

**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: 72/2022/DS-PT
Ngày 30/8/2022
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 Nguyễn Thành Hiếu
Ông Trịnh Hoàng Anh

- 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 Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 21 tháng 7 và ngày 30 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 113/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2022, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 02/2022/QĐPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2022, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 58/2022/QĐPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 61/2022/TB-MLPT ngày 08 tháng 6 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 81/2022/TB-MLPT ngày 19 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Ông Trần Văn H, sinh năm 1943 (có mặt).
- Bà Phạm Thị L, sinh năm 1950 (đã chết ngày 25-01-2022).
- Bà Mai Linh L1, sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu phố 4, phường H, thị xã P tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị L:

- Ông Trần Văn H, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 4, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Trần Văn T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn 7, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

4. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Thôn 10, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

5. Ông Trần Quang T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

6. Ông Trần Quang P, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 4, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

7. Ông Trần Phúc L, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 4, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

8. Cháu Trần Đức T, sinh năm 2013.

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 4, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của cháu T: Bà Mai Linh L1 (là mẹ ruột).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn H, bà Mai Linh L1, bà Trần Thị H, ông Trần Văn T, bà Trần Thị H1, ông Trần Quang T, ông Trần Quang P, ông Trần Phúc L: Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (*Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19-3-2020 và Hợp đồng ủy quyền ngày 27-6-2022*) (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp 4, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trương Ngô Hồng T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 22 H, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (*Theo Giấy ủy quyền ngày 14-11-2021*) (có mặt).

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố 4, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 – Nguyên đơn.

2. Ông Nguyễn Văn P – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Mỹ L trình bày:

Khoảng tháng 9-2015, ông H cùng vợ là Phạm Thị L và con dâu Mai Linh L1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị Q quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 2.000m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 124 và 812 tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại xã H, huyện T (nay là phường H, thị xã P), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa 124 và 812) với giá 510.000.000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng trên. Ngày 30-9-2015, ông H đã thanh toán cho ông P số tiền 200.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của con gái ông P là Nguyễn Thị Thanh T. Thời điểm này ông P đã đo đạc và bàn giao toàn bộ diện tích khoảng 2.000m² cho gia đình ông H để ông H tiến hành xây dựng nhà.

Sau đó, ông P yêu cầu ông H đưa 16.000.000 đồng tiền mặt để làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất, ông P đã nhận số tiền trên. Tổng số tiền ông Hg đã thanh toán là 216.000.000 đồng.

Ngày 23-12-2015, ông P đã trực tiếp viết “Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu” (gọi tắt là Giấy sang nhượng) với nội dung như sau: Diện tích đất chuyển nhượng khoảng 2.000m² (34m x 59,4m) thuộc thửa 124 và 812, giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng/m ngang tổng cộng là 510.000.000 đồng.

Vị trí tứ cận của diện tích đất nhận chuyển nhượng: Phía Đông giáp đất ông P; phía Tây giáp đất ông N với chiều dài là 59,4m²; phía Nam giáp đường đất là 34 m và đất của bà T; phía Bắc giáp đất ông P.

Theo thỏa thuận, ông P có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông H trong thời gian 01 tháng. Khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H mới có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 294.000.000 đồng cho ông P. Tuy nhiên, do Giấy sang nhượng là do ông P tự viết và đọc lại cho ông H nghe nên ông P đã viết là ông H lo mọi thủ tục mua bán, sang nhượng và phải hoàn thành đầy đủ trách nhiệm về tài chính cho ông P trong thời hạn 90 ngày, ông P có trách nhiệm cung cấp toàn bộ giấy tờ có liên quan đến việc sang nhượng đất cho ông H khi ông H đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với ông P. Giấy tay trên do ông P cất giữ, đến năm 2017 ông P mới giao lại cho ông H.

Ông H thừa nhận hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất vào ngày 23-12-2015 nhưng nội dung thỏa thuận của các bên về việc thanh toán số tiền còn lại và làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất là không đúng với thực tế các bên thỏa thuận với nhau ở ngoài.

