

Bản án số: 78/2020/DSPT

Ngày 22-6-2020

“V/v T/c HDCN 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 Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu
Ông Trần Minh Bắc

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

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

Trong ngày 22 tháng 6 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 108/2019/DSST ngày 18 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 97/2020/QĐPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 92/2020/QĐPT-DS ngày 04/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1990 (có mặt).

Cùng địa chỉ nhà số B, đường K, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1943 (vắng mặt) và ông Trịnh Khắc T1, sinh năm 1940 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ nhà số C, đường Đ, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng N, sinh 1960 (có mặt).

Địa chỉ: số M, đường N, phường A, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1959 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ Ô, thôn Ô, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.2. Ông Trịnh Văn T2, sinh năm 1964 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970 (có mặt).

Cùng địa chỉ nhà số U, đường I, phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.3. Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1966 và bà Tô Thị T3, sinh năm 1975 (đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ nhà số O, đường P, phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.4. Phòng Công chứng Q.

Địa chỉ trụ sở số F, đường Ê, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Ánh N1. Chức vụ: Trưởng phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Hoàng Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị H và ông Trần Quốc T là người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày:

Ngày 31-7-2012 bà Phạm Thị H và bà Hoàng Thị D ký hợp đồng tay mua bán đất, hai bên thỏa thuận bà D bán cho bà H diện tích 558m², thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 33, phường E, thành phố V, đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352592 ngày 27-5-2009 đứng tên bà D, với giá 660.000.000đ.

Ngày 01-8-2012, bà Phạm Thị H và vợ chồng bà Hoàng Thị D ông Trịnh Khắc T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD, được Phòng Công chứng Q, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau diện tích 558m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị và 408m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 33, phường E, thành phố V, đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352592 ngày 27-5-2009, đứng tên bà D (trên đất có 01 căn nhà cấp 4 không người ở), với giá 150.000.000đ, thực tế giá vẫn theo thỏa thuận ban đầu là 660.000.000đ. Tuy nhiên khi bà H trả tiền, bà D bớt cho 10.000.000đ để bà H tự làm thủ tục sang tên; Bà D nhận tiền đầy đủ, bà H nhận giấy tờ pháp lý diện tích đất đầy đủ.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà H làm thủ tục sang tên, tách thành 03 thửa đất và được UBND TP Vũng Tàu cấp thành 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30-11-2012 là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 480070 có diện tích 178,6m², thuộc thửa 116, tờ bản đồ số 33.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 480071 có diện tích 187,8m², thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 33.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 480072 có diện tích 191,6m², thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 33.

Ngày 18-12-2012, bà H xuống đất thấy có 01 căn nhà của ông Phạm Văn H2 và 01 căn nhà của bà Nguyễn Thị H1 với tổng diện tích xây dựng 233,9m² trên diện tích 558m² đất bà D chuyển nhượng cho bà H nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H2, bà H1 trả lại đất.

Ngày 17-01-2017, Tòa án nhân dân thành phố V xét xử, ban hành Bản án số 08/2017/DSST không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với diện tích đất 233,9m² đất của ông H2 và bà H1 đã xây nhà, đồng thời giành cho bà H quyền khởi kiện bà vợ chồng bà D ông T1 bằng vụ án khác.

Ngày 24-6-2019, bà H có đơn khởi kiện vợ chồng bà D ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01-8-2012 bị vô hiệu đối với diện tích đất 233,9m²; Buộc bà D, ông T1 hoàn trả lại giá trị tiền 257.200.000đ tương đương với diện tích 233,9m² đất thiếu; Buộc bà D, ông T1 bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là 327.550.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông T đại diện theo ủy quyền của bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời hoàn trả tiền chuyển nhượng và tiền bồi thường đối với diện tích 46,8m² thuộc lô C2 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 10-12-2019 vì theo Bản án số 08/2017/DSST ngày 17-01-2017, diện tích này trong phần quyết định của bản án không tuyên hủy nên đương nhiên diện tích đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của bà H.

