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: 118/2019/DS-PT
Ngày 22 tháng 11 năm 2019
"Tranh chấp HĐ 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: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Đoàn Ngọc Thiện

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 104/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 9 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS- ST ngày 05 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2019/QĐ-PT ngày 24/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2019/QĐ-PT ngày 23/10/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Sỹ S, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 65/75 đường Đ, Phường 11, TP. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1947; Địa chỉ: Số 111A đường Đ, Phường 11, TP. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo hợp pháp của bà C: Ông Hoàng Đức D, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 111A đường Đ, Phường 11, TP. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 29/6/2017 vắng mặt).

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Hoàng Đức D, sinh năm 1974 (vắng mặt).

2. Ông Hoàng Đức M(vắng mặt).

3. Ông Hoàng Đức H (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 111A đường Đ, Phường 11, TP. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Ông Hoàng Đức T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 111 đường Đ, Phường 11, TP.V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Bà Hoàng Thị N1, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 111B đường Đ, Phường 11, TP. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

6. Bà Hoàng Thị K, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 111A1 đường Đ, Phường 11, TP. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

7. Bà Hoàng Thị N2, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 111A2 đường Đ, Phường 11, TP. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

8. Ông Trịnh Văn U, sinh năm 1974 (vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 945/1 đường A, Phường 11, TP. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông Trịnh Văn U là: ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1981; Địa chỉ: 111/17/1A H, phường M, TP. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 21/11/2019 có mặt).

10. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1947; Địa chỉ: Số 65/77 đường Đ, Phường 11, TP. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Nguyễn Hoài T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 65/77 Đ, Phường 11, TP. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 15/11/2018 có mặt).

11. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 65/75 đường Đ, Phường 11, TP. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

12. Ông Vương Đình Q, sinh năm 1963 (vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

13. Bà Thái Thị A, sinh năm 1963 (vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Xã N, huyện K, tỉnh Nghệ An.

14. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V; Địa chỉ: Số 94 đường H, Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang N – Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tâm X – Chuyên viên tổ thông tin lưu trữ (Giấy ủy quyền số 6368/GUQ-TTLT ngày 22/11/2018, vắng mặt).

15. Ủy ban nhân dân Phường 11, thành phố V; Địa chỉ: 1020 đường A , Phường 11, TP. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê P – chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 11, TP V (vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

16. Ủy ban nhân dân thành phố V; Địa chỉ: 89 T, Phường 01, TP. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn P – chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Y, chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường TP. V(vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Trịnh Văn U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/01/1996, ông Nguyễn Sỹ S có mua của ông Hoàng Đức N 01 lô đất có chiều ngang 8,6m, dài 24m tại số 40 và 41 B3, U, Phường 11, TP. V nay là 65/75 và 65/77 đường Đ, Phường 11, TP. V. Việc mua bán được lập bằng giấy tay do lúc đó ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S đã giao đủ tiền cho ông N và nhận đất làm nhà để ở trên ½ diện tích đã sang nhượng từ năm 1996, ½ diện tích đất còn lại cùng năm 1996 ông S sang nhượng bằng giấy tay cho ông Vương Đình Q, ông Q làm nhà để ở vào năm 1996 và năm 2000 ông Q chuyển về quê nên sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị L. Gia đình ông S và gia đình bà L đã sinh sống ổn định từ năm 1996 và năm 2000 cho đến nay, có sổ hộ khẩu gia đình và có xác nhận của chính quyền địa phương.

