| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 62/2019/DS-PT
Ngày: 19-6-2019
Về việc: Tr. Chấp QSD đất
và HĐCN QSD 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:* Bà Nguyễn Thị Phương Bắc
Ông Đoàn Ngọc Thiện

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Hồ Hạnh Nguyên – 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 19-6-2019, 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 43/2019/TLPT-DS ngày 04-3-2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS-ST ngày 28-12-2018 của Tòa án nhân dân thị xã P bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2019/QĐ-PT ngày 07-5-2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2019/QĐ-PT ngày 29-5-2019; giữa các đương sự:

**1.** Nguyên đơn: Ông Phạm Đình H1, sinh năm 1950 *(có mặt)*.

Địa chỉ: Thôn C, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Giang T1, sinh năm 1958; cùng địa chỉ với ông H1; là đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 14-7-2015 *(có mặt)*.

**2.** Bị đơn: Ông Lương Xuân H2, sinh năm 1957 *(có mặt)*.

Địa chỉ: Khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Chị Trần Thị Quỳnh T2, sinh năm 1996; địa chỉ liên hệ: Đường Đ, phường H, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09-4-2019 *(có mặt)*.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Giang T1, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn C, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(có mặt)*.

3.2. Bà Hà Thị N, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(có mặt)*.

Người đại diện hợp pháp: Chị Trần Thị Quỳnh T2, sinh năm 1996; địa chỉ liên hệ: Đường Đ, phường H, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09-4-2019 *(có mặt)*.

3.3. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1973 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(cùng vắng mặt)*.

3.4. UBND thị xã P; địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã P.

Người đại diện hợp pháp theo Giấy ủy quyền ngày 09-01-2018, gồm:

- Ông Trần Văn H – Phó Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường thị xã P *(vắng mặt)*;

- Ông Phan Minh T3 – Chuyên viên phòng Tài nguyên Môi trường thị xã P *(vắng mặt)*;

- Ông Nguyễn Văn B – Chủ tịch phường P, thị xã P *(vắng mặt)*.

**4.** Người kháng cáo: Bị đơn - ông Lương Xuân H2.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Phạm Đình H1 trình bày:**

Năm 1991, vợ chồng ông H1, bà T1 có nhận sang nhượng của ông Trần Ngọc T4 diện tích đất khoảng 10.000m$^2$ bằng giấy tay, giá 06 chỉ vàng, diện tích đất sang nhượng thời điểm này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1992, vợ chồng ông H1 chuyển nhượng cho ông Lương Xuân H2 diện tích đất 2.000m$^2$ (20m x 100m), giá 06 chỉ vàng, thuộc một phần của diện tích đất mà ông H1 nhận chuyển nhượng của ông T4 nói trên. Khi chuyển nhượng có lập giấy viết tay được UBND xã P, huyện C (cũ) xác nhận. Hai bên có tiến hành giao đất nhưng không cắm cọc mốc cố định, không đo đạc cụ thể. Tuy nhiên theo diện tích mua bán là 2.000m$^2$ thì chiều dài sau mét thứ 100 trở đi vẫn phải là của ông H1, bà T1, không phải của ông H2.

Năm 1998, Nhà nước có chủ trương kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông bà kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10-6-1998, trong đó đã trừ phần đất bán cho ông H2.

Năm 2000, Nhà nước có chủ trương thu hồi đất để mở đường T, đất của ông H1 và ông H2 đều bị con đường đi cắt ngang qua chính giữa chia các thửa đất thành 2 phần ở hai bên đường (đất của ông H1 bị thu hồi 4.777 m$^2$).

