

**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: 08/2023/DS-PT

Ngày: 09-02-2023

Về việc: 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: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu
Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09-02-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 24-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 124/2022/QĐ-PT ngày 08-12-2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 33/2022/QĐ-TN ngày 30-12-2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Tô Văn Ba, sinh năm 1968 (*có mặt*).
- Bà Nông Thị Kim Loan, sinh năm 1970 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Số 59 Đường 3/2, khu phố Hải Bình, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà Loan: Ông Tô Văn Ba, sinh năm 1968 – là đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 10-3-2021 (*có mặt*), địa chỉ số 59 Đường 3/2, khu phố Hải Bình, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

- Ông Đặng Minh Cường, sinh năm 1981 (*vắng mặt*).
- Bà Phan Thị Nhung, sinh năm 1988 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Số 65 Đường 3/2, khu phố Hải Bình, thị trấn Long Hải, huyện

Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông Cường, bà Nhung: Ông Trương Ngô Hồng Tâm, sinh năm 1986 – là đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 26-12-2022 (*có mặt*), địa chỉ số 22 Huỳnh Khương An, Phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đỗ Thị Nga, sinh năm 1943 (*vắng mặt*).

3.2. Bà Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1989 (*vắng mặt*).

3.3. Ông Hoàng Văn Anh, sinh năm 1991 (*vắng mặt*).

Bà Nga, bà Hồng, ông Anh cùng địa chỉ số 63 đường 3/2, khu phố Hải Bình, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.4. Anh Tô Anh Vũ, sinh 1991; Số 59 Đường 3/2, khu phố Hải Bình, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung.

5. Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Tô Văn Ba và bà Nông Thị Kim Loan trình bày:

Ngày 17-12-2005, ông Phan Đình Trung, bà Nguyễn Thị Bé và ông Phan Đình Tiến chuyển nhượng cho ông Tô Anh Vũ (con trai của ông Tô Văn Ba, bà Nông Thị Kim Loan đứng tên đại diện) diện tích đất 29,7m² thuộc một phần thửa đất số 195 (cũ 222), tờ bản đồ số 97 (cũ 16) tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (viết tắt là thửa số 195), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K787862 do Ủy ban nhân dân huyện Long Đất (nay là huyện Long Điền), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 06-11-1997 đứng tên ông Phan Đình Trung. Giá chuyển nhượng là 30.000.000đ.

Kể từ ngày lập giấy chuyển nhượng gia đình ông Ba sử dụng diện tích đất nói trên. Vì chưa thực hiện việc tách thửa, sang tên nên ông Trung vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2008, vợ chồng ông Trung tặng cho ông Phan Đình Long (con ruột của ông Trung, bà Bé) diện tích đất 92,3m², thuộc thửa số 195 (bao gồm cả phần đất chuyển nhượng cho gia đình ông Ba). Ông Long được Ủy ban nhân dân huyện Long Điền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK930193 ngày 30-01-2008 và làm nhà ở (không làm nhà trên phần đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông Ba).

Ngày 17-3-2017, vợ chồng ông Long chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung. Các bên thỏa thuận vợ chồng ông Cường chuyển nhượng cho ông Ba, bà Loan diện tích đất 30m² thuộc thửa

số 195, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK930193 ngày 30-01-2008, khi nào thực hiện được việc tách thửa sang tên thì vợ chồng ông Cường, bà Nhung sẽ phối hợp với vợ chồng ông Ba cùng thực hiện. Theo đó, vợ chồng ông Cường, bà Nhung và vợ chồng ông Ba, bà Loan đã ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là 30m² cho ông Ba, bà Loan ngày 03-3-2017.

Vợ chồng ông Cường làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH695458 ngày 31-5-2017.

Năm 2018, vợ chồng ông Ba làm nhà trên phần đất đã nhận chuyển nhượng. Khi biết có thể thực hiện việc tách thửa, sang tên, vợ chồng ông Ba liên hệ với vợ chồng ông Cường yêu cầu phối hợp tách thửa. Vợ chồng ông Cường cho biết đang thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng nên không thực hiện việc tách thửa và đề nghị gia đình ông Ba hỗ trợ một phần tiền, để tất toán khoản vay nhưng gia đình ông Ba không có khả năng để thực hiện theo yêu cầu. Sau đó ông Ba nhiều lần yêu cầu thực hiện việc tách thửa, sang tên nhưng vợ chồng ông Cường cố tình lảng tránh.