Năm 2012 ông S đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết phần đất ông S và bà L đang sử dụng đã được nhà nước cấp chủ quyền cho ông Trịnh Văn U theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B2 ngày 24/6/2010. Do đó ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 94,8m^2 thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 18 là của ông S, bà H1. Đồng thời ông S yêu cầu Tòa án xem xét, hủy 1 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B2 ngày 24/6/2010 cho ông Trịnh Văn U. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, ông S xin rút lại yêu cầu hủy 1 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B2 ngày 24/6/2010 cho ông Trịnh Văn U.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị C do ông Hoàng Đức D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1996, ông Hoàng Đức N (chồng bà C, cha của ông D) có bán cho ông Nguyễn Sỹ S một phần đất có diện tích ngang 8,6m, dài 24 m, quay mặt ra hẻm 65 đường Đ, phần đuôi đất giáp đất bộ đội, việc mua bán đúng như ông S trình bày, nguồn gốc đất do khai phá, việc mua bán được lập giấy tay do lúc đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C và các con của ông N không ký vào giấy mua bán đất nhưng có biết việc ông N bán đất cho ông S và không có ý kiến phản đối gì. Ông S đã làm nhà ở từ năm 1996 đến nay và có sang nhượng lại ½ diện tích đã mua cho ông Vương Đình Q, nay ông Q đã bán cho bà Nguyễn Thị L.

Năm 2004 gia đình ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất khai phá nói trên bao gồm cả phần đất đã bán cho ông S. Năm 2007, ông N chuyển nhượng toàn bộ phần đất được cấp giấy cho anh Trịnh Văn U và có thỏa thuận với ông U về việc ông U có trách nhiệm tách giấy tờ phần đất của ông S vì đất ông N đã bán cho ông S từ năm 1996. Tuy nhiên, trong quá trình đăng ký biến động, chỉnh lý hồ sơ đất, ông U đã cố tình chỉnh lý lại phần đất của ông N đã bán cho ông S sang đất đứng tên ông U.

Nay ông S khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông S và bà L, là người đại diện cho bà C ông D yêu cầu Tòa án xác minh hiện nay đất mà gia đình Ông bán cho ông S vào năm 1996 hiện đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào. Nếu đúng phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được cấp cho ông U thì ông đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để điều chỉnh lại cho đúng, đồng thời phải hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/01/2008 giữa ông U với bà C và ông N. Công nhận phần đất có chiều ngang 8,6m, chiều dài 24 m tọa lạc tại hẻm 65 Đ cho ông S và bà L.

Ông D khẳng định gia đình ông N không bán hai lần cho hai người đối với 1 diện tích đất mà ông S, bà L đang làm nhà ở. Các buổi làm việc và xét xử về sau bị đơn vắng mặt không có lý do.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoài T trình bày:

Ngày 05/9/2000, ông Vương Đình Q sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị L 01 lô đất chiều ngang là 4,3m, chiều sâu 24m, theo đo đạc thực tế hiện nay là 99m^2. Trên đất có nhà cấp 4 do ông Q xây dựng năm 1996. Việc chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Gia đình bà L sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Nguồn gốc đất do ông Q nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Sỹ S vào năm 1996, đất này ông S mua của ông Hoàng Đức N vào ngày 25/01/1996.

Năm 2012, khi gia đình bà L tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết đất này Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đức N vào ngày 19/3/2004, sau đó ông N đã chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông Trịnh Văn U, ông U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B2 ngày 24/6/2010.

Bà L có gặp gia đình ông N để hỏi thì gia đình ông N cho biết không sang nhượng cho ông H 206m^2 đất đã bán cho ông S vào năm 1996 nhưng không rõ lý do vì sao giấy tờ đất lại cấp cho ông H. Sau đó, bà L gặp ông H để thương lượng nhưng ông H không hợp tác mà yêu cầu bà L và ông S phải mua lại chính mảnh đất ông S đã mua của ông N từ năm 1996 đến nay.

Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Q, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông N là có hiệu lực pháp luật. Công nhận diện tích 99,1m^2 thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 8 Phường 11, thành phố V là của gia đình bà Nguyễn Thị L;

- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông U, hủy 1 phần giấy chứng nhận quyền sủ dụng đất số B2 do Uỷ ban nhân dân thành phố V cấp ngày 24/6/2010 cho ông Trịnh Văn U đối với phần đất thuộc các thửa 17, 18, tờ bản đồ số 8 Phường 11, thành phố V.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L xin rút lại yêu cầu hủy 1 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC243756 ngày 24/6/2010 cho ông Trịnh Văn U.

