TOÀ 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: 23/2024/DS-PT
Ngày 29-01-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc

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 Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang
Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - 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: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 26 và 29 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 125/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 12A/2023/QĐPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 193/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 9 năm 2023, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 194/2023/TB-TA ngày 14 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 233/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 141/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đào Ngọc M, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1954 và bà Trần Thị N, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số D B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bà N có mặt, ông T vắng mặt ngày 18-01-2024, có mặt ngày 26-01-2024).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tiến T và bà Trần Thị N:

Bà Nguyễn Thị Kim V - Luật sư thuộc Công ty L - Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Ông Đồng Công Khả P, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số D Đ, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Nhữ Văn T1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số D B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1:

Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số D B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 23-5-2022 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Dương Thị H, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đã chết ngày 21-5-2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị H:

1.1. Ông Đào Ngọc M, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

1.2. Ông Đào Thanh H1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Khu đô thị K, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

1.3. Ông Đào Thanh S, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Khu đô thị C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

1.4. Bà Đào Thị Thanh T2, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Chung cư S, khu đô thị C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt ngày 18-01-2024, vắng mặt ngày 26-01-2024).

1.5. Bà Dương Thị H2, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số B N, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị H2: Ông Đào Thanh S, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Khu đô thị C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 17-01-2024 (có mặt).

1.6. Ông Đào Phú C, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Số B N, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

1.6. Ông Đào Phú T3, sinh năm 2002.

Địa chỉ: Số B N, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Phan Thị P1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số D B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1:

Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số D B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 23-5-2022 (có mặt).

- *Người làm chứng*: Ông Hoàng Hữu Đ, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số C T, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*:

1. Ông Đào Ngọc M - Nguyên đơn.
2. Ông Nguyễn Tiến T - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đào Ngọc M trình bày:

Tháng 05-2002, ông M và ông Nhữ Văn T1 cùng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B các thửa đất số 168, 174, 189, 190 và 191 tờ bản đồ số 35, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với diện tích 16.411,9m^2 và một lô đất khoảng 500m^2 thuộc tờ bản đồ số 35 của ông Nguyễn Hữu P2. Ông và ông T1 thỏa thuận lập ra một làn ranh để tiện canh tác và trông giữ. Khi bốc thăm, ông T1 nhận được phần ao đầm phía bên ngoài cạnh M1 và kho muối, ông nhận được phần đất ở phía trong phần gò đất 500m^2. Lúc đó ông T1 có nói ông tự lo giấy tờ phần đất của ông và hai bên thỏa thuận ai lên ở thì trông coi đất giúp người kia. Trong quá trình ở trên đất, khi vào mùa mưa thì phần ao phía bên của ông T1 thường xuyên bị sạt lở, gia đình ông liên lạc với ông T1 để sửa chữa nhưng không nhận được hồi âm. Gia đình ông đã bỏ tiền, bỏ công thuê xe về múc đất đắp lại, tu bổ, cải tạo lại phần bờ ao đập này nên mới được như hiện nay.

Vào cuối năm 2008, ông T1 muốn nhượng lại phần đất của ông T1 cho ông với giá 350.000.000 đồng, sau đó đồng ý bớt cho ông 20.000.000 đồng. Ông đồng ý nhưng do chưa lo kịp tiền nên ông đề nghị trả trước 100.000.000 đồng và phần còn lại thì hơn một tháng sau sẽ trả nhưng ông T1 không đồng ý. Khoảng 01 tháng sau, ông T1 đi cùng ông T đến hỏi ông đã đủ tiền chưa nếu chưa đủ thì ông T1 chuyển nhượng cho ông T. Ông yêu cầu ông T1 cho thêm một thời gian ngắn nữa nhưng ngày hôm sau ông T1 và ông T tới thông báo cho ông biết là ông T1 đã chuyển nhượng phần đất đó cho ông T.

Qua tìm hiểu của con trai ông thì ông T1 đã nhận 50.000.000 đồng tiền của ông T đặt cọc. Con trai ông đề nghị được đưa ngay 100.000.000 đồng để ông T1 hủy bỏ việc chuyển nhượng đất cho ông T và sẽ lo trả hết số tiền còn lại, nhưng ông T1 không đồng ý.

Năm 2011, ông có khách mua hết diện tích đất trên nhưng vì không gặp được ông T1, ông có giao ước và đặt cọc cho ông T 350.000.000 đồng. Ông yêu cầu ông T nhờ ông T1 đến ngày làm giấy tờ thì ra phòng công chứng ký tên làm thủ tục chuyển nhượng với ông. Tới ngày hẹn, ông T không nhờ được ông T1 ra phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng mà đòi chuyển nhượng thẳng cho khách hàng của ông nhưng ông không đồng ý nên việc chuyển nhượng không thành.

Ông đã tiếp cận Sơ đồ vị trí do Trung tâm K lập ngày 06-11-2020 và không có ý kiến gì. Ông yêu cầu như sau:

1. Yêu cầu ông Nhữ Văn T1 phải thanh toán chi phí bồi đắp sửa chữa bờ đập là 239.000.000 đồng, trong đó từ thời điểm 03-6-2004 đến 24-5-2011 là 132.000.000 đồng và từ thời điểm 10-7-2007 đến 24-5-2011 là 107.000.000 đồng. Yêu cầu tính lãi suất là 10%/năm đối với các khoản tiền này.

2. Yêu cầu ông Nhữ Văn T1 phải thanh toán tiền trông coi là 1.750.000 đồng/1 tháng, tính từ ngày 23-5-2002 đến 24-5-2011, mỗi tháng 2.500.000 đồng, thành tiền là 270.000.000 đồng.

3. Yêu cầu ông Nguyễn Tiến T phải trả cho ông số tiền 350.000.000 đồng là tiền đặt cọc và bị phạt cọc là 350.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2011.

4. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10-8-2008 giữa ông Nhữ Văn T1 với ông Nguyễn Tiến T là vô hiệu do vi phạm pháp luật.

5. Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền giữa ông Nhữ Văn T1, bà Phan Thị P1 với ông Nguyễn Tiến T lập ngày 24-5-2014 tại Phòng C1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do vi phạm pháp luật.

