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: 25/2024/DS-PT
Ngày: 30-01-2024
V/v "Tr/c Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

HÂN 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: Ông Trịnh Hoàng Anh
Ông Cao Xuân Long

- 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: Ông Vũ Duyên Trường– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 và 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 251/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 20-6-2023 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 số 04/2024/QĐ-PT ngày 05-01-2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Phạm Hùng V, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Số A Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Viết H, sinh năm 1990 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Lầu A, số A N (Khu đô thị V), phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 19-5-2022.

2. *Bị đơn*: Ông Phạm Trọng Đ, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Phạm Trọng Đ1, sinh năm 1995 - là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 11-12-2023 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A đường V, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà C: Ông Trần Quý H1, Luật gia thuộc đoàn luật gia thành phố H (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Số nhà G đường C, Phường A, quận E, TP Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 1796/16 đường V, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Chị Phạm Thị Ngọc H2, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Anh Phạm Thăng L, sinh năm 1992 (vắng mặt).

3.3. Chị Phạm Thị Ngọc H3, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của chị H2, chị H3 và anh L: Ông Phạm Hùng V, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Số A Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 19-01-2024 (có mặt).

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn Minh L1, sinh năm 1980 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

4.2. Bà Đào Thị N, sinh năm 1983 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

Cùng địa chỉ: 1 đường C, Phường A, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. *Người kháng cáo*: Ông Phạm Hùng V – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Phạm Hùng V và người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 1997, ông Phạm Trọng Đ và bà Nguyễn Thị C (là em trai và em dâu của ông Phạm Hùng V) đồng ý cho vợ chồng ông V diện tích đất 200m^2 mặt tiền đường H, thời điểm đó diện tích đất này trị giá là 15.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó vì cháu T (là con người chị gái của ông V, ông Đ) muốn mua vị trí đất đó nên ông Đ, bà C đã bán cho T và chuyển vị trí đất cho vợ chồng ông V sang chỗ khác, nhưng đến khi có ông H3, ông Q hỏi mua thì ông Đ, bà C lại bán chỗ đó cho ông H3, ông Q và chuyển cho ông V sang phần đất hiện nay, khi đó lô đất không còn đủ 200m^2 mà chỉ còn diện tích 133,8m^2.

Vì thấy không ổn định nên khoảng tháng 2-2009, vợ chồng ông V bàn với nhau là mua đứt phần đất trên (địa chỉ 1 đường V, Phường A, thành phố V) nhưng

theo giá trị của lô đất tại thời điểm năm 1997 là 15.000.000 đồng và ông Đ, bà C cũng đồng ý. Ông V đã giao tiền cho ông Đ, bà C vào năm 2009. Tuy nhiên khi lập giấy tay chuyển nhượng đất thì ông V đã yêu cầu và ông Đ, bà C cùng thống nhất là viết giấy bán lùi về thời gian năm 1997. Mẫu Giấy chuyển nhượng do ông Đ, bà C soạn thảo sẵn, ông V viết ngày tháng năm và những phần còn lại.

Phần đất đó sau khi mua ông V vẫn để trống, ông Đ, bà C mượn lại để gỗ và nuôi gà. Sau này ông V yêu cầu tách sổ thì ông Đ, bà C bảo không tách được sổ.

Nay ông V yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông V với ông Đ, bà C. Công nhận thửa đất có diện tích 133,8m^2 tại địa chỉ 1796/16 đường V, Phường A, thành phố V thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông V.

Bị đơn là ông Phạm Trọng Đ, bà Nguyễn Thị C và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông Đ, bà C chưa bao giờ hứa cho đất như ông V trình bày và cũng không chuyển nhượng thửa đất diện tích 133,8m^2 (chiều dài 22,3m, chiều rộng 6m) đất trồng cây lâu năm tại địa chỉ 1 đường V, Phường A, thành phố V cho ông V. Giấy sang nhượng đất ngày 30-10-1997 có chữ ký của ông bà do ông V cung cấp cho Tòa là giấy do ông V tự lập, ông Đ và bà C không biết vì sao ông V lại có giấy mua bán này. Do không có sự mua bán với vợ chồng ông V nên không có việc ông Đ và bà C nhận số tiền 15.000.000 đồng và bàn giao đất như ông V nêu.