Quá thời hạn thỏa thuận, ông P không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Năm 2017, ông H trực tiếp mua hồ sơ tách thửa sang tên và gặp ông P để yêu cầu ông P làm thủ tục. Thời điểm này, ông P đã cung cấp cho ông H bản sao Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H tự đi làm thủ tục tách thửa nhưng ông P không ký hồ sơ chuyển nhượng nên ông H không làm được.

Tháng 12-2017, ông P có đến nhà gặp ông H để yêu cầu ông H thanh toán số tiền còn lại và thanh toán thêm 50.000.000 đồng là tiền lãi phát sinh do chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng 294.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận với gia đình, ông H đồng ý thanh toán cho ông P nên tìm gặp ông P để thanh toán tiền nhưng không gặp. Từ đó đến nay, ông H không liên hệ được với ông P để thỏa thuận cách giải quyết giữa hai bên đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Do đó, vợ chồng ông H và bà Mai Linh L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 2.000m² thuộc thửa 124 và 812 tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của các bên cụ thể ông P phải có

trách nhiệm tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho gia đình ông H.

Khi ông P hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông H sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền 294.000.000 đồng cho ông P, đồng thời thanh toán thêm cho ông P số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam công bố từ ngày 23-12-2015 cho đến thời điểm ông H thanh toán tiền cho ông P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện đồng thời nêu ý kiến hòa giải như sau: Khi ông P hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông H thì ông H sẽ thanh toán cho ông P số tiền 294.000.000 đồng còn nợ và thanh toán thêm cho ông P 500.000.000 đồng là tiền chênh lệch giá đất từ năm 2015 cho đến nay.

Bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Q (do ông Trương Ngô Hồng T đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Từ khoảng năm 2010 đến năm 2015 ông P có cho ông Trần Văn H thuê đất để trồng nấm, phần đất thuê được xác định là một phần của thửa 124 và thửa 812. Hai bên thỏa thuận miệng, không ký kết hợp đồng thuê đất bằng văn bản.

Đến tháng 9-2015, gia đình ông H có nhu cầu mua đất nên ông P cùng vợ là bà Q đã chuyển nhượng cho ông H diện tích đất khoảng 2.000 m² thuộc thửa đất số 124 và 812. Ban đầu hai bên thỏa thuận bằng miệng, đến tháng 12-2015 vợ chồng ông P và ông H có viết “*Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu*” (gọi tắt là Giấy sang nhượng) đề ngày 23-12-2015 với nội dung: Bên chuyển nhượng là ông P và vợ là Nguyễn Thị Q chuyển nhượng cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L và bà Mai Linh L1 (là con dâu của ông H) diện tích đất 2.000 m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm thuộc thửa 124 và 812 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 734447 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04-9-1998, với giá 15.000.000 đồng/m ngang, tổng cộng 34 m ngang là 510.000.000 đồng. Vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông P; phía Tây giáp đất ông N với chiều dài là 59,4m; phía Nam giáp đường đất là 34 m và đất của bà T; phía Bắc giáp đất ông P.

Tháng 9-2015, ông H đã chuyển khoản cho ông P số tiền 200.000.000 đồng thông qua số tài khoản của con gái ông P là Nguyễn Thị Thanh T. Sau đó ông H tiếp tục giao cho ông P 16.000.000 đồng tiền mặt để ông P đi làm thủ tục tách thửa đối với 02 thửa đất trên.

Ngày 23-12-2015, khi hai bên lập Giấy sang nhượng đã thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 23-12-2015, gia đình ông H phải có trách nhiệm thanh toán cho ông P toàn bộ số tiền còn lại là 294.000.000 đồng bằng hình thức thanh toán vào tài khoản ngân hàng của con gái ông P là Nguyễn Thị Thanh T. Khi ông H thanh toán xong tiền chuyển nhượng thì ông P sẽ có trách nhiệm cung cấp toàn bộ giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và cùng gia đình ông H hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Thực hiện hợp đồng, ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên đến nay ông P vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông H.

Ông P xác định, hai bên đã đo đạc để xác định vị trí đất chuyển nhượng nhưng chưa bàn giao đất. Việc ông H ở và canh tác tại 02 thửa đất trên là do trước đó ông H thuê đất trồng nấm rồi ở luôn chứ không có việc bàn giao đất.

Nay ông P xác định gia đình ông H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa hai bên, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông P không đồng ý.

