| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 123/2020/DS-PT<br>Ngày 14-9-2020<br>V/v tranh chấp hợp đồng 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:* Ông Cao Minh Vỹ

*Các Thẩm phán*: Ông Cao Xuân Long

Ông Đoàn Ngọc Thiện

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Trịnh Thị Lá - 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.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2019/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 63/2020/QĐPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2020, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 118/2020/TB-TTPT ngày 24 tháng 8 năm 2020 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 65/2020/QĐPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1966.
Bà Phan Thị S, sinh năm 1975.

Cùng cư trú tại: Tổ 16, khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Kim B, sinh năm 1957.
Bà Dương Thùy H, sinh năm 1957.

Cùng cư trú tại: Tổ 3, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (ông B có mặt, bà H vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978.

Cư trú tại: 55 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 14-5-2020) (có mặt).

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

1. Ông Võ Hoài N, sinh năm 1956 và bà Đặng Thị D, sinh năm 1957.

Cùng cư trú tại: Tổ 2, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Bà Trần Kim Chung V, sinh năm 1983.

Cư trú tại: Tổ 3, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà V*: Ông Hà Đình X, sinh năm 1984.

Cư trú tại: Tổ 3, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 04-11-2019) (có mặt).

3. Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1967.

Cư trú tại: Tổ 2, khu phố 5, phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người làm chứng*:

1. Ông Bùi Ngọc T1, sinh năm 1957 và bà Tạ Thị N1, sinh năm 1963.

Cùng cư trú tại: Số 137 T, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Trần Đình B, sinh năm 1960.

Cư trú tại: Tổ 1, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Trần Xuân Q, sinh năm 1967.

Cư trú tại: Tổ 1, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Hữu Q1, sinh năm 1953.

Cư trú tại: Số 154 T, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Ông Trương Văn T2, sinh năm 1963.

Cư trú tại: Số 29 đường P, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Đức T và bà Phan Thị S - Nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T và bà Phan Thị S trình bày:*

Ngày 16-4-2003, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H diện tích đất 5m x 31m, thuộc lô số 3/39 khu Vạn Kiếp, theo "Giấy phân phối đất xây dựng nhà ở" số 841/QĐNĐ ngày 27-8-1990 do Tư lệnh Quân khu 7 cấp cho ông Võ Hoài N. Giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng. Ông bà đã

giao đủ tiền và đã nhận đủ đất. Trong năm 2003, ông bà đã xây dựng căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 68 $m^2$ để ở. Năm 2010, Bộ Quốc phòng đã bàn giao đất cho chính quyền địa phương nên Ủy ban nhân dân thành phố B tiến hành kiểm tra để cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân có sử dụng đất tại khu Vạn Kiếp. Khi ông bà đến phường kê khai thì cán bộ tiếp nhận hồ sơ yêu cầu những hộ dân mua đất do quân đội cấp phải lập biên bản thỏa thuận đất mua là đất trong quyết định cấp đất của quân đội hay ngoài quyết định để có cơ sở tính thuế. Ông bà đã lập sẵn 1 biên bản về việc thỏa thuận xác định đất sang nhượng, yêu cầu ông B, bà H ký xác nhận nhưng ông B, bà H không ký.

Nay ông bà yêu cầu ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất và hoa màu lập ngày 16-4-2003 đối với diện tích 155 $m^2$ nằm trong Quyết định phân phối đất xây dựng nhà ở số 841/QĐ-NĐ ngày 27-8-1990 của Tư lệnh Quân khu 7, thuộc lô đất số 3/39 khu Vạn Kiếp, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*- Bị đơn ông Trần Kim B và bà Dương Thùy H trình bày:*

Ngày 25-4-1993, ông Võ Hoài N, bà Đặng Thị D có lập "Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu" để chuyển nhượng cho ông bà một khu đất có diện tích 20m x 70m và tài sản trên đất là 01 căn nhà 5 gian có diện tích khoảng 60 $m^2$ với giá 20.000.000 đồng, thuộc lô đất số 3/39 khu Vạn Kiếp, theo "Giấy phân phối đất xây dựng nhà ở" số 841/QĐNĐ ngày 27-8-1990 do Tư lệnh Quân khu 7 cấp cho ông Võ Hoài N. Ngày 07-7-2002, ông bà đã tặng cho con gái là Trần Kim Chung V diện tích đất 900 $m^2$ thuộc khu đất trên. Vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà chỉ lập giấy tay.