Nay ông Ba, bà Loan khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Cường tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày 03-3-2017 và thực hiện việc tách thửa sang tên cho vợ chồng ông Ba đối với diện tích 31m² theo Mảnh trích đo địa chính số 292 – 2021 ngày 28-6-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền. Phần diện tích đất trên không đủ điều kiện tách thửa, nên vợ chồng ông Ba không yêu cầu tách thành một thửa mới. Sau khi tách sẽ hợp với thửa đất số 150 hoặc thửa số 81, tờ bản đồ số 97 tại thị trấn Long Hải của vợ chồng ông Ba. Trường hợp không thể tách để nhập vào thửa đất trên thì vợ chồng ông Ba yêu cầu được công nhận quyền sử dụng chung theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm vợ chồng ông Ba rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu vợ chồng ông Cường trả lại diện tích 31m² đất trên, vì phần đất trên gia đình ông Ba sử dụng ổn định từ lâu, đã làm nhà trên đất không có tranh chấp và hiện đang cho chị Nguyễn Thị Hồng thuê.

Vợ chồng ông Ba không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và Mảnh trích đo địa chính số 292-2021 ngày 28-6-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền; đồng ý với giá đất tranh chấp theo giá Nhà nước quy định, không đồng ý với giá đất theo giá trị trường của Hội đồng định giá, nhưng không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn là ông Đặng Minh Cường và bà Phan Thị Nhung trình bày:

Ngày 17-3-2017, vợ chồng ông Cường nhận chuyển nhượng diện tích đất 62,3m², thửa số 195 của vợ chồng ông Phan Đình Long theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 484, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày

17-3-2017 của Văn phòng Công chứng Phước Hưng. Ngày 31-5-2017, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH695458, bao gồm cả phần diện tích trước đây chủ cũ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ba bằng giấy tay.

Khi vợ chồng ông Cường nhận chuyển nhượng trên đất đã có nhà do chủ cũ xây dựng và bên cạnh là đất trống của vợ chồng ông Ba. Phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ba không đủ để tách thửa nên các bên thỏa thuận lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng giấy tay ngày 03-3-2017 như ông Ba, bà Loan trình bày.

Năm 2018, vợ chồng ông Ba tự do đạc và xây dựng nhà trên phần đất còn lại, vợ chồng ông Cường không có ý kiến gì vì cho rằng vợ chồng ông Ba đã đo đạc và xây dựng đúng diện tích 30m² đất đã nhận chuyển nhượng. Khi có thông tin được tách thửa sang tên, vợ chồng ông Ba yêu cầu vợ chồng ông Cường tách thửa diện tích 31,5m² nên vợ chồng ông Cường không đồng ý, chỉ đồng ý tách cho ông Ba đúng 30m² như đã thỏa thuận thì ông Ba lại không đồng ý.

Nay vợ chồng ông Cường yêu cầu vợ chồng ông Ba tháo dỡ nhà và trả lại diện tích đất chồng lấn 1,5m² thuộc một phần thửa số 195, tờ bản đồ số 97 thị trấn Long Hải và yêu cầu vợ chồng ông Ba bồi thường thiệt hại về tinh thần cho gia đình mình do phát sinh từ tranh chấp.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Nga, bà Nguyễn Thị Hồng và ông Hoàng Văn Anh trình bày:

Bà Đỗ Thị Nga, bà Nguyễn Thị Hồng và ông Hoàng Văn Anh là người thuê nhà số 63 đường 3/2, khu phố Hải Bình, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của vợ chồng ông Ba để ở và kinh doanh. Tranh chấp giữa vợ chồng ông Ba với vợ chồng ông Cường không liên quan đến bà Nga, bà Hồng và ông Anh và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 24-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn Ba, bà Nông Thị Kim Loan đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung trả lại một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 97 thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ba, bà Loan. Công nhận “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ngày 03-3-2017”, giữa ông Ba, bà Loan với ông Cường, bà Nhung có hiệu lực pháp luật.

Ông Ba, bà Loan và ông Cường, bà Nhung được quyền sử dụng chung diện tích 92,3m² thuộc thửa số 195. Trong đó, vợ chồng ông Ba, bà Loan được quyền sử dụng diện tích 31m² đất trồng cây lâu năm, vị trí, tứ cận theo các điểm 1, 2, 3, 4 và 5 Mảnh

trích đo địa chính số 292-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 28-6-2021 (kèm theo bản án).