6. Yêu cầu ông được quyền ưu tiên mua tài sản chung là quyền sử dụng diện tích đất phần của ông Nhữ Văn T1 góp vốn nhận chuyển nhượng chung tại các thửa 168, 174, 189, 190 và 191 tờ bản đồ số 35 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo giá đất nuôi trồng thủy sản thuộc các phường của thành phố B do UBND tỉnh quy định.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-8-2008 vô hiệu do vi phạm điểm cấm của luật, trái đạo đức xã hội. Tài sản bán trong trường hợp này là tài sản chung giữa ông và ông Nhữ Văn T1 đã bị hạn chế quyền định đoạt theo quy định của pháp luật, ông là người được ưu tiên mua nên không đồng ý với yêu cầu công nhận Biên bản chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đề ngày 10-8-2008 giữa ông Nhữ Văn T1, bà Phan Thị P1 và ông Nguyễn Tiến T có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Tiến T yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất 8.455,95m^2 theo Sơ đồ ngày 28-8-2010 do Công ty cổ phần Đ1 thực hiện thuộc các thửa đất số 168, 174, 189, 190, 191 tờ bản đồ số 35, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 051172 ngày 23-5-2002 và 500m^2 do ông Nhữ Văn T1 và ông Đào Ngọc M mua của ông Hoàng Hữu P3 tại phường L, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông M cũng không đồng ý vì ông T không thể đem sơ đồ ngày 28-8-2010 đặt lên trên thay thế sơ đồ vị trí ngày 16-4-2002 có diện tích 16.411,9m^2 do Phó Chủ tịch thị xã B ông Bùi Quang N1 ký. Ông không gây khó khăn trong việc chuyển nhượng giữa ông T1 và ông T mà ông là đồng chủ sử dụng với ông T1 cho nên việc chuyển nhượng mà ông T1 không trả tiền công bồi đắp gìn giữ thì ông có quyền cầm giữ tài sản và giấy tờ để buộc bên kia thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với ông.

Bị đơn ông Nguyễn Tiến T trình bày:

Năm 2007, ông Nhữ Văn T1 và bà Phan Thị P1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích đất 8.455,95m^2 đất tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đến ngày 10-8-2008, ông giao hết tiền cho ông T1, bà P1 và hai bên ký kết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 24-5-2011, ông tình cờ phát hiện ra ông M có hành vi chuyển nhượng diện tích đang đứng tên đồng sở hữu với ông T1 nên ông đã đề nghị ông T1, bà P1 đến phòng C1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập hợp đồng ủy quyền, nhằm tạo điều kiện pháp lý để ông toàn quyền sử dụng và định đoạt phần đất mà ông T1 đã chuyển nhượng cho ông theo biên bản thỏa thuận chia tách đất ngày 22-12-2009.

Từ năm 2007 đến năm 2009, vợ chồng ông đã cùng ông T1 nhiều lần sang đất và hẹn gặp ông M bàn bạc việc chia tách đất nhưng ông M gây khó khăn cho ông.

Đến ngày 28-9-2010, ông có hợp đồng với Công ty Đ1 đo đạc đất để chia tách. Việc đo đạc có mặt của ông M và trực tiếp chỉ ranh theo biên bản thỏa thuận ngày 22-12-2009.

Sau đó ông M có đặt vấn đề nhận chuyển nhượng lại phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông T1. Ngày 28-3-2011, ông M thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích của ông với giá tiền là 1.940.000.000 đồng. Ông M đặt cọc trước cho ông 350.000.000 đồng và hẹn 30 ngày sau sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại và hai bên nhận bàn giao đất nhưng đến nay ông M không thực hiện theo đúng hợp đồng. Ông M đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc này nên ông M phải bị mất tiền đặt cọc.

Việc ký hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông T1, bà P1 với ông tại Phòng công chứng M tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là nhằm hợp thức hóa việc chuyển nhượng bằng văn bản thỏa thuận giữa ông T1 và ông ngày 10-8-2008, để ông được toàn quyền định đoạt, sử dụng nên hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Ông không đồng ý với bất cứ yêu cầu khởi kiện nào của ông M.

Sau khi được tiếp cận Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K lập ngày 06-11-2020, ông không có ý kiến gì.

Ông Nguyễn Tiến T có yêu cầu phản tố:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận Biên bản chuyển nhượng 1uyền sử dụng đất đề ngày 10-8-2008 giữa ông Nhữ Văn T1, bà Phan Thị P1 và ông có hiệu lực pháp luật. Ông đề nghị được chia 50% diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V051172 ngày 23-5-2002 và 50% diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 207502 ngày 06-8-2010;

2. Ông yêu cầu chia theo sự thỏa thuận của các bên trong Biên bản thỏa thuận phân chia đất và tách sổ đỏ ngày 22-12-2009 như sau:

Về vị trí đất: Theo thỏa thuận của các bên, phần đất của ông nằm phía bên tay trái, giáp chùa và nhà máy muối

Về diện tích đất: Sau khi trừ đi phần diện tích đất làm đường đi thì phần đất còn lại chia theo đường đất đã đắp, phần chênh lệch sẽ được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất theo giá hội đồng định giá đã định.

Phần đất mà ông M đã bồi đắp đường đi thì yêu cầu Tòa công nhận là đường đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày:

Vợ chồng ông M, bà H cho rằng phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà thì tại sao vợ chồng ông M qua lại nhà bà nhiều lần để yêu cầu ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông M.

Giữa ông M, ông T1 và ông T có ký văn bản thỏa thuận về việc chia đất nên không thể nói đất này không phải là đất của vợ chồng bà.

Ông M, bà H cho rằng đã đầu tư trên đất thì phải có chứng cứ chứng minh. Nay ông M khởi kiện, bà không đồng ý với bất cứ yêu cầu khởi kiện nào của ông M.

Bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của ông T và các yêu cầu phản tố của ông T. Bà yêu cầu công nhận phần đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông T1, bà P1 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nhữ Văn T1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M, yêu cầu công nhận phần đất thuộc quyền sử dụng của ông cho ông M thì ông không đồng ý, vì giữa ông và ông M không có thỏa thuận nào về việc giao quyền sử dụng đất của ông cho ông M sử dụng. Hơn nữa, phần đất này ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến T rồi.

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 10-8-2008, giữa ông và ông T ông cũng không đồng ý vì việc mua bán đất giữa ông và ông T diễn ra từ năm 2007, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện. Khi ông chuyển nhượng cho ông T thì giữa ông và ông T chỉ làm giấy tay, ông đã nhận đủ tiền của ông T và bàn giao đất cho ông T rồi. Lý do ông và ông T chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật là vì ông M cất giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chịu đưa ra để đi làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông cũng đã nhiều lần yêu cầu ông M đưa cho ông để ông đi tách thửa nhưng ông M không đưa. Ông vẫn giữ nguyên ý kiến chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông cho ông T.

