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: 95/2022/DS-PT Ngày 30/9/2022 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng tặng cho 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: Bà Lý Thị Lệ Thủy
Ông Đặng Đức Hào

- 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: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, 11 tháng 8 và ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2022, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 04A/2022/QĐPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022, Quyết định tiếp tục giải quyết giải quyết vụ án số 75A/2022/QĐPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 69/2022/TB-MLPT ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13A/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn T, sinh năm 1967 và bà Trần Thị U, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 79/7/9 X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Thái Văn M, sinh năm 1973.

Địa chỉ: B111/37A X, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (*theo Giấy ủy quyền ngày 21-8-2020*) (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn D, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 79/7/11 X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Dũng: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 79/7/11 X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (*theo Giấy ủy quyền ngày 11- 12- 2020*) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị N: Ông Lê Văn T – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư A, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 79/7/11A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc T – Chủ tịch (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Công Đ.

Địa chỉ: 22/18/19 N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1970.

3. Bà Từ Thị N, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: 79/7/3 X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Ông Huỳnh Đ, sinh năm 1949.

5. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: 79/7/7 X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị N - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn T, bà Trần Thị U (do ông Thái Văn M đại diện) trình bày:

Ngày 22-5-1997, vợ chồng ông T và bà U có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N lô đất có diện tích 105 m^2 thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại 79/7/11 (số cũ là 38/7B) X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Phần đất này nằm trong phần diện tích 205 m^2 mà ông D đứng tên thay cho mẹ ông T, một phần do vợ chồng ông T, bà U mua lại của ông Nguyễn Minh T1 từ năm 1988 và anh em ông cùng cất nhà sinh sống trên đó. Đất đã được Ủy ban nhân dân Phường H, thành phố V cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai ngày 25-12-1991. Đến ngày 21-5-1997, Hội đồng xét cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Phường H đã thông qua và đề nghị cấp giấy cho ông D đối với diện tích 105 m^2.

Ngày 22-5-1997, ông D sử dụng Biên bản họp xét này để chuyển nhượng đất cho ông T, bà U. Việc chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân Phường H xác nhận và ông T, bà U cũng đã hoàn tất nghĩa vụ với vợ chồng ông D, bà N. Gia đình ông T, bà U đã xây nhà sinh sống ổn định từ năm 1989 đến nay, không có ai tranh chấp. Tuy nhiên, ông T, bà U chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì nghĩ đất mua của anh ruột nên tin tưởng, hơn nữa cũng bận buôn bán. Ông D cũng đã đưa đầy đủ giấy tờ liên quan đến đất để ông T đi làm giấy tờ.

Đến ngày 15-4-2020, trong quá trình ông T đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099734, do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 04-10-1997 cho ông D, bà N. Ông D luôn gây khó khăn, chửi bới gia đình ông T, bà U và ngăn cản ông T, bà U làm thủ tục đo đạc, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông T, bà U khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 105 m^2 thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại 79/7/11 (cũ là 38/7B) X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã ký ngày 22-5-1997 giữa vợ chồng ông T, bà U và vợ chồng ông D, bà N.

- Công nhận diện tích 105 m^2 thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại 79/7/11 (cũ là 38/7B) X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông T, bà U.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số H 099734 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 04-10-1997 cho ông Nguyễn D.

Ngày 16 tháng 10 năm 2020, ông T, bà U có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số H099734 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 04-10-1997 cho ông Nguyễn D.

Tại Biên bản hòa giải ngày 05-05-2021 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T, bà U yêu cầu: Công nhận diện tích 101,8 m^2 bao gồm các lô T+T1+T2+ D1+D2 thuộc một phần các thửa 146, 147; tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại 79/7/11 (cũ là 38/7B) X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông T, bà U theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 09-7-2021.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 1988, vợ chồng ông mua của ông Nguyễn Minh T1 diện tích 105 m^2 đất. Khi mua, có miếng đất của ông Trần Công Đ kế bên rất mất vệ sinh nên vợ

chồng ông thương lượng hoán đổi đất với ông Đ, theo đó vợ chồng ông D xây dựng cho ông Đ 01 nhà vệ sinh, còn ông Đ giao cho vợ chồng ông D sử dụng diện tích đất khoảng 100 m^2 tiếp giáp phần đất đã mua của ông T1. Vì vậy, tổng diện tích đất của vợ chồng ông là 205 m^2. Vợ chồng ông đã đóng thuế đầy đủ đối với diện tích trên. Tuy nhiên, khi đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính phường nói không thể nhập 2 thửa đất này vì ở giữa có 01 con đường đi. Do đó, vợ chồng ông mới chỉ được cấp giấy đối với diện tích 105 m^2, còn phần 100 m^2 còn lại chỉ có giấy tờ tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường.

