

Bản án số: 165/2023/DS-PT
Ngày: 18 - 9 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng 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: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Nguyễn Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 11 đến ngày 18 tháng 9 năm 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 72/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2023/QĐ-PT ngày 19/6/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 146/2023/QĐ-PT ngày 13/7/2023, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 122A/2023/QĐ-PT ngày 07/8/2023, thông báo về việc mở lại phiên tòa số 164/2023/TB-TA ngày 31/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1960 và bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1967; Nơi cư trú: Tổ A, ấp C, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Bà H có mặt; ông T vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T: Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1967; Nơi cư trú: Tổ A, ấp C, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Quang K, sinh năm 1985; Nơi cư trú: Tổ G, khu phố S, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trương Văn T1, sinh năm 1958; Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

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

- Bà Phan Lệ C, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Ông Trần Quốc T2, sinh năm 1990; Địa chỉ: Khu phố S, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

4. Người làm chứng:

- Bà Hà Thị L, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ G, khu phố S, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

- Bà Thiều Thị P, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Trần Quang K là bị đơn và ông Trần Quốc T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H và ông Lê Văn T trình bày: Ngày 05/5/2021 bà H và ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng của ông Trần Quang K diện tích đất 342m² (gồm 60m² đất ở và 282m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá chuyển nhượng là 2.950.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H, ông T đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 797973 cấp ngày 12/8/2019, điều chỉnh biên độ quyền sử dụng đất sang tên ông Lê Văn T, bà Lê Thị Ngọc H ngày 03/6/2021.

Ông T, bà H xác định nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất, các bên thực hiện việc chuyển nhượng theo nội dung và diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có giao nhận đất trên thực địa nhưng không lập thành biên bản, không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc, xác định vị trí đất cụ thể.

Cuối năm 2021, ông T, bà H có nhu cầu xây dựng nhà ở, để tránh trường hợp có tranh chấp với hàng xóm xung quanh, ông T, bà H đã thuê Công ty đo đạc đến cắm mốc ranh giới đất theo vị trí ranh mốc ông K chỉ ranh thời điểm chuyển nhượng thì phát hiện ông K đã bàn giao sai vị trí của thửa đất 576, dẫn đến thửa đất 576 bị thiếu với diện tích (6m ngang x 37m dài), tổng diện tích bị thiếu khoảng 222m² so với diện tích đất ông K chuyển nhượng. Ông T, bà H có thông báo yêu cầu ông K giao đúng vị trí ranh giới đất của thửa đất số 576 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông K không giao đúng vị trí theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà giao lấn sang đất của người khác.

Vì vậy, ông T, bà H xác định ông K đã giao không đúng vị trí đất của thửa đất số 576, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nay ông T, bà H khởi kiện ông K, yêu cầu đối với ông K nội dung sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2021 ký giữa vợ chồng ông T, bà H và ông Trần Quang K đối với thửa đất số 576, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 3204, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu ông Trần Quang K bàn giao đúng vị trí của thửa đất số 576, tờ bản đồ số 26 toạ lạc tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông T, bà H.

Tại đơn khởi kiện ông T, bà H yêu cầu ông K trả cho ông T, bà H số tiền 2.000.000 đồng là tiền thuê địa chính đo đạc và cắm mốc. Nay ông T, bà H xin rút yêu cầu này.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông T, bà H bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông K tháo dỡ hàng rào trụ bê tông xây dựng trên thửa đất số 576, tờ bản đồ số 26 toạ lạc tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại hiện trạng đất trống cho ông T, bà H. Ngoài ra ông T, bà H.

- Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Trần Quang K trình bày: Ông Trần Quang K là chủ sử dụng đất của thửa đất số 576, tờ bản đồ số 26 toạ lạc tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất có diện tích 342m² (trong đó có 60m² đất ở và 282m² đất cây lâu năm). Đất được Nhà nước công nhận QSDĐ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 797973 ngày 12/8/2019.

Nguồn gốc của thửa đất trên ông K được em trai là Trần Quốc T2 tặng cho năm 2019.

Quá trình sử dụng đất, khoảng tháng 3/2021 ông K ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Thiếu Thị P với giá chuyển nhượng là 2.750.000.000 đồng. Trong thời gian đặt cọc, bà P có nhu cầu bán lại và để tránh mất thời gian và chi phí làm thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền thì ông K và bà P đã không ký kết hợp đồng chuyển nhượng, khi bà P tìm được người khác mua đất (là ông Lê Văn T, bà Lê Thị Thu H1) thì bà P đã yêu cầu ông K ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà H1. Cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3204, quyển số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 05/5/2021 ký kết tại Văn phòng C2.

Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông K xác định đã bàn giao đất trên thực địa cho ông T, bà H1 theo các mốc giới có sẵn trên đất. Bà H1 đã trực tiếp đo đất, thuê cán bộ đo đạc đến đo đất và nhận vị trí đất như ông K chỉ ranh, không có ý kiến gì về vị trí, diện tích đất và thực trạng mốc giới có trên đất khi các bên tiến hành bàn giao đất. Việc bàn giao đất có sự chứng kiến của bà Thiếu Thị P.