Ngày 16-4-2003, ông bà đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T, bà S một phần diện tích đất là 5m x 31m = 155 $m^2$ với giá 90.000.000 đồng. Ông bà đã nhận đủ tiền và giao đủ đất cho ông T, bà S xây dựng nhà để ở.

Cũng trong năm 2003, ông bà đã lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Phan Bá C một diện tích đất là 8,5m x 31m = 263,5 $m^2$, bao gồm cả căn nhà 5 gian, hai bên cũng đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà đất.

Nay ông T, bà S yêu cầu công nhận phần diện tích đất 155 $m^2$ mà ông bà chuyển nhượng cho họ nằm trong Giấy phân phối đất xây dựng nhà ở số 841/QĐ-NĐ ngày 27-8-1990 thì ông bà không đồng ý. Vì hiện nay đất ông bà đã tặng cho con gái là Trần Kim Chung V một phần, bán cho ông C 01 phần, ông bà không còn đất nữa. Hơn nữa khi ông bà nhận chuyển nhượng từ ông N thì không xác định được loại đất gì nên ghi là đất hoa màu và khi chuyển nhượng lại cho ông T, bà S cũng là đất hoa màu. Ông bà xác định ông bà chỉ chuyển nhượng cho ông T, bà S đất thuộc lô 3/39, đó là đất hoa màu.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoài N, bà Đặng Thị D trình bày:*

Trước đây, ông được Quân khu 7 cấp diện tích đất 300 $m^2$ thuộc lô đất số 3/39 khu Vạn Kiếp theo "Giấy phân phối đất xây dựng nhà ở" số 841/QĐNĐ ngày

27-8-1990. Tuy nhiên, trên thực tế diện tích đất ông sử dụng là 1.400 $m^2$. Ngày 25-4-1993, ông lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H toàn bộ diện tích đất trên với giá 20.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho vợ chồng ông B sử dụng. Diện tích thực tế ông bà sử dụng là 1.400 $m^2$ và khi chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông B cũng với diện tích như vậy. Khi cấp đất, Quân khu 7 không bàn giao đất trên thực địa. Mặc dù trong Quyết định cấp đất thể hiện diện tích đất là 300 $m^2$ nhưng trên thực tế các quân nhân được cấp đất cùng thời điểm với ông đều sử dụng phần diện tích tăng thêm ngoài quyết định. Do đó, ông không xác định được trong 1.400 $m^2$ đất ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà H thì phần đất nào nằm trong quyết định cấp đất và phần đất nào nằm ngoài quyết định cấp đất.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim Chung V trình bày:*

Ngày 07-7-2002, bà được bố mẹ bà là ông Trần Kim B và bà Dương Thùy H tặng cho 900 $m^2$ đất thuộc lô 3/39 khu Vạn Kiếp, phường L, thành phố B. Bố mẹ bà có làm giấy tay và có sự chứng kiến của các hộ dân tứ cận và trưởng ban điều hành khu phố xác nhận. Trong diện tích 900 $m^2$ đất thì có 300 $m^2$ đất nằm trong hạn mức (đất ở), theo Quyết định phân phối đất số 841/QĐ-NĐ ngày 27-8-1990 của Quân khu 7.

Năm 2008, bà lập gia đình và xây dựng nhà để ở đến nay không tranh chấp. Năm 2013, bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này và được Ủy ban nhân dân phường L xác nhận đủ điều kiện để được cấp giấy và xác nhận số thửa 168 (cũ) tờ bản đồ số 17, diện tích 896,9 $m^2$, trong đó có 300 $m^2$ trong hạn mức (đất ở) được quân khu 7 phân phối và 596,9$m^2$ đất ngoài hạn mức (đất nông nghiệp).

Nay, bà yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho giữa bà và ông B, bà H có hiệu lực, công nhận phần đất có diện tích 1.040 $m^2$ (theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 30-10-2019), trong đó có 300 $m^2$ đất nằm trong Quyết định 841/QĐ-NĐ ngày 27-8-1990 của Quân khu 7, đất thuộc thửa đất số 184 và một phần thửa 168, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại phường L, thành phố B, thuộc quyền sử dụng của bà.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc M trình bày:*

Gia đình bà đang thuê căn nhà trên đất của vợ chồng ông T thuộc diện tích đang tranh chấp, bà M không xây dựng hay sửa chữa gì căn nhà thuê nên không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án.