Ông H1, bà T1 không trực tiếp sinh sống, canh tác trên đất, nhưng năm 2010 ông H1, bà T1 phát hiện ông H2 chuyển nhượng phần đuôi thửa đất thuộc quyền quản

lý của ông H1, bà T1 cho ông Nguyễn Văn P nên hai bên xảy ra tranh chấp. Ông H1, bà T1 yêu cầu ông H2, bà N có nghĩa vụ hoàn trả diện tích đất 619m$^2$ (trong đó gồm 39m$^2$ thuộc thửa 327 và 580 m$^2$ thuộc thửa 383, tờ bản đồ 16, phường P, thị xã P), đồng thời đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22-11-2010 tại Văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký giữa ông Lương Xuân H2, bà Hà Thị N với ông Nguyễn Văn P đối với thửa đất 383, tờ bản đồ 16 tọa lạc phường P, thị xã P là hợp đồng vô hiệu; tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 797391 ngày 15-12-2010 cấp cho ông Nguyễn Văn P đối với thửa 383, tờ bản đồ số 16, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu về diện tích đất tranh chấp, cụ thể: Yêu cầu ông H2, bà N trả cho nguyên đơn diện tích đất 362m$^2$ thuộc thửa 383, tờ bản đồ 16; giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu trên.

**Bị đơn là ông Lương Xuân H2 trình bày:**

Năm 1992 ông H2 có mua của ông Phạm Đình H1 diện tích đất rộng 20m, chiều dài hết đất; Phía Bắc giáp đường H, phía Tây và phía Nam giáp đất ông T5 (hiện tiếp giáp đất kho than đá), phía Đông giáp đất ông H1. Việc chuyển nhượng có viết giấy tay, có xác nhận của cán bộ địa chính và UBND xã P (cũ). Ông H1 là người đã giao đất cho ông H2, hai bên có đo đất chiều ngang là 20m, chiều dài không đo. Chiều dài thửa đất kể từ sau 100m cho đến hết đất là nguyên đơn đã bán hết cho ông (ông H2 khai với Tòa án lúc mới bị nguyên đơn tranh chấp), sau này ông H2 lại khai là do ông H2 khai hoang. Hiện nay ông H2 vẫn đang sử dụng diện tích đất chiều ngang 20m đúng như sang nhượng của ông H1. Năm 2000 nhà nước thu hồi đất của ông H2 để làm đường vào khu công nghiệp P, diện tích bị thu hồi là 1.058,7m$^2$; diện tích còn lại bị chia thành 02 thửa, sau đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Thửa 28 (cũ) diện tích 603m$^2$, thửa 327 (cũ) diện tích 1.137m$^2$.

Đất ông H1 đang tranh chấp với ông là thuộc phần đuôi phía sau thửa 327, phần đuôi phía sau thửa 327 này thì vào năm 2010 ông H2 tách thêm 1 thửa mới là thửa 383 diện tích 625m$^2$ để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P, ông P cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông H1, bà T1 khởi kiện các nội dung trên ông H2 không chấp nhận.

**Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

**- Bà Nguyễn Thị Giang T1 trình bày:** Bà T1 là vợ ông Phạm Đình H1, bà đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày của ông H1 nêu trên.

**- Bà Hà Thị N trình bày:** Bà N là vợ ông Lương Xuân H2, bà đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày của ông H2, không bổ sung gì thêm.

**- UBND thị xã P thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:** Nguồn gốc thửa đất 28 và 327 tờ bản đồ số 16 tọa lạc thị trấn P, huyện T (nay là phường P, thị xã

P) do ông Lương Xuân H2 sử dụng liên tục, ổn định từ năm 1992. Năm 1995 được đo đạc chính quy, năm 2005 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H2 chuyển nhượng diện tích 625m$^2$ thuộc thửa 383 cho ông Nguyễn Văn P, đất đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 797391 cho ông P là đúng pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định.

**Ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị L trình bày:** Năm 2010 ông P, bà L có nhận chuyển nhượng của ông Lương Xuân H2, bà Hà Thị N diện tích đất 625m$^2$ thửa 383 tờ bản đồ 16 tọa lạc thị trấn P, huyện T (nay là phường P, thị xã P), giá chuyển nhượng 560.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật, hai bên đã giao nhận đất cho nhau. Ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD797391. Nay ông H1, bà T1 có yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng ông P, bà L không đồng ý, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên.