Trên phần diện tích 100 m^2 đó, vào năm 1997 vợ chồng ông có cho vợ chồng ông T, bà U 35 m^2 để cất nhà ở. Văn bản được bà U soạn và đưa mảnh giấy cho ông ký, vợ ông lên phường lăn tay. Sau đó, ông T, bà U mang đi làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất nhưng không được. Ông D không biết lý do vì sao ông chỉ cho 35 m^2 đất nhưng phường lại xác nhận 105 m^2. Vợ chồng ông chỉ ký văn bản đó, ngoài ra không ký văn bản nào khác. Vợ chồng ông cũng vì thương em nên cho ông T, bà U đất để sinh sống, sử dụng từ năm 1997, còn ông cất nhà năm 1988. Phần đất ông T, bà U đang tranh chấp nằm trên phần đất ông đổi với ông Đ.

Hiện nay, phần ông T, bà U đang sử dụng lấn qua phần đất 105 m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông hơn 20 m^2.

Năm 2000, vợ chồng ông cũng cho em gái là Nguyễn Thị L 01 phần đất diện tích khoảng 15 m^2 bên cạnh phần đất của ông T. Thời điểm đó ông T, bà U cũng không có ý kiến gì vì đó là đất của vợ chồng ông. Nay ông T, bà U lại khởi kiện đòi lại đất trong đó có cả phần diện tích ông đã cho bà L là không đúng. Vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu của ông T, bà U.

Ngày 10-4-2021, ông D và bà N có đơn phản tố yêu cầu:

1. Hủy bỏ phần xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H, thành phố V đối với diện tích 105 m^2 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 22-5-1997;

2. Công nhận quyền sử dụng đất lô D1, diện tích 15 m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L;

3. Công nhận quyền sử dụng đất lô D2, diện tích 7,2 m^2 là lối đi chung;

4. Công nhận quyền sử dụng đất lô D5, diện tích 4,6 m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N;

5. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 35 m^2 của lô T2 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn T, bà Trần Thị U;

6. Công nhận quyền sử dụng đất 44,6 m^2 của lô T và T1 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N;

Ngoài ra, ông, bà không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2000, vợ chồng ông D, bà N có cho bà 01 phần đất diện tích khoảng 15m^2 bên cạnh phần đất của ông T. Gia đình bà đã cất nhà ở ổn định từ đó đến nay. Diện tích đất bà đang sử dụng nằm trong phần diện tích 205 m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà N. Nay ông T, bà U yêu cầu lấy lại đất thì bà không đồng ý vì đất là của ông D, bà N đã cho gia đình bà ở, sinh sống ổn định từ đó đến nay không có ai tranh chấp.

Ngày 02-4-2021, bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu:

1. Công nhận quyền sử dụng đất lô D1, diện tích 15 m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L;

2. Công nhận quyền sử dụng đất lô D2, diện tích 7,2 m^2 là lối đi chung.

Ủy ban nhân dân phường T có ý kiến:

Ủy ban nhân dân phường T, thành phố V được thành lập trên cơ sở chia tách với Phường H (cũ). Sau khi tách phường, hồ sơ địa chính không được Ủy ban nhân dân Phường H bàn giao. Do vậy, Ủy ban nhân dân phường T không có hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-3-1997 giữa ông Nguyễn D và ông Nguyễn T.

Ủy ban nhân dân phường T đề nghị Tòa án căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do bận công việc, Ủy ban nhân dân phường T xin xét xử vắng mặt.

Ủy ban nhân dân Phường H có ý kiến:

Qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân Phường H, không tìm thấy hồ sơ liên quan đến Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Nguyễn D, Nguyễn Thị N và ông bà Nguyễn T, Trần Thị U. Ủy ban nhân dân Phường H đề nghị Tòa án căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Trần Công Đ trình bày: Nguyên trước đây khu đất nhà ông Đ ở rất ít người lân cận nên nhà ông có đào một cái cầu đất để sử dụng. Khi ông Nguyễn D sang lại mảnh đất giáp ranh cầu đất ấy, vì vệ sinh chung nên hai bên gia đình có thỏa thuận và nhất trí hoán đổi cho nhau. Ông lấp cái cầu đất lại và nhường mảnh đất xéo cho ông D, còn ông D xây lại cho ông Đ một nhà cầu và nhà tắm khác. Hai bên hoàn toàn nhất trí.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T, bà Trần Thị U đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099734 ngày 04-10-1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T và bà Trần Thị U. Công nhận ông Nguyễn T và bà Trần Thị U được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của lô T+T2 có diện tích là 74,8 m^2 có tọa độ (16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 16) và lô T1 có diện tích 4,8 m^2 có tọa độ (16, 22, 23, 15, 16) thuộc một phần thửa

số 356, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại số 79/7/9 X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ông Nguyễn T và bà Trần Thị U được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Luật Đất đai.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị N như sau:

a. Công nhận quyền sử dụng đất lô D2 có diện tích 7,2 m^2 có tọa độ (5, 6, 7, 23, 22, 21, 5) là lối đi chung;

b. Công nhận quyền sử dụng đất lô D5 có diện tích 4,6 m^2 có tọa độ (14, 15, 23, 14) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị N;

c. Không công nhận quyền sử dụng đất 44,6 m^2 thuộc lô T và T1 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị N;

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất lô D1 là 15 m^2. Công nhận quyền sử dụng đất lô D1 có tọa độ (4, 3, 5, 21, 20, 4), có diện tích 15 m^2 trên thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị N (quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L theo sự tự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N).