Đối với yêu cầu của ông M về việc hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 24-5-2011, ông không đồng ý vì việc ủy quyền của ông không trái quy định của pháp luật. Hơn nữa, ngày ký hợp đồng ủy quyền, ông M là người cầm bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến thì công chứng viên mới làm hợp đồng ủy quyền cho ông T được.

Đối với yêu cầu ông phải bỏ ra chi phí cần thiết mà ông M đã bỏ ra để bảo quản, trông coi làm tăng giá trị quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý vì giữa ông và ông M đã thỏa thuận, ai là người trông coi đất thì trông coi luôn phần đất cho người bên kia.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nhữ Văn T1 và bà Phan Thị P1, ông Nguyễn Tiến T trình bày:

Ông Nhữ Văn T1 không đồng ý với bất cứ yêu cầu khởi kiện nào của ông M. Ông T1 không chấp nhận thanh toán chi phí bồi đắp sửa chữa bờ đập là 239.000.000 đồng, trong đó từ thời điểm 03-6-2004 đến 24-5-2011 là 132.000.000 đồng và từ thời điểm 10-7-2007 đến 24-5-2011 là 107.000.000 đồng; yêu cầu tính lãi suất là 10%/tháng đối với các khoản tiền này. Bên cạnh đó, ông T1 cũng không chấp nhận việc ông M khởi kiện yêu cầu ông Nhữ Văn T1 phải thanh toán tiền trông coi đất là 1.750.000 đồng/1 tháng, tính từ ngày 23-5-2002 đến 24-5-2011, mỗi tháng 2.500.000 đồng, thành tiền là 270.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H (vợ ông M) trình bày:

Trong quá trình gia đình bà và ông T1 chung tiền để nhận chuyển nhượng lại phần diện tích đất tại phường L, thành phố B đã đầu tư đổ đất rất nhiều. Thời gian đầu ông T1 tham gia tích cực, tuy nhiên sau đó khi nghe tin đất quy hoạch và đổ đất tu bổ thì bị phường ngăn cản ông T1 chán nản và không đầu tư xây dựng thêm trên đất nữa và cũng không sử dụng đất mà để gia đình bà sử dụng.

Sau đó, gia đình bà đã thuê nhân công và xe xúc bồi đắp thêm phần bờ ao đất của ông T1 tốn kém rất nhiều tiền bạc và công sức.

Về việc ông T1 chuyển nhượng đất cho ông T và sau đó ông T làm thủ tục đặt cọc chuyển nhượng lại diện tích đất này cho vợ chồng bà là không đúng quy định. Nay bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện và ý kiến phản bác của ông M và không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị P1 trình bày:

Bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến của ông Nhữ Văn T1 và không có ý kiến gì khác.

Người làm chứng ông Hoàng Hữu Đ trình bày:

Ông là người biết việc đặt cọc để chuyển nhượng đất giữa ông M và ông T. Ông có ký tên với tư cách là người làm chứng trong biên bản đặt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc M về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, tài sản chung*" đối với ông Nguyễn Tiến T, bà Trần Thị N và ông Nhữ Văn T1.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tiến T.

Công nhận Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10-8-2008 giữa ông Nhữ Văn T1, bà Phan Thị P1 và ông Nguyễn Tiến T có hiệu lực pháp luật.

Công nhận phần diện tích đất được ký hiệu là Khu C gồm các thửa (3/3, 7/3, 10, 11, 12, 14, 15, 16), diện tích 6.674,2m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn

Tiến T, bà Trần Thị N theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K xử lý nội nghiệp ngày 11-8-2022.

Buộc ông Đào Ngọc M phải hoàn trả cho ông Nguyễn Tiến T, bà Trần Thị N số tiền 106.680.000 đồng.

Công nhận phần diện tích đất được ký hiệu là: Khu B gồm các thửa (7/2, 3/2, 7/4), diện tích 1.055,0m^2 là đường đi chung cho đất của ông Đào Ngọc M và ông Nguyễn Tiến T theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K xử lý nội nghiệp ngày 11-8-2022.

3. Ông Nguyễn Tiến T, bà Trần Thị N có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, xác lập đối với quyền sử dụng đất nói trên, theo quy định của pháp luật.

Ông Đào Ngọc M có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V051172 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 23-5-2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 207502, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cấp ngày 06-8-2010 hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Trong các ngày 22-8-2022 và 24-3-2023, nguyên đơn ông Đào Ngọc M có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-8-2008 giữa ông Nhữ Văn T1 và ông Nguyễn Tiến T, biên bản nhận cọc ngày 28-3-2011, hợp đồng uỷ quyền giữa ông Nhữ Văn T1, bà Phan Thị P1 với ông Nguyễn Tiến T lập ngày 24-5-2014 đều vô hiệu.

Ngày 25-8-2022, bị đơn ông Nguyễn Tiến T có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng công nhận cho ông phần đất có diện tích 7.640,35m^2 được tính từ 50% của tổng diện tích đất 15.280,7m^2 thuộc thửa đất số 168, 174, 189, 190, 191 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 051172 và thửa 267 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 207502 cùng thuộc tờ bản đồ số 35, phường L, thành phố B - V.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Đào Ngọc M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo như sau: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-8-2008 giữa ông Nhữ Văn T1 và ông Nguyễn Tiến T, hợp đồng ủy quyền ngày 24-5-2011 và hợp đồng nhận cọc ngày 28-3-2011 vô hiệu do trái pháp luật; buộc ông Nguyễn Tiến T phải trả lại cho ông M 350.000.000 đồng tiền đặt cọc, 350.000.000 đồng tiền phạt cọc và trả tiền lãi trên số tiền trên theo quy định của pháp luật; buộc ông Nhữ Văn T1 phải thanh toán cho ông M ½ phần giá trị tăng thêm của diện tích đất mà ông T1

được sử dụng sau khi trừ đi phần diện tích đã bị thu hồi và phần diện tích đất ông M tự khai phá thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Tiến T giữ nguyên yêu cầu phản tố và xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Bà Trần Thị N đồng ý với yêu cầu phản tố và ý kiến trình bày của ông T.