Bị đơn bà Hoàng Thị D trình bày:

Bà D nhận chuyển nhượng đất của ông Vũ Văn P hai lần với tổng diện tích 7.700m² (trong đó có 7.400m² đất nông nghiệp + 300m² đất thổ cư) thuộc 01 phần thửa đất số 245 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại số O, đường P, phường E, thành phố V, cụ thể:

- Lần 1: Ngày 18-5-1993, bà D nhận chuyển nhượng đất của ông P 6.000m², có lập giấy tay, có xác nhận của ông Phạm Quốc T4 là Tổ trưởng Tổ dân phố tại phường E.

- Lần 2: Ngày 27-5-2005 bà D nhận chuyển nhượng đất của ông P 1.700m², có xác nhận của UBND phường E; Hai bên đã giao tiền và nhận đất đầy đủ.

Ông P là người trực tiếp chỉ ranh, cắm cọc nhưng hai bên không lập biên bản và bà đã đóng thuế đối toàn bộ diện tích đất trên kể từ năm 1993.

Ngày 27-5-2009, bà D được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO352592, với diện tích đất 558m², thuộc thửa 26542.33.105 tờ bản đồ 33 thuộc một phần diện tích 7.700m² đất bà mua của ông P nêu trên.

Ngày 01-8-2012, bà D và chồng là ông T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD cho bà H, được Phòng Công chứng Q, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng; Diện tích đất chuyển nhượng là 558m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị và 408m² đất nông nghiệp), thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 33, phường E, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO

352592 ngày 27-5-2009, giá thỏa thuận là 660.000.000đ nhưng khi nhận tiền bà D bớt cho bà H 10.000.000đ để bà H tự làm thủ tục sang tên; Hai bên đã bàn giao đất cho nhau. Tại thời điểm bàn giao là đất trống, hai bên không lập biên bản nhưng có nhiều người chứng kiến. Vì vậy, sau đó bà H làm thủ tục sang tên, tách thửa và được UBND thành phố V cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật. Thời điểm nhà ông H2 và nhà bà H1 xây dựng, sinh sống là sau thời điểm bà D đã bàn giao đất cho bà H, do đó trách nhiệm để người khác xây dựng trên phần đất của mình là của bà H chứ không phải của bà D. Bà H khởi kiện bà D là không có cơ sở, làm tổn hại đến sức khỏe và danh dự nên bà D có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà D ông T1 với bà H ký kết ngày 01-8-2012 đối với toàn bộ diện tích 558m² đất thuộc thửa 105 tờ bản đồ 33 tọa lạc tại phường E, TP Vũng Tàu là hợp pháp; Buộc bà H phải bồi thường những tổn hại về sức khỏe, tinh thần 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Ngọc S trình bày:

Ông biết việc chuyển nhượng đất giữa bà H với vợ chồng bà D ông T1 cũng như biết việc bà H hiện đang khởi kiện vợ chồng bà D ông T1. Hiện nay ông và bà H đã ly hôn. Ông xác nhận tài sản bà H đang tranh chấp nêu trên là tài sản riêng của bà H. Ông không tranh chấp tài sản này với bà H.

2. Vợ chồng ông Trịnh Văn T2 và Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ngày 08-12-2003, vợ chồng bà H1 ông T2 mua của ông P diện tích 125m² (5mx25m) tại phường E, thành phố V giáp với phần đất của bà D cũng mua của ông P.