Năm 1987, ông Phạm Trọng Đ có mua diện tích khoảng 3000m^2, tờ bản đồ số 05 bằng giấy tay. Năm 2004, ông Đ và bà C có bán đất cho một số người nhưng không bán cho vợ chồng ông V. Đến năm 2007, ông Đ mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất ông V tranh chấp hiện nay vẫn do ông Đ và bà C sử dụng để gỗ và nuôi gà, trên đất không có nhà, không có vật kiến trúc, không có cây trồng lâu năm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tại thời điểm ngày 30-10-1997, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể xác định đúng vị trí tứ cận và diện tích của thửa đất 105, tờ bản đồ số 25.

Nội dung giấy sang nhượng đất có rất nhiều điểm không phải là những tình tiết của thời điểm năm 1997, cụ thể: Trong giấy đã đánh máy sẵn chứng minh nhân dân của bị đơn là ông Phạm Trọng Đ "cấp ngày 22-12-2004"; về địa chỉ cư trú của nguyên đơn và bị đơn đều thể hiện Phường A, thành phố V và địa chỉ khu đất được ghi "Mảnh đất ở vị trí 1796/16 đường C, phường A, thành phố V", nhưng ngày 01-01-2003 thì phường 12 mới được thành lập trên cơ sở chia tách từ phường A, tại biên lai thu thuế ngày 31-12-2002 cũng thể hiện vị trí thửa đất 105, tờ bản đồ số 25 là số 20B, tổ C, P, Phường A, thành phố V. Như vậy, không thể có việc hai bên ký giấy sang nhượng đất vào ngày 30-10-1997.

Ngoài ra, trong giấy sang nhượng đất có thể hiện vị trí tứ cận: Phía Đông giáp hẻm rộng 3m, nhưng theo trích lục Bản đồ địa chính thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 929258 thì thời điểm ngày 17-12-2007 vẫn chưa có đường tự mở trong thửa đất 105, tờ bản đồ số 25; Phía Nam giáp ông Lê Văn D, trong khi đó theo giấy sang nhượng đất thì ông D, bà V1 sang nhượng đất của ông Đ, bà C vào ngày 10-02-2009. Như vậy, ngày 30-10-1997 chưa có tứ cận này.

Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh đã giao số tiền 15.000.000đ cho bị đơn vào tháng 02-2009.

Do đó, không có việc chuyển nhượng đất như ông V nêu.

Bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ vụ án này theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị Phạm Thị Ngọc H2, anh Phạm Thăng L và chị Phạm Thị Ngọc H3 là con của ông V, bà P. Bà P đã chết nên các anh chị là người thừa kế của bà P đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hùng V.

Người làm chứng bà Đào Thị N và ông Nguyễn Minh L1 trình bày:

Ông L1, bà N là vợ chồng, ông bà sinh sống trong cùng hẻm với nguyên đơn và bị đơn. Ngày 03-5-2019, ông bà có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hùng V diện tích đất 133,8m^2 tại hẻm A đường C (là diện tích đất nguyên đơn, bị đơn hiện đang tranh chấp), giá chuyển nhượng là 340.000.000đ, hợp đồng bằng giấy tay có ông Trần Thanh P1, Tạ Lâm B làm chứng. Ông bà đã giao đầy đủ số tiền trên cho nguyên đơn. Khi ông bà và ông V ra đo đất, bị đơn là ông Đ, bà C có biết nhưng không ngăn cản. Sau khi mua đất khoảng 01 năm, ông bà ra đào cây để trồng rau thì bị đơn lại ngăn cản.