Ông Ba, bà Loan có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cường, bà Nhung 17.000.000đ là giá trị quyền sử dụng diện tích 01m² đất trồng cây hàng năm thuộc một phần thửa đất số 195 tờ bản đồ số 97 thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Kháng cáo: Ngày 04-9-2022, bị đơn là ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ba, bà Loan làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cường, bà Nhung.

Kháng nghị: Ngày 08-9-2022, Viện kiểm nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 216/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do:

Bản án sơ thẩm tuyên: “Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn Ba và bà Nông Thị Kim Loan đối với yêu cầu buộc ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung trả lại một phần thửa số 195, tờ bản đồ số 97 tại thị trấn Long Hải” là chưa đầy đủ vì không thể hiện cụ thể các thông tin liên quan đến diện tích đất mà nguyên đơn rút yêu cầu.

Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-3-2017 không phù hợp về hình thức và nội dung, vì không được công chứng, chứng thực; diện tích chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa. Thời điểm chuyển nhượng đất vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Long, bà Chi, các bên cũng thừa nhận không giao đất và nhận tiền. Ông Cường, bà Nhung không đồng ý sử dụng chung với ông Ba, bà Loan. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ngày 03-3-2017 giữa ông Ba, bà Loan với ông Cường, bà Nhung có hiệu lực pháp luật là không phù hợp với quy định pháp luật và những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Ông Ba, bà Loan nộp tạm ứng chi phí tố tụng 5.000.000đ, chi phí tố tụng hết 4.921.000đ, còn dư 79.000đ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên trả lại cho ông Ba, bà Loan là chưa đúng quy định tại khoản 2, Điều 158; khoản 2, Điều 166; điểm c, khoản 2, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Ba, bà Loan hoàn trả cho ông Cường, bà Nhung 17.000.000đ và xác nhận ông Ba, bà Loan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền trên, nhưng chỉ buộc ông Ba, bà Loan chịu 300.000đ án phí dân sự có giá ngạch là không đúng quy định tại Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu rút 01 phần kháng nghị.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền về phần chi phí tố tụng và án phí do Tòa án nhân dân huyện Long Điền đã có đình chỉ.

Về nội dung vụ án: Việc ông Ba, bà Loan nhận chuyển nhượng 30m² của ông Phan Đình Trung là có thật, thể hiện qua tài liệu, chứng cứ và lời khai của tất cả các đương sự. Do vậy, nội dung kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn là không có căn cứ. Ông Ba, bà Loan chỉ được quyền sử dụng 30m² nhưng đã xây dựng nhà trên diện tích 31,3m² nhưng không buộc ông Ba, bà Loan tháo dỡ vật kiến trúc trên 1,3m² đất thuộc quyền sử dụng của ông Cường, bà Nhung mà buộc ông Ba, bà Loan trả giá trị 01,3m² theo giá của Hội đồng định giá. Hiện nay ông Cường, bà Nhung không đồng ý sử dụng chung thửa đất với ông Ba, bà Loan. Diện tích đất ông Ba, bà Loan được quyền sử dụng 31,3m² không đủ điều kiện tách thửa nhưng khi đủ điều kiện có thể được nhập vào thửa số 81 hoặc thửa số 150 của ông Ba, bà Loan. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, một phần kháng nghị của Viện kiểm sát tuyên giảm diện tích đất 31,3m² của ông Ba ra khỏi thửa số 195 của ông Cường, bà Nhung. Ông Ba được quyền sử dụng diện tích đất 31,3m² và được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền về phần chi phí tố tụng và án phí của Bản án sơ thẩm. Do vậy, đình chỉ việc giải quyết đối với phần

kháng nghị này theo quy định tại Khoản 3 Điều 284, Khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ba, bà Loan là đúng quy định tại Khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên cần phải xác định rõ diện tích đất là thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 97 tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tiếp giáp với thửa số 81, tờ bản đồ số 97 tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền. Do vậy, sửa lại cách tuyên của phần này như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền.