Ông Nguyễn Văn P có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông P và gia đình ông H tại Giấy sang nhượng đề ngày 23-12-2015 đối với các thửa đất số 124 và 812.

Yêu cầu các nguyên đơn di dời toàn bộ công trình vật kiến trúc trên đất để trả lại hiện trạng đất trống cho ông P. Việc ông Hg và bà L1 xây dựng nhà trên đất không được sự đồng ý của ông P, việc xây dựng của ông H đã vi phạm quy định của pháp luật do xây dựng trên đất nông nghiệp, không có thổ cư nên trường hợp ông H tự nguyện giao trả đất cho ông P thì khi nhận lại đất ông P sẽ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị công trình vật kiến trúc trên đất mà gia đình ông H đã xây dựng theo giá của Hội đồng định giá cho ông H.

Đối với số tiền 216.000.000 đồng ông P đã nhận của ông H, ông P sẽ có trách nhiệm thanh toán lại số tiền trên cho ông H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu phản tố và không đồng ý với phương án hòa giải ông H đã đưa ra, cụ thể không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:

Trước đây bà là hàng xóm ở gần đất của ông Nguyễn Văn P. Khoảng năm 2007, vợ chồng ông H đến thuê đất nhà ông P để trồng nấm. Đến năm 2015, ông H muốn mua lại đất của ông P để xây dựng nhà ở nên nhờ bà hỏi ông P, bà đã cùng ông H trao đổi việc mua đất với ông P đối với diện tích đất mà hiện nay ông H đang ở.

Năm 2015, khi các bên thực hiện giao dịch mua bán đất, bà tham gia và chứng kiến toàn bộ thỏa thuận giữa hai bên, thỏa thuận được viết bằng giấy tay có nội dung: Ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông H và cháu Mai Linh L1 diện tích đất khoảng 34m ngang, sâu hết đất tại thửa đất mà gia đình ông H đang thuê để trồng nấm với giá 15.000.000 đồng/m ngang, ông P có trách nhiệm làm giấy tờ sang tên quyền sử dụng đất cho gia đình ông H trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thỏa thuận chuyển nhượng, ông H xin ông P trong thời hạn 90 ngày sẽ thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông P. Việc các bên thỏa thuận thanh toán làm bao nhiêu đợt hay phương thức thanh toán như thế nào thì bà không rõ.

Sau khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng, ông H tiến hành xây dựng nhà để ở. Bà không nhớ cụ thể thời điểm ông H xây dựng nhà nhưng xây ngay sau khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Bà chứng kiến ông P là người cưa một số cây gỗ có trên đất và đo đạc lại đất để bàn giao đất cho ông H xây nhà. Sau này gia đình ông H có xây thêm một căn nhà nữa cho cháu Mai Linh L1 ở nhưng lúc này bà không còn sinh sống tại đó nên không biết xây vào năm nào.

Việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông P và ông H sau đó diễn ra như thế nào bà không biết, bà chỉ chứng kiến các bên thỏa thuận mua bán ban đầu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L và bà Mai Linh L1 với ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Q về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”;

1.1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay tại “*Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu*” ngày 23-12-2015 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 đối với diện tích 2.000 m² đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 573, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L và bà Mai Linh L1 được quyền sử dụng 2.000 m² đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 573, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ cung cấp ngày 09-11-2020 thì diện tích 2.000 m² đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 573, tờ bản đồ số 60 có vị trí tại các điểm 1, 2, A, B, C, 5, 6, 7, 1).

1.3. Buộc ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Q số tiền 1.498.853.000 đồng.

1.4. Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Q bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 933593 ngày 30-11-2018 đối với thửa 573 tờ bản đồ số 60 cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 để ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 liên hệ với cơ quan quản lý đất đai thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với diện tích 2.000 m² đất cây lâu năm thuộc thửa số 573, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo quy định của Luật đất đai.

Trường hợp ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Q không thực hiện việc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 thì ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P đối với ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 về yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “*Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu*” lập ngày 23-12-2015 và yêu cầu ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc xây dựng đất trên thửa đất 573, tờ bản đồ số 60.