Khoảng năm 2020, anh Đ1 – con ông Đ, bà C có 02 lần hỏi bà N xem bà N có bán đất này không để mua hoặc tìm khách mua nhưng bà N không đồng ý bán.

Hiện nay, nguyên đơn và bị đơn tranh chấp nên ông bà chưa sử dụng diện tích đất nêu trên, nguyên đơn cũng chưa trả lại tiền cho ông bà. Trong vụ án này ông bà không có yêu cầu.

Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 20-6-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hùng V về việc công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông Đ, bà C và công nhận thửa đất có diện tích 133,8m^2 tại địa chỉ 1796/16 đường V, Phường A, thành phố V thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông V. Giấy sang nhượng đất ngày 30-10-1997 giữa ông Phạm Hùng V, bà Nguyễn Thị P2 với ông Phạm Trọng Đ, bà Nguyễn Thị C không có giá trị pháp lý.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 26-6-2023, nguyên đơn ông Phạm Hùng V kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá một cách đầy đủ, toàn diện khách quan chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục tách thửa đất cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký phiên tòa 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: Giấy chuyển nhượng đất nguyên đơn nộp và yêu cầu công nhận có nhiều mâu thuẫn như phía bị đơn đã nêu ra, đồng thời giấy này hoàn toàn giống với các giấy sang nhượng đất bị đơn soạn sẵn để chuyển nhượng cho những người khác vào những năm 2007, 2008, 2009. Nguyên đơn cho rằng đã được bàn giao đất nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ và cũng chưa quản lý, sử dụng đất. Đồng thời nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh đã giao nhận số tiền 15.000.000đ cho bị đơn, bị đơn không thừa nhận đã nhận số tiền trên của nguyên đơn. Do vậy có cơ sở xác định bị đơn có ký tên trên Giấy sang nhượng đất đề ngày 30-10-1997 nhưng thực tế không có thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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] Phía bị đơn cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết, tuy nhiên Hội đồng xét xử thấy giấy sang nhượng đất ghi ngày 30-10-1997 có nội dung bên bán phải cung cấp giấy tờ khi bên mua yêu cầu để đi tách đất hoặc làm lại giấy tờ mới, cho đến nay đất vẫn chưa được sang tên nguyên đơn. Do vậy giao dịch này được coi là vẫn đang thực hiện chưa xong nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[2] Về việc có hay không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xem xét như sau:

[2.1] Thực tế đang tồn tại giấy sang nhượng đất ghi ngày 30-10-1997 với bên chuyển nhượng là ông Phạm Trọng Đ, bà Nguyễn Thị C, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Hùng V, bà Nguyễn Thị P2 (BL 56). Diện tích đất chuyển nhượng 133,8m^2 là một phần của thửa đất 105, tờ bản đồ số 25, Phường A, thành phố V (gọi tắt là thửa 105), được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn số AK 929258 ngày 17-12-2007 (BL 44, 53).

[2.2] Bị đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng đất, chưa bao giờ ký giấy chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, không hiểu lý do vì sao nguyên đơn có giấy sang nhượng đất. Qua kết quả giám định và sau đó bị đơn thừa nhận thì chữ ký bên bán trong giấy sang nhượng đất là chữ ký của vợ chồng bị đơn (BL 84, 105, 104, 134).