(Vị trí và diện tích theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 09-7-2021).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04-01-2022, bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông T, bà U dỡ bỏ vật kiến trúc trên phần đất có diện tích 44,6 m^2 ký hiệu T và T1 theo Sơ đồ vị trí lập ngày 09-7-2021 và trả lại cho ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N, hoặc phải thanh toán giá trị phần diện tích đất nêu trên cho ông D, bà N theo giá thị trường.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn T, bà Trần Thị U (do ông Thái Văn M đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm; xác nhận Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28-3-1997 giữa ông D, bà N và ông T, bà U không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự mà chỉ là văn bản nhằm hợp thức hóa việc ông D tặng cho ông T diện tích đất 105 m^2 thuộc thửa 356, vì trước đó khi mẹ ông D và ông T là bà C nhận chuyển nhượng phần đất 105 m^2 của ông T1 là có tiền đóng góp của ông T, nhưng bà C và ông T để cho một mình ông D đứng tên. Vì thế, năm 1997, ông D, bà N mới lập giấy chuyển nhượng (thực chất là tặng cho) ông T, bà D diện tích đất trên; ông T, bà U không trả tiền chuyển nhượng đất cho ông D, bà N.

Ông T, bà U cũng xác nhận diện tích đất ông bà đang sử dụng không thuộc phần đất ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N (do bà Nguyễn Thị N1 đại diện) giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông T, bà U dỡ bỏ vật kiến trúc trên phần đất có trên diện tích 44,6 m^2 ký hiệu T và T1 theo Sơ đồ vị trí lập ngày 09-7-2021 và trả lại cho ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N diện tích đất này, hoặc ông T, bà U phải thanh toán giá trị diện tích đất trên cho ông D, bà N theo giá thị trường. Ông D, bà N xác nhận Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28-3-1997 không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, trong đó ông D, bà N cho ông T, bà U diện tích đất 35 m^2 thuộc thửa 356 (lô T2), còn 44,6 m^2 còn lại trong diện tích đất ông T, bà U đang sử dụng làm nhà thì ông D, bà N không cho đứt mà chỉ cho làm nhà ở. Ông D, bà N không nhận bất cứ khoản tiền chuyển nhượng đất nào của ông T, bà U.

Ông D, bà N xác nhận diện tích đất gắn liền với căn nhà hiện tại của ông T, bà U không thuộc phần đất ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà thuộc phần đất ông đã hoán đổi với ông Đ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 35 m^2 (lô T2), là phần ông D, bà N đã cho ông T, bà U từ năm 1997, không chấp nhận các yêu cầu còn lại của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; buộc nguyên đơn phải dỡ bỏ vật kiến trúc trên đất để trả lại cho bị đơn diện tích đất 44,6 m^2 (lô T và T1) hoặc thanh toán giá trị theo giá thị trường đối với phần đất này cho bị đơn, vì phần đất này ông D, bà N không chuyển nhượng hay tặng cho ông T, bà U, chỉ cho làm nhà ở.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm 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 ông D, bà N 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 pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, bà N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà U. Công nhận ông T, bà U được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của lô T + T2 có diện tích 74,8 m^2 và lô T1 có diện tích 4,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 356, tờ bản đồ số 4 phường T, thành phố V, theo Sơ đồ vị trí lập ngày 09-7-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

Ông T và bà U phải hoàn trả cho ông D, bà N giá trị quyền sử dụng đất 44,6 m^2 (gồm lô T và lô T1 theo Sơ đồ vị trí thửa đất nêu trên) theo giá thị trường là 27.500.000 đồng/m^2.

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 Nguyễn D và bà Nguyễn Thị N nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, những người làm chứng vắng mặt nhưng 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 những người tham gia tố tụng này.

[1.3] Trong vụ án này, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn bị đơn phản tố cho rằng đây là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu chỉ công nhận quyền sử dụng đất 35 m^2 cho nguyên đơn theo hợp đồng tặng cho. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định đầy đủ là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*".