**Người làm chứng là ông Trần Ngọc T4 trình bày:**

Năm 1991 ông có sang nhượng cho ông H1 khoảng 01 mẫu đất với giá 06 chỉ vàng, đất có tứ cận như sau: Đông tiếp giáp đất ông M, phía Tây tiếp giáp đất ông Phan Văn T5, phía Nam tiếp hồ nước (đất ông T5), phía Bắc giáp đường đi vào chùa H. Hai bên chỉ thỏa thuận mà không đo đạc cụ thể. Việc chuyển nhượng đất đã xong, nay ông không có ý kiến gì.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS-ST ngày 28-12-2018 của Tòa án nhân dân thị xã P đã tuyên xử:**

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Lương Xuân H2;

+ Công nhận 362m$^2$ đất thuộc thửa 383 tờ bản đồ số 16, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Đình H1, bà Nguyễn Thị Giang T1.

+ Ông Lương Xuân H2, bà Hà Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đình H1, bà Nguyễn Thị Giang T1 giá trị 362m$^2$ đất là 1.810.000.000đ.

- Không hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22-11-2010 tại Văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với thửa đất 383, tờ bản đồ số 16, thị trấn P, huyện T (nay là phường P, thị xã P) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Lương Xuân H2, bà Hà Thị N với ông Nguyễn Văn P.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị L: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22-11-2010 tại Văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với thửa đất thửa 383, tờ bản đồ số

16 tọa lạc thị trấn P, huyện T (nay là phường P, thị xã P) tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu là phù hợp quy định của pháp luật. Ông P, bà L được quyền sử dụng diện tích đất 362m$^2$ thuộc thửa 383, tờ bản đồ 16 tọa lạc thị trấn P, huyện T (nay là phường P, thị xã P) tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, theo vị trí tại Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29-4-2014.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

**Kháng cáo: Ngày 10-01-2019, bị đơn là ông Lương Xuân H2 kháng cáo** toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên với lý do nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên không khách quan. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu có ý kiến:**

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

Về nội dung vụ án: Diện tích đất tranh chấp 362m$^2$ là một phần trong tổng diện tích 2.720m$^2$ được bị đơn kê khai năm 1998, nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của nguyên đơn. Theo Giấy sang nhượng đất ngày 13-9-1992 giữa hai bên ghi diện tích chuyển nhượng có chiều rộng 20m, chiều dài 100m; vị trí đất chuyển nhượng có tứ cận phía Nam giáp đất ông T5 và phía đông giáp đất vườn nguyên đơn. Hai bên có tiến hành giao đất nhưng chỉ đo chiều ngang mặt tiền đường, chiều dài không đo. Do đó, việc ghi chiều dài đất là 100m là chỉ ước lượng, thời điểm đó đất không có giá trị nên chỉ căn cứ vào tứ cận đất để xác định phần đất chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng mình sử dụng đất tranh chấp nhưng đều không có chứng cứ thuyết phục. Theo biên bản thẩm định của Tòa án từ năm 2013 thì trên đất đã không cây trồng, vật kiến trúc; tuy nhiên ranh đất ở phía Nam của bị đơn vẫn giáp đất ông T5 (nay là đất của Công ty T) phù hợp với vị trí đất chuyển nhượng theo giấy tay ngày 13-9-1992. Hơn nữa, khi được cấp giấy chứng nhận đối với thửa 27, nguyên đơn không có ý kiến gì đối với phần đất tranh chấp ở sát ranh. Nguyên đơn thừa nhận có sơ suất không làm thủ tục đăng ký kê khai, xin cấp giấy đối với phần đất tranh chấp. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy của các bên và sự thừa nhận của các đương sự thì khi cấp giấy tờ đất cho cả hai bên không bên nào có mặt chỉ ranh. Như vậy, nguyên đơn không chứng minh được đất tranh chấp chưa được chuyển nhượng cho bị đơn. Hơn nữa Luật đất đai năm 1987 nghiêm cấm