[2.3] Căn cứ vào hồ sơ vụ án, xác định được Giấy sang nhượng đất là do phía bị đơn soạn và tự đánh máy sẵn thông tin bên chuyển nhượng và một số nội dung khác, chỉ để trống phần ngày tháng năm, thông tin bên nhận chuyển nhượng và các thông tin về lô đất sẽ chuyển nhượng. Các mẫu giấy sang nhượng đất này phia bị đơn dùng cho việc chuyển nhượng đất trong thửa 105.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cho rằng vợ chồng bị đơn ký khống cùng một lúc nhiều tờ giấy sang nhượng để vợ là bà C dùng vào việc chuyển nhượng cho nhiều người, nhưng họ tên của ông Đ và bà C thì khi nào có khách mua đất bà C mới tự ghi cả họ tên của vợ chồng vào. Lời khai này phù hợp với tờ giấy sang nhượng đất ghi ngày 30-10-1997 của nguyên đơn nộp là phía bị đơn chỉ ký, còn họ tên của vợ chồng bị đơn là do nguyên đơn ghi, tuy nhiên Hội đồng xét xử phúc thẩm cho đại diện bị đơn xác định trực tiếp các giấy sang nhượng đất của bị đơn với người khác cũng của thửa 105 (do phía bị đơn nộp tại phiên tòa sơ thẩm) thì không có tờ nào bà C ghi họ tên của cả hai vợ chồng mà đều là ông Đ, bà C tự ký và viết họ tên của mỗi người, do vậy trình bày của đại diện bị đơn là không đúng thực tế (BL 111-118); đại diện bị đơn cũng khai không nhớ, không biết số lượng giấy sang nhượng đất in sẵn, đồng thời khai các mẫu giấy sang nhượng được cất giữ trong tủ có khóa; khi Hội đồng xét xử hỏi về việc có khi nào tủ bị cạy phá không thì đại diện bị đơn khai nhà có lần bị cạy tủ nhưng chỉ mất ít tiền nên không khai báo, do vậy không có chứng cứ tủ bị cạy phá nên loại trừ việc nguyên đơn lén lút tự ý lấy mẫu giấy này. Ngoài ra không có chứng cứ nào khác chứng minh việc nguyên đơn nhặt được hay tự ý lấy giấy này từ phía bị đơn; bản thân phía bị đơn xác định không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn lấy trộm hoặc nhặt được giấy sang nhượng. Như vậy, qua hồ sơ vụ án cũng như diễn biến thực tế tại phiên toà, không có chứng cứ để phủ nhận chữ ký có thật của bên bị đơn trong tờ giấy sang nhượng đất ghi ngày 30-10-1997.

[2.5] Mặt khác, nguyên đơn đã chuyển nhượng lô đất đang tranh chấp bằng giấy tay ghi ngày 03-5-2019 cho vợ chồng ông Nguyễn Minh L1 và bà Đào Thị N là người sống cùng khu vực hẻm A đường C với nguyên đơn và bị đơn (BL 55). Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Đ1 là con và là đại diện cho bị đơn thừa nhận khoảng năm 2020, anh Đ1 có 02 lần hỏi bà N xem bà N có bán đất này không để mua hoặc tìm khách mua nhưng bà N không bán. Anh Đ1 cho rằng anh tưởng cha mẹ đã bán đất cho bà N nên mới hỏi mua của bà N, điều này chứng tỏ ít nhất anh Đ1 biết chắc chắn đất đã không còn là của bố mẹ mình. Do vậy lý do này không thuyết phục.