[1.3] Theo chứng cứ ông Ba cung cấp thì người nhận chuyển nhượng đất của ông Phan Đình Trung tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 17-12-2005 (đất hiện đang tranh chấp trong vụ án này) là con trai của ông Ba, bà Loan tên Tô Anh Vũ, sinh năm 1991. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Vũ vào tham gia tố tụng và không làm rõ về quyền lợi, nghĩa vụ, ý kiến của anh Vũ đối với diện tích đất hiện ông Ba, bà Loan đang tranh chấp với ông Cường, bà Nhung là chưa điều tra, xác minh đầy đủ và thiếu người tham gia tố tụng. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã làm việc với anh Vũ vào ngày 06-01-2023, anh Vũ xác định anh chỉ là người ký Giấy chuyển nhượng đất ngày 17-12-2005 theo yêu cầu của cha là ông Tô Văn Ba, khi đó anh mới 14 tuổi và không có đóng góp vật chất vào việc nhận chuyển nhượng diện tích đất này, diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của cha mẹ anh, anh không có yêu cầu gì, anh đồng ý tham gia vào vụ án ngay ở cấp phúc thẩm và xin giải quyết vắng mặt, không yêu cầu tham gia vụ án từ đầu. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy quyền lợi nghĩa vụ của anh Vũ đã được xác định rõ tại giai đoạn phúc thẩm nên chấp nhận đưa anh Vũ vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ngay ở cấp phúc thẩm, không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo trình bày của các đương sự và chứng cứ tài liệu thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án thì việc chuyển nhượng đất từ ông Phan Đình Trung cho anh Tô Anh Vũ (con trai của ông Tô Văn Ba, bà Nông Thị Kim Loan), việc ông Trung tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phan Đình Long, ông Long chuyển nhượng đất cho ông Cường, bà Nhung, sau đó ông Cường, bà Nhung ký hợp đồng chuyển nhượng 30m² đất cho ông Ba, bà Loan đúng như các đương sự trình bày. Do đó, những sự kiện này Hội đồng xét xử xác định là sự thật khách quan.

[2.2] Mặc dù ngày 31-5-2017, vợ chồng ông Cường được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 695458 cho toàn bộ thửa số 195, tờ bản đồ số 97 tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền. Tuy nhiên, ông Ba, bà Loan và ông Cường, bà Nhung đều xác định trong thửa số 195 có cả phần đất của ông Ba, bà Loan đã nhận chuyển nhượng của ông Trung từ trước nhưng do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa nên ngày 03-3-2017, vợ chồng ông Cường và vợ chồng ông Ba ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

Theo đó vợ chồng ông Cường chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ba diện tích 30m² đất thuộc thửa số 195, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK930193 ngày 30-01-2008, nhưng thực tế các bên không giao nhận tiền, hợp đồng chỉ mang tính chất xác định quyền sử dụng đất của ông Ba trong thửa 195. Theo Mảnh trích đo ngày 28-6-2021 thì diện tích ông Ba chỉ ranh là 30m² nhưng còn 01 phần giáp với thửa 81 chưa thể hiện số liệu nên cơ quan đo vẽ đã bổ sung số liệu phần này vào Mảnh trích đo địa chính ngày 03-02-2023. Theo đó, diện tích đất ông Ba sử dụng thực tế là 31,3m², tăng so với Bản án sơ thẩm là 0,3m² ở phần giáp với thửa đất số 81.

[2.3] Xét thấy, Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày 03-3-2017 không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự thì “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Ông Ba đã giao đủ tiền ngay từ khi nhận quyền sử dụng đất và trên thực tế gia đình ông Ba đã nhận đất, sử dụng ổn định từ năm 2005 đến năm 2018 xây nhà sử dụng cho đến nay, quá trình sử dụng đất không có tranh chấp. Nay các bên đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng để xác định quyền sử dụng đất của mình, nhưng vợ chồng ông Cường chỉ đồng ý tách cho ông Ba, bà Loan diện tích đất 30m² theo thỏa thuận chứ không đồng ý với diện tích đất thực tế là 31,3m² nên mới xảy ra tranh chấp.

[2.4] Do vậy, nội dung kháng cáo của ông Cường, bà Nhung và trình bày của người đại diện tại phiên tòa phúc thẩm với yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện là không phù hợp với thực tế và chứng cứ do chính các đương sự trình bày và cung cấp cho Tòa án nên không có căn cứ để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày 03-3-2017 có hiệu lực là có căn cứ. Tuy ông Cường chỉ đồng ý giao cho ông Ba, bà Loan diện tích đất 30m² nhưng vào năm 2018, vợ chồng ông Ba làm nhà trên diện tích 31,3m² đất và được cấp sổ nhà, vị trí nhà xây sát nhà của ông Cường, bà Nhung. Ông Ba sử dụng lấn sang đất của ông Cường, bà Nhung 1,3m² là diện tích không lớn, việc tháo dỡ vật kiến trúc không thuận tiện nên chấp nhận cho ông Ba, bà Loan được sử dụng theo thực tế và hoàn trả giá trị đất đã định giá cho ông Cường theo án sơ thẩm là phù hợp. Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ sửa giá trị tiền của ông Ba phải trả cho ông Cường là 1,3m² x 17.000.000đ = 22.100.000đ.