Vì vậy, ông K xác định đã bàn giao đúng vị trí và đủ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H1 thì ông K không đồng ý vì ông K đã bàn giao đất đúng vị trí và đủ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H1.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Lê C trình bày: Bà C là chủ sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 577, tờ bản đồ số 26), diện tích 347m² tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 627630 được UBND huyện T (nay là UBND thị xã P) cấp ngày 25/7/2005. Vì làm ăn xa nên bà C có nhờ em gái là Phan Lê C1 quản lý, sử dụng.

Tại vị trí của thửa 577, bà C không xây dựng công trình, vật kiến trúc gì. Do bà không quản lý đất nên hiện nay không xác định được ranh mốc của thửa đất,

trường hợp xác định phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền. Bà C xác định đến thời điểm hiện nay bà không có tranh chấp với ai về diện tích hay ranh mốc của thửa 577. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc ông K chỉ ranh giới đất của thửa 576 lấn sang thửa 577 thì bà yêu cầu Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng bà Thiều Thị P trình bày: Ngày 19/3/2021 bà Thiều Thị P ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Trần Quang K để nhận chuyển nhượng thửa đất số 104, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 576, tờ bản đồ số 26) tọa lạc tại xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thời hạn đặt cọc là 40 ngày. Trong thời gian bà P đặt cọc để mua đất của ông K thì ông K cho phép bà P được bán lại cho người khác và bà P đã bán được thửa đất trên cho vợ chồng bà Lê Thị Ngọc H, ông Lê Văn T. Bà P và ông K đã thỏa thuận ông K sẽ trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà H, ông T.

Trước khi ông K ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà H, ông T các bên đã cùng nhau xác định vị trí đất thực địa và chỉ vị trí đất trên thực địa, bà H đo đúng 11,8m ngang theo vị trí đất mà ông K chỉ ranh. Sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng xong, bà H đã thuê cán bộ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P vào đo đạc xác định vị trí đất của thửa 576, tờ bản đồ số 26, kết quả bà H đồng ý với vị trí đất ông K chỉ ranh.

Việc bà P cùng ông K ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 104, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 576, tờ bản đồ số 26) trong đó chiều ngang mặt tiền của thửa đất là 11,8m. Sau khi ông K ký xong hợp đồng chuyển nhượng với bà H, ông T, các bên thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho nhau thì bà P đã hết trách nhiệm.

Nay bà P không biết lý do gì bà H khởi kiện ông K. Bà P chỉ làm chứng về vấn đề trên, ngoài ra tranh chấp giữa bà H, ông K phát sinh như thế nào thì bà không biết.

- Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng bà Hà Thị L trình bày: Trước đây bà L có mua thửa đất số 57, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng cho con trai là Trần Quốc T2 đứng tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2019 theo yêu cầu của bà L, ông Trần Quốc T2 đã làm thủ tục tách thửa để tách 01 phần thửa 57, tờ bản đồ số 22 ra thành 01 thửa mới là thửa 104, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 576, tờ bản đồ số 26) có diện tích 342m² và đã ký kết hợp đồng tặng cho để cho ông Trần Quang K thửa đất trên.

Năm 2021 ông K không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho bà Thiều Thị P, sau đó bà P bán lại cho ông T, bà H. Việc chuyển nhượng như thế nào thì bà L không biết, nhưng bà L nhận thấy ông T, bà H đã không sử dụng đúng vị trí đất mà ông K đã bàn giao mà lấn sang thửa 57 của ông T2 với chiều ngang khoảng hơn 4m. Như vậy việc ông K xác định vị trí đất để bàn giao cho bà H là đúng vị trí thực địa, trong quá trình sử dụng bà H đã sử dụng sai vị trí.

Bà L chỉ làm chứng về vấn đề trên, ngoài ra tranh chấp giữa bà H, ông K phát sinh như thế nào thì bà L không biết.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, bà Lê Thị Ngọc H đối với ông Trần Quang K về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Trần Quang K, ông Lê Văn T và bà Lê Thị Ngọc H ngày 05/5/2021 tại Văn phòng C2, theo số công chứng 3204 quyền số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc ông Trần Quang K bàn giao đúng vị trí đất của thửa đất số 576, tờ bản đồ số 26 (thửa cũ 104, tờ bản đồ số 22) tọa lạc tại xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được thể hiện tại các điểm 1-2-3-4-5-a-8-9-1 trên Sơ đồ vị trí ngày 15/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B cho ông Lê Văn T, bà Lê Thị Ngọc H.

(Sơ đồ vị trí đính kèm Bản án).

1.3. Buộc ông Trần Quang K, ông Trần Quốc T2 tháo dỡ hàng rào trụ bê tông kéo dài từ điểm 4 – 9 trên Sơ đồ vị trí ngày 15/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B xây dựng trên thửa đất số 576, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại hiện trạng đất trống cho ông Lê Văn T, bà Lê Thị Ngọc H.