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

Ngày 31-5-2021, bị đơn ông Nguyễn Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-12-2015 giữa ông Phúc với

ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 do vô hiệu về hình thức và nguyên đơn chưa trả được 1/2 giá trị hợp đồng. Buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn diện tích đất mà nguyên đơn đang lấn chiếm và xây dựng trái phép.

Ngày 28-5-2021, nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Mai Linh L1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị L (do bà Lê Thị Mỹ L đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị Q (do ông Trương Ngô Hồng T đại diện) giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

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 nguyên đơn và bị đơn 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 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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 các nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Văn P nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị L chết. Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa đầy đủ những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị L vào tham gia tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L và bị đơn ông P, bà Q vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền hoặc đại diện theo pháp luật có mặt tại phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn:

Các nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu lập ngày 23-12-2015 giữa các nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp; buộc ông P, bà Q phải tiếp tục thực hiện theo Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu lập ngày 23-12-2015; buộc ông P, bà Q có trách nhiệm tách thửa diện tích đất 2.019,6 m² thuộc thửa đất số 812 và 124 tờ bản đồ số 44 xã H, huyện T (nay là thửa số 573, tờ bản đồ số 60 phường H, thị xã P), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho các nguyên đơn.

Xét yêu cầu này của các nguyên đơn thì thấy:

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

[2.1.1] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào thời điểm năm 2015, do vậy việc xác định tính hợp pháp của hợp đồng này phải căn cứ vào quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2013, là những văn bản luật đang có hiệu lực tại thời điểm đó.

[2.1.2] *Về mặt hình thức:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn ban đầu được xác lập bằng thỏa thuận miệng, sau đó được hai bên thỏa thuận ghi nhận tại “*Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu*” lập ngày 23-12-2015 (B1 15, 16). Giấy thỏa thuận này do các nguyên đơn và ông P, bà Q ký tên xác nhận, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật và chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng. Căn cứ quy định tại Điều 124, Điều 689 và 692 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không phù hợp quy định pháp luật về mặt hình thức.

[2.1.3] *Về chủ thể và ý chí của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng:*

Theo sự thừa nhận của hai bên đương sự, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng trên, các chủ thể tham gia gồm ông P, bà Q, ông H và bà Phạm Thị L và bà Mai Linh L1 đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Hai bên đều tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng trên nguyên tắc thuận mua vừa bán, không bị ai ép buộc hay lừa dối. Do vậy, về mặt chủ thể và ý chí của các bên là đảm bảo đúng quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005.

[2.1.4] *Về nội dung và mục đích của hợp đồng:*

“*Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu*” lập ngày 23-12-2015 có đủ những nội dung cơ bản theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; mục đích của hợp đồng này không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Về đối tượng chuyển nhượng: Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 2.000 m² thuộc một phần thửa 124 và thửa 812 tờ bản đồ số 44 xã H (nay là thửa 573, tờ bản đồ số 60 phường H), thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 734447 cho ông Nguyễn Văn P ngày 04-9-1998. Ông P xác định thửa đất trên là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông và bà Nguyễn Thị Q. Do đó ông P, bà Q có đủ điều kiện để được giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định tại Điều 188, Điều 191 Luật đất đai 2013. Phía nguyên đơn là vợ chồng ông

H và bà Mai Linh L1 không thuộc một trong các trường hợp quy định về việc không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 191 Luật đất đai năm 2013.

[2.1.5] Đối chiếu các quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 và các quy định của pháp luật đã được nêu trên, căn cứ hướng dẫn tại điểm a, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử thống nhất kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 23-12-2015 chỉ vi phạm về mặt hình thức hợp đồng, còn các điều kiện khác đều đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

[2.2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ quy định về hình thức.*

[2.2.1] Điều 134 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “*Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu*”. Trong vụ án này, các bên đương sự đều không có yêu cầu Tòa án ra quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức hợp đồng trong một thời hạn. Mặt khác các bên đang tranh chấp về nội dung hợp đồng, bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không ra quyết định buộc các bên thực hiện đúng quy định về hình thức hợp đồng để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2.2] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều trình bày thống nhất với nhau những nội dung sau: Ngày 23-12-2015, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 2.000 m² đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa 124 và thửa 812 tờ bản đồ số 44 xã H (nay là thửa 573, tờ bản đồ số 60 phường H), thị xã P, có tứ cận xác định. Giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng/1 m ngang, tổng cộng thành tiền là 510.000.000 đồng. Phía nguyên đơn đã giao cho bị đơn tổng số tiền 216.000.000 đồng, số tiền còn lại 294.000.000 đồng chưa thanh toán.