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N*:

[2.1] *Về nguồn gốc đất tranh chấp:*

Theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 09-7-2021 (Bl 105) và Sơ đồ vị trí có lồng ghép bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 29-7-2022 (Bl 237), thì diện tích đất các bên tranh chấp trong vụ án này hiện thuộc thửa 146 và thửa 147, tờ bản đồ tờ bản đồ số 18, phường T (thửa cũ là 356, tờ bản đồ số 04 Phường H) thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đơn ông D, bà N khai về nguồn gốc của diện tích đất tranh chấp như sau: Năm 1988, ông D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh T1 diện tích đất 105 m^2 tại phường H (nay là phường T) thành phố V. Năm 1989, ông D thỏa thuận hoán đổi đất với ông Trần Công Đ diện tích đất khoảng 100 m^2 tiếp giáp với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông T1. Như vậy, tổng diện tích đất mà ông D sử dụng là 205 m^2 thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 4 phường H thành phố V (sau đây gọi tắt là thửa 356). Lời khai trên của bị đơn là hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ mà các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được gồm: Đơn xin giao trả đất ngày 19-9-1988 của ông Nguyễn Minh T1 (Bl 211), Đơn xin đất sử dụng cùng ngày 19-9-1988 của ông Nguyễn D (Bl 212), Giấy trình bày về việc hoán đổi đất của ông Trần Công Đ ngày 08-8-1989 có xác nhận của Tổ trưởng tổ 63 phường H, thành phố V (Bl 47), Biên bản họp tổ dân phố ngày 16-9-2005 (Bl 50), Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai số 1565/P2/ĐKĐĐ ngày 28-12-1991 và các biên lai đóng thuế (Bl 45-46). Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận nguồn gốc ban đầu của diện tích đất 205 m^2 thửa 356 là do ông Nguyễn D

nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh T1105 m^2 và hoán đổi với ông Trần Công Đ 100 m^2. Năm 1991, ông D đã kê khai đăng ký tại Ủy ban nhân dân phường H, thành phố V và được cấp giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai đối với diện tích đất 205 m^2 thửa 356.

Nguyên đơn, ông T, bà U khai phần đất trên do bà C (mẹ của ông D, ông T) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh T1 nhưng để cho ông D đứng tên, tiền chuyển nhượng là do ông T đưa cho bà C. Tuy nhiên, ông T, bà U không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai trên của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận lời khai này của nguyên đơn. Ông Nguyễn Minh S là con của ông Nguyễn Minh T1 có lời khai xác nhận có nghe ông T1 nói về việc chuyển nhượng đất cho bà C chứ không biết chính xác về thời điểm, diện tích chuyển nhượng và có lập văn bản hay không. Do vậy, lời khai này không đủ căn cứ xác thực.

[2.2] *Xét tính hợp pháp của Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28-3-1997 (Bl 26-27).*

[2.2.1] Về mặt hình thức, đây là văn bản chuyển nhượng được hai bên tham gia ký kết, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường H, thành phố V nên phù hợp quy định pháp luật tại thời điểm giao kết.

[2.2.2] Về mặt nội dung, trong văn bản chuyển nhượng các bên ghi nhận như sau: "*Ông Nguyễn D là chủ đang sử dụng mảnh đất có diện tích 205 m^2 thửa 356, tờ bản đồ số 4, Phường H, thành phố V, nay đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn T quyền sử dụng lô đất có diện tích là 35 m^2 để làm nhà ở*". Hợp đồng không ghi nội dung vị trí cụ thể của phần đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và việc giao nhận đất, tiền giữa các bên.

Tuy nhiên, trong phần xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H vào trang sau của Văn bản chuyển nhượng trên lại ghi: "*Nay ông D xin chuyển nhượng 105 m^2 cho ông Nguyễn T*". Như vậy, tuy cùng trong một văn bản nhưng giữa phần nội dung thỏa thuận của hai bên và phần xác nhận của chính quyền địa phương có sự khác nhau về diện tích đất. Hiện nay, Ủy ban nhân dân phường H và phường T sau khi chia tách phường đã không còn lưu giữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc xác nhận hợp đồng chuyển nhượng trên. Do vậy, việc xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H, thành phố V trong trường hợp này là không phù hợp nội dung thỏa thuận giữa các bên.

[2.2.3] Về ý chí thực sự của các bên khi giao kết hợp đồng: Theo lời khai xác nhận của cả nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm thì Văn bản chuyển nhượng trên là không có thật, mà đây thực chất là văn bản nhằm hợp thức hóa cho việc tặng cho đất giữa ông D và ông T. Vì vậy, trong hợp đồng không đề cập đến giá chuyển nhượng, việc giao nhận đất – tiền. Trên thực tế, sau khi ký văn bản chuyển nhượng trên thì ông T cũng không trả tiền chuyển nhượng đất cho ông D. Theo ông D việc tặng cho này xuất phát từ quan hệ anh em, thấy ông T không có chỗ ở nên ông D cho 35 m^2 đất để làm nhà ở. Còn theo ông T thì việc tặng cho này xuất phát từ việc trước đó mẹ ông T và ông D là bà C là người đứng ra nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ông T1, tiền chuyển nhượng là do ông T

đưa cho bà C, nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng với ông T1 thì bà C và ông T để cho một mình ông D ký các giấy tờ. Vì vậy, năm 1997 ông D mới ký văn bản chuyển nhượng trên nhằm chia lại cho ông T phần đất 105 m^2. Mặc dù lời khai hai bên khác nhau về lý do tặng cho nhưng đều xác nhận việc ông D, bà N tặng cho ông T, bà U một phần diện tích đất thuộc thửa 356 chứ không có việc chuyển nhượng đất giữa hai bên.