Bị đơn ông Nhữ Văn T1 (do ông Nguyễn Tiến T đại diện) đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đào Ngọc M và ông Nguyễn Tiến T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Tiến T xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đào Ngọc M, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập dưới dạng biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-8-2008 giữa ông Nhữ Văn T1 và ông Nguyễn Tiến T và biên bản thỏa thuận về việc chia đất và tách sổ đỏ ngày 22-12-2009 giữa ông Đào Ngọc M, ông Nhữ Văn T1 và ông Nguyễn Tiến T là hợp pháp. Công nhận cho ông M và ông T mỗi người được sử dụng ½ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B theo kết quả đo đạc của cấp sơ thẩm, không chia phần diện tích 500m^2 đất mua của ông Nguyễn Hữu P2 vì phần này theo biên bản thỏa thuận ngày 22-12-2009 các bên đã thỏa thuận là ông M được sử dụng riêng, ông T không còn quyền lợi gì. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy biên bản nhận cọc ngày 28-3-2011 giữa ông Đào Ngọc M và ông Nguyễn Tiến T, buộc ông T phải trả lại cho ông M số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của ông M về việc phạt cọc ông T 350.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của ông M về việc buộc ông Nhữ Văn T1 thanh toán cho ông M ½ giá trị tăng thêm của phần đất ông T1 được sử dụng sau khi trừ đi phần diện tích đất đã bị thu hồi và phần diện tích đất ông M tự khai phá thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Ngọc M và bị đơn ông Nguyễn Tiến T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn ông Nhữ Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị P1, bà Dương Thị H2 vắng mặt nhưng đã có người đại diện tham gia phiên tòa; ông Đào Phú C và ông Đào Phú T3 vắng mặt không rõ lý do dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Tiến T có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tiến T.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đào Ngọc M thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo về việc buộc bị đơn ông Nhữ Văn T1 phải thanh toán cho ông M ½ phần giá trị tăng thêm của diện tích đất mà ông T1 được sử dụng sau khi trừ đi phần diện tích đã bị thu hồi và phần diện tích đất ông M tự khai phá thêm; buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến T phải trả tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc và phạt cọc phải trả cho ông M là 700.000.000 đồng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xét các nội dung này ở cấp sơ thẩm ông M không yêu cầu Tòa án giải quyết, đến cấp phúc thẩm ông M mới yêu cầu là vượt quá phạm vi khởi kiện và kháng cáo ban đầu. Căn cứ khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết các nội dung kháng cáo này.

[2] *Xét các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Ngọc M*:

[2.1] *Về yêu cầu tuyên biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-8-2008 giữa ông Nhữ Văn T1 và ông Nguyễn Tiến T (sau đây gọi tắt là Biên bản ngày 10-8-2008) vô hiệu:*

Nguyên đơn cho rằng Biên bản ngày 10-8-2008 vô hiệu vì đây là biên bản viết tay giữa các bên, không phải là hợp đồng chuyển nhượng và không được công chứng, chứng thực hợp pháp; việc thỏa thuận chuyển nhượng này trái pháp luật vì quyền sử dụng đất mà ông T1 chuyển nhượng cho ông T là tài sản chung chưa chia của ông M và ông T1, nhưng ông T1 lại tự ý một mình ký giấy chuyển nhượng cho ông T mà không được sự đồng ý của ông M là trái pháp luật và vi phạm quyền ưu tiên mua của chủ sở hữu chung là ông M. Mặt khác, ông T1 chuyển nhượng phần đất mua chung với ông M trong khi chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chi phí bồi đắp, sửa chữa bờ đập và bảo quản, giữ gìn tài sản

chung cho ông M là vi phạm pháp luật. Do vậy, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng trên. Xét các lý do nêu trên thì thấy:

[2.1.1] *Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*:

Biên bản ngày 10-8-2008 tuy được lập thành văn bản nhưng có tiêu đề là biên bản chứ không phải là hợp đồng, không được công chứng, chứng thực; bên nhận chuyển nhượng chưa làm thủ tục tách thửa và đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên vi phạm khoản 1 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, nội dung biên bản trên thể hiện việc ông T1 và ông T thỏa thuận chuyển nhượng ½ quyền sử dụng đất mà ông T1 đồng sở hữu với ông M, có thỏa thuận giá cả và quyền, nghĩa vụ của các bên phù hợp quy định của pháp luật nên về bản chất, đây là một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký biên bản trên, ông T1 đã bàn giao đất cho ông T, ông T đã thanh toán đủ tiền cho ông T1. Đến nay, hợp đồng này vẫn đang được các bên thực hiện, chưa hoàn thành nên hình thức và nội dung được thực hiện theo quy định tại Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, theo đó: "*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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".*

Nay, ông T và ông T1 đều yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng trên nên Tòa án phải căn cứ vào quy định nêu trên của Bộ luật dân sự để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng mà không tuyên vô hiệu hợp đồng do vi phạm về hình thức. Do vậy, việc ông M khởi kiện và kháng cáo cho rằng hợp đồng trên vô hiệu về hình thức là không phù hợp quy định pháp luật đã nêu trên. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M về nội dung này là có căn cứ.

[2.1.2] *Về việc ông T1 ký Biên bản ngày 10-8-2008 mà không có sự thỏa thuận với người đồng sở hữu là ông Đào Ngọc M và vi phạm quyền ưu tiên mua của ông M*:

[2.1.2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều khai thống nhất với nhau về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông M và ông T1 cùng bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B vào năm 2002. Ngày 23-5-2002, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M và ông T1 đồng sở hữu đối với diện tích đất 16.411,9m^2 thuộc các thửa 168, 174, 189, 190 và 191, tờ bản đồ số 35 phường L, thành phố B, toàn bộ diện tích đất này đều là đất đùng. Ngoài ra, ông M và ông T1 còn nhận chuyển nhượng chung diện tích đất 500m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu P2 liền kề với phần đất đùng trên. Số tiền mà ông M và ông T1 bỏ ra để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên là bằng nhau. Do đó, đủ căn cứ kết luận toàn bộ diện tích đất trên là tài sản chung của ông M và ông T1, trong đó mỗi người có quyền sử dụng ½ diện tích đất này. Ông M và ông T1 cũng đã tự thỏa thuận phân chia và bốc thăm vị trí đất mà mỗi bên

được sử dụng, theo đó, ông M được sử dụng ½ diện tích đất tiếp giáp phần đất 500m^2 đất mua của ông P2, còn ông T1 được sử dụng ½ diện tích đất tiếp giáp chùa và nhà máy M3. Do vậy, toàn bộ diện tích đất nêu trên là tài sản chung theo phần của ông M và ông T1.

