột trong nhà đều biết rõ. Tại Biên bản hòa giải ngày 28-10-2019 của Ủy ban nhân dân phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và nội dung đoạn ghi âm đã được Văn phòng thừa phát lại Quận G lập vi bằng ngày 17-10-2019 thì ông B1 thừa nhận có thỏa thuận góp tiền mua chung đất với bà L, ông P nhưng sau khi xong thủ tục nhận chuyển nhượng thì ông B1 đổi ý, muốn sử dụng toàn bộ thửa đất nên đã gửi trả lại số tiền mua đất cho bà L.

Nay bà L, ông P chỉ biết là ông B1, bà B2 đã tách thửa đất 1673 thành hai thửa là 1890 và 1891 thuộc tờ bản đồ số 19. Sau đó, ông B1, bà B2 đã thực hiện nhiều thủ tục biến động đất đai và nay diện tích đất 1.054m^2 thuộc thửa đất 1673, đã đổi thành thửa đất 215, tờ bản đồ 127. Tổng diện tích thửa đất vẫn là 1.054m^2 nhưng trong đó đã chuyển đổi mục đích sử dụng từ 50m^2 đất ở thành 300m^2 đất ở nông thôn và 754m^2 đất trồng cây lâu năm.

Do đó, bà L, ông P khởi kiện và bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc ông B1 và bà B2 phải trả lại bà L, ông P ½ quyền sử dụng đất để ông bà được quyền sử dụng ½ diện tích thửa đất số 215, tờ bản đồ 127.

- Qua xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo vẽ, nguyên đơn biết 300m^2 đất ở có vị trí ở giữa thửa đất 215 nên bà L, ông P yêu cầu được quyền sử dụng 527m^2 đất, trong đó có 25m^2 đất ở thuộc phần của bà L, ông P khi cùng ông B1, bà B2 góp tiền mua diện tích đất 1.054m^2 thuộc thửa đất 1673. Ngoài ra có thêm bao nhiêu đất ở do ông B1, bà B2 đã chuyển đổi thì bà L, ông P đồng ý trả tiền phần diện tích đất ở đó cho ông B1, bà B2 theo giá thị trường.

- Do ông B1, bà B2 đã xây nhà cấp 4 trên thửa đất 1890 cũ thì để ông B1, bà B2 sử dụng, còn lại thửa 1891 cũ chỉ có công trình tạm thì giao cho bà L, ông P sử dụng và

bà L, ông P bồi thường các tài sản trên diện tích đất này cho ông B1 và bà B2 theo quy định pháp luật.

- Bà L và ông P đồng ý trả lại ông B1 và bà B2 450.000.000đ tiền góp mua đất ban đầu.

Bị đơn là ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2 trình bày:

Thửa đất 1673 nguyên đơn yêu cầu ở trên là do vợ chồng ông B1, bà B2 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình S1 và bà Tạ Thị Như H1. Ngày 14-9-2017, ông B1, bà B2 và ông S1, bà H1 ký kết Hợp đồng đặt cọc, nội dung ông B1, bà B2 đặt cọc 200.000.000đ cho ông S1, bà H1; Giá chuyển nhượng thửa đất là 900.000.000đ.

- Ngày 21-9-2017, ông B1, bà B2 và ông S1, bà H1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T công chứng số 2306.

- Ngày 29-9-2017, cơ quan chức năng xác nhận thửa đất số 1673 đã chuyển nhượng cho ông B1, bà B2.

- Ngày 13-12-2018, thửa 1673 nêu trên được tách thành hai thửa đất mới, vẫn đứng tên ông B1, bà B2 là:

Thửa đất 1890, diện tích 553m^2 đất trồng cây lâu năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 774524 cấp ngày 13-12-2018;

Thửa đất 1891, diện tích 553m^2 (đất ở 50m^2, đất trồng cây lâu năm 503m^2), có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 774525 cấp ngày 13-12-2018.

- Ngày 24-12-2018, ông B1, bà B2 chuyển nhượng sang tên cho bà Phạm Thị Kim H2 thửa đất 1891.

- Ngày 13-9-2019, bà Phạm Thị Kim H2 chuyển nhượng sang tên lại cho ông B1, bà B2 thửa đất 1891.

- Ngày 01-10-2019, do đo đạc lại bản đồ mới nên thửa đất 1891 được đổi thành thửa 213, tờ bản đồ số 127 và thửa đất 1890 được đổi thành thửa 214, tờ bản đồ số 127.