*- Người làm chứng ông Bùi Ngọc T1 và bà Tạ Thị N1 trình bày:*

Một phần căn nhà ông T1, bà S đã xây dựng trên phần đất đang tranh chấp có lấn chiếm một phần đất thuộc thửa 169 tờ bản đồ số 17 của ông bà. Tòa án đã có thông báo yêu cầu ông T1, bà S làm đơn yêu cầu độc lập, nộp tạm ứng án phí nhưng ông T1, bà S không có ý kiến gì.

*- Người làm chứng ông Trương Văn T2 trình bày:*

Ông là người ký tên làm chứng trong giấy mua bán ký kết giữa ông B, bà H với ông Tt, bà S. Theo đó, ông B, bà H chuyển nhượng cho ông T, bà S 01 diện tích đất là 5m x 31m = 155 $m^2$, với giá 90.000.000 đồng. Ông T, bà S đã thanh toán đủ tiền cho ông B, bà H. Còn các bên chuyển nhượng cho nhau loại đất gì thì ông không biết.

*- Người làm chứng ông Nguyễn Hữu Q trình bày:*

Ông là Trưởng khu phố 5, phường L, thành phố B. Ông có biết việc ông B, bà H chuyển nhượng đất cho ông Tt, bà S diện tích đất là 155 $m^2$, thuộc lô đất số 3/39, khu Vạn Kiếp. Hai bên có lập giấy tờ tay về việc chuyển nhượng đất và hoa màu đề ngày 16-4-2003, giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng. Ông không biết ông B, bà H chuyển nhượng cho ông T, bà S loại đất gì.

Trong Giấy chuyển nhượng lập ngày 07-7-2002 giữa ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H với bà Trần Kim Chung V, ông ký với tư cách là Trưởng khu phố 5. Nội dung giấy chuyển nhượng này là ông B, bà H tặng cho bà V 900 $m^2$ đất.

*- Người làm chứng ông Trần Đình B và ông Trần Xuân Q1 trình bày:*

Các ông là những người đã ký tên với tư cách là người làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượngquyền sử dụng đất giữa ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H với bà Trần Kim Chung V lập ngày 07-7-2002.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2019/DS -ST ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 228; Điều 157; Điều 165; các điều 218, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị S đối với ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Kim Chung V về "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Bà Trần Kim Chung V được quyền sử dụng diện tích 1.040 $m^2$ đất, trong đó có 300 $m^2$ đất nằm trong Quyết định phân phối đất xây dựng nhà ở số 841/QĐ-NĐ ngày 27-8-1990 của Quân khu 7, đất thuộc thửa số 184 và một phần thửa đất số 168, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 30-10-2019). Bà Trần Kim Chung V được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Ngày 11-12-2019, nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận toàn bộ diện tích đất

155 $m^2$ mà ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H chuyển nhượng cho ông T, bà S theo Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu đề ngày 16-4-2003 là phần đất thuộc 300 $m^2$ lô số 3/39 khu Vạn Kiếp được cấp theo Giấy phân phối đất xây dựng nhà ở số 841/QĐ-NĐ ngày 27-8-1990 do Tư lệnh Quân khu 7 cấp cho ông Võ Hoài N.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn, ông Nguyễn Đức T bà Phan Thị S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Ngoài ra, ông T, bà S cũng đề nghị xem xét lại tư cách tố tụng của bà Trần Kim Chung V, vì theo nguyên đơn, bà V không có liên quan gì trong việc tranh chấp giữa ông bà với bị đơn nên cấp sơ thẩm đưa bà V vào tham gia tố tụng trong vụ án là không phù hợp quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H (do ông Lưu Quang N đại diện) đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Kim Chung V (do ông Hà Đình X đại diện) giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự đều đề nghị Tòa án yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh sơ đồ vị trí thửa đất có tranh chấp, trong đó xác định chính xác số thửa đất, diện tích và ranh giới các phần đất mà các đương sự đang sử dụng theo bản đồ địa chính hiện hành.