Năm 2005 bà D gặp và đề nghị bà H1 làm chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 không đồng ý. Bà D cho bà H1 xem giấy tờ mua đất của ông P năm 2003, có xác nhận của Chủ tịch Phường E. Xem xong bà H1 thấy diện tích đất bà D mua của ông P chồng lẫn với diện tích đất nhà bà đang ở và giấy mua đất của bà D nên bà H1 nói trực tiếp với bà D. Việc xác nhận giấy tờ mua bán đất của bà D là xác nhận không vì thời điểm năm 2003, ông K chưa là Chủ tịch mà lúc đó là ông T5 làm Chủ tịch. Đồng thời tại thời điểm đó, bà H1 đã ra gặp trực tiếp cán bộ địa chính Phường E thông báo về sự việc giấy tờ mua đất của bà D chồng lẫn đất của bà và việc xác nhận là không chính xác. Cán bộ địa chính phường trả lời khi nào bà D làm bìu đỏ thì sẽ báo cho bà H1. Sau đó, bà H1 xin đóng thuế đối với phần đất bà mua của ông P nhưng không được vì đất đang tranh chấp.

Tháng 7-2013, bà H đến nhà bà H1 yêu cầu đập nhà vì cho rằng nhà làm trên đất của bà H, lúc này bà H1 mới biết bà D đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất bà H1 mua của ông P, sau đó chuyển nhượng cho bà H. Bà H1 gửi đơn đến UBND phường E yêu cầu giải quyết tranh chấp nhưng suốt quá trình giải quyết bà D đều vắng mặt.

Ngày 17-01-2017, Tòa án đã giải quyết bằng Bản án, tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H vì chồng lấn lên diện tích đất của ông P đã bán cho bà H1. Sau đó, bà H1 đã liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 125m² (5mx25m) bà H1 mua của ông P nhưng đến nay chưa có kết quả.

Ngày 03-9-2019, bà H1 nhận được giấy mời của Tòa án về việc bà H tranh chấp đất với bà D. Bà H1 không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

3. Vợ chồng ông Phạm Văn H2 bà Tô Thị T3 trình bày:

Khoảng năm 2003, bà Trần Thị X (ngụ tại đường D, phường O1, thành phố V) mua của ông Vũ Văn P diện tích 6mx15m đất, một phần diện tích đất của thửa 105, 115, 116, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại địa chỉ O đường P, phường E, thành phố V.

Ngày 09-10-2008, bà X bán lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông H2. Sau một tháng, vợ chồng ông H2 xây nhà trên đất, bố con ông P sinh sống sát đất vợ chồng ông H2 nên chính ông P là người cắm hàng rào lưới B40 phân định ranh giới đất giữa 02 bên, được UBND phường E xác nhận. Tuy nhiên, lúc đó không có điện, nước nên vợ chồng ông H2 để nhà không. Năm 2010, vợ chồng ông H2 sửa lại và dọn về sinh sống đến nay, được Công an phường E cấp sổ hộ khẩu thường trú tại địa chỉ O đường P, phường E, thành phố V.

Thời điểm vợ chồng ông H2 sinh sống trên đất, lúc ông P còn sống, không ai tranh chấp đất. Sau khi ông P chết, năm 2017 bà H tranh chấp đất với gia đình ông H2; UBND phường E đã mời các bên lên giải quyết nhưng bà D luôn tránh mặt. Vụ việc được Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết bằng Bản án có hiệu lực, vì vậy ông H2 không yêu cầu độc lập trong vụ án này.

4. Bà Phạm Thị Ánh N1 – Quyền Trưởng Phòng Công chứng Q trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-8-2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Trịnh Khắc T1, bà Hoàng Thị D với bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị H có thành phần hồ sơ phù hợp với các qui định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy 01 phần Hợp đồng số 1017, Phòng Công chứng Q, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu không có ý kiến.

Do điều kiện công tác không cử đại diện tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên đề nghị Tòa án xét xử giải quyết vắng mặt Phòng Công chứng Q, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2019/DS-ST ngày 18-12-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V áp dụng: Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 158, Điều 166 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Áp dụng các Điều 128, 135 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 48; điểm b khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H đối với vợ chồng bà D ông T1 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của vợ chồng bà D ông T1 đối với bà H về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017 ngày 01-8-2012 và yêu cầu bồi thường tổn hại về sức khỏe và tinh thần. Tuyên xử:

[1]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017 bị vô hiệu đối với diện tích 46,8m² đất lô C2 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10-12-2019 và yêu cầu vợ chồng bà D ông T1 bồi thường, yêu cầu hoàn trả tiền đối với diện tích 46,8m² đất trên.

