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 211/2023/DS-PT
Ngày 21 - 12 -2023
V/v "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: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Nguyễn Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Ngày 21 tháng 12 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 189/2023/TLPT-DS ngày 03/10/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 16/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 197/2023/QĐ-PT ngày 06/10/2023, Thông báo dời ngày xét xử số 184/2023/TB-TA ngày 20/10/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 132/2023/QĐ-PT ngày 22/11/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Ngọc Q, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: B, khu phố P, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:* Bà Võ Thị S, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: E, khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

+ Bà Trương Thị Bé E, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Trương Thị Bé E*:* Ông Hoàng Ngọc Q, sinh năm 1962; địa chỉ: B, khu phố P, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1942 (vắng mặt);

Địa chỉ: A, Lê Hồng P, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Định T1*:* Bà Lê Thị D, sinh năm 1948; địa chỉ: A, Lê Hồng P, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Ông Huỳnh Thành N, sinh năm 1944 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Trần Ngọc T2, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Trần Mai P1, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Trần Thị T3, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Võ Thị Mỹ T4, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Bùi Đức H, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ G, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Đức H*:* Bà Võ Thị S, sinh năm 1956; địa chỉ: E, khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Hoàng Ngọc Q, sinh năm 1962; là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn - ông Hoàng Ngọc Q *trình bày:*

Thửa đất số 131, tờ bản đồ 03 thị trấn P, huyện Đ, diện tích 2.718m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 080356 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Q ngày 06/4/2007. Thửa đất này có mặt trước tiếp giáp với đường Võ Văn K và mặt bên phải tiếp giáp với đường hẻm rộng khoảng 03 mét

chạy dọc hết đất khoảng hơn 100m là lối đi chung. Bà S và họ hàng bà S có đất phía sau đất ông Q nên đề nghị ông Q nhượng lại 1m ngang để mở rộng đường thuận lợi hơn trong việc đi lại, bà S sẽ hỗ trợ cho ông Q chi phí tiền đất và chi phí dời hàng rào.

Năm 2012, theo đề nghị của bà S mở rộng lối đi, ông Q đã chuyển nhượng cho bà S diện tích đất ngang 1m, dài khoảng 47 mét, với giá là 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng). Năm 2013, hai bên có viết giấy giao nhận tiền mua bán đất, bà S là người giữ giấy này, sau đó ông Q đã di dời hàng rào vào đúng ngang 1m, dài 47 mét để giao cho bà S làm lối đi theo thỏa thuận.

Năm 2012, phần diện tích 1m đất chiều ngang này vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q. Năm 2020, ông Q cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì không còn phần đất ông Q chuyển nhượng cho bà S trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q nữa. Khi cán bộ đo đạc xuống đo đạc thực tế để cấp đổi giấy chứng nhận mới cho ông Q thì ông Q là người chỉ ranh đo đạc, cán bộ đo đạc có nói với ông Q phần diện tích đất 1m mà ông Q chuyển nhượng cho bà S sẽ không còn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q nữa vì diện tích đất này được trừ ra.

Đầu năm 2021, bà S đổ vật liệu xây dựng, cho người xây dựng tường rào để bít lại lối đi chung không cho ông Q sử dụng lối đi này.

Nay ông Q khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy tay giao tiền" ngày 30/7/2013 đối với thửa đất số 26 (thửa cũ 131), tờ bản đồ số 59 (tờ bản đồ cũ 03) thị trấn P, diện tích 47,2 m^2 giữa ông Q, bà E với bà S vô hiệu.

Buộc bà S phải tháo dỡ tường rào trên đất tranh chấp dài 46,45 mét, khôi phục lại hiện trạng ban đầu là đất trống cho ông Q. Ông Q sẽ hỗ trợ cho bà S chi phí xây dựng hàng rào theo kết quả mà Hội đồng định giá là 45.056.500 đồng.