việc chuyển nhượng đất dưới mọi hình thức. Bị đơn đã đăng ký, kê khai, đóng thuế cho Nhà nước nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa đầy đủ theo yêu cầu khởi kiện của ông H1, cần xác định lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng năm 2015 chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## 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 quan hệ pháp luật cần giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là buộc bị đơn trả lại 362m$^2$ đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bị đơn với người liên quan là ông P, bà L, đồng thời ông P, bà L có yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông P, bà L với bị đơn thì Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ. Hội đồng xét xử thấy nội dung vụ án sơ thẩm đã có giải quyết về tất cả các nội dung trên nên chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Lương Xuân H2:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu có liên quan thì xác định được diện tích đất 362m$^2$ đang tranh chấp thuộc tổng diện tích 625m$^2$ của thửa 383, tờ bản đồ số 16, phường P, thị xã P, do nguyên đơn sử dụng trước năm 1992, là một phần đất nguyên đơn nhận sang nhượng đất và hoa màu bằng giấy tay từ ông Trần Ngọc T4 vào năm 1991. Từ năm 1992, diện tích đất 362m$^2$ do bị đơn sử dụng và năm 2010 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P cùng bà Phạm Thị L. Ông P, bà L đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 797391 ngày 15-12-2010.

[2.2] Khi đang sử dụng đất thì nguyên đơn viết "Giấy nhường đất và hoa màu" cho bị đơn vào ngày 13-9-1992, được Ban ruộng đất và UBND xã P (cũ) xác nhận vào giấy này. Từ đó, bị đơn sử dụng đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2005. Tuy nhiên, từ năm 2011 đến nay, nguyên đơn cho rằng chỉ sang cho bị đơn 2.000m$^2$ (20m ngang x 100m dài), còn lại đất phía sau diện tích này thì vẫn là của nguyên đơn nên đòi bị đơn trả lại là 362m$^2$ *(vị trí đất và phần đất tranh chấp*

*thể hiện trên sơ đồ vị trí lập ngày 29-4-2014 tại BL 201 tập 11)*. Bị đơn lúc đầu cho rằng nguyên đơn sang cho bị đơn hết chiều dài đất *(BL 82, 83 tập 4; 241, 244 tập 14)*, sau này lại khai do chủ đất phía sau làm hàng rào thụt vào nên bị đơn khai hoang sử dụng, không đồng ý trả đất cho nguyên đơn *(BL 84, 85 tập 4; 245, 248 tập 14)*.

[2.3] Xem nội dung "Giấy nhường đất và hoa màu" ngày 13-9-1992 nêu trên, thấy rằng: Phần đất nguyên đơn sang cho bị đơn có diện tích 10m x 20m = 2.000m$^2$, nhưng có ghi rõ tứ cận của diện tích đất như sau: Phía Bắc giáp đường đất đi vào chùa, phía Đông giáp đất của nguyên đơn còn lại, phía Tây giáp đất ông T5 và phía Nam (là phần đất hiện nguyên đơn đang đòi) cũng giáp đất ông T5 *(BL 74 tập 4, 236 tập 13)*.

[2.3.1] Nguyên đơn chỉ sang cho bị đơn một phần trong diện tích đất của mình, phía Đông của diện tích đất sang cho bị đơn có ghi rõ là giáp đất của nguyên đơn, nếu ranh phía Nam cũng chỉ sang cho bị đơn một phần thì phải ghi rõ phía Nam giáp đất còn lại của nguyên đơn, không thể ghi giáp đất của chủ đất khác là ông T5. Như vậy, căn cứ để xác lập ranh giới phần đất này phải theo tứ cận mới hợp lý, bởi vì diện tích trong tứ cận này phải đo đạc cụ thể thì mới chuẩn xác.

[2.3.2] Khi sang đất cho bị đơn thì đất khu vực đó chưa có số tờ, số thửa, chưa được đo đạc chính xác, chưa mở đường T, diện tích đất nguyên đơn sang cho bị đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định khi nguyên đơn giao đất cho bị đơn thì không đo thực tế, không cắm mốc, không ai chứng kiến. Do đó, với tứ cận đất đã ghi trong Giấy sang đất nêu trên thì diện tích 2.000m$^2$ là không chính xác. Với nội dung của giấy này và cách thức giao đất như trên thì phải xác định hai bên đã thiết lập giao dịch cho toàn bộ phần đất có tứ cận rõ ràng, không phải là chính xác về diện tích.