2. Ông Hoàng Đức D là con của ông Hoàng Đức N và bà Nguyễn Thị C. Ông D cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà C – bị đơn trong vụ án và có ý kiến về nội dung vụ án như ý kiến của ông với tư cách là đại diện bị đơn.

3. Các ông bà Hoàng Đức H, Hoàng Đức M, Hoàng Đức T, Hoàng Thị K, Hoàng Thị N1, Hoàng Thị N2, Nguyễn Thị G đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên không ghi nhận được ý kiến.

4. Ông Trịnh Văn U trình bày: Ông đang là chủ sử dụng thửa đất số 17+18, tờ bản đồ số 08 với diện tích 252,4m^2 trong đó có 50m^2 đất ở tại đô thị 202,4m^2 đất trồng cây hàng năm tại Phường 11, TP. V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất B do Ủy ban nhân dân TP V cấp ngày 24/6/2010.

Về nguồn gốc thửa đất là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Đức N và bà Nguyễn Thị C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/01/2008. Việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp lệ do đó ông U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S và bà L.

5. Ông Vương Đình Q trình bày: Năm 1996 ông có mua của ông Nguyễn Sỹ S một mảnh đất với diện tích 103m^2 bằng giấy viết tay (nguồn gốc đất ông S mua lại của ông Hoàng Đức N khai hoang và chưa có sổ đỏ với diện tích 206m^2). Vào năm 1996, ông và ông S làm nhà, phần móng đổ cột chung, xây 02 phòng để ở và có hộ khẩu, hợp đồng điện nước từ năm 1997 với số nhà cũ là 41B Tổ 15, P, TP. V nay là 65/77 đường Đ, Phường 11, TP. V. Năm 1998 thì ông xây xong toàn bộ diện tích còn lại.

Đến năm 2000, ông sang nhượng căn nhà cấp 4 trên lại cho bà Nguyễn Thị L với số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu)* đồng và đã nhận đầy đủ số tiền trên của bà L, không có bất cứ tranh chấp gì và bà L ở ổn định từ đó đến nay.

Ông xác nhận việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 103m^2 tọa lạc tại 65/77 Đ, Phường 11, TP V cho bà L là đúng sự thật, và không có tranh chấp gì.

6. Đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:

Trường hợp "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa ông Nguyễn Sỹ S và bà Nguyễn Thị C (là vợ ông Hoàng Đức N) thuộc trường hợp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông Hoàng Đức N ngày 16/02/2007. Căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, trường hợp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân.

Căn cứ Khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ có nêu "Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân". Do đó không có cơ sở để thu hồi giấy chứng nhận số B2 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp cho ông Trịnh Văn U ngày 24/6/2010.

7. Đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Phường 11, thành phố V trình bày:

Căn cứ hồ sơ địa chính năm 1993 và năm 2002, Uỷ ban nhân dân Phường 11, thành phố V nhận thấy nguồn gốc diện tích 206m^2 thuộc thửa đất số 17,18 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại số 65/75 và số 65/77 Đ, Phường 11, thành phố V có 02 nguồn gốc.

- Diện tích 186,2m^2 có nguồn gốc do gia đình ông Hoàng Đức N khai phá sử dụng (năm 1993 ông N có kê khai đăng ký đất tại sổ mục kê của Phường 11, gồm các thửa 53,54,55,56,66,67,68 và 71, tờ bản đồ 34 (tên thửa cũ). Đến năm 2004, ông N được Uỷ ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 187768 ngày 19/3/2004 với diện tích 9.396m^2. Tuy nhiên trên thực tế năm 1996, ông N đã sang nhượng cho ông Nguyễn Sỹ S một phần diện tích sử dụng bằng giấy viết tay, diện tích sang nhượng thuộc phần thửa 53, tờ bản đồ số 34 (tên thửa cũ). Sau đó, ông S sang nhượng lại một nửa diện tích mua của ông N cho ông Vương Đình Q. Đến năm 2000, ông Q sang nhượng lại nhà đất cho bà Nguyễn Thị L sử dụng. Diện tích còn lại ông S đang sử dụng.