[2]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017, quyển số 2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-8-2012 bị vô hiệu đối với phần diện tích 187,1m² đất bị thiếu do chồng lấn, cụ thể: 62,8m² thuộc thửa 116 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 480070; 64,4m² thuộc thửa 115 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 480071 và 59,9m² thuộc thửa 105 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 480072.

- Buộc vợ chồng bà D ông T1 phải trả cho bà H tổng số tiền 321.942.244đ, trong đó, 116.203.244đ bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và 205.739.000đ hoàn trả đối với diện tích đất thiếu do chồng lấn.

[3]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của vợ chồng bà D ông T1 đối với bà H về việc công nhận toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường tổn hại về sức khỏe và tinh thần.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 10-12-2019).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo và thời hạn thi hành bản án theo quy định.

Ngày 20-12-2019, bị đơn bà D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2019/DS-ST ngày 18-12-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V với lý do: Nội dung và quyết định của bản án ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bản thân bà vì bỏ qua, không xem xét các tình tiết quan trọng như: Các biên bản kiểm tra, xác định ranh giới đất của các lần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, Tòa cũng không xem xét đến các chứng cứ như: Hồ sơ bệnh án, đơn thuốc do tôi cung cấp thể hiện tổn thất sức khỏe, tinh thần do hành vi khởi kiện của bà H gây ra... nên dẫn đến các kết luận sai lệch, thay đổi bản chất vụ việc.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông N đại diện theo ủy quyền của bà D và ông T đại diện theo ủy quyền của bà H đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

- Tổng diện tích đất vợ chồng bà D ông T1 chuyển nhượng cho bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017, quyển số 2 TP/CCSCC/HĐGD ngày 01-8-2012 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352592 ngày 27-5-

2009 đối chiếu với Sơ đồ vị trí lập ngày 10-12-2019 bị thiếu là: 35,9m² (A2) thừa 116 + 26,9m² (A3) thừa 116 + 35,8m² (B2) thừa 115 + 28,6m² (B3) thừa 115 + 30,8m² (C5) thừa 105 + 29,1m² (C6) thừa 105 = 187,1m².

- Ông T đại diện theo ủy quyền của bà H không yêu cầu vợ chồng bà D ông T1 phải bồi thường thiệt hại đối với phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017, quyền số 2 TP/CCSCC/HĐGD ngày 01-8-2012 bị vô hiệu theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2019/DS-ST ngày 18-12-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V là 116.203.244đ (một trăm mười sáu triệu, hai trăm lẻ ba ngàn, hai trăm bốn mươi bốn đồng).

- Vợ chồng bà D ông T1 đồng ý có trách nhiệm thanh toán cho bà H tổng cộng là 212.709.000đ (hai trăm mười hai triệu, bảy trăm lẻ chín ngàn đồng), trong đó giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng bị thiếu 187,1m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017, quyền số 2 TP/CCSCC/HĐGD ngày 01-8-2012 là 205.739.000đ (hai trăm lẻ năm triệu, bảy trăm ba mươi chín ngàn đồng) và các chi phí tố tụng khác mà bà H phải nộp tại tòa án cấp sơ thẩm là 6.970.000đ (Sáu triệu, chín trăm bảy mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng vợ chồng bà D ông T1 phải chịu thêm một khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho bà H.

Bà H và vợ chồng bà D ông T1 được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

*** Quan điểm của đại diện viện kiểm sát:**

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Mặc dù ông T1 vắng mặt nhưng nội dung hòa giải có lợi cho ông T1 nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Các đương sự vắng mặt đều đã được Tòa án cấp phúc thẩm tổng đạt hợp lệ thông báo tham gia phiên tòa phúc thẩm nên vụ án vẫn được xét xử theo quy định của pháp luật.