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

- 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 T, bà S nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. 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.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất 155 $m^2$ mà ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H chuyển nhượng cho ông T, bà S theo Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu đề ngày 16-4-2003 là phần đất thuộc 300 $m^2$ lô số 3/39 khu Vạn Kiếp được cấp theo Giấy phân phối đất xây dựng nhà ở số 841/QĐ-NĐ ngày 27-8-1990 do Tư lệnh Quân khu 7 cấp cho ông Võ Hoài N.

## 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 ông T, bà S nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] *Về tư cách tố tụng của bà Trần Kim Chung V*:

Trong vụ án này, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông B, bà H theo Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu đề ngày 16-4-2003, thuộc diện tích đất 300 $m^2$ lô số 3/39 khu Vạn Kiếp được cấp theo Giấy phân phối đất xây dựng nhà ở số 841/QĐ-NĐ ngày 27-8-1990 do Tư lệnh Quân khu 7 cấp cho ông Võ Hoài N (sau đây gọi tắt là Quyết định 841). Còn phía bị đơn và bà Trần Kim Chung V lại cho rằng, toàn bộ diện tích đất 300 $m^2$ lô số 3/39 khu Vạn Kiếp nêu trên đã được bị đơn tặng cho bà Trần Kim Chung V. Như vậy, việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà V đối với phần đất mà bà được tặng cho, cụ thể là làm giảm diện tích đất được cấp theo Quyết định 841 trong tổng diện tích đất mà bà được tặng cho. Vì vậy, cấp sơ thẩm đưa bà V vào tham gia tố tụng trong vụ án với từ cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] *Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm*:

Bị đơn bà Dương Thùy H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim Chung V, ông Võ Hoài N, bà Đặng Thị D, bà Trần Thị Ngọc M và những người làm chứng vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Xét, bà H và bà V đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa; ông N, bà D và bà M đã có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt; còn những người làm chứng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng nêu trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:*

[2.1] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập dưới hình thức "Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu" ngày 16-4-2003 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Tt, bà Phan Thị S. Tại cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều xác nhận tuy hợp đồng này chưa được công chứng, chứng thực hợp pháp nhưng trên thực tế, các bên đã hoàn toàn tự nguyện giao kết và thực hiện theo hợp đồng này, cụ thể: Ông T, bà S đã giao đủ số tiền 90.000.000 đồng cho ông B, bà H và nhận diện tích đất 5m x 31m thuộc lô đất 3/39 khu Vạn Kiếp từ ông B, bà H để xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2003 đến nay. Đến nay, hai bên đều xác nhận vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên, không có đương sự nào yêu cầu hủy bỏ hoặc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Điều này cũng hoàn toàn phù hợp quy định tại mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và quy định tại Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vi phạm về hình

thức. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia.

[2.2] Nội dung mà các bên có tranh chấp trong vụ án này là việc xác định diện tích đất 5m x 31m (theo kết quả đo đạc là 154,1 $m^2$ thuộc thửa 184 (cũ là thửa 168), tờ bản đồ số 17 phường L) mà ông B, bà H chuyển nhượng cho ông T, bà S có thuộc diện tích đất 300 $m^2$ lô số 3/39 khu Vạn Kiếp, được cấp theo Quyết định 841 hay không? Nguyên đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất này nằm trong 300 $m^2$ đất lô 3/39 khu Vạn Kiếp được cấp theo Quyết định 841, còn bị đơn thì cho rằng đất chuyển nhượng cho nguyên đơn chỉ thuộc lô 3/39 diện tích 1.400 $m^2$ chứ không nằm trong 300 $m^2$ đất được cấp theo Quyết định 841.