[2.1.2.2] Các đương sự cũng khai thống nhất: Năm 2008, do muốn chuyển nhượng phần đất của mình nên ông T1 có thông báo miệng cho ông M là nếu ông M mua lại phần của ông T1 thì ông T1 sẽ bán với giá 330.000.000 đồng. Ông M đồng ý mua nhưng xin thời gian 1 tháng để lo tiền, ông T1 không đồng ý nên hai bên không thỏa thuận được về việc chuyển nhượng này. Sau đó, ông T đồng ý mua nên ông T1 đã chuyển nhượng phần đất của ông T1 cho ông T với giá 335.000.000 đồng, theo Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-8-2008.

[2.1.2.3] Xét, Điều 216 Bộ luật dân sự 2005 quy định: "*Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*". Điều 223 Bộ luật dân sự 2005 quy định: "*1. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật ..., 3. Trong trường hợp một chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình thì chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua. Trong thời hạn 3 tháng đối với tài sản chung là bất động sản kể từ ngày các chủ sở hữu chung khác nhận được thông báo về việc bán và các điệu kiện bán mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì chủ sở hữu đó được quyền bán cho người khác*".

Đối chiếu các quy định trên thì ông T1 được quyền chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình nhưng phải đảm bảo quyền ưu tiên mua của ông M. Ông M khai ông T1 chỉ báo miệng cho ông biết việc chuyển nhượng phần đất trên trước khi chuyển nhượng cho ông T khoảng 1 tháng, còn ông T1 không có chứng cứ chứng minh đã thông báo trước 3 tháng cho ông M nên việc ông T1 chuyển nhượng phần đất trên cho ông T là đã vi phạm quyền ưu tiên mua của ông M. Tuy nhiên, sau khi biết ông T đã nhận chuyển nhượng phần đất của ông T1, ông M không thực hiện quyền yêu cầu Tòa án chuyển sang cho mình quyền và nghĩa vụ của người mua trong thời hạn 3 tháng theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005. Mà đến năm 2013, ông M mới khởi kiện vụ án này là đã quá thời hạn 03 tháng mà pháp luật quy định. Điều này cho thấy ông M đã từ bỏ quyền ưu tiên mua mà pháp luật dành cho người đồng sở hữu.

[2.1.2.4] Ông M cũng cho rằng ông T1 tự ý chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất chung với ông khi không có sự đồng ý thỏa thuận của ông là trái pháp luật. Tuy nhiên, như các quy định pháp luật đã viện dẫn ở trên thì ông T1 được quyền định đoạt phần tài sản thuộc phạm vi quyền sở hữu của mình. Mặt khác, sau khi biết ông T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, ông M cũng đồng ý với việc chuyển nhượng này, thể hiện ở việc ông M đã cùng ông T1 và ông T ký biên bản thỏa thuận về việc chia đất và tách sổ đỏ ngày 22-12-2009 (Bl 68), đồng ý chỉ ranh để Công ty Đ1 đo vẽ và chia diện tích đất tranh

chấp, ký xác nhận phần đất mà ông M và ông T được quyền sử dụng trên Sơ đồ vị trí ngày 28-8-2010 (Bl 63) và đồng ý đặt cọc 350.000.000 đồng cho ông T để nhận chuyển nhượng lại phần đất mà ông T đã nhận chuyển nhượng của ông T1. Do vậy, nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T trái pháp luật vì không có sự đồng ý của ông M là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.1.3] Về việc ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T trong khi chưa thanh toán tiền chi phí bồi đắp, sửa chữa bờ đập và bảo quản, giữ gìn tài sản chung cho ông M là trái pháp luật:

Xét ý kiến này của ông M là hoàn toàn không có căn cứ, vì trước thời điểm ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, ông M không khởi kiện yêu cầu ông T1 thanh toán các khoản chi phí này, không yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản đối với ông T1. Do vậy, quyền chuyển nhượng tài sản trên của ông T1 không bị pháp luật hạn chế. Ông M vẫn có quyền yêu cầu ông T1 thanh toán các chi phí trên nếu có đủ căn cứ pháp lý và nội dung này sẽ được xem xét ở phần sau.

[2.1.4] Từ những căn cứ và phân tích như trên, đủ căn cứ kết luận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập dưới hình thức Biên bản ngày 10-8-2008 là giao dịch dân sự hợp pháp, được pháp luật công nhận. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông T về công nhận hiệu lực của hợp đồng trên là phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên quyết định này như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng này.

[2.1.5] *Về diện tích đất chuyển nhượng*:

[2.1.5.1] Tại biên bản thỏa thuận ngày 10-8-2008 (Bl 64-65) và *Biên bản thỏa thuận ngày 22-12-2009* (Bl 68), ông T1 và ông T thỏa thuận chuyển nhượng ½ diện tích đất 16.911,9m^2, trong đó bao gồm: 16.411,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 051172 ngày 23-5-2002 và 500m^2 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Nguyễn Hữu P2. Tuy nhiên, ông M cho rằng diện tích đất thực tế mà ông M và ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B không phải là 16.411,9m^2, vì trước khi chuyển nhượng, ông B đã bị Nhà nước thu hồi diện tích đất 2.082m^2 để giao cho Nhà máy muối công nghiệp tỉnh B, nhưng chưa điều chỉnh giảm diện tích này trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời khai này của ông M phù hợp với chứng cứ mà Ủy ban nhân dân thành phố B cung cấp về việc thu hồi diện tích đất trên (Bl 100-104), phù hợp với nội dung Công văn số 1158/VPĐKQSDĐ ngày 06-5-2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (Bl 265). Do đó, đủ căn cứ xác định diện tích đất thực tế mà ông M và ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B không bao gồm diện tích *2.082m^2 đã bị thu h*ồi giao cho Nhà máy muối công nghiệp tỉnh B. Ông T yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đối với ½ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B là không đúng với thực tế chuyển nhượng nên không được chấp nhận.

[2.1.5.2] Còn diện tích đất 500m^2 mua của ông Nguyễn Hữu P2 thì ông M và ông T1 đều thừa nhận: Năm 2002, ông M và ông T1 thỏa thuận mua của ông P2 500m^2 đất nông nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có làm giấy tay nhưng hiện nay không còn. Đến năm 2010, ông P2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 35 phường L, thành phố B với diện tích 789,7m^2, trong đó có 500m^2 đã chuyển nhượng cho ông M và ông T1.