Từ lời khai thừa nhận trên của các bên, đối chiếu với chứng cứ là "*Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28-3-1997"*, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Mặc dù nguyên đơn và bị đơn có ký kết với nhau 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28-3-1997, nhưng đây chỉ là hợp đồng giả tạo, che giấu cho giao dịch thực sự giữa hai bên là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Theo đó, ông D, bà N tặng cho ông T, bà U một phần diện tích đất của thửa 356 (nay là thửa 147) để làm nhà ở. Vì vậy, căn cứ Điều 138 Bộ luật dân sự 1995, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, còn hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật.

[2.3] *Xét diện tích đất mà ông D, bà N tặng cho ông T, bà U*:

Theo nguyên đơn, diện tích đất mà vợ chồng ông D tặng cho vợ chồng ông T là 105 m^2 như nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H. Nhưng theo bị đơn thì diện tích đất tặng cho là 35 m^2 như đã ghi nhận trong nội dung Văn bản chuyển nhượng đất trên.

Xét, tuy cùng một văn bản nhưng giữa phần nội dung thỏa thuận của hai bên và nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H khác nhau về diện tích đất. Mặt khác, như đã phân tích tại mục [2.2], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu nên không thể căn cứ vào các số liệu về diện tích trên văn bản này (cả phần nội dung và phần xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H) để xác định diện tích đất thực sự mà vợ chồng ông D tặng cho vợ chồng ông T, mà phải căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác và quá trình sử dụng đất thực tế của nguyên đơn.

[2.3.1] Ông D cho rằng diện tích đất ông tặng cho ông T chỉ là 35 m^2 nhưng ông D không có căn cứ xác định vị trí của diện tích đất 35 m^2 là ở đâu trong tổng diện tích đất mà ông T đang sử dụng và làm nhà kiên cố trên đất. Việc ông D chỉ ranh giới phần đất 35 m^2 ở phía đuôi căn nhà của ông T theo sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp hoàn toàn là theo ý chí chủ quan của ông D, không có căn cứ pháp lý nào khác.

Ông T khai xây nhà lần đầu năm 1991, sau đó có sửa chữa lại như hiện trạng vào năm 2009, nhưng diện tích xây dựng thì vẫn giữ nguyên như ban đầu, không có việc ông T xây nhà trên diện tích 35 m^2 (lô T2) trước sau đó mới xây dựng nhà trên lô T. Còn ông D thừa nhận ông T xây dựng nhà lần đầu năm 1997 nhưng chỉ xây dựng trên phần đất 35 m^2 lô T2, sau đó năm 2009 mới xây dựng tiếp phần nhà trên lô T. Như vậy, lời khai về thời điểm xây dựng nhà và diện tích xây dựng nhà của nguyên đơn và bị đơn là khác nhau.

Xét về thời điểm xây dựng nhà của nguyên đơn: Nguyên đơn khai xây nhà năm 1991 nhưng không có chứng cứ chứng minh, không phù hợp thời điểm được tặng cho đất là năm 1997. Còn bị đơn khai nguyên đơn xây nhà năm 1997 là phù hợp với thời điểm bị đơn tặng cho nguyên đơn đất (năm 1997) và phù hợp thời điểm nguyên đơn đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà tranh chấp (năm 1997). Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ngôi nhà của nguyên đơn trên đất tranh chấp được xây dựng từ năm 1997.

Về diện tích nhà nguyên đơn xây dựng: Nguyên đơn khai xây nhà lần đầu trên toàn bộ diện tích đất thuộc lô T, T1 và T2 như hiện trạng. Năm 2009 chỉ sửa chữa kết cấu nhà chứ không mở rộng về diện tích xây dựng. Lời khai này của nguyên đơn phù với lời khai người làm chứng là ông Huỳnh Đ và bà Nguyễn Thị S là hàng xóm với ông D, ông T; phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ phần nhà, đất tranh chấp thể hiện: Giữa phần đất và nhà mà ông D chỉ ranh (35 m^2 lô T2) với phần đất và nhà còn lại của ông T (lô T và T1) hoàn toàn không có ranh giới xác định trên thực địa. Căn nhà hiện hữu của ông T, bà U xây dựng trên tổng diện tích 79,6 m^2 (bao gồm cả phần ô văng) trên cả diện tích của lô T, T1 và T2. Căn nhà này liền mạch từ trước ra sau, không có ranh giới ngăn cách hoặc dấu hiệu cho thấy có sự chắp nối, cơi nới giữa phần nhà trên lô T2 và phần nhà trên lô T. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định năm 1997 khi xây dựng nhà lần đầu tiên, ông T, bà U đã xây nhà trên diện tích đất 79,6 m^2 (bao gồm cả phần ô văng) trên cả diện tích của lô T, T1 và T2 như hiện trạng. Lời khai của bị đơn về việc nguyên đơn xây nhà lần đầu chỉ trên 35 m^2 lô T2 nhưng không có chứng cứ chứng minh và không phù hợp hiện trạng thực tế và lời khai người làm chứng nên không được chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thống nhất kết luận: Sau khi được ông D, bà N tặng cho một phần thửa đất 356 vào năm 1997, ông T, bà U đã xây dựng nhà trên phần đất này để ở từ đó đến nay. Ông D, bà N hoàn toàn không tranh chấp hay phản đối khi nguyên đơn xây dựng căn nhà như hiện trạng.