[2.3] Xét lời khai của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp với chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là "*Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu*" ngày 16-4-2020 (Bl 17) và "*Giấy xác nhận trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" ngày 06-5-2003 (Bl 18). Đây là hai văn bản thỏa thuận có đầy đủ chữ ký xác nhận của nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng, được các bên thừa nhận nội dung là đúng. Tại phần nội dung của 02 văn bản trên đều ghi nhận rõ: "*Sau khi bên mua đất và bên bán đất đã thỏa thuận bán lô đất có diện tích 5 x 31m thuộc lô đất số 3/39 khu Vạn Kiếp. Theo Quyết định cấp đất số 841/QĐ-NĐ ngày 27-8-1990 do Thiếu tướng Nguyễn Xuân Hòa – Phó Tư lệnh chính trị Quân khu 7 ký*" (Bl 17) và "*Tiến hành lập giấy này để xác nhận việc thanh toán toàn bộ số tiền mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau đối với lô đất rộng 5m x 31m thuộc lô đất số 3/39 khu Vạn Kiếp diện tích 300 $m^2$ do Tư lệnh Quân khu 7 cấp*" (Bl 18). Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, hai bên đã thỏa thuận với nhau rất rõ ràng là phần đất chuyển nhượng 5m x 31m thuộc trong diện tích đất 300 $m^2$ của lô đất số 3/39 mà Quân khu 7 đã có cấp cho ông Võ Hoài N, sau đó ông N chuyển nhượng lại cho ông B, bà H. Mặt khác, tại phần cuối giấy chuyển nhượng đất và hoa màu lập ngày 16-4-2020 cũng ghi nhận: "*Giấy tờ kèm theo: Quyết định phân phối đất xây dựng nhà ở số 841 của Quân khu 7 bản photo công chứng*". Thực tế, ông B, bà H cũng đã giao cho ông T, bà S 01 bản sao của Quyết định 841 trên đúng như thỏa thuận. Điều này chứng tỏ, khi thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất xác định toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng thuộc lô đất 3/39 diện tích 300 $m^2$ mà Quân khu 7 đã cấp cho ông Võ Hoài N theo Quyết định 841.

[2.4] Về mặt thực tế, ông T, bà S đã tiến hành xây dựng nhà ở trên phần đất nhận chuyển nhượng của bị đơn ngay sau khi ký hợp đồng trên và sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp. Đồng thời, tính đến thời điểm này, Quyết định 841 cũng là căn cứ pháp lý quan trọng nhất xác định nguồn gốc hợp pháp của lô đất 3/39. Khi ông Võ Hoài N chuyển nhượng thửa đất này cho bị đơn cũng căn cứ theo Quyết định này. Vì vậy, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau không thể tách rời Quyết định 841.

[2.5] Xét ý kiến của bị đơn thì thấy: Bị đơn cho rằng lô đất 3/39 khu Vạn Kiếp thực chất có kích thước 20m x 70m (khoảng 1.400 $m^2$) chứ không phải chỉ 300 $m^2$

như trong Quyết định 841, trong đó 300 $m^2$ là đất được cấp để xây dựng nhà ở, còn lại là đất để trồng hoa màu. Vì vậy, khi chuyển nhượng cho ông T, bà S bị đơn chỉ chuyển nhượng phần đất trồng hoa màu, không chuyển nhượng phần đất trong 300 $m^2$ được cấp làm nhà ở. Tuy nhiên, xét lời khai này của bị đơn không phù hợp với chứng cứ trực tiếp là Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu nêu trên, không phù hợp với ý kiến trả lời của Quân khu 7 về việc không có văn bản cấp diện tích đất ngoài 300 $m^2$ trong Quyết định 841 (Bl 99). Mặt khác, bản thân bị đơn và ông N, bà D cũng thừa nhận là khi giao đất, Quân khu 7 không tiến hành đo đạc, giao đất trên thực địa nên không thể xác định được phần đất nào nằm trong Quyết định 841, phần đất nào năm ngoài Quyết định 841. Vì thế, bị đơn không có căn cứ nào để khẳng định phần đất chuyển nhượng cho ông T, bà S là đất nằm ngoài Quyết định 841.