[2.6] Có các mâu thuẫn giữa ngày tháng năm ký giấy với một số tồn tại thực tế như phía bị đơn nêu ra. Tuy nhiên nguyên đơn giải thích do là anh em ruột nên thỏa thuận với nhau đồng ý cho nguyên đơn trả bị đơn theo giá đất của năm 1997 là 15.000.000đ nhưng thực tế việc ký giấy và trả tiền được thực hiện vào khoảng tháng 02 năm 2009. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận những phần còn trống trong giấy sang nhượng là do nguyên đơn ông V tự viết. Ông V cho rằng vì giá đất 15.000.000đ không phù hợp với giá của năm 2009 nên ông đã ghi lùi về năm 1997 mà không để ý những thông tin bị đơn đã đánh máy sẵn trong giấy sang nhượng. Hội đồng xét xử thấy rằng trình bày của ông V hợp lý vì nếu việc chuyển nhượng đất không có thật thì khi có được giấy sang nhượng ông không cần phải ghi lùi ngày. Hơn nữa, trong tất cả các bản tự khai nguyên đơn đều không khẳng định sự việc viết giấy sang nhượng và chuyển nhượng là được thực hiện đúng vào năm 1997 mà chỉ khai theo giấy sang nhượng ngày 30-10-1997 và không trình bày chi tiết diễn biến việc chuyển nhượng đất vì mục đích của nguyên đơn chỉ là yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, đến khi phía bị đơn nêu ra các mâu thuẫn về thời gian trong giấy này và Toà án hỏi thì nguyên đơn mới phải giải thích lý do nguyên đơn tự lùi ngày như đã nêu trên. Nguyên đơn có lời khai rằng nguyên đơn là người viết các mục còn trống; nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bị đơn viết ngày tháng năm trong giấy sang nhượng đất là năm 1997. Lời khai này cũng có thể hiểu theo nghĩa nguyên đơn là người yêu cầu và khi có sự đồng thuận thì theo đó nguyên đơn viết nội dung, không bắt buộc chỉ hiểu theo hướng nguyên đơn cho rằng bị đơn là người trực tiếp viết mục ngày tháng năm để giải thích rằng nguyên đơn tự mâu thuẫn với trình bày của mình. Ngoài ra khi được hỏi về nguồn gốc của giấy sang nhượng đất thì lúc đầu nguyên đơn có lời khai đã lấy mẫu giấy sang nhượng đất từ phòng công chứng là không phù hợp với thực tế giấy do bị đơn soạn thảo, nhưng với thời gian đã lâu sẽ liên quan đến khả năng nhớ của mỗi người và kết hợp với các tình tiết khác của vụ án như đã nêu thì không đủ cơ sở cho rằng nguyên đơn có sự gian dối.

[3] Do vậy nếu chỉ dựa vào những bất hợp lý của giấy sang nhượng do bị đơn nêu ra và một số lời khai của nguyên đơn như trên thì không đủ căn cứ phủ nhận chữ ký có thật của vợ chồng bị đơn và quy kết nguyên đơn trình bày trước sau mâu thuẫn để kết luận giấy sang nhượng đất ngày 30-10-1997 không có giá trị pháp lý.

[4] Bị đơn cho rằng không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và không nhận tiền của nguyên đơn, nguyên đơn không có chứng cứ giao nhận tiền chuyển nhượng đất. Vấn đề này thấy rằng qua hỏi công khai tại phiên toà phúc thẩm thì gia đình bị đơn chuyển nhượng thửa đất 105 bằng giấy tay cho nhiều người khác đều không có chứng cứ giao nhận tiền riêng, tất cả đều ghi trong cùng giấy sang nhượng đất là bên mua đã giao đủ tiền cho bên bán và bên bán chỉ đất cho bên mua, giống như giấy sang nhượng đất ghi ngày 30-10-1997 giữa nguyên đơn với bị đơn (BL 111-118). Hiện nay nhiều người nhận chuyển nhượng đất trong thửa 105 đã xây dựng nhà sống trên phần đất nhận chuyển nhượng. Vì vậy có cơ sở kết luận nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn theo nội dung ghi nhận ngay trong giấy sang nhượng đất ngày 30-10-1997 nhưng nguyên đơn chưa sử dụng đất.

[5] Mặc dù giấy sang nhượng đất thực hiện năm 2009 và chỉ viết tay không có công chứng, chứng thực nhưng giấy sang nhượng đất có nội dung bên bán phải cung cấp giấy tờ khi bên mua yêu cầu để đi tách đất hoặc làm lại giấy tờ mới. Cho đến nay đất vẫn chưa được sang tên nguyên đơn nên theo quy định của điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL được thông qua ngày 07-9-2022 thì đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

Theo quy định tại Điều 116, Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại Khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nếu một bên hoặc các bên đã thực hiện xong 2/3 nghĩa vụ thì hợp đồng không bị vô hiệu về mặt hình thức, không phải công chứng, chứng thực vẫn được công nhận là hợp đồng có hiệu lực. Thực tế bên nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ giao đủ 15.000.000đ cho phía bị đơn nên giao dịch này được công nhận hiệu lực.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn.