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 22-12-2009 thì ông M được toàn quyền sử dụng 500m^2 mua của ông P2 nên việc một mình ông M ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng với ông P2 vào năm 2010 đối với phần đất này là hoàn toàn hợp pháp. Theo ông M khai, sở dĩ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng công chứng là 789,7m^2 là do ông M đã thỏa thuận mua thêm của ông P2, bà M2 289,7m^2 ngoài diện tích 500m^2 đã thỏa thuận ban đầu. Điều này phù hợp với thỏa thuận giữa ông T1 và ông T trong Biên bản ngày 10-8-2008 và Biên bản thỏa thuận ngày 22-12-2009 là diện tích ông M và ông T1 mua của ông P2 vào năm 2002 chỉ là 500m^2. Do vậy, có căn cứ để xác định 289,7m^2 thuộc một phần thửa 267 trên là tài sản riêng của ông M, không liên quan đến ông T1 và ông T.

[2.1.5.3] Mặt khác, theo Sơ đồ vị trí do Công ty cổ phần Đ1 lập ngày 28-8-2010 *(Bl 63)*, thì diện tích đất ông M và ông T1 chỉ ranh để phân chia bao gồm những diện tích đất do ông M tự khai phá thêm ngoài diện tích nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B, hiện phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông T yêu cầu công nhận diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông T1 theo Sơ đồ này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.1.5.4] Để xác định chính xác diện tích đất mà ông T1 chuyển nhượng cho ông T cần kết hợp giữa diện tích ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng theo sự chỉ ranh của các đương sự, thể hiện tại Sơ đồ ví trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K lập ngày 11-8-2022, chỉnh lý nội nghiệp ngày 29-01-2024, có đối chiếu với nội dung thỏa thuận phân chia của các đương sự tại Biên bản ngày 10-8-2008 và Biên bản thỏa thuận ngày 22-12-2009, cụ thể như sau:

Theo Sơ đồ vị trí ngày 29-01-2024, tổng diện tích đất các đương sự chỉ ranh theo hiện trạng sử dụng là 18.016,2m^2. Diện tích này không bao gồm phần đất đã thu hồi giao cho Nhà máy muối công nghiệp tỉnh B và phần đất thuộc thửa số 8/718,8m^2. Đây là các phần đất tuy nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M và ông T1 nhưng trên thực tế các đương sự này không sử dụng và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Mặt khác, trong diện tích đất 18.016,2m^2 các đương sự chỉ ranh như trên có cả những phần đất nằm ngoài diện tích đất mà ông M và ông T1 đã mua chung, gồm: Thửa 1/38,1m^2, thửa 4/11,6m^2, thửa 5/84,5m^2, thửa 6/264,3m^2, thửa 9/53,3m^2, thửa 13/2.855,1m^2, thửa 14/83,2m^2, thửa 15/39,7m^2, thửa 16/24,4m^2 và 289,7m^2 ông M nhận chuyển nhượng thêm của ông P2. Do các diện tích đất

này không phải là tài sản chung của ông M và ông T1 nên ông T1 không được quyền chuyển nhượng cho ông T. Vì vậy, Hội đồng xét xử chỉ công nhận cho ông T được sử dụng ½ diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung hợp pháp của ông M và ông T1, cụ thể: 18.016,2m^2 – (38,1m^2 + 11,6m^2 + 84,5m^2 + 264,3m^2 + 53,3m^2 + 2.855,1m^2 + 83,2m^2 + 39,7m^2 + 24,4m^2 + 289,7m^2) = 14.272,3m^2.

[2.1.5.5] Đối với phần đất 500m^2 nhận chuyển nhượng của ông P2 thì tại Biên bản thỏa thuận ngày 22-12-2009, các bên đã thỏa thuận rõ là cộng cả diện tích đất này vào để chia đôi nên không thể tách riêng phần này cho ông M được sử dụng như đề nghị của nguyên đơn và Viện kiểm sát. Nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 22-12-2009 ghi nhận việc ông M phải đắp 01 gò nổi 300m^2 và đường đi chung để đổi lại ông M được sử dụng phần đất 500m^2 đất liền thổ là để đảm bảo cho mỗi bên đều có diện tích đất bằng nhau và đều có phần đất liền để sử dụng cho công bằng, chứ không trừ phần 500m^2 ra khỏi diện tích đất thuộc sở hữu chung của ông M và ông T.

[2.1.5.6] Theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 22-12-2009 *(Bl 68),* mỗi bên góp 1m đất để làm con đường đi chung và là ranh giới giữa hai phần đất của 2 bên. Các bên xác nhận ông M đã hoàn thành việc đắp con đường đi chung và gò nổi trên. Thực tế đo vẽ cho thấy con đường đi chung hiện hữu ông M bồi đắp có chiều rộng lớn hơn 2m. Do vậy, để đảm bảo việc công nhận quyền sử dụng đất đúng với thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên thì cần tách phần đất đường đi 2m (trên Sơ đồ vị trí là khu B/337,4m^2) làm đường đi chung và ranh giới giữa hai phần đất của ông M và ông T, phần đất còn lại do ông M tự bồi đắp thêm nên cần công nhận cho ông M được sử dụng cùng với phần đất đùng tiếp giáp để đảm bảo thuận lợi cho các bên trong quá trình sử dụng đất. Như vậy, sau khi trừ đi phần đường đi chung 2m thuộc khu B/337,4m^2 thì diện tích đất còn lại là 14.272,3m^2 - 337,4m^2 = 13.934,9m^2, được chia đều cho 2 đồng sở hữu là ông M và ông T, mỗi người được sử dụng diện tích đất là 13.934,9m^2 : 2 = 6.967,45m^2.

[2.1.5.7] Theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29-01-2024, phần đất ông M được quyền sử dụng sau khi trừ phần đường đi chung được ký hiệu là khu A có diện tích 7.683,6m^2 gồm cả 289,7m^2 tự mua thêm nên phải trừ 289,7m^2 này ra khỏi phần đất chung. Diện tích còn lại ông M được sử dụng trong phần đất mua chung là: 7.683,6m^2 - 289,7m^2 = 7.393,9m^2, nhiều hơn ½ diện tích đất chung là 7.393,9m^2 – 6.967,45m^2 = 426,45m^2. Còn phần đất ông T được sử dụng ký hiệu là khu C có diện tích 6.541m^2, ít hơn ½ diện tích đất chung là 6.967,45 m^2 - 6.541m^2 = 426,45m^2. Vì vậy, ông M có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông T phần diện tích đất còn thiếu tính thành tiền là 426,45m^2 x 600.000 đồng/m^2 = 255.870.000 đồng.