(Sơ đồ vị trí đính kèm Bản án).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, bà Lê Thị Ngọc H đối với ông Trần Quang K về yêu cầu bồi thường tiền thuê đơn vị đo đạc và cắm mốc với số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng).

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

- Ngày 19/12/2022 ông Trần Quang K kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 04/01/2023 ông Trần Quốc T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 có ý kiến không đồng ý giao phần đất tranh chấp, ông T2 cho rằng ông đã sử dụng phần đất này trước khi tặng cho quyền sử dụng đất cho ông K và hiện nay ông vẫn đang sử dụng. Xét thấy, phần diện tích đất tranh chấp 96,3m² ông T2 là người đang sử dụng, tại cấp sơ thẩm ông T2 không tham gia giải quyết vụ án, như vậy quyền lợi của ông T2 chưa được xem xét để đảm bảo cho quyền lợi của ông T2, nội dung này cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Quang K và ông Trần Quốc T2, hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T2:

Ngày 05/5/2021 bà Lê Thị H và ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng của ông Trần Quang K diện tích đất 342m² thửa số 576, tờ bản đồ số 26, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà H, ông T đã làm thủ tục chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên bà H, ông T ngày 03/6/2021.

Ông K xác nhận chuyển nhượng cho bà H và ông T quyền sử dụng đất thửa 576, tờ bản đồ số 26 (thửa cũ là 104, tờ bản đồ số 22) xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có vị trí các điểm 9-4-6-c-7-9, lô A và lô B, không có phần diện tích đất 96,3m² theo sơ đồ vị trí ngày 15/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Bà H và ông T xác nhận khi nhận chuyển nhượng đất ông K chỉ ranh bàn giao đất đúng vị trí như ông K trình bày, nhưng do không đo đạc nên không biết chính xác diện tích đất chuyển nhượng, sau này kiểm tra lại mới biết diện tích đất chuyển nhượng không đúng vị trí, giao không có phần diện tích đất 96,3m² thuộc thửa 576, tờ bản đồ số 26 (thửa cũ là 104, tờ bản đồ số 22) xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Như vậy, nguyên đơn và bị đơn xác nhận phần diện tích đất thực tế ông K chuyển nhượng cho bà H và ông T vị trí các điểm 9-4-6-c-7-9, lô A và lô B sơ đồ vị trí ngày 15/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, không có phần diện tích đất 96,3m² theo sơ đồ vị trí ngày 15/8/2022. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông K và ông T2 xác nhận phần đất 96,3m² thuộc quyền sử dụng của ông T2 và ông T2 là người sử dụng trước khi ông K ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H và ông T, hiện nay ông T2 là người đang sử dụng. Ông K xác nhận không chuyển nhượng cho bà H và ông T phần đất 96,3m² này. Ông K và ông T2 không đồng ý giao phần đất 96,3m² cho bà H và ông T như yêu cầu của bà H và ông T.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T2 vắng mặt. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T2 cho rằng diện tích đất 96,3m² thửa 576, tờ bản đồ số 26 (thửa cũ là 104, tờ bản đồ số 22) xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của mình, không đồng ý giao cho bà H và ông T sử dụng.

Như vậy khi giải quyết vụ án, cần phải giải quyết quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 96,3m² thửa 576, tờ bản đồ số 26 (thửa cũ là 104, tờ bản đồ số 22) xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà một bên trong quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là ông T2 để bảo đảm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, bảo đảm quyền lợi của các đương sự. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T2 vắng mặt và không có yêu cầu độc lập nên tại bản án sơ thẩm đã giành quyền khởi kiện cho ông T2 bằng vụ án khác khi có yêu cầu. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T2 có yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này nên cần phải xem xét giải quyết yêu cầu này của ông T2 trong vụ án, do nội dung này chưa được giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết được.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K xác định trường hợp xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định. Do vậy cần phải xem xét giải quyết nội dung giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông T với ông K đối với phần diện tích

đất 96,3m² thuộc thửa 576, tờ bản đồ số 26 (thửa cũ là 104, tờ bản đồ số 22) xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí ngày 15/8/2022 trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu. Nội dung này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết được.

Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 96,3m² thửa 576, tờ bản đồ số 26 (thửa cũ là 104, tờ bản đồ số 22) xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo yêu cầu của ông K và ông T2, và chưa xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với phần diện tích đất này trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này vô hiệu là chưa bảo đảm giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Do nội dung yêu cầu cần phải bổ sung để giải quyết vụ án nêu trên phát sinh tại Tòa án cấp phúc thẩm nên được xem là tình tiết phát sinh mới.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông K và ông T2 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Lê Văn T, bà Lê Thị Ngọc H với bị đơn là ông Trần Quang K.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: H2 lại cho ông Trần Quang K số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006749 ngày 30/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; H2 lại cho ông Trần Quốc T2 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006752 ngày 04/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