Về phần diện tích đất 21,6 m^2 không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Q và không tranh chấp, ông Q yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Q được quyền sử dụng phần đất này.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - bà Võ Thị S trình bày:

Năm 2012, bà S có thỏa thuận mua của ông Q 1m đất chiều ngang, có chiều dài hết đất ông Q, giá 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng). Khi mua hai bên không lập giấy tờ gì, lúc này ông Q đã giao đất nhưng bà S chưa giao tiền. Ngày 30/7/2013, bà S giao tiền cho ông Q và có viết giấy tay giao tiền, có chữ ký của hai bên.

Bà S mua đất của ông Q để mở rộng lối đi vào khu đền thờ của dòng tộc là nhà lưu cốt. Sau khi mua xong, bà S dời trụ điện vào sát ranh đất ông Q, đổ đường bê tông và xây tường rào kiên cố trên phần đất này, với chi phí khoảng 100.000.000 đồng. Trước đây hàng rào là những cây hoa giấy và ông Q không đi lối này vì toàn bộ đất của ông Q có mặt tiền là đường V.

Đối với diện tích đất 21,6 m^2 nằm phía trong hàng rào bà S xây dựng, bà S không tranh chấp và không có ý kiến gì về phần đất này.

Bà S không đồng ý việc ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy mua bán đất (viết giấy tay) ngày 30/7/2013 giữa bà S và vợ chồng ông Q vô hiệu.

Đối với yêu cầu buộc tháo dỡ hàng rào trên đất tranh chấp dài 46,45m, khôi phục lại hiện trạng ban đầu là đất trống, ông Q hỗ trợ chi phí tháo dỡ theo kết quả mà Hội đồng định giá đã đưa ra là 45.056.500 đồng. Bà S không đồng ý do hàng rào bà S xây nằm trên phần đất mà bà S mua của ông Q và đất nhà ông Q có mặt tiền đường V nhưng giờ lại muốn mở lối đi qua phần đất đã bán cho bà S đi ra hẻm là không phù hợp.

3. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Bé E trình bày:

Trước đây bà E là vợ của ông Q, nhưng đã ly hôn vào năm 2019. Năm 2013, bà E có ký vào tờ giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất cho bà S vì thời gian này bà E đang là vợ ông Q nên ký vào giấy giao tiền trên, nhưng đất này là tài sản riêng của ông Q không liên quan gì tới bà E.

Bà E đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Q và sẽ cùng ông Q trả lại cho bà S số tiền 55.000.000 đồng nhận năm 2013.

4. Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T2, ông Nguyễn Đình T, ông Huỳnh Thành N, bà Trần Mai P1, bà Lê Thị Đ, bà Trần Thị T3, bà Võ Thị Mỹ T4 và ông Bùi Đức H thống nhất trình bày:

Ông T2, ông T, ông N, bà P1, bà Đ, bà T3 và ông H là người trong dòng tộc với bà S; bà T4 là em ruột của bà S. Những người trên có đóng góp tiền giao cho bà S mua của ông Q 1 mét đất chiều ngang, chiều dài hết đất của ông Q để mở rộng đường đi vào khu đất phía trong là đền thờ, nhà lưu cốt của dòng tộc. Sau khi mua xong đất của ông Q thì bà S xây tường rào, đổ đường bê tông mở rộng đường. Trong quá trình làm thì bà S đều bàn bạc, thông qua và được sự nhất trí của dòng tộc.

Ông T2, ông T, ông N, bà P1, bà Đ, bà T3, bà T4 và ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Q do việc mua đất của ông Q hai bên đã thực hiện xong, đã giao đủ tiền cho ông Q và nhận đất sử dụng làm đường đi, xây dựng hàng rào.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 16-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc Q đối với bị đơn bà Võ Thị S về việc:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy tay giao tiền" ngày 30/7/2013 giữa ông Hoàng Ngọc Q, bà Trương Thị Bé E và bà Võ Thị S đối với diện tích đất 47,2m^2 thuộc thửa số 131,

tờ bản đồ số 03 (nay thuộc thửa 09, tờ bản đồ số 59) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Yêu cầu bà Võ Thị S tháo dỡ, di dời tường rào xây chiều dài 46,45m trên thửa đất số 09, tờ bản đồ số 59 (Thửa cũ số 131, tờ bản đồ số 03) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu khôi phục lại hiện trạng đất trống cho ông Hoàng Ngọc Q.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 28/12/2022, nguyên đơn ông Hoàng Ngọc Q có đơn kháng cáo với các nội dung sau:

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 16-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy tay giao tiền" ngày 30/7/2013 giữa ông Hoàng Ngọc Q, bà Trương Thị Bé E và bà Võ Thị S đối với diện tích đất 47,2m^2 thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 03 (nay thuộc thửa 09, tờ bản đồ số 59) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Yêu cầu bà Võ Thị S tháo dỡ, di dời hàng rào đã xây dựng trên phần diện tích đất trên, ông Q đồng ý hỗ trợ cho bà S chi phí đã xây dựng hàng rào.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

8. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Ngọc Q và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 16/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc Q được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn chấp nhận đơn kháng cáo theo quyết định số 06/2023/QĐ-PT ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 16-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ theo trình tự phúc thẩm.

[2] Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Hoàng Ngọc Q thì thấy:

[3.1] Xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Hoàng Ngọc Q:

Ông Hoàng Ngọc Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 47,2 m^2 thuộc thửa 26 (cũ 131), tờ bản đồ số 59 (cũ 03) tại thị trấn P, huyện Đ theo giấy tay giao tiền ngày 30/7/2013 giữa ông Hoàng Ngọc Q, bà Trương Thị Bé E và bà Võ Thị S bị vô hiệu. Yêu cầu bà S tháo dỡ, di dời hàng rào xây dựng trên đất có chiều dài 46,45m, khôi phục lại tình trạng đất ban đầu là đất trống cho ông Q; ông Q hỗ trợ cho bà S số tiền 45.056.000 đồng chi phí xây dựng hàng rào và ông Q trả lại cho bà S số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 55.000.000 đồng.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Hoàng Ngọc Q về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất là Giấy viết tay giao tiền ngày 30/7/2013 bị vô hiệu thì thấy:

[3.2.1] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất là Giấy viết tay giao tiền ngày 30/7/2013:

Giấy tay giao tiền ngày 30/7/2013 được lập giữa ông Q, bà E và bà S có nội dung nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bản viết tay, không được công chứng, chứng thực là không đảm bảo quy định về mặt hình thức chuyển quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 *"Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật"*.

Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 136 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với giao dịch dân sự không đảm bảo về mặt hình thức là 02 năm. Do đó, không còn thời hiệu để tuyên bố giao dịch giữa ông Q, bà E và bà S bị vô hiệu về hình thức.

[3.2.2] Xét việc thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng đất là Giấy viết tay giao tiền ngày 30/7/2013:

Nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng: Theo xác nhận của ông Q, bà E và bà S thì: số tiền chuyển nhượng 55.000.000 đồng đã được bên nhận chuyển nhượng – bà S giao cho bên chuyển nhượng – ông Q, bà E.

Nghĩa vụ của người chuyển nhượng: Theo xác nhận của ông Q, bà E và bà S thì: ông Q, bà E đã bàn giao diện tích đất 1 m ngang chạy hết đất (diện tích đo đạc thực tế là: 47,2 m^2).

Đồng thời, ông Q, bà E tách trừ phần diện tích đất này trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình; cụ thể:

Phần diện tích đất 47,2 m^2 thuộc một phần thửa đất số 131, tờ bản đồ số 03 thị trấn P, huyện Đ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Ngọc Q, bà E theo Giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 080356 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Q ngày 06/4/2007, diện tích 2.718m^2. Nên năm 2013, ông Q, bà E chuyển nhượng cho bà S diện tích đất này là phù hợp Điều 105, 106, 113 Luật đất đai năm 2003 về quyền của người sử dụng đất. Đến năm 2021, ông Q làm thủ tục chỉnh lý diện tích đất trên thì phần diện tích đất 47,2 m^2 không còn nằm trong giấy chứng nhận QSD đất số DB 349645 thửa đất mới là 12 (cũ 131) tờ bản đồ số 59 (cũ 03) thị trấn P, huyện Đ. Ngày 02/7/2021, ông Q tách thửa đất số 12 thành 03 thửa là thửa đất số 26, 27 và 28, tờ bản đồ số 59 thì cũng không thể hiện phần diện tích đất 47,2 m^2 trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 557219, DC 557220, DC 557221 ngày 02/7/2021. Như vậy, phần đất ông Q, bà E chuyển nhượng cho bà S 47,2m^2 không còn thuộc quyền sử dụng của ông Q đứng tên, đã được điều chỉnh biến động tách ra khỏi các thửa đất nêu trên.