[2.4] Xét theo Luật đất đai năm 1987 có hiệu lực tại thời điểm hai bên giao dịch thì Nhà nước không cho phép mua, bán đất dưới mọi hình thức, nên các trường hợp không sử dụng đất nữa thực tế chỉ bán hoa màu trên đất và người mua hoa màu sẽ tiếp tục sử dụng đất. Người sử dụng đất phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình với Nhà nước như kê khai đăng ký, quản lý sử dụng, đóng thuế và được cho phép sử dụng thì mới hợp pháp.

[2.4.1] Xét quá trình kê khai đăng ký thấy rằng: Sau khi các bên đương sự sang đất cho nhau thì đất khu vực P mới có số tờ, số thửa, đến năm 1995 mới có bản đồ địa chính. Đất của nguyên đơn có số thửa 27 (cũ), tờ bản đồ 16, diện tích 7.328m$^2$; đất của bị đơn có số thửa 28 (cũ), tờ bản đồ 16, diện tích 2.720m$^2$. Sau đó, mỗi bên đều đăng ký và làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho phần đất của mình đang sử dụng. Bị đơn đăng ký kê khai thửa 28, diện tích 2.720m$^2$, có tứ cận và ranh giới phía Nam như khi sang lại của nguyên đơn. Nguyên đơn không đề cập đến đất thửa 28 đã sang cho bị đơn mà chỉ làm thủ tục kê khai cho thửa 27, tờ bản đồ 16,

diện tích 7.328m$^2$ và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L704832 ngày 10-6-1998 *(BL 09 tập 1)*. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn lý giải rằng do chủ quan nên khi đó chưa thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận để xác lập quyền sử dụng cho phần đất phía sau thửa 28 (cũ).

Như vậy, nguyên đơn cho rằng đất của mình còn ở phía sau phần đất đã sang cho bị đơn, nhưng không làm thủ tục đăng ký kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp với quy định. Nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa 27 (cũ) từ năm 1998, có nghĩa là trước khi bị đơn được cấp giấy (năm 2005) cho thửa 28 (cũ), hai thửa này sát ranh nhau nhưng nguyên đơn không thắc mắc, khiếu nại gì với thửa 28.

[2.4.2] Xét thực tế quản lý sử dụng phần đất đang tranh chấp: Bị đơn cho rằng mình trực tiếp sử dụng đất liên tục từ năm 1992 đến khi chuyển nhượng cho ông P, nhưng không có gì chứng minh. Nguyên đơn cũng cho rằng vẫn trực tiếp sử dụng trồng cây Tràm ở phần đất phía sau thửa 28 (nay là thửa 383, tờ bản đồ số 16) và nộp cho Tòa án một số bản trình bày của những người đang thuê nhà đất của nguyên đơn làm chứng, nhưng không có gì chứng minh cho lời trình bày của nguyên đơn cũng như người làm chứng là có cơ sở. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án từ năm 2011 và 2013 *(BL 166, 169 tập 11)* đã thể hiện trên đất tranh chấp này không có cây trồng. Do vậy, nay không có căn cứ chứng minh xác thực về việc sử dụng đất của các đương sự. Tuy nhiên người thực hiện việc kê khai đăng ký đất này là bị đơn và việc đăng ký kê khai này phù hợp với tứ cận đất ở "Giấy nhường đất và hoa màu ngày 13-9-1992" do nguyên đơn và bị đơn cùng ký. Như vậy trong trường hợp này, đất đã được bị đơn đăng ký kê khai, quản lý đất, ngoài ra không có ai khác kê khai đăng ký sử dụng nên bị đơn được cho phép sử dụng đất bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là phù hợp. Nguyên đơn cho rằng khi bị đơn làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa 28 thì không có nguyên đơn ký giáp ranh là trái quy định, nhưng tại phiên tòa này bị đơn và nguyên đơn cũng thừa nhận khi nguyên đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa 27 cũng không có bị đơn ký giáp ranh. Như vậy, thực tế không bên nào ký giáp ranh cho nhau, nhưng cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp Giấy đúng với sự kê khai đăng ký sử dụng thực tế của hai bên.