Nội dung các bên khai không thống nhất là: Nguyên đơn cho rằng các bên thỏa thuận bên chuyển nhượng phải thực hiện mọi thủ tục chuyển nhượng và chịu toàn bộ chi phí chuyển nhượng, sang tên; sau khi đã hoàn thành thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn mới phải trả hết số tiền còn lại. Ông H còn cho rằng nội dung của giấy tay trên không đúng với nội dung ông P đã đọc cho ông H nghe vào ngày 23-12-2015. Còn bị đơn lại cho rằng việc hoàn thành thủ tục tách thửa, sang tên là nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, nguyên đơn phải thanh toán số tiền còn lại trong hạn 90 ngày kể từ ngày ký giấy sang nhượng thì bị đơn mới phải giao giấy tờ cho nguyên đơn đi làm thủ tục sang tên.

[2.2.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Lời trình bày của phía nguyên đơn không kèm theo bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh, không phù hợp với nội dung ghi nhận tại “*Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu*” lập ngày 23-12-2015 (B1 15, 16) có chữ ký xác nhận của nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng chữ ký,

chữ viết trong tài liệu này không phải của mình nhưng cũng không yêu cầu giám định nên lời khai này không có căn cứ chấp nhận.

Trong khi đó, lời khai của bị đơn lại hoàn toàn phù hợp với nội dung ghi nhận tại “*Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu*” lập ngày 23-12-2015. Lời khai này cũng hoàn toàn phù hợp với lời khai thừa nhận của nguyên đơn là thời điểm năm 2015, nguyên đơn không có đủ tiền để nhận chuyển nhượng hết 2.000 m² đất nên bị đơn nói sẽ cho nguyên đơn trả dần đối với phần còn thiếu nên nguyên đơn mới đồng ý ký giấy nhận chuyển nhượng đất như trên. Việc các bên thỏa thuận chỉ làm thủ tục tách thửa, sang tên sau khi bên nhận chuyển nhượng thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng là hoàn toàn phù hợp với diễn biến sự việc như trên và thực tế giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, lời khai của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với những nội dung các bên đã thỏa thuận.

Vì thế, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: Nguyên nhân làm cho các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp xuất phát từ việc nguyên đơn chưa thanh toán đủ số tiền còn lại là 294.000.000 đồng cho bị đơn, do đó bị đơn chưa thực hiện việc bàn giao giấy tờ liên quan cho nguyên đơn đi làm thủ tục sang tên, mặc dù bản thân bị đơn đã hoàn thành việc tách thửa đối với diện tích đất tranh chấp từ ngày 30-11-2018.

[2.2.4] *Về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đến thời điểm tranh chấp:*

Nguyên đơn và bị đơn đều khai thống nhất: Mặc dù chưa hoàn thành việc chuyển nhượng, sang tên nhưng do trước đó nguyên đơn đã thuê diện tích đất tranh chấp của bị đơn để trồng nấm nên sau khi thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng đất như trên, nguyên đơn tiếp tục sử dụng diện tích đất này và đã làm nhà cấp 4 kiên cố và trồng cây trên đất, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính. Bị đơn cũng đồng ý với việc này nên không tranh chấp hay phản đối. Năm 2018, bà Mai Linh L1 tiếp tục làm thêm 01 căn nhà cấp 4 thứ hai trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của bị đơn. Sau khi phát hiện việc xây dựng căn nhà thứ 2 này, bị đơn mới gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân phường H yêu cầu xử lý hành vi xây nhà trái phép của bà L1.

Diễn biến sự việc trên cho thấy, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-12-2015 giữa hai bên chưa hoàn thiện về mặt thủ tục pháp lý nhưng trên thực tế, các bên đã thực hiện một phần quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng này, cụ thể: Nguyên đơn đã giao 216.000.000 đồng và nhận đất, làm nhà kiên cố trên một phần đất nhận chuyển nhượng, còn bị đơn đã nhận 216.000.000 đồng và giao diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn sử dụng và xây dựng nhà trên một phần đất này.