[2.6] Tại cấp sơ thẩm, bị đơn cũng nêu ý kiến là phần đất 300 $m^2$ được cấp theo Quyết định 841 đã được bị đơn tặng cho con gái là Trần Kim Chung V theo Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 07-7-2002. Vì thế, khi chuyển nhượng cho nguyên đơn vào năm 2003 thì không còn phần đất nằm trong Quyết định 841 nữa nên chỉ chuyển nhượng phần đất nằm ngoài Quyết định 841. Tuy nhiên, căn cứ Kết luận giám định ngày 10-8-2020 của Trung tâm Tư vấn, Giám định dân sự và lời khai thừa nhận của chính bị đơn ông Trần Kim B và người đại diện của bà Trần Kim Chung V là ông Hà Đình X tại phiên tòa phúc thẩm, thì Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 07-7-2002 nêu trên được lập vào khoảng năm 2016 nhưng ghi lùi lại ngày 07-7-2002. Lý do là trước đó, hai bên đã lập giấy tặng cho nhưng bị thất lạc nên năm 2016 khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới làm lại giấy mới. Như vậy, ngoài lời khai của bị đơn và bà V, không có chứng cứ nào khác để xác định việc ông B, bà H đã tặng cho bà V 900 $m^2$ đất (trong đó có 300 $m^2$ trong Quyết định 841) trước khi chuyển nhượng cho ông T, bà S. Vì thế, lời khai trên của bị đơn và bà Trần Kim Chung V là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.7] Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Phần đất có diện tích 154,1 $m^2$ hiện thuộc một phần thửa 184 (cũ là 168), tờ bản đồ số 17 phường L, thành phố B mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn theo "*Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu*" ngày 16-4-2020 là thuộc diện tích 300 $m^2$ đất lô số 3/39 khu Vạn Kiếp do Quân khu 7 cấp cho ông Võ Hoài N theo Quyết định 841. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với các chứng cứ và nhận định của Hội đông xét xử nên được chấp nhận.

[2.8] *Xét yêu cầu độc lập của bà Trần Kim Chung V*:

Bà V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký giữa bà và ông B, bà H đề ngày 07-7-2002 và công nhận cho bà được sử dụng diện tích đất 900 $m^2$ (theo kết quả đo đạc là 897,6 $m^2$ thuộc thửa 184 (cũ là thửa 168), tờ bản đồ số 17 phường L), trong đó có 300 $m^2$ thuộc lô số 3/39 khu Vạn Kiếp do Quân khu 7 cấp cho ông Võ Hoài N theo Quyết định 841. Xét, tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà V và bị đơn đều xác nhận là hai bên đều tự nguyện giao kết và thực hiện theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Thời điểm ký kết hợp đồng được các bên xác nhận là vào năm 2016 nhưng ghi lùi ngày lại 07-7-

2002. Thực tế, bà V đã nhận quyền sử dụng đất trên và xây dựng nhà ở ổn định đến nay không ai tranh chấp. Nay, cả hai bên trong hợp đồng tặng cho trên đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho trên là hợp pháp. Mặc dù, hợp đồng tặng cho trên chưa được công chứng theo đúng quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng nhưng căn cứ khoản 2 Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp này Tòa án có căn cứ để công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ghi ngày 07-7-2002.

Về việc xác định diện tích đất thuộc lô số 3/39 khu Vạn Kiếp do Quân khu 7 cấp cho ông Võ Hoài N theo Quyết định 841: Như đã phân tích và kết luận tại mục [2.7], toàn bộ diện tích đất 154,1 $m^2$ mà ông B, bà H đã chuyển nhượng cho ông T, bà S nằm trong diện tích đất 300 $m^2$ lô 3/39 được cấp theo Quyết định 841 nên phần diện tích còn lại của thửa 3/39 theo Quyết định này chỉ còn 300 $m^2$ – 154,1 $m^2$ = 145,9 $m^2$. Vì vậy, khi bị đơn tặng cho bà V phần đất 897,6 $m^2$ còn lại, chỉ còn 145,9 $m^2$ thuộc Quyết định 841, phần diện tích còn lại nằm ngoài Quyết định trên.

Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất chỉ chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà V, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bị đơn và bà V đề ngày 07-7-2002 đối với diện tích đất 897,6 $m^2$, trong đó chỉ có 145,9 $m^2$ thuộc Quyết định 841, phần còn lại nằm ngoài quyết định này.