- Diện tích 19,8m^2 thuộc phần thửa 49, tờ bản đồ 34 (tên thửa cũ), trước năm 1996 tên kê khai đất Quân sự do Lữ đoàn Z quản lý sử dụng từ năm 1996 đến nay thực tế do ông Nguyễn Sỹ S đang sử dụng.

Căn cứ biên bản xác minh ngày 10/11/2007 của Uỷ ban nhân dân Phường 11 phối hợp với Khu phố và Tổ trưởng dân phố xác minh thì căn nhà số 65/75 Đ, Phường 11 do ông S xây dựng năm 1996 sử dụng để ở đến nay. Hiện gia đình ông S đang sinh sống ở tại căn nhà này. Căn nhà số 65/77 Đ, Phường 11 do ông Vương Đình Q xây dựng năm 1996 đến năm 2000 sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị L sử dụng bằng giấy tay đến nay. Hiện gia đình bà L đang sinh sống tại căn nhà nay. Qua kiểm tra, nhận thấy 02 căn nhà trên chưa được cấp giấy phép xây dựng và sở hữu nhà ở.

8. Lữ đoàn Z thuộc Vùng 2 Hải quân trình bày: Về diện tích diện tích 19,8m^2 nằm trong diện tích 206m^2 thuộc phần thửa 49, tờ bản đồ số 34. Tại văn bản số 631/CV-LĐ ngày 05-6-2019 Lữ đoàn Z thuộc Vùng 2 Hải quân có ý kiến: Phần diện tích đất trên không thuộc nguồn gốc đất quốc phòng. Do vậy, Lữ đoàn Z Hải Quân không quản lý kê khai đăng ký và sử dụng. Thửa đất trên hiện nay do ai đang quản lý và sử dụng thì Lữ đoàn không nắm được.

9. Đại diện hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V trình bày:

Thửa đất số 17+ 18 (mới), tờ bản đồ số 8 (mới), Phường 11, thành phố V có nguồn gốc do ông Hoàng Đức N đăng ký kê khai, sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19-3-2004 ông N được Uỷ ban nhân dân thành phố Vũng T cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất số Đ đối với các thửa đất 53,54,55,65,66,67,68,71 (thửa cũ) tờ bản đồ số 34 (bản đồ cũ) diện tích 9.390m^2, gồm 230.0m^2 đất ở và 9.160,0m^2 đất nông nghiệp tại Phường 11, thành phố V.

Ngày 16/01/2008, ông N được Uỷ ban nhân dân thành phố V tách thửa và cấp 5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A cho thửa đất số (07+18+19+33+34+35+38+77+09), tờ bản đồ số (08+09) diện tích 8.879,5 m^2 (230m^2 đất ở và 8.649,5m^2 đất trồng cây hàng năm).

Năm 2008, ông N chuyển nhượng lại 1 phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A nêu trên cho ông Trịnh Văn U theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Phường 11, TP.V xác nhận. Ngày 13/4/2008, ông Trịnh Văn U được Uỷ ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L tên thửa đất 09, tờ bản đồ 08 diện tích 5.111,6m^2 đất trồng cây hàng năm tại Phường 11, thành phố V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Ngày 26/12/2008, Uỷ ban nhân dân TP.V tách thửa và cấp 5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn U, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A, thửa số 9 (lấy lại tên thửa cũ), tờ bản đồ số 08, diện tích 1.503m^2.