[2.2.5] Tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định: “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị*

cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch”.

Đối chiếu quy định pháp luật nêu trên, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có vi phạm về mặt hình thức nhưng do nguyên đơn đã trả một phần tiền, đã làm nhà trên một phần đất mà bị đơn không phản đối nên Hội đồng xét xử có căn cứ để công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, đối với phần hợp đồng còn lại liên quan đến phần diện tích đất nguyên đơn chưa thanh toán tiền và cũng chưa làm nhà kiên cố nên không được công nhận, cần hủy phần hợp đồng này và buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn phần đất chưa xây dựng là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và trưng cầu đo vẽ lại diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu của bị đơn. Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự thống nhất sử dụng kết quả xem xét, thẩm định và đo vẽ của cấp phúc thẩm để làm căn cứ giải quyết vụ án. Theo sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 26-8-2022 thì tổng diện tích đất của thửa 573 mà nguyên đơn đang sử dụng là 1.959 m² (đã trừ diện tích 44,8 m² đất dùng làm lối đi tự mở), trong đó, diện tích các nguyên đơn đã xây dựng nhà kiên cố và các công trình phụ, mái che gắn liền với nhà thuộc lô B có diện tích 858,5 m². Phần diện tích còn lại có diện tích 1.100,5 m² (lô A) nguyên đơn chưa xây nhà, trên đất chỉ có 02 căn chòi tạm, 01 khu nhà trồng nấm (cột cây, lợp lá) đã hư hỏng không còn giá trị sử dụng và một số cây trồng.

[2.2.6] Vì thế, Hội đồng xét xử thống nhất quyết định công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích đất lô B 858,5 m² trong tổng diện tích 1959 m² của thửa 573, tờ bản đồ số 60 phường H, thị xã P mà các nguyên đơn đã xây dựng nhà ở ổn định. Hủy phần còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên đối với diện tích đất 1.100,5 m² (lô A) nguyên đơn chưa xây nhà.

[2.2.7] *Giải quyết quyền, nghĩa vụ của các bên đối với phần hợp đồng được công nhận và hậu quả của phần hợp đồng bị hủy.*

Đối với phần hợp đồng được công nhận, các nguyên đơn được tiếp tục sử dụng diện tích đất lô B 858,5 m² và các tài sản gắn liền trên phần đất này; được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về việc thanh toán tiền chênh lệch:

Năm 2015, ông H đã thanh toán cho ông P 216.000.000 đồng tương đương với diện tích đất 847,05m², như vậy còn diện tích đất 1.152,95m² chưa thanh toán. Như trên đã phân tích, phần hợp đồng được công nhận tương ứng với diện tích đất 858,5

m², so với diện tích đất mà nguyên đơn đã thanh toán tiền thì còn 11,45 m² chưa thanh toán. Lẽ ra, phải buộc nguyên đơn thanh toán số tiền chênh lệch này cho bị đơn nhưng do tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tự nguyện không yêu cầu nguyên đơn trả phần tiền còn thiếu này nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn.

Đối với phần hợp đồng bị hủy: Theo quy định tại Điều 137 và khoản 3 Điều 425 Bộ luật dân sự 2005 về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Cụ thể, các nguyên đơn phải tự tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc và cây trồng hiện có trên phần đất 1.100,5 m² thuộc lô A để giao trả lại phần đất này cho bị đơn. Do cả hai bên cùng có lỗi trong việc không thực hiện đúng quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng và các bên không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị hủy một phần nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố của bị đơn ông P:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-12-2015 do vô hiệu về hình thức và nguyên đơn chưa thanh toán được ½ giá trị hợp đồng; buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn toàn bộ diện tích đất tranh chấp.

Xét yêu cầu này của bị đơn thì thấy: Như đã phân tích và kết luận tại mục [2] nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ được công nhận một phần đối với diện tích đất lô B 858,5 m², còn phần diện tích đất lô A 1.100,5 m² thì bị hủy do không tuân thủ về hình thức. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn như đã nêu trên.

[4] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn ngày 23-12-2015 như đã kết luận tại mục [2].