[2.9] *Về số thửa và diện tích đất tranh chấp*: Cấp sơ thẩm căn cứ theo Sơ đồ vị trí khu đất lập ngày 30-10-2019 để xác định số thửa và diện tích các phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, qua đối chiếu Sơ đồ vị trí trên với các tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp và bản đồ địa chính phường L hiện nay thì không chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều đề nghị Tòa án yêu cầu Cơ quan chức năng chỉnh lý lại số thửa, diện tích các phần đất tranh chấp trên Sơ đồ vị trí khu đất theo bản đồ địa chính phường L hiện nay. Xét trong vụ án này, các đương sự không tranh chấp về ranh giới và diện tích đất chuyển nhượng, chỉ tranh chấp về việc xác định đất chuyển nhượng có thuộc Quyết định 841 hay không, do vậy không cần thiết phải tiến hành đo đạc lại diện tích đất tranh chấp mà chỉ cần chỉnh lý Sơ đồ vị trí khu đất theo bản đồ địa chính phường L là đủ căn cứ giải quyết vụ án. Yêu cầu của các đương sự về vấn đề này là phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2.10] *Về chi phí giám định*: Kết quả giám định chứng minh lời khai của nguyên đơn về thời điểm lập hợp đồng tặng cho giữa bị đơn và bà V là đúng, đây cũng là một trong các căn cứ để cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn ông B, bà H phải chịu toàn bộ chi phí giám định là 22.000.000 đồng.

[2.11] *Về chi phí đo vẽ, định giá và thẩm định tại chỗ*:

Chi phi đo vẽ, định giá đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 6.970.000 đồng, ông T, bà S đã nộp tạm ứng đủ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông B, bà H phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

Chi phí đo vẽ, định giá đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Kim Chung V là 8.530.000 đồng. Bà V tự nguyện chịu khoản này và đã nộp xong.

[2.12] *Về án phí sơ thẩm*:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Yêu cầu độc lập của bà Trần Kim Chung V được chấp nhận nhưng bà V tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu này nên ghi nhận sự tự nguyện này của bà ông B, bà H, trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V đã nộp.

[2.13] *Về án phí phúc thẩm*:

Cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên ông T, bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị S, sửa bản án sơ thẩm như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai; Điều 26, khoản 7 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị S đối với bị đơn ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập dưới hình thức Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu đề ngày 16-4-2003 giữa ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị S với ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận diện tích đất 154,1 $m^2$ thuộc thửa 184 (cũ 168) tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu mà ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị S nhận chuyển nhượng của ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H theo Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu đề ngày 16-4-2003, thuộc diện tích đất 300 $m^2$ lô số 3/39 khu Vạn Kiếp, được cấp theo Giấy phân phối đất xây dựng nhà ở số 841/QĐ-NĐ ngày 27-8-1990 do Tư lệnh Quân khu 7 cấp cho ông Võ Hoài N (*theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập, kèm theo bản án này*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Kim Chung V về việc Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản.

2.1. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập dưới hình thức Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 07-7-2002 giữa ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H với bà Trần Kim Chung V có hiệu lực pháp luật.

2.2. Bà Trần Kim Chung V được quyền sử dụng diện tích đất 897,6 $m^2$, trong đó có 145,9 $m^2$ đất thuộc diện tích đất 300 $m^2$ lô số 3/39 khu Vạn Kiếp, được cấp theo Giấy phân phối đất xây dựng nhà ở số 841/QĐ-NĐ ngày 27-8-1990 do Tư lệnh Quân khu 7 cấp cho ông Võ Hoài N (*theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập, kèm theo bản án này*).

3. Ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị S và bà Trần Kim Chung V được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và nhận tặng cho nêu trên, theo đúng quy định của pháp luật.

4. *Về chi phí giám định*: Tổng chi phí giám định là 22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng, ông Trần Kim B và bà Dương Thùy H phải chịu. Do ông T, bà S đã nộp tạm ứng đủ nên ông B, bà H phải hoàn trả cho ông T, bà S 22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng.

5. *Về chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá*: Ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Đức Tt, bà Phan Thị S số tiền 6.970.000 (sáu triệu chín trăm bảy mươi ngàn) đồng.

Bà Trần Kim Chung V phải nộp 8.530.000 (tám triệu năm trăm ba mươi ngàn) đồng, và đã nộp xong.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

- Ông Trần Kim B, bà Dương Thùy H phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự không có giá ngạch.

- Ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị S được hoàn trả số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số TU/2016/0008022 ngày 02-10-2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Bà Trần Kim Chung V tự nguyện nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần giải quyết yêu cầu độc lập, được khấu trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số TU/2017/0008616 ngày 06-5-2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà V đã nộp xong.

7. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Nguyễn Đức T, bà Phan Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm

ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số TU/2016/0003145 ngày 11-12-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

8. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14-9-2020).

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Bà Rịa, 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**
**(Đã ký)**

**Cao Minh Vỹ**