[2.3.2] *Xét ý kiến của bị đơn về việc chỉ cho đứt 35 m^2 còn phần đất 44,6 m^2 còn lại gắn liền căn nhà nguyên đơn là chỉ cho xây dựng nhà ở:*

Bị đơn xác định chỉ cho đứt nguyên đơn 35 m^2 lô T2 còn 44,6 m^2 còn lại thì chỉ cho nguyên đơn xây dựng nhà ở chứ không cho đứt. Tuy nhiên, bị đơn không có căn cứ nào chứng minh điều này; không có căn cứ để xác định ranh giới của hai phần đất này. Trong khi đó, ông T đã xây dựng nhà ở ổn định trên cả hai phần đất này từ năm 1997 đến nay, được bị đơn xác nhận và cũng đã làm thủ tục kê khai đăng ký và có tên trong sổ mục kê Phường H vào năm 2002 (Bl 233).

Mặt khác, các chứng cứ do chính bị đơn cung cấp và Tòa án thu thập đều thể hiện: Trước thời điểm ký văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-3-1997, ông D kê khai đăng ký và nộp thuế nhà đất đối với diện tích đất 205 m^2 thửa 356, bao gồm cả phần sau đó tặng cho vợ chồng ông T (Bl 45, 46, 48). Nhưng tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất ngày 16-6-1997 (*sau thời điểm ký Văn bản chuyển nhượng đất cho ông T*), ông D xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất 105 m^2 thửa 356 với nguồn gốc là "*Mua lại*

của ông T1 năm 1988", mà không kê khai diện tích đất được ông Đ hoán đổi và cũng chính là phần đất đã tặng cho ông T. Tại các biên lai thu thuế sử dụng đất năm 1998, 2000, 2001 và các năm tiếp theo (Bl 38-44) của ông D đều ghi diện tích nộp thuế là 105 m^2. Tại Biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21-5-1997 ông D cũng chỉ được xét cấp giấy đối với diện tích đất 105 m^2, phần còn lại không được cấp giấy. Điều này cho thấy, từ sau thời điểm tặng cho ông T diện tích đất trên vào năm 1997, ông D hoàn toàn không sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp, không kê khai đăng ký và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất này mà chỉ có vợ chồng ông T sử dụng và đã kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật.

[2.3.3] Từ những căn cứ và phân tích trên cho thấy: Từ năm 1997, vợ chồng ông D, bà N đã tặng cho vợ chồng ông T, bà U diện tích đất gắn liền với căn nhà hiện hữu của nguyên đơn là 79,4 m^2 gồm lô T, T1 và T2. Ông T, bà U đã nhận đất và làm nhà kiên cố ở ổn định trên phần đất được tặng cho từ đó đến nay, đã kê khai đăng ký tại Sổ mục kê Phường H thành phố V năm 2002. Mặc dù việc tặng cho quyền sử dụng đất trên chưa phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng nhưng như trên đã phân tích, đây là hợp đồng bị che giấu bởi một hợp đồng khác và hai bên đã thực hiện hợp đồng trên thực tế (bên cho đã giao đất và bên nhận đã làm nhà trên toàn bộ diện tích đất được cho) nên căn cứ Điều 138 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 124, Điều 129 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này được công nhận hiệu lực.

[2.3.4] Án sơ thẩm không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N với ông T, bà U là có căn cứ nhưng lại không công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là chưa đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố của ông D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 28-3-1997 vô hiệu; công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28-3-1997 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích đất 79,6 m^2 thuộc lô T, T1 và T2 là có hiệu lực pháp luật. Ông T, bà U được quyền sử dụng đối với diện tích đất được tặng cho này.

Do các bên đương sự đều thừa nhận phần đất vợ chồng ông D tặng cho vợ chồng ông T nằm trong diện tích 100m^2 đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D nhưng đã được cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai năm 1991. Do vậy, ông T, bà U được liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 79,6 m^2 nêu trên theo Điều 100 Luật Đất đai 2015.