[2]. Phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà D cho rằng Tòa án sơ thẩm yêu cầu bà D phải hủy việc ủy quyền cho bà Q1 để ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng; Đề nghị công nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D là hợp pháp; Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D.

[3]. Xét kháng cáo của bà D về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm vợ chồng bà D ông T1 ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Trịnh Lệ Q1 và bà Trần Thị Thu H3.

Ngày 29-11-2019, Tòa án thành phố V có Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112 (BL 272) dự kiến xét xử vụ án vào ngày 11-12-2019, nhưng ngày 10-12-2019 bà Q1 có đơn xin hoãn phiên tòa (BL 271) với lý do bị biến chứng sau phẫu thuật (nhưng không có y chứng kèm theo), nên ngày 11-12-2019 Tòa án thành phố V ra Quyết định hoãn phiên tòa số 94 và dự kiến mở lại phiên tòa vào ngày 18-12-2019 (BL 279).

Ngày 11-12-2019, Tòa án thành phố V lập Biên bản giao nhận Quyết định hoãn phiên tòa số 94 và Giấy triệu tập đương sự đối với bà Q1 do bà D nhận (BL 273). Tuy nhiên tại phiên tòa ngày 18-12-2019 bà Q1 vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên Tòa án thành phố V đã xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 18-12-2019 của Tòa án thành phố V thể hiện, khi xét xử sơ thẩm thì ông T1 và bà Q1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng bà D và bà H3 vẫn có mặt tại phiên tòa sơ thẩm theo sự ủy quyền tham gia tố tụng của bà D và ông T1 nên quyền và lợi ích hợp pháp của bà D ông T1 vẫn được đảm bảo. Do đó phần kháng cáo của bà D về tố tụng là không có căn cứ pháp luật.

[4]. Xét kháng cáo của bà D đề nghị công nhận việc UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352592 ngày 27-5-2009 cho bà D là hợp pháp:

[4.1]. Nguồn gốc diện tích đất liên quan đến việc tranh chấp giữa vợ chồng bà D ông T1 với bà H:

Theo bà D thì nguyên diện tích đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất bà D nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Văn P vào ngày 27-5-2005. Khi chuyển nhượng ông P là người chỉ ranh cắm cọc, hai bên đã giao tiền và nhận đất nhưng không làm biên bản giao nhận đất.

Ngày 27-5-2009, bà D được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352592 đối với một phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông P là 558m² thuộc thửa 105, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại phường E, thành phố V (BL 13, 14).

Ngày 01-8-2012 vợ chồng bà D ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 558m² thuộc thửa 105, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại phường E, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352592 ngày 27-5-2009 cho bà H. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chuyển nhượng là đất trống, hai bên đã bàn giao tiền và đất cho nhau nhưng không làm biên bản giao nhận đất.

Ngày 10-8-2012 bà H được chỉnh lý trang VI trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352592 ngày 27-5-2009 (mặt sau BL 13).

[4.2]. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H với vợ chồng bà D ông T1:

Ngày 30-11-2012 bà H làm thủ tục tách diện tích đất 558m² thuộc thửa 105 thành 03 thửa theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 480070 ngày 30-11-2012 có diện tích đất 178,6m² thuộc thửa 116, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại phường E, thành phố V (BL 19, 20).

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 480071 ngày 30-11-2012 có diện tích đất 191,6m² thuộc thửa 105, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại phường E, thành phố V (BL 15, 16).

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 480072 ngày 30-11-2012 có diện tích đất 187,8m² thuộc thửa 115, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại phường E, thành phố V (BL 17, 18).

Theo bà H thì ngày 18-12-2012 bà H xuống thăm đất thì thấy có 02 căn nhà, một căn nhà của gia đình ông Phạm Văn H2, một căn nhà của gia đình bà Nguyễn Thị H1, tổng diện tích đất của 02 căn nhà này là 233,9m²/558m² mà bà H đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà D ông T1, nên bà H đã khởi kiện đối với ông H2 và bà H1 tại Tòa án thành phố V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 17-01-2017 của Tòa án thành phố V đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với vợ chồng ông H2 và vợ chồng bà H1, đồng thời dành quyền khởi kiện cho bà H đối với vợ chồng bà D ông T1 bằng một vụ kiện dân sự khác (BL 06-12).