Ngày 30/10/2009, Uỷ ban nhân dân TP.V tách thửa số 09, tờ bản đồ số 8 thành 12 thửa và cấp 12 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn U, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P, thửa số 9, tờ bản đồ số 08, diện tích 377,4m^2 trong đó có 74,4m^2 đất ở, còn lại là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm.

Ngày 24/6/2010, Ủy ban nhân dân TP.V tách thửa số 09, tờ bản đồ số 08, thành 2 thửa và cấp 2 giấy chứng nhận cho ông Trịnh Văn U gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B1 cho thửa đất số 09, tờ bản đồ số 08, diện tích 125m^2, gồm 74,4m^2 đất ở và 50,6m^2 đất trồng cây hàng năm (lấy lại thửa cũ).

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B2 cho thửa đất số 17+18 tờ bản đồ số 08, diện tích 252,4m^2 gồm 50m^2 đất ở và 202,4m^2 đất trồng cây hàng năm.

Số thứ tự thửa đất số 17+ 18, tờ bản đồ số 8 được lấy theo bản đồ địa chính năm 2004. Trên sổ mục kê thì thửa đất số 17, tờ bản đồ số 8 do "Nguyễn Sỹ S" đăng ký; thửa đất số 18, tờ bản đồ số 08 do " bà E" đăng ký.

Hiện trạng tài sản tranh chấp được xác định như sau:

Kết quả đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Thửa đất tranh chấp là thửa 17+18 tờ bản đồ số 08, Phường 11, thành phố V theo Giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất số B2 đứng tên ông Trịnh Văn U. Trên đất có 02 căn nhà cấp 4, trong đó:

- 01 căn nhà có số 65/75 đường Đ, Phường 11, thành phố V(số cũ 40 B3 Tổ 15, P, Phường 11, TP. V) do ông Nguyễn Sỹ S xây dựng và sử dụng từ năm 1996. Nhà đất tọa lạc tại thửa số 17 (tên thửa mới), tờ bản đồ số 08, Phường 11, TP V (diện tích đo đạc thực tế là 94.8m^2 (các bút lục 141, 143, 144).

- 01 căn nhà có số 65/77 đường Đ, Phường 11, thành phố V (số cũ 41 tổ 15, P, Phường 11) do ông Vương Đình C xây dựng từ năm 1996, hiện do bà Nguyễn Thị L sử dụng. Nhà đất tọa lạc tại thửa số 18 (tên thửa mới), tờ bản đồ số 08, diện tích đo đạc thực tế là 99,1m^2 (các bút lục 141, 143, 144).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DSST ngày 05/7/2019, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã áp dụng các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 709, 713, 136, 137, 144 Bộ luật dân sự năm 1995; điểm b.3 tiểu mục 2.2 Mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004 của Hội

đồng thẩm phán TAND tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Luật thi hành án dân sự, tuyên xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sỹ S, của bà Nguyễn Thị L về việc Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B2 do Uỷ ban nhân dân thành phố V cấp cho ông Trịnh Văn U ngày 24/6/2010.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sỹ S và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L.

- Công nhận diện tích đất 94,8m^2, loại đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, thuộc 1 phần thửa số 17 (tên thửa mới), tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại số 65/75 đường Đ, Phường 11, thành phố V thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Sỹ S và bà Lê Thị H1.

- Công nhận diện tích đất 99,1m^2, loại đất nông nghiệp trồng cây hàng năm thuộc 1 phần thửa số 18 (tên thửa mới), tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại số 65/77 đường Đ, Phường 11, thành phố V thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L.

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/5/2004 được Uỷ ban nhân dân Phường 11, TP V xác nhận ngày 09/6/2004 giữa ông Hoàng Đức N, bà Nguyễn Thị C với ông Trịnh Văn U và 1 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) lập ngày 10/01/2008 giữa ông N, bà C với ông U liên quan đến thửa đất số 17, 18 (tên thửa mới) tờ bản đồ số 8, Phường 11, TP. V.

Về hậu quả của hủy hợp đồng, giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng 1 vụ án khác khi có yêu cầu.