- Ngày 08-10-2019, nhập 02 thửa đất số 213 và 214 thành thửa đất số 215, tờ bản đồ số 127, diện tích 1.054m^2 (50m^2 đất ở, 1.004m^2 đất trồng cây lâu năm), có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 392378 cấp ngày 08-10-2019, đứng tên ông B1, bà B2.

- Ngày 20-11-2019, Cơ quan nhà nước xác nhận thửa đất 215, tờ bản đồ 127 đã chuyển mục đích sử dụng 250m^2 đất trồng cây lâu năm thành đất ở. Như vậy, thửa đất 215 có 300m^2 đất ở, 754m^2 đất trồng cây lâu năm *(BL 160 tập 21)*.

Việc bà L và ông P cho rằng có góp tiền 450.000.000đ để mua chung thửa đất trên là không đúng. Đó chỉ là tiền bà L, ông P cho ông B1, bà B2 mượn để thanh toán tiền mua đất và bà B2 đã chuyển trả vào tài khoản của ông Đỗ Na P số tiền 560.000.000đ vào ngày 12-7-2018. Vì thế ông B1, bà B2 không đồng ý với bất cứ yêu cầu khởi kiện

nào của Bà L và ông P vì yêu cầu không hợp pháp, không có căn cứ. Ông B1 yêu cầu xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Những người làm chứng:

Ông Nguyễn Đình S1 trình bày: Ông S1 xác nhận ông S1, bà H1 đã chuyển nhượng thửa đất số 1673 nêu trên cho ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2. Giá chuyển nhượng là 900.000.000đ nhưng ông S1 bớt 10.000.000đ để làm thủ tục sang tên.

Khoảng 19 giờ 30 phút ngày 07-9-2017, bà Huỳnh Nữ Kim L và bà Tống Thị B2 đến nhà ông S1, bà H1 ở tổ 4, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để đặt cọc tiền mua đất là 20.000.000đ. Giấy đặt cọc là do ông S1 tự viết tay, khi tiến hành đặt cọc giao tiền thì có 4 người chứng kiến gồm: Ông S1 và vợ là bà H1, bà L, bà B2. Số tiền đặt cọc 20.000.000đ do bà L, bà B2 trực tiếp giao cho ông S1, bà H1 nhận. Tuy nhiên Giấy đặt cọc chỉ có bà B2 và ông S1, bà H1 ký tên, bà L không ký, ông S1 không biết lý do vì sao bà L không ký.

Ngày 21-9-2017, ông S1, bà H1 cùng ông B1, bà B2 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T công chứng số 2306. Ông S1 xác nhận đã nhận tiền đặt cọc từ bà L và bà B2 là 20.000.000đ vào ngày 07-9-2017, còn lại 870.000.000đ thì ông B1, bà B2 đã chuyển khoản thanh toán đủ nhưng chuyển tiền ngày nào thì ông S1 không nhớ chính xác. Việc bà Huỳnh Nữ Kim L, ông Đỗ Na P và ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2 có thoả thuận góp tiền mua đất chung hay không thì ông S1 không biết chính xác.

Bà Huỳnh Nữ Công M trình bày: Bà M là em ruột của ông B1, là chị ruột của bà L. Bà M xác nhận biết rõ và chứng kiến tại nhà của bố bà M về việc bà L, ông P và ông B1, bà B2 bàn bạc thống nhất cùng góp tiền mua chung thửa đất số 1673 nêu trên của ông Nguyễn Đình S1 và bà Tạ Thị Như H1. Bà M xác nhận nội dung cuộc nói chuyện ngày 15-10-2019 giữa bà L và ông B1 có bà M chứng kiến, nội dung đúng như bản chép nội dung đoạn ghi âm đã in ra giấy nộp cho Toà án *(BL 152 tập 20)*.