Sau khi Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 17-01-2017 của Tòa án thành phố V có hiệu lực pháp luật, thì bà H đã khởi kiện vợ chồng bà D ông T1 yêu cầu bồi thường đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng bị thiếu.

[4.3]. Căn cứ xác định diện tích đất vợ chồng bà D ông T1 chuyển nhượng cho bà H bị thiếu như sau:

Vợ chồng bà D ông T1 và bà H cùng xác định thống nhất tổng diện tích đất vợ chồng bà D ông T1 chuyển nhượng cho bà H thuộc thửa 105, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại phường E, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352592 ngày 27-5-2009 là 558m².

Căn cứ vào trang VI của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H thể hiện, sau khi bà H nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà D ông T1 thì bà H bị thu hồi đất và đã nhận tiền bồi thường đất đối với tổng diện tích là 73,9m², cụ thể là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 480070 bị thu hồi 18,3m².
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 480071 bị thu hồi 24,7m².
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 480072 bị thu hồi 30,9m².

Căn cứ vào Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 17-01-2017 của Tòa án thành phố V và Sơ đồ vị trí lập ngày 10-8-2016 (BL06) phù hợp với Sơ đồ vị trí lập ngày 10-12-2019 (BL247) về diện tích, vị trí đất vợ chồng bà D ông T1 (mua của ông P) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho bà H bị chồng lấn với diện tích đất của vợ chồng ông H2 và vợ chồng bà H1 tổng cộng là 233,9m², cụ thể như sau:

- Diện tích, vị trí đất chồng lấn với vợ chồng ông H2 là: Thửa 116 là 35,9m² (A2) + thửa 115 là 35,8m² (B2) + thửa 105 là 30,8m² (C5) = 102,5m²;

- Diện tích, vị trí đất chồng lấn với vợ chồng bà H1 là: Thửa 116 là $26,9\text{m}^2$ (A3) + thửa 115 là $28,6\text{m}^2$ (B3) + thửa 105 là $29,1\text{m}^2$ (C6) = $84,6\text{m}^2$.

Căn cứ vào Sơ đồ vị trí lập ngày 10-12-2019 (BL247) xác định được diện tích đất thực tế bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà D ông T1 còn lại là: Thửa 116 là $97,5\text{m}^2$ (A1) + thửa 115 là $98,7\text{m}^2$ (B1) + thửa 105 là $44,2\text{m}^2$ (C4) + $46,8\text{m}^2$ (C2) + $1,4\text{m}^2$ (C3) + $7,7\text{m}^2$ (C1) = $296,3\text{m}^2$.

Như vậy diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà D ông T1 bị thiếu là: $558\text{m}^2 - (73,9\text{m}^2 + 296,3\text{m}^2) = 187,1\text{m}^2$.

Lý do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 17-01-2017 của Tòa án thành phố V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với vợ chồng ông H2 và vợ chồng bà H1 là vì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352592 ngày 27-5-2009 của UBND thành phố V cho bà D là chưa đúng thủ tục và diện tích đất cấp cho bà D là bị chồng lấn lên diện tích đất của vợ chồng ông H2 và vợ chồng bà H1. Đồng thời sau khi Tòa án thành phố V xét xử sơ thẩm việc tranh chấp đất giữa bà H với vợ chồng ông H2 và vợ chồng bà H1 theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 17-01-2017 thì bản án này không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật và có giá trị thi hành. Do đó đây là căn cứ để xác định trách nhiệm của vợ chồng bà D ông T1 phải hoàn trả và bồi thường cho bà H đối với diện tích đất chuyển nhượng bị thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01-8-2012 là $187,1\text{m}^2$ là có cơ sở.