- Ủy ban nhân dân thành phố V có trách nhiệm điều chỉnh 1 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B2 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 24/6/2010 cho ông Trịnh Văn U đối với diện tích 94,8m^2 thuộc thửa 17 (tên thửa mới) và 99,1m^2 thuộc thửa 18 (tên thửa mới), tờ bản đồ số 8, Phường 11, thành phố Vũng Tàu cho ông Nguyễn Sỹ Sơn, bà Nguyễn Thị Lai theo nội dung tại mục 1, 2 phần quyết định của bản án này.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13 tháng 8 năm 2019, ông Trịnh Văn U làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông U. Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn C1 đại diện hợp pháp của ông U trình bày cụ thể yêu cầu kháng cáo là cấp sơ thẩm áp dụng điểm b, tiểu mục 2.2 Mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng đối với trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng là không đúng và đề nghị không tuyên Ủy ban nhân dân thành phố V điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trịnh Văn U.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của ông Trịnh Văn U là ông Nguyễn Văn C1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông Nguyễn Sỹ S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn U thì thấy:

Uỷ ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H có cả diện tích đất hiện ông S và bà L đang sử dụng, nhưng việc cấp giấy chứng nhận này là dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người sử dụng đất. Theo hướng dẫn, giải đáp của Tòa án nhân dân tối cao tại văn bản số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 V/v thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, tố tụng dân sự và tố tụng hành chính: Tại mục 2 của phần II có hướng dẫn cho trường hợp các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nhưng đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không mang tính chất là quyết định hành chính cá biệt, nên không tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Vì vậy Toà cấp sơ thẩm không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố V đã cấp cho ông U mà tuyên Ủy ban nhân dân thành phố V có trách nhiệm điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B2 cấp cho ông Trịnh Văn U là phù hợp với quy định của pháp luật nên nội dung kháng cáo này của ông U là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N chuyển nhượng đất cho ông S, sau đó ông S chuyển nhượng ½ diện tích đất này cho ông C và ông C chuyển nhượng lại cho bà L phải căn cứ vào hướng dẫn tại tiểu mục b.3, mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để giải quyết, nhưng bản án sơ thẩm lại áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.2 Mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để giải quyết là chưa chính xác. Vì vậy nội dung kháng cáo này của ông U là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng lại căn cứ hướng dẫn của Nghị quyết 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để tuyên công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương cho đúng với hướng dẫn của nghị quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trịnh Văn U nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu kháng cáo nêu trên như sau:

[3]. Nguồn gốc diện tích 206m^2 đất đang tranh chấp hiện trạng là 193,9m^2 trong đó diện tích 94,8m^2 ông S bà H1 đang sử dụng và diện tích 99,1m^2 bà L đang sử dụng là của ông Hoàng Đức N khai phá, sử dụng từ năm 1993 có đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ187768 ngày 19/3/2004. Ngày 25/01/1996, ông Hoàng Đức N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ S bằng giấy viết tay; ngày 26/01/1996 ông S chuyển nhượng cho ông Vương Đình C ½ diện tích đất bằng giấy viết tay và cả hai đều làm nhà ở. Ngày 05/9/2000 ông C chuyển lại nhà và

đất cho bà L bằng giấy viết tay và bà L sử dụng như hiện nay. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2004, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục sang tên cho ông S, bà L. Sau đó đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại cho ông Trịnh Văn U và bà Nguyễn Thị G. Khi làm thủ tục thì bao gồm cả diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông S, bà L. Ông U đã làm thủ tục sang tên. Khi chuyển nhượng thì ông N bà C có nói với ông U bà G phải tách thửa sang tên cho hộ ông S và hộ bà L nhưng ông U bà G không thực hiện. Lẽ ra khi chuyển nhượng đất cho ông U thì ông N bà C phải chừa lại phần đất đã chuyển nhượng trước đó cho ông S bà L nhưng lại chuyển giao nghĩa vụ này cho người nhận chuyển nhượng sau là không đúng. Ngoài ra khi ông U nhận chuyển nhượng đều biết rõ trên đất có hai căn nhà nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Sỹ S và bà Nguyễn Thị L là có căn cứ. Tuy nhiên khi quyết định chỉ cần công nhận hợp đồng và diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là đủ nên cần sửa án sơ thẩm.