Ông Nguyễn Thanh T1 trình bày: Ông T1 là em rể của ông B1, anh rể của bà L. Ông T1 xác nhận biết rõ và chứng kiến tại nhà của bố bà M về việc bà L, ông P và ông B1, bà B2 bàn bạc thống nhất cùng góp tiền mua chung thửa đất số 1673 nêu trên của ông Nguyễn Đình S1 và bà Tạ Thị Như H1. Buổi tối ngày mà bà L và bà B2 mang tiền 20.000.000đ đi đặt cọc đất tại nhà ông S1, bà H1 thì ông T1 cũng biết rõ vì bà L từ Sài Gòn về có ghé qua nhà ông T1 nói là mang tiền đi đặt cọc mua đất của ông S1, bà H1. Ông T1 chỉ không chứng kiến việc giao tiền cho chủ đất khi đặt cọc. Sau đó ông B1 tự ý chuyển trả lại tiền mua đất cho bà L và không đồng ý tách thửa giao đất cho bà L như đã thỏa thuận *(BL 104 tập 13, 152 tập 20)*.

Ông Huỳnh Đăng K trình bày: Ông K là em ruột của ông B1 và bà L. Trong cuộc họp hòa giải gia đình gồm có Ba và tất cả các anh chị em trong gia đình thì ông K biết vào năm 2017, ông B1 và bà L mua đất chung thửa 1673 nêu trên và vợ chồng bà L

để cho ông B1 đứng tên sổ đất. Trong cuộc họp này ông B1 cũng thừa nhận mua chung đất với vợ chồng bà L, ông P và thừa nhận đã tự ý chuyển lại tiền cho bà L và ông P.

Ông Tạ Hoàng S2 và bà Huỳnh Nữ Công T trình bày: Ông S2, bà T2 là em rể và em gái ruột của ông B1, là anh rể và chị gái ruột của bà L. Ông bà có mặt tại buổi họp hòa giải gia đình cùng Ba và các anh chị em trong nhà và được biết ông B1 và bà L có cùng mua chung đất vào năm 2017, để cho vợ chồng ông B1 đứng tên sổ đất. Năm 2018 vợ chồng bà L yêu cầu lấy sổ đất để tách thửa nhưng ông B1 không đưa và sau đó tự ý chuyển tiền lại, vợ chồng bà L, ông P không chịu nên cãi vã với nhau.

Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 29-4-2022 của Tòa án nhân dân thị xã P đã tuyên xử:

Chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn bà Huỳnh Nữ Kim L và ông Đỗ Na P đối với bị đơn ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Công nhận nguyên đơn bà Huỳnh Nữ Kim L và ông Đỗ Na P được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 527m^2 đất, trong đó có 174,8m^2 đất ở và 352,2m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 215-1, khu phố O, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. Buộc ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2 phải trả lại cho bà L và ông P quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

Vị trí, ranh giới thửa đất theo Mảnh trích đo địa của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 20-9-2021.

Bà L và ông P có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Ghi nhận bà L và ông P tự nguyện thanh toán cho ông B1 và bà B2 tiền nhận chuyển nhượng chung quyền sử dụng thửa đất số 1673 là 450.000.000đ; giá trị tài sản trên thửa đất 215-1 là 58.230.749đ; trị giá 149,8m^2 đất ở theo giá thị trường là 1.198.400.000đ. Tổng cộng là 1.706.631.749đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo:

Ngày 10-5-2022, bị đơn là ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không đúng về các tài liệu, chứng cứ cũng như các tình tiết trong vụ án dẫn đến việc áp dụng pháp luật không đúng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và ông P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Thửa đất số 1673, tờ bản đồ 19, diện tích 1.054m^2, trong đó có 50m^2 đất ở, 1.004m^2 đất trồng cây lâu năm, qua nhiều lần thực hiện tách, nhập thửa, chuyển nhượng, đo đạc lại đúng như ông B1 đã trình bày thì nay đã có số thửa mới là 215, tờ bản đồ số 127, diện tích 1.054m^2, trong đó có 300m^2 đất ở, 754m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc khu phố O, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất đang có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT392378 ngày 08-10-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2.