[7] Tuy nhiên đây là đất nông nghiệp, diện tích nhỏ chỉ 133,8m^2, theo quy định về tách thửa của địa phương tại Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 29-9-2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành thì không đủ điều kiện để tách thửa riêng cho nguyên đơn. Do đó, căn cứ vào các quy định liên quan tại Khoản 2 Điều 98, Khoản 2 Điều 167 Luật đất đai, Khoản 3 Điều 5 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng xét xử chỉ công nhận nguyên đơn được quyền sử dụng 133,8m^2 cùng chung trong thửa đất 105 và nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[8] Trong vụ án có ông Nguyễn Minh L1 và bà Đào Thị N đã nhận chuyển nhượng đất bằng giấy tay ngày 03-5-2019 với nguyên đơn. Tại phiên toà phúc thẩm, ông L1, bà N khai đã giao tiền cho nguyên đơn chưa lấy lại. Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn là đã trả tiền cho ông L1, bà N nên không làm việc với ông L1, bà N để xác định sự liên quan và không đưa họ vào tham gia tố tụng là chưa đúng. Tuy nhiên quan hệ chuyển nhượng này nếu có yêu cầu thì có thể giải quyết bằng vụ án khác nên chưa ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L1, bà N.

[9] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Bị đơn phải chịu 9.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá, do nguyên đơn đã tạm ứng số tiền này nên bị đơn phải nộp để trả lại cho nguyên đơn. Bị đơn chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, đồng thời chịu chi phí giám định chữ ký là 7.070.000đ và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điều 157, 161, 165, 293, 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Khoản 2 Điều 129, Khoản 1 Điều 502, điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 98, Khoản 2 Điều 167 Luật đất đai, Khoản 3 Điều 5 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07-9-2022; Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 29-9-2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn là ông Phạm Hùng V, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 20-6-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Hùng V đối với bị đơn là ông Phạm Trọng Đ, bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

1.1. Công nhận hiệu lực của Giấy sang nhượng đất đề ngày 30-10-1997 đối với diện tích đất 133,8m^2 tọa lạc tại 1796/16 đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký giữa ông Phạm Hùng V, bà Nguyễn Thị P2 với ông Phạm Trọng Đ, bà Nguyễn Thị C.

1.2. Ông Phạm Hùng V và các thừa kế của bà Nguyễn Thị P2 là chị Phạm Thị Ngọc H2, chị Phạm Thị Ngọc H3, anh Phạm Thăng L có quyền sử dụng diện tích đất 133,8m^2 (do ông Đ, bà C phải giao) chung trong thửa đất số 105, tờ bản đồ

số 25, Phường A, thành phố V đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 929258 ngày 17-12-2007 do UBND thành phố V cấp cho ông Phạm Trọng Đ, bà Nguyễn Thị C. Diện tích đất 133,8m^2 được xác định theo vị trí các điểm toạ độ 1-2-3-4-5-6-1 của Bản sơ đồ vị trí đất do Trung tâm K ký ngày 15-02-2023 kèm theo Bản án.

1.3. Ông Phạm Hùng V, chị Phạm Thị Ngọc H2, chị Phạm Thị Ngọc H3 và anh Phạm Thăng L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản là 9.000.000đ (chín triệu đồng), ông Phạm Trọng Đ, bà Nguyễn Thị C chịu và phải nộp trả lại cho ông Phạm Hùng V.

3. Chi phí giám định là 7.070.000đ (bảy triệu không trăm bảy mươi ngàn), ông Phạm Trọng Đ, bà Nguyễn Thị C chịu và đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Trọng Đ, bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

- Ông Phạm Hùng V không phải chịu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Hùng V không phải chịu.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30-01-2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