[2.5] Theo Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20-9-2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì diện tích đất của ông Ba ở thửa 195 không đủ điều kiện tách thửa

mới, nhưng cũng quy định người sử dụng đất được nhập thửa đất nếu đất có cùng nhóm đất. Theo đó, ông Ba có thửa đất số 81 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích chỉ 7,8m² cũng là đất trồng cây lâu năm và liền kề với 31,3m² đất thửa số 195 của ông Ba ở thửa số 195. Như vậy, đủ điều kiện để nhập 31,3m² thửa số 195 vào thửa số 81 của ông Ba. Việc nhập thửa này vừa giúp cho thửa số 81 tăng diện tích, tránh manh mún, không hình thành thửa mới, không ảnh hưởng đến việc thu hồi, bồi thường đất trong trường hợp cần thiết. Cho nên Bản án sơ thẩm tuyên cho các đương sự sử dụng chung sẽ gây bất tiện cho cả hai bên trong quá trình thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa phần này của Bản án sơ thẩm, ông Ba được quyền nhập 31,3m² đất thuộc một phần thửa số 195 vào thửa số 81, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung thửa 195, tờ bản đồ số 97, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền theo hướng giảm 31,3m².

[2.6] Những vấn đề khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

[2.7] Do chấp nhận 01 phần kháng cáo nên người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 244, 270, Khoản 3 Điều 284, Khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 129 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử:

1. Đình chỉ 01 phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Long Điền về phần chi phí tố tụng và án phí tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 24-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

2. Chấp nhận một phần nội dung kháng nghị; chấp nhận 01 phần kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 24-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền như sau:

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn Ba, bà Nông Thị Kim Loan đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung trả lại 30m² đất thuộc một phần thửa đất số 195, giáp ranh thửa số 81, tờ bản đồ số 97 thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn Ba, bà Nông Thị Kim Loan về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung.

- Công nhận “Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ngày 03-3-2017”, ký giữa ông Ba, bà Loan với ông Cường, bà Nhung có hiệu lực pháp luật.

- Ông Tô Văn Ba, bà Nông Thị Kim Loan được quyền sử dụng diện tích đất 31,3m² (*ba mươi một phẩy ba mét vuông*) đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa số 195, tờ bản đồ số 97, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, gồm có các phần đất 0,5m² (*không phẩy năm mét vuông*) giáp với thửa số 195 còn lại; 30,5m² (*ba mươi phẩy năm mét vuông*) và 0,3m² (*không phẩy ba mét vuông*) giáp với thửa số 81, theo Mảnh trích đo địa chính số 292-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 03-02-2023 (đính kèm theo Bản án).

- Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 695458 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 31-5-2017 cho ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung thửa 195, tờ bản đồ số 97, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền theo hướng giảm 31,3m² (*ba mươi một phẩy ba mét vuông*) diện tích đất đã công nhận cho ông Ba nêu trên.

- Nhập diện tích đất 31,3m² (*ba mươi một phẩy ba mét vuông*) ông Ba được công nhận theo Bản án này vào thửa số 81, tờ bản đồ số 97 tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 930992 ngày 25-11-2014 cấp cho ông Ba.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, đăng ký quyền sử dụng đất.

- Ông Tô Văn Ba, bà Nông Thị Kim Loan có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung 22.100.000đ (*Hai mươi hai triệu một trăm nghìn đồng*) là giá trị quyền sử dụng diện tích đất 01,3m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 97 thị trấn Long hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ: Ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung phải trả cho ông Tô Văn Ba, bà Nông Thị Kim Loan số tiền 4.921.000đ (*Bốn triệu, chín trăm hai mươi một nghìn đồng*).

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung phải nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Ông Tô Văn Ba, bà Nông Thị Kim Loan phải nộp 1.105.000đ (*Một triệu một trăm lẻ năm nghìn đồng*), được trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2020/0004476 ngày 05-02-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Ba, bà Loan còn phải nộp 805.000đ (*Tám trăm lẻ năm nghìn đồng*).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Minh Cường, bà Phan Thị Nhung không phải nộp, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 300.000 (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng số 0009027 ngày 06-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09-02-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Long Điền;
- Chi cục THADS huyện Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đào Thị Huệ