[5] Đối với diện tích đất 6,4 m² hiện nguyên đơn ông H đang sử dụng nhưng thuộc thửa 574 của bị đơn ông P (là thửa đất không tranh chấp): Do các đương sự đều xác nhận không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu giữa các bên liên quan phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Đối với diện tích 44,8 m² thuộc thửa 573 nhưng hiện nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận là không sử dụng vì đã tự nguyện trừ diện tích đất này để làm lối đi chung. Vì vậy, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất này.

[6] *Về chi phí tố tụng:* Tổng chi phí sao lục tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm là 8.000.000 đồng. Ông Trần Văn H tự nguyện nộp số tiền trên và đã nộp xong.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc ở cấp phúc thẩm là 9.700.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn Văn P tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[7] Về án phí:

[7.1] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận một phần nên ông H, bà Phạm Thị L và bà Mai Linh L1 phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 150.000 đồng, trong đó mỗi người phải chịu 50.000 đồng; $\frac{1}{2}$ án phí còn lại do bị đơn ông P, bà Q chịu.

Yêu cầu phản tố của bị đơn cũng chỉ được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 150.000 đồng; $\frac{1}{2}$ án phí còn lại là 150.000 đồng các nguyên đơn chịu, trong đó mỗi người phải chịu 50.000 đồng. Do ông H, bà Phạm Thị L và ông P, bà Q là người cao tuổi nên được miễn án phí. Bà Mai Linh L1 phải nộp tổng số tiền án phí là 100.000 đồng.

[7.2] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của các nguyên đơn và bị đơn được chấp nhận một phần nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L (nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L), bà Mai Linh L1; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn P, sửa bản án sơ thẩm:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 165, Điều 166, Điều 228, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 425, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 188, Điều 191 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L (do các ông, bà Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Văn T, Trần Thị H1, Trần Quang T, Trần Quang P, Trần Phúc L và cháu Trần Đức T kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) và bà Mai Linh L1 đối với ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Q về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”;

1.1. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay tại “*Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu*” ngày 23-12-2015 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 đối với diện tích đất 858,5 m² đất trồng cây lâu năm (lô B) thuộc một phần thửa đất số 573, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Trần Văn H, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị L và bà Mai Linh L1 được quyền sử dụng diện tích đất 858,5 m² đất trồng cây lâu năm (lô B) thuộc một phần thửa đất số 573, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vị trí đất được xác định bởi các điểm 10, 11, A, B, C, D, E, F, G, H, I, 5, 7, 8, 9, 10 tại Sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 26-8-2022, kèm theo bản án).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Q về việc không yêu cầu các nguyên đơn thanh toán giá trị diện tích đất chênh lệch là 11,45 m² thuộc lô B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P đối với ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1.

2.1. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay tại “*Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu*” ngày 23-12-2015 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Mai Linh L1 đối với diện tích đất 1.100,5 m² đất trồng cây lâu năm (lô A) thuộc một phần thửa đất số 573, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2.2. Buộc Trần Văn H, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị L và bà Mai Linh L1 phải tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc, cây trồng hiện có trên diện tích đất 1.100,5 m² đất trồng cây lâu năm (lô A) thuộc một phần thửa đất số 573, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để giao trả lại phần đất này cho ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị Q (vị trí đất được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 5, I, H, K, G, F, E, D, C, B, A, 11, 12, 13, 14, 15, 1 tại Sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 26-8-2022, kèm theo bản án).

3. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý quyền sử dụng đất, yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được công nhận theo bản án này theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Tổng chi phí sao lục tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm là 8.000.000 (tám triệu) đồng, ông Trần Văn H tự nguyện nộp và đã nộp xong.

4.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc ở cấp phúc thẩm là 9.700.000 (chín triệu bảy trăm ngàn) đồng, ông Nguyễn Văn P tự nguyện chịu và đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị Q do là người cao tuổi.

Bà Mai Linh L1 phải nộp 100.000 (một trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003061 ngày 28-11-2019 của Chi cục Thi hành

án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Hoàn trả cho bà Mai Linh L1 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí còn lại.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp. Hoàn trả cho bà Mai Linh L1 số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006582 ngày 01-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30-8-2022).

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 TX. Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tx. Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tx. Phú Mỹ, 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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Hiếu Trịnh Hoàng Anh

Cao Minh Vỹ