[2.5] Việc bị đơn có lời khai khác nhau như: Lúc đầu khai mua hết chiều dài đất, sau này lại khai do khai khẩn thêm phía sau đất là có mâu thuẫn trong lời khai nhưng trước sau vẫn dứt khoát không đồng ý đất là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Căn cứ vào quá trình thỏa thuận sang nhượng, giao nhận tiền, giao nhận đất, sử dụng, kê khai đăng ký đất và quy định pháp luật đất đai tại thời điểm năm 1992 đã nêu thì lời khai không phải là căn cứ mấu chốt để Hội đồng xét xử quyết định.

[2.6] Từ việc bị đơn được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên bị đơn chuyển nhượng một phần đất cho ông P, bà L năm 2010 cũng là hợp pháp.

[2.7] Vì những lý do trên, không có căn cứ để buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp 362m$^2$ thuộc thửa 383, tờ bản đồ số 16, phường P, thị xã P. Do vậy cũng không có cơ sở cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà N với ông P đối với thửa đất trên là vô hiệu, nên cũng không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD797391 cấp ngày 15-12-2010 cho ông P.

[2.8] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai mâu thuẫn của bị đơn và chỉ tách phần nội dung ghi diện tích 2000m$^2$ để đánh giá chứng cứ mà không xem xét đến phần tứ cận đất ghi trong "Giấy sang đất và hoa màu ngày 13-9-1992" và các tình tiết khác. Từ đó nhận định bị đơn sử dụng vượt quá diện tích đất 2000m$^2$ nên buộc bị đơn trả lại một phần đất vượt quá cho nguyên đơn bằng giá trị là việc đánh giá chứng cứ không đầy đủ, không toàn diện.

[2.9] Việc buộc đương sự chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch cũng không đúng vì theo Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012 về án phí thì trường hợp này chỉ xem xét đất thuộc quyền sử dụng của ai, không phải xem xét giá trị nên chỉ phải chịu án phí không giá ngạch là 200.000đ. Do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định, nhưng nguyên đơn là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên không phải nộp.

[2.10] Chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá là 14.000.000đ, mỗi bên chịu theo phần đã yêu cầu; nguyên đơn đã nộp xong 5.000.000đ, bị đơn đã nộp xong 9.000.000đ.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Áp dụng** Điều 26, 147, 228, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688, 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 1, 3 Luật đất đai 1987; Điều 46, 105, 106, 107, 146 Luật đất đai 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

**1.** Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn là ông Lương Xuân H2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS-ST ngày 28-12-2018 của Tòa án nhân dân thị xã P như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình H1 đối với ông Lương Xuân H2, bà Hà Thị N và ông Nguyễn Văn P về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị L về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký với ông Lương Xuân H2 và bà Hà Thị N, đối với diện tích đất 362m$^2$ (có tứ cận: phía Đông giáp thửa 329, phía Tây giáp thửa 29, phía Nam

giáp thửa 29, phía Bắc giáp thửa 327 và phần còn lại của thửa 383, theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký QSD đất huyện T lập ngày 29-4-2014 kèm theo), thuộc một phần thửa 383, tờ bản đồ số 16, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Lương Xuân H2, bà Hà Thị N với ông Nguyễn Văn P ngày 22-11-2010 tại Văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đối với 362m$^2$ đất nêu trên là đúng quy định pháp luật.

1.2. Chi phí thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản: Ông Phạm Đình H1 chịu 5.000.000đ, đã nộp xong; ông Lương Xuân H2 chịu 9.000.000đ, đã nộp xong.

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lương Xuân H2, bà Hà Thị N không phải chịu.

- Ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị L không phải chịu, được hoàn trả lại 200.000đ *(Hai trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 024696 ngày 25-4-2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T (nay là thị xã P).

- Ông Phạm Đình H1 được miễn án phí, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đ *(Hai triệu năm trăm nghìn đồng)* theo các biên lai thu số 012860 ngày 01-8-2011, 08875 ngày 09-10-2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thành (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**2.** Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Xuân H2 không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0010556 ngày 23-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P.

**3.** 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.

**4. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19-6-2019).**

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

*(đã ký)*

**Đào Thị Huệ**

***Nơi nhận:***
-VKSND tỉnh BR-VT;
-TAND thị xã P;
-Chi cục THADS thị xã P;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.