[4]. Việc ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, sau đó ông S chuyển nhượng ½ diện tích đất này cho ông C và ông C chuyển nhượng lại cho bà L các bên đã thực hiện xong không tranh chấp. Cấp sơ thẩm phải căn cứ vào hướng dẫn tại điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để công nhận các hợp đồng trên, nhưng bản án sơ thẩm lại áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.2 Mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để giải quyết là chưa chính xác. Vì vậy nội dung kháng cáo này của ông U là có căn cứ chấp nhận.

[5]. Các đương sự giao dịch, chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có trách nhiệm và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền của nhà nước về quản lý đất đai để làm các thủ tục hoặc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc Ủy ban nhân dân thành phố V phải điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông U là không đúng, chấp nhận kháng cáo của ông U.

Ngoài ra quyền khởi kiện của đương sự được pháp luật quy định nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên giành quyền khởi kiện cho các đương sự là không cần thiết.

[6]. Ông Trịnh Văn U không phải chịu án phí.

[7]. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn U. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DSST ngày 05/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 217, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 709, 713, 136, 137, 144 của Bộ luật dân sự năm 1995; điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán

Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội, tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sỹ S và một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L về việc "Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B2 do Uỷ ban nhân dân thành phố V cấp ngày 24/6/2010 cho ông Trịnh Văn U".

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sỹ S và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy sang nhượng đất" ngày 25/01/1996 giữa ông Hoàng Đức N và ông Nguyễn Sỹ S; "Giấy sang nhượng đất" ngày 26/01/1996 giữa ông Nguyễn Sỹ S và ông Vương Đình C; "Giấy sang nhượng nhà và đất" ngày 05/9/2000 giữa ông Vương Đình C và bà Nguyễn Thị L có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Sỹ S và bà Lê Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất 94,8m^2 (loại đất nông nghiệp trồng cây hàng năm) thuộc một phần thửa số 17 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại số 65/75 đường Đ, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 99,1m^2 (loại đất nông nghiệp trồng cây hàng năm) thuộc một phần thửa số 18, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại số 65/77 đường Đ, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3**.** Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/5/2004 được UBND Phường 11, thành phố V xác nhận ngày 09/6/2004 giữa ông Hoàng Đức N, bà Nguyễn Thị C với ông Trịnh Văn U và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) lập ngày 10/01/2008 giữa ông N, bà C với ông U đối với diện tích 94,8m^2 thuộc thửa 17 (tên thửa mới) và 99,1m^2 thuộc thửa 18 (tên thửa mới), tờ bản đồ số 8, Phường 11, thành phố V , tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

(Vị trí đất theo Sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai Tp. V lập ngày 16/11/2017 kèm theo bản án).

Các đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4**.** Chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: 6.000.000đ *(sáu triệu đồng)* ông Nguyễn Sỹ S và bà Nguyễn Thị L tự nguyện nộp mỗi người 3.000.000đ *(ba triệu đồng)* và đã nộp xong.

5**.** Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị C được miễn nộp án phí.

- Ông Nguyễn Sỹ S, bà Nguyễn Thị L không phải nộp án phí**.** Hoàn lại cho ông Nguyễn Sỹ S số tiền 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai tạm ứng án phí số 0003863 ngày 21/4/2017; hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai tạm ứng án phí số 0006519 ngày 17/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Văn U không phải nộp hoàn trả 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001201 ngày 16/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố VT;
- CCTHADS thành phố VT;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Đã ký

Nguyễn Thị Phương Bắc