[2.2] *Về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 24-5-2011 giữa ông Nhữ Văn T1, bà Phan Thị P1 và ông Nguyễn Tiến T.*

Đây là hợp đồng ủy quyền được lập tại phòng công chứng. Về nội dung hợp đồng, ông T1 và vợ là và Phan Thị P1 (bên A) ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến T (bên B) thay mặt bên A quản lý, sử dụng và thực hiện việc chỉnh lý (nếu có), phân chia, tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất (trước và sau khi tách thửa) phần thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bên A chung với ông Đào Ngọc M trong các thửa đất số 168+174+189+190+191, tờ bản đồ số 35 phường L, thị xã B (Bl 70-71). Như vậy, xét cả về hình thức và nội dung hợp đồng ủy quyền này đều phù hợp với quy định tại Điều 581 Bộ luật dân sự 2005. Ông T1, bà P1 là đồng sở hữu cùng ông M đối với các thửa đất trên, nên có quyền ủy quyền lại cho người khác thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình đối với các thửa đất này. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền trên.

Tuy nhiên, theo Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền ngày 24-5-2011 thì thời hạn ủy quyền là 05 năm tính từ ngày ký. Do vậy, đến nay hợp đồng ủy quyền này đã hết hiệu lực.

[2.3] *Về yêu cầu tuyên Giấy nhận cọc ngày 28-3-2011 vô hiệu do trái pháp luật, buộc trả lại tiền cọc và phạt cọc*:

[2.3.1] Ông M cho rằng tại thời điểm ký giấy nhận cọc trên, ông T chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp của các thửa đất tranh chấp nhưng lại ký giấy nhận cọc số tiền 350.000.000 đồng của ông M là trái pháp luật, nên hợp đồng này vô hiệu. Xét, mặc dù tại thời điểm ký giấy nhận cọc ngày 28-3-2011, ông T chưa được công nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp của các thửa đất tranh chấp, nhưng ông T đã nhận chuyển nhượng ½ diện tích đất này bằng Biên bản ngày 10-8-2008, hai bên cũng thống nhất sau 1 tháng kể từ ngày ký Giấy nhận cọc trên, ông M mới phải thanh toán nốt số tiền còn lại. Do đây chỉ mới là hợp đồng đặt cọc, chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc ông T nhận cọc của ông M là không trái pháp luật. Do vậy, việc ông T chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp không phải là căn cứ để tuyên vô hiệu Giấy nhận cọc trên.

[2.3.2] Tuy nhiên, tại Giấy nhận cọc ngày 28-3-2011, chỉ ghi nhận nội dung: "*Tôi Nguyễn Tiến T có nhận số tiền 350.000.000 đồng về khoản sang nhượng lô đất cho ông Đào Ngọc M, lô đất là của ông M chung với ông Nhữ Văn T1 tại phường L, B. Nội dung bìa đỏ ông M đang giữ. Số tiền là 1.940.000.000 đồng, thủ tục và lệ phí + thuế ông M tự lo. Hẹn sau 30 ngày thanh toán nốt*". Như vậy, trong giấy nhận cọc này các bên không thỏa thuận rõ mốc thời gian các bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M, không thỏa thuận rõ hình thức hợp đồng mà hai bên sẽ ký kết là hợp đồng gì và ai là người có trách nhiệm ký hợp đồng này, ký với ai. Điều này dẫn đến mỗi bên có một cách hiểu khác nhau. Ông M thì cho rằng ông T phải dẫn ông T1 đến phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông M, còn ông T thì cho rằng ông T1 đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng phải ký trực tiếp với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc trên có liên quan trực tiếp đến nghĩa vụ ký hợp đồng của ông T1 nhưng ông T1 lại không tham gia ký kết vào giấy nhận cọc này nên các bên không thể ràng buộc nghĩa vụ của ông T1. Trong khi đó, đến ngày 24-5-2011 (quá thời hạn 30 ngày), ông T1 mới ký hợp đồng ủy quyền cho ông T được sử dụng, định đoạt phần tài sản của ông T1 trong diện tích đất này. Chính vì những lý do trên nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thể thực hiện được.

Xét thỏa thuận tại Giấy nhận cọc ngày 28-3-2011 là không rõ ràng về quyền và nghĩa vụ, dẫn đến không thể thực hiện được, do đó ông M yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy nhận cọc này là phù hợp quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự 2005 nên được chấp nhận.

[2.3.3] Do cả hai bên cùng đồng ý giao kết một hợp đồng đặt cọc không rõ ràng và không thể thực hiện được nên đều có lỗi như nhau trong việc làm cho hợp đồng trên vô hiệu. Căn cứ hướng dẫn tại điểm d, mục 1, phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này các bên không bị phạt cọc. Do vậy, cần buộc ông T hoàn trả lại cho ông M số tiền đặt cọc đã nhận là 350.000.000 đồng. Kháng cáo của nguyên đơn về việc hoàn trả số tiền đặt cọc là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Kháng cáo yêu cầu phạt cọc là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.4] *Về yêu cầu ông T1 thanh toán chi phí bồi đắp, sửa chữa bờ đập và chi phí giữ gìn, bảo quản tài sản chung:*

[2.4.1] Ông M yêu cầu ông T1 thanh toán chi phí bồi đắp, sửa chữa bờ đập là 239.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh; thanh toán tiền công trông coi, bảo quản tài sản chung là 270.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông M cũng thừa nhận việc bồi đắp, sửa chữa bờ đập là do ông tự thực hiện, không có sự thỏa thuận với ông T1 về số tiền chi phí phải trả hoặc tỷ lệ mỗi bên phải chịu. Còn ông T1 khẳng định không đồng ý việc bồi đắp, sửa chữa bờ đập vì ông T1 không có nhu cầu sử dụng phần đất của ông. Ông M tự tu bổ, sửa chữa là để ông M sử dụng nuôi trồng thủy sản và hưởng toàn bộ hoa lợi, không chia cho ông T1 nên ông T1 không có nghĩa vụ trả chi phí bồi đắp, sửa chữa cho ông M.

[2.4.2] Xét, giữa ông M và ông T1 không có thỏa thuận về việc bồi đắp, sửa chữa bờ đập; ông M cũng không có chứng cứ chứng minh đã bỏ ra số tiền bao nhiêu cho việc bồi đắp, sửa chữa này. Giấy xác nhận của ông Nguyễn Thanh H3 không có xác nhận chữ ký của cơ quan có thẩm quyền, ông M không cung cấp được địa chỉ của ông H3 để Tòa án triệu tập làm chứng. Mặt khác, ông M cũng xác nhận khi đắp bờ đùng không đắp đúng vị trí bờ đùng như khi mua của ông B mà đắp lấn ra ngoài bờ sông T, mục đích đắp là để bảo toàn bờ đùng để nuôi trồng thủy sản và hưởng hoa lợi thu được từ việc nuôi trồng thủy sản này, không chia hoa lợi cho ông T1. Do đó, không có căn cứ để buộc ông T1 phải trả chi phí bồi đắp, sửa chữa bờ đập cho ông M.