[2.3.5] Bị đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất 44,6 m^2 thuộc lô T và T1 thuộc quyền sử dụng của ông D, bà N là không có căn cứ, không phù hợp với những chứng cứ, tài liệu và phân tích như trên nên không được chấp nhận.

[2.4] *Xét yêu cầu khởi kiện của ông T, bà U đối với lô D1, D2; yêu cầu phản tố của ông D và yêu cầu độc lập của bà L đối với lô D1 và D2*:

[2.4.1] *Đối yêu cầu khởi kiện của ông T, bà D đối với lô D1, D2:*

Ông T, bà U cho rằng phần đất thuộc lô D1 và D2 với diện tích 15 m^2 + 7,2 m^2 thuộc diện tích đất 105 m^2 ông D, bà N đã tặng cho nguyên đơn vào năm 1997 nên yêu cầu được công nhận cả hai diện tích đất này. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Mặt khác, nguyên đơn cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất thuộc lô D1 và D2. Lô D1 hiện do bà Nguyễn Thị L sử dụng làm nhà kiên cố từ năm 2000, còn lô D2 thì cả nguyên đơn, bị đơn và bà L cùng sử dụng làm lối đi chung. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với các phần đất này là có căn cứ. Nguyên đơn không kháng cáo phần này nên cần giữ nguyên như án sơ thẩm.

[2.4.2] *Xét yêu cầu phản tố của ông D và yêu cầu độc lập của bà L đối với lô D1, D2, D5*:

Đối với lô D1: Bà L và ông D đều khai ông D là người cho bà L diện tích 15 m^2 thuộc lô D1 để làm nhà ở từ năm 2000 đến nay. Như đã phân tích tại mục [2.4.1], diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông D, bà N. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D, bà N xác nhận đồng ý cho bà Lụa phần đất này để làm nhà ở. Tuy nhiên, do diện tích đất này không đủ điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lụa và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận cho bà Lụa sử dụng diện tích đất lô D1 này là phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cần ghi nhận sự tự nguyện của ông Dũng, bà Nở về việc cho bà Lụa được tiếp tục sử dụng phần đất thuộc lô D1 này.

Đối với lô D2: Trên thực tế hiện nay, các đương sự đều thừa nhận đây là lối đi chung cho cả ba gia đình. Do vậy, án sơ thẩm công nhận phần đất này là lối đi chung là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật và thực tế sử dụng. Các đương sự không kháng cáo phần này nên giữ nguyên như án sơ thẩm.

Đối với lô D5: Án sơ thẩm công nhận cho Dũng theo đơn phản tố của bị đơn là có căn cứ, các đương sự không kháng cáo phần này nên giữ nguyên như án sơ thẩm.

[2.5] Đối với diện tích đất thuộc lô D3, D4: Đây là các phần đất gắn liền với căn nhà hiện hữu của bị đơn, nguyên đơn không sử dụng và không tranh chấp phần đất này. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.6] *Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn D*:

Ông T đã rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D. Mặt khác, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích đất mà các đương sự tranh chấp trong vụ án này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất mà ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần ông D, bà N đang trực tiếp quản lý, sử dụng (lô D3, D4, D5) hiện không có tranh chấp. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D.

Tuy nhiên, theo ý kiến trả lời của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D thì do sơ đồ vị trí kèm theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D không có tọa độ đỉnh thửa nên không thể lồng ghép với Bản đồ địa chính hiện nay nhằm xác định chính xác vị trí đất 105 m^2 mà ông D đã được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Vị trí, hình thể và diện tích của thửa 356 tờ bản đồ số 4 tại thời điểm cấp giấy và thời điểm hiện nay (năm 1993 và năm 2002) đã thay đổi nên Ủy ban nhân dân tỉnh không thể xác định chính xác diện tích còn lại trong thửa 356 (cũ) chưa được cấp giấy chứng nhận là bao nhiêu m^2. Vì vậy, để đảm bảo việc thi hành án và tạo điều kiện thuận lợi cho các đương sự trong việc làm thủ tục đăng ký chỉnh lý hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thống nhất kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn D để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D theo đúng quy định của pháp luật và quyết định của bản án này.

[3] *Về chi phí đo vẽ, định giá*: Tổng chi phí là 14.797.000 đồng. Án sơ thẩm buộc ông Nguyễn T và bà Trần Thị U phải chịu và đã nộp xong. Ông T, bà U không kháng cáo phần này nên cần giữ nguyên như án sơ thẩm.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 2.900.000 đồng, ông T, bà U tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] *Về án phí*:

[4.1] *Án phí dân sự sơ thẩm*:

- Ông T và bà U phải chịu án phí có giá ngạch đối với diện tích đất yêu cầu công nhận nhưng không được chấp nhận là: 101,8 m^2 - 79,6 m^2 = 22,2 m^2 x 27.500.000 đồng/m^2 x 5% = 28.420.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Ông Nguyễn D phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4.2] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông D, bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N, sửa bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 và Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; Điều 138 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 124, Điều 129 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 100, Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T và bà Trần Thị U đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099734 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 04-10-1997 cho ông Nguyễn D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T và bà Trần Thị U; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn D; chấp nhận một phần độc lập của bà Nguyễn Thị L, như sau:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28-3-1997 giữa ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn T, bà Trần Thị U vô hiệu.