[2] Bà Huỳnh Nữ Kim L, ông Đỗ Na P đề nghị được chia ½ diện tích đất thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 127 là phần đất có ký hiệu 215-1, diện tích 527m^2 trên Mảnh trích đo địa chính số 260-2021. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ngày 07-04-2021 của Toà án nhân dân thị xã P và Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P lập ngày 20-9-2021 thì trên diện tích đất 527m^2 thửa 215-1 có vật kiến trúc và cây trồng như sau: Tường gạch dài 7,45m, hàng rào lưới B40 dài 10m, chuồng gà 8,8m^2, sân bê tông 12,1m^2 và lối đi bê tông 41,6m^2, nhà sắt để xe 16,7m^2, cổng sắt 2,55m x 2,5m; 09 cây Na, 09 cây Mít, 04 cây Nguyệt quế, 06 cây Dừa, 02 cây Nhãn, 01 cây Bưởi, 01 cây Chôm chôm, 01 cây Ngọc anh, 02 cây Ổi, 01 cây Bằng lăng, 02 cây Lộc vừng, 01 cây Mận, 02 cây Điệp, 06 cây Mai, 02 cây Vú sữa, 01 cây Khế, 03 cây Bơ, 01 cây Chanh, 01 bụi Chuối, 01 bụi Mía. Do bà L, ông P phải bồi thường cho ông B1, bà B2 nên tất cả vật kiến trúc và cây trồng này thuộc quyền sở hữu của bà L, ông P.

[3] Việc nhận chuyển nhượng đất, giá chuyển nhượng và thanh toán tiền của ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2 với ông Nguyễn Đình S1, bà Tạ Thị Như H1 đúng như nguyên đơn, bị đơn đã trình bày. Nhưng nguyên đơn và bị đơn tranh chấp với nhau về việc hai bên có cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên hay không.

[4] Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bà L, ông P và ông B1 đồng thời ông B1 đại diện hợp pháp cho bà B2 đã tự nguyện thỏa thuận giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận như sau:

[4.1] Công nhận cho bà Huỳnh Nữ Kim L và ông Đỗ Na P được quyền sử dụng diện tích 527m^2 đất, trong đó có 174,8m^2 đất ở thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 127, khu phố O, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vị trí, ranh giới đất theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 20-9-2021, diện tích đất được ký hiệu là lô 215-1, gồm các điểm tọa độ 1-2-3-4-1.

[4.2] Ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2 phải giao lại cho bà Huỳnh Nữ Kim L và ông Đỗ Na P diện tích 527m^2 đất cùng toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất thuộc thửa 215-1 trong đó có 174,8m^2 đất ở thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 127, khu phố O, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vị trí, ranh giới đất theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà

Rịa - Vũng Tàu lập ngày 20-9-2021, diện tích đất được ký hiệu là lô 215-1, gồm các điểm tọa độ 1-2-3-4-1.

[4.3] Bà Huỳnh Nữ Kim L và ông Đỗ Na P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2 tổng số tiền là 1.906.631.000đ, gồm các khoản tiền sau:

- Số tiền 450.000.000đ trị giá ½ diện tích thửa đất số 1673, tờ bản đồ 19 (nay là thửa 215, tờ bản đồ số 127) khi nhận chuyển nhượng đất chung với ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2.

- Số tiền 58.231.000đ trị giá tài sản của ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2 trên diện tích đất thửa 215-1, tờ bản đồ số 127.

- Số tiền 1.198.400.000đ trị giá 149,8m^2 đất ở tăng thêm do ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2 chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm.

- Số tiền 200.000.000đ hỗ trợ công sức cho ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2.

[4.4] Bà Huỳnh Nữ Kim L, ông Đỗ Na P và ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục chỉnh lý, đăng ký biến động đất đai đối với diện tích đất của mỗi bên theo quy định pháp luật về đất đai.

[4.5] Chi phí đó vẽ; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 17.446.085đ do nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4.6] Án phí dân sự có giá ngạch: Bị đơn chịu nhưng ông Huỳnh Công B1 là người khuyết tật nên được miễn, bà B2 phải chịu tiền án phí là 27.849.465đ.

[4.7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, đe dọa và không trái đạo đức xã hội. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận như trên của các đương sự.

Từ những lý do trên, Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận nội dung đã thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được tính đối với phần giá trị tài sản mà Toà án phải xác định là 1.456.631.000đ (đã trừ phần 450.000.000đ là tiền bà L, ông P phải trả do nhận chuyển nhượng đất). Mức án phí là (36.000.000đ + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000đ). Án phí phải nộp là 55.698.930đ. Ông B1 và bà B2, mỗi người phải nộp ½ số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng ông

B1 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí nên không phải nộp. Bà B2 phải nộp tiền án phí thuộc phần bà B2 là 27.849.465đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Công B1 được miễn nộp. Bà Tống Thị B2 phải chịu 300.000đ.

[7] Từ những lý do trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn là ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2, sửa Bản án dân sự của Tòa án cấp sơ thẩm theo sự thỏa thuận của các đương sự.