[2.4.3] Về chi phí trông coi tài sản chung: Như trên đã phân tích, ông T1 không yêu cầu ông M trông coi phần đất của ông T1; không thỏa thuận trả chi phí trông coi đất cho ông M. Ông M là người trực tiếp sử diện tích đất đùng để nuôi trồng thủy sản nên phải có trách nhiệm trông coi, giữ gìn tài sản này và được hưởng hoa lợi từ việc nuôi trồng thủy sản. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông M.

[2.5] *Về yêu cầu ông M được quyền ưu tiên mua tài sản chung*:

Như đã phân tích tại mục [2.1], ông M không yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền ưu tiên mua cho ông trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày biết được ông T1 chuyển nhượng đất cho ông T, nên ông M đã từ bỏ quyền ưu tiên mua của mình. Yêu cầu này của ông M không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.6] Từ những nhận định và căn cứ trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông M, sửa một phần bản án sơ thẩm như đã nêu trên.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Cấp sơ thẩm giải quyết đúng quy định pháp luật nên giữ nguyên phần này.

[4] *Về án phí*:

[4.1] *Án phí sơ thẩm*: Ông M phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu ông T1 trả nhưng không được chấp nhận.

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền đặt cọc phải trả cho ông M.

Tuy nhiên, do ông M và ông T đều là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông M và ông T được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tiến T.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Ngọc M, sửa một phần bản án sơ thẩm:

Căn cứ vào: Khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 157, 165, 235, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 122, 358; 216; 223; 411, 589, 697, 698, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 và Điều 668 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử*:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc M đối với ông Nguyễn Tiến T, bà Trần Thị N và ông Nhữ Văn T1 về việc tuyên Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-8-2008 giữa ông Nhữ Văn T1 và ông Nguyễn

Tiến T và Hợp đồng ủy quyền ngày 24-5-2011 giữa ông Nhữ Văn T1, bà Phan Thị P1 và ông Nguyễn Tiến T vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc M đối với ông Nhữ Văn T1 về việc buộc ông T1 thanh toán cho ông M số tiền chi phí bồi đắp, sửa chữa bờ đập là 239.000.000 (hai trăm ba mươi chín triệu) đồng và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền này; buộc ông Nhữ Văn T1 phải thanh toán tiền trông coi đất đùng là 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc M đối với Nguyễn Tiến T và bà Trần Thị N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc:

3.1. Tuyên bố Giấy nhận cọc ngày 28-3-2011giữa ông Nguyễn Tiến T và ông Đào Ngọc M vô hiệu.

3.2. Buộc ông Nguyễn Tiến T trả lại cho ông Đào Ngọc M số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng tiền đặt cọc.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc M về việc buộc ông Nguyễn Tiến T phải trả cho ông M 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng tiền phạt cọc.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc M đối với ông Nhữ Văn T1 về việc ông M được ưu tiên mua tài sản chung là quyền sử dụng đất các thửa đất tranh chấp theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định.

5. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tiến T:

5.1. Công nhận Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10-8-2008, giữa ông Nhữ Văn T1, bà Phan Thị P1 và ông Nguyễn Tiến T có hiệu lực pháp luật:

Công nhận diện tích đất 6.541m^2 gồm một phần thửa đất số 168, một phần thửa đất số 174 và toàn bộ các thửa đất số 189, 190, 191, tờ bản đồ số 35 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ký hiệu là Khu C (gồm các thửa 3/3, 7/3, 7/6, 10, 11, 12), giới hạn bởi các điểm tọa độ: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 22a, 25, A26, A25, A24, A23, A22, A21, A20, A19, A18, A17, A16, A15, A14, A13, A12, A11, A10, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, 4 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Tiến T, bà Trần Thị N (theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K xử lý nội nghiệp ngày 29-01-2024, kèm theo bản án).

Buộc ông Đào Ngọc M và những người đồng thừa kế của bà Dương Thị H phải giao trả diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Tiến T, bà Trần Thị N và thanh toán cho ông Nguyễn Tiến T, bà Trần Thị N số tiền 255.870.000 (hai trăm năm mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi ngàn) đồng.

5.2. Công nhận diện tích đất 337,4m^2 gồm một phần thửa đất số 168 và một phần thửa đất số 174, tờ bản đồ số 35 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ký hiệu là Khu B (gồm các thửa 7/2, 3/2 và 7/4), giới hạn bởi các điểm tọa độ: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, A10, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, 4 là đường đi chung của ông Đào Ngọc M, các đồng thừa kế của bà

Dương Thị H và ông Nguyễn Tiến T, bà Trần Thị N (theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K xử lý nội nghiệp ngày 29-01-2024, kèm theo bản án).

5.3. Ông Đào Ngọc M và những người đồng thừa kế của bà Dương Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 7.683,6m^2 gồm một phần thửa đất số 168, một phần thửa đất số 174 và thửa 267 tờ bản đồ số 35 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ký hiệu là Khu A (gồm các thửa 2, 7/1, 3/1 và 7/5), giới hạn bởi các điểm tọa độ: 2, 3, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, A9, A8, A7, 35, 37b, 37a, 37, A6, A5, A4, A3, 38, 39, A2, A1, 41a, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 51a, 2 (theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K xử lý nội nghiệp ngày 29-01-2024, kèm theo bản án).

5.4. Ông Nguyễn Tiến T, bà Trần Thị N, ông Đào Ngọc M và những người đồng thừa kế của bà Dương Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ông Đào Ngọc M có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V051172 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 23-5-2002 cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. *Chi phí thẩm định, định giá*: Buộc ông Đào Ngọc M phải hoàn trả cho ông Nguyễn Tiến T số tiền 17.543.000 đồng (mười bảy triệu, năm trăm bốn mươi ba ngàn) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu 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 năm 2015.

7. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đào Ngọc M và ông Nguyễn Tiến T.

Hoàn trả cho ông Đào Ngọc M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.265.000 đồng (ba mươi sáu triệu, hai trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng, theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 021192 ngày 14-11-2013, 0003260 và 0003261 cùng ngày 14-02-2017 của Chi cục Thi hành án thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đào Ngọc M và ông Nguyễn Tiến T.

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.

9. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29-01-2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