2.2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 28-3-1997 giữa ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn T, bà Trần Thị U đối với diện tích đất 79,6 m^2 thuộc một phần thửa 147, tờ bản đồ số 18, phường T (cũ là thửa 356, tờ bản đồ số 04, phường H) thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có hiệu lực pháp luật.

2.3. Ông Nguyễn T, bà Trần Thị U được quyền sử dụng diện tích đất 79,6 m^2 thuộc một phần thửa 147, tờ bản đồ số 18, phường T (cũ là thửa 356, tờ bản đồ số 04, phường H) thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, gồm: 39,8 m^2 thuộc lô T, 4,8 m^2 thuộc lô T1 và 35 m^2 thuộc lô T2, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 15, 16, 17, 18, 19, 19A, 20, 21, 22, 23, 15 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 09-7-2021, và được sở hữu tài sản gắn liền trên phần đất này.

Ông Nguyễn T, bà Trần Thị U được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T, bà Trần Thị U về việc yêu cầu công nhận cho ông T, bà U được quyền sử dụng đối với diện tích đất 22,2 m^2 (lô D1 + D2) thuộc một phần thửa 147, tờ bản đồ số 18, phường T (cũ là thửa 356, tờ bản đồ số 04, phường H) thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 3, 4, 20, 21, 22, 24, 7, 6, 5, 3 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 09-7-2021.

2.5. Công nhận quyền sử dụng đất lô D2 diện tích 7,2 m^2 thuộc một phần thửa 147, tờ bản đồ số 18, phường T (cũ là thửa 356, tờ bản đồ số 04, phường H) thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 5, 6, 7, 24, 23, 22, 21, 5 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 09-7-2021, là lối đi chung của gia đình ông D, ông T và bà L.

2.6. Công nhận quyền sử dụng đất lô D5 diện tích 4,6 m^2 thuộc một phần thửa 146, 147, tờ bản đồ số 18, phường T (số thửa cũ là thửa 356, tờ bản đồ số 04, phường) thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 14, 15, 23, 14 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 09-7-2021, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị N.

2.7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn D về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất lô T và T1 diện tích 44,6 m^2 thuộc một phần thửa 147, tờ bản đồ số 18, phường T (cũ là thửa 356, tờ bản đồ số 04, phường H) thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 15, 16, 16A, 19A, 20, 21, 22, 23, 15 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 09-7-2021, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị N.

2.8. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất lô D1 diện tích 15 m^2 thuộc một phần thửa 147, tờ bản đồ số 18, phường T (cũ là thửa 356, tờ bản đồ số 04, phường H) thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 3, 5, 6, 21, 20, 4, 3 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 09-7-2021, thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L.

Ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 15 m^2 thuộc lô D1 này.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N cho bà Nguyễn Thị L được tiếp tục sử dụng diện tích đất 15 m^2 thuộc lô D1 nêu trên.

2.9. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, chỉnh lý hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận, theo quy định của pháp luật.

(*Kèm theo bản án là Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 09-7-2021*).

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099734 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn D ngày 04-10-1997 để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D theo đúng quy định của pháp luật và quyết định của bản án này.

4. *Về chi phí tố tụng*:

Chi phí đo vẽ, định giá tại cấp sơ thẩm là 14.797.000 (mười bốn triệu bảy trăm chín mươi bảy ngàn) đồng, ông Nguyễn T và bà Trần Thị U phải chịu và đã nộp xong.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 2.900.000 (hai triệu chín trăm ngàn) đồng, ông Nguyễn T và bà Trần Thị U tự nguyện chịu và đã nộp xong.

5. *Về án phí*:

5.1. *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Ông Nguyễn T và bà Trần Thị U phải nộp 28.420.000 (hai mươi tám triệu bốn trăm hai mươi ngàn) đồng được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002743 ngày 12-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông T và bà U còn phải nộp 28.120.000 (hai mươi tám triệu một trăm hai mươi ngàn) đồng.

Bà Nguyễn Thị L phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ số tiền 3.607.500 (ba triệu sáu trăm lẻ bảy ngàn năm trăm) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0003906 ngày 19-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Hoàn trả lại cho bà L 3.307.500 (ba triệu ba trăm lẻ bảy ngàn năm trăm) đồng.

- Miễn án phí cho ông Nguyễn D.

5.2. *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị N không phải chịu và được hoàn trả 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001714 ngày 25-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30-9-2022).

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 Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Vũng Tàu, 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