[5]. Xét kháng cáo của bà D đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố buộc bà H phải bồi thường tổn thất tinh thần và sức khỏe cho bà D:

Quá trình giải quyết sơ thẩm bà D cho rằng việc khởi kiện của bà H đã gây tổn hại về sức khỏe và danh dự cho bà D nên bà D có yêu cầu phản tố buộc bà H phải bồi thường 1.000.000.000đ. Xét thấy vì bà D không chứng minh được sự liên quan của việc sức khỏe bà D bị tổn hại là do bà H gây ra. Mặt khác quyền và lợi ích hợp pháp của bà H bị thiệt hại là do vợ chồng bà D ông T1 chuyển nhượng đất cho bà H bị thiếu nên việc khởi kiện của bà H đối với vợ chồng bà D ông T1 là có căn cứ. Và vì việc khởi kiện của bà H là có căn cứ nên yêu cầu phản tố của bà D là không có cơ sở để chấp nhận do đó án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D là đúng.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, ông N đại diện theo ủy quyền của bà D và ông T đại diện theo ủy quyền của bà H đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, và mặc dù ông T1 chồng bà D vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm (có đơn xin xét xử vắng mặt) nhưng nội dung hòa giải là có lợi cho vợ chồng bà D ông T1 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm theo nội dung nêu trên.

Vợ chồng bà D ông T1 có đơn xin miễn án phí và thuộc đối tượng được miễn án phí theo Điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 nên được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự, tuyên xử: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2019/DS-ST ngày 18-12-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V như sau:

[1]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về việc: Đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017 bị vô hiệu đối với diện tích đất 46,8m² lô C2 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10-12-2019, đồng thời yêu cầu vợ chồng bà Hoàng Thị D ông Trịnh Khắc T1 phải hoàn trả tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại đối với diện tích đất 46,8m² nêu trên.

[2]. Tổng diện tích đất vợ chồng bà Hoàng Thị D ông Trịnh Khắc T1 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017, quyền số 2 TP/CCSCC/HĐGD ngày 01-8-2012 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 352592 ngày 27-5-2009 đối chiếu với Sơ đồ vị trí lập ngày 10-12-2019 bị thiếu là: 35,9m² (A2) thừa 116 + 26,9m² (A3) thừa 116 + 35,8m² (B2) thừa 115 + 28,6m² (B3) thừa 115 + 30,8m² (C5) thừa 105 + 29,1m² (C6) thừa 105 = 187,1m².

[3]. Ông Trần Quốc T đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H không yêu cầu vợ chồng bà Hoàng Thị D ông Trịnh Khắc T1 phải bồi thường thiệt hại đối với phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017, quyền số 2 TP/CCSCC/HĐGD ngày 01-8-2012 bị vô hiệu theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2019/DS-ST ngày 18-12-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V là 116.203.244đ (một trăm mười sáu triệu, hai trăm lẻ ba ngàn, hai trăm bốn mươi bốn đồng).

[4]. Vợ chồng bà Hoàng Thị D ông Trịnh Khắc T1 đồng ý có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị H tổng cộng là 212.709.000đ (hai trăm mười hai triệu, bảy trăm lẻ chín ngàn đồng), trong đó giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng bị thiếu 187,1m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1017, quyền số 2 TP/CCSCC/HĐGD ngày 01-8-2012 là 205.739.000đ (hai trăm lẻ năm triệu, bảy trăm ba mươi chín ngàn đồng) và các chi phí tố tụng khác mà bà H phải nộp tại tòa án cấp sơ thẩm là 6.970.000đ (Sáu triệu, chín trăm bảy mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng vợ chồng bà D ông T1 phải chịu thêm một khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho bà H.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Phạm Thị H và vợ chồng bà Hoàng Thị D ông Trịnh Khắc T1 đều được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22-6-2020).

(Kèm theo bản án là sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 10-12-2019).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP.V;
- Chi cục THADS TP.V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Quang