[8] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2021/QĐ-BPBĐ ngày 09-03-2021 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 09-03-2021 của Tòa án nhân dân thị xã P đã phong tỏa quyền sử dụng đất 1.054m^2 thuộc thửa số 215, tờ bản đồ 127 tại khu phố O, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT392378 ngày 08-10-2019 đứng tên ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2. Các Quyết định này sẽ được giải quyết theo trình tự quy định về biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 166, 208, 209 Bộ luật Dân sự; điểm k khoản 4 Điều 95, Điều 166, Điều 170, Điều 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 2, 9 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 29-4-2022 của Tòa án nhân dân thị xã P, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

1. Công nhận cho bà Huỳnh Nữ Kim L và ông Đỗ Na P được quyền sử dụng diện tích 527m^2 đất, trong đó có 174,8m^2 đất ở thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 127, khu phố O, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 392378 ngày 08-10-2019 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2. Vị trí, ranh giới, diện tích đất theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 20-9-2021, phần đất được ký hiệu là lô 215-1, gồm các điểm tọa độ 1-2-3-4-1.

2. Ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2 phải giao cho bà Huỳnh Nữ Kim L và ông Đỗ Na P diện tích 527m^2 đất cùng toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất thuộc thửa 215-1 trong đó có 174,8m^2 đất ở thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 127, khu phố O, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CT 392378 ngày 08-10-2019 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2. Vị trí, ranh giới, diện tích đất theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 20-9-2021, phần đất được ký hiệu là lô 215-1, gồm các điểm tọa độ 1-2-3-4-1.

3. Cơ quan có thẩm quyền về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 392378 ngày 08-10-2019 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2 theo hướng chỉnh lý giảm diện tích đất ông B1, bà B2 được quyền sử dụng thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 127, khu phố O, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu còn 527m^2, trong đó có 152,2m^2 đất ở. Vị trí, ranh giới, diện tích đất theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 20-9-2021, phần đất được ký hiệu là lô 215, gồm các điểm tọa độ 2-5-6-3-2.

(Kèm theo Bản án này là Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 20-9-2021).

4. Bà Huỳnh Nữ Kim L, ông Đỗ Na P và ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện các thủ tục chỉnh lý, đăng ký biến động đất đai và các thủ tục khác theo Bản án này và theo quy định pháp luật về đất đai.

5. Bà Huỳnh Nữ Kim L và ông Đỗ Na P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2 tổng số tiền là 1.906.631.000đ *(Một tỷ, chín trăm lẻ sáu triệu, sáu trăm ba mươi mốt ngàn đồng)*, gồm các khoản tiền sau:

- Số tiền 450.000.000đ trị giá ½ diện tích thửa đất số 1673, tờ bản đồ 19 (nay là thửa 215, tờ bản đồ số 127) khi nhận chuyển nhượng đất chung với ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2.

- Số tiền 58.231.000đ trị giá tài sản của ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2 trên diện tích đất thửa 215-1, tờ bản đồ số 127.

- Số tiền 1.198.400.000đ trị giá 149,8 m^2 đất ở tăng thêm do ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2 chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm.

- Số tiền 200.000.000đ hỗ trợ công sức cho ông Huỳnh Công B1, bà Tống Thị B2.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

6. Chi phí đó vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 17.446.085đ *(Mười bảy triệu, bốn trăm bốn mươi sáu ngàn, không trăm tám mươi lăm đồng)* do nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

7. Biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2021/QĐ-BPBĐ ngày 09-03-2021 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 09-03-2021 của Tòa án nhân dân thị xã P về phong tỏa quyền sử dụng đất 1.054m^2 thuộc thửa số 215, tờ bản đồ 127 tại khu phố O, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đứng tên ông Huỳnh Công B1 và bà Tống Thị B2 sẽ được giải quyết theo trình tự quy định về biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Công B1 được miễn. Bà Tống Thị B2 phải chịu 27.849.465đ *(Hai mươi bảy triệu, tám trăm bốn mươi chín ngàn, bốn trăm sáu mươi lăm đồng*.

- Bà Huỳnh Nữ Kim L và ông Đỗ Na P được trả lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003996 ngày 19-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P.

9. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Huỳnh Công B1 được miễn. Bà Tống Thị B2 phải chịu 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0006050 ngày 26-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà B2 đã nộp xong.

10. 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 thoả 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30-9-2022).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đào Thị Huệ