Mặt khác, bà S xác nhận phần diện tích đất trên, gia đình bà S mua để làm lối đi vào đền T5 và nhà lưu cốt của dòng tộc; đã được gia tộc bà S đổ nền bê tông xi măng, xây tường rào làm ranh giới đất với đất giáp ranh với gia đình ông Q, điều này là phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 08/12/2023 *"Giáp ranh với thửa đất của ông* Q *là bức tường gạch kiên cố, có chiều cao khoảng 1,8 m, có đổ trụ, chiều dài 47 m; diện tích đất tranh chấp đã được đổ bê tông nhập vào con đường hiện hữu trước đây"*. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bà S không đồng ý trả lại diện tích đất 47,2 m^2 cho gia đình ông Q, bà E và sử dụng diện tích đất này để làm lối đi vào đền T5, nhà lưu cốt của dòng tộc.

Như vậy, có căn cứ để xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy viết tay giao tiền ngày 30/7/2013 đã được ông Q, bà E và bà S thực hiện xong từ năm 2013, ông Q đã tách phần diện tích đất này khỏi giấy chứng nhận QSD đất của mình. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định *"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"* thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy viết tay giao tiền ngày 30/7/2013 giữa ông Q, bà E và bà S có hiệu lực pháp luật, bà S là người được sử dụng hợp pháp phần diện tích đất tranh chấp 47,2 m^2, nên không có cơ sở để

tuyên bố vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q là có căn cứ.

[3.3] Xét yêu cầu của ông Hoàng Ngọc Q về việc buộc bà Võ Thị S phải tháo dỡ hàng rào để được đi trên phần diện tích đất 47,2 m^2 thì thấy:

Thửa đất 12 (cũ 131) tờ bản đồ số 59 (cũ 03) thị trấn P, huyện Đ của gia đình ông Q sử dụng có mặt tiền tiếp giáp với đường V nên không thuộc bất động sản bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015. Năm 2021, ông Q tách thửa đất số 12 thành 03 thửa là 26, 27 và 28; trong đó thửa số 27, 28 ở phía trong ông Q không mở lối đi cho hai thửa đất này ra đường V trên bất động sản thuộc quyền sử dụng của mình theo khoản 3 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 là do lỗi của ông Q, vì ông Q đã không khai báo việc đã chuyển nhượng diện tích đất 47,2 m^2 cho bà S từ năm 2013. Do đó, không có căn cứ để buộc bà S phải tháo dỡ hàng rào để được đi trên phần diện tích đất 47,2 m^2. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Q1 là phù hợp.

[4] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định trên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc Q, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hoàng Ngọc Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Tuy nhiên, ông Q là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông Q.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Ngọc Q.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 16/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Các Điều 121, Điều 134, Điều 136, khoản 2 Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 129 và Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc Q đối với bị đơn bà Võ Thị S về việc:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy tay giao tiền" ngày 30/7/2013 giữa ông Hoàng Ngọc Q, bà Trương Thị Bé E và bà Võ Thị S đối với diện tích đất 47,2 m^2 (tọa độ: 1,2,3,4,5,6,7,8,23,1) thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 03 (nay thuộc thửa 09, tờ bản đồ số 59) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Mảnh trích đo địa chính số 46-2022 ngày 04/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

- Yêu cầu bà Võ Thị S tháo dỡ, di dời tường rào xây chiều dài 46,45m trên thửa đất số 09, tờ bản đồ số 59 (Thửa cũ số 131, tờ bản đồ số 03) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu khôi phục lại hiện trạng đất trống cho ông Hoàng Ngọc Q.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Q phải nộp, đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí cho ông Hoàng Ngọc Q.

4. 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, 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 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 21/12/2023).

(Kèm theo là Mảnh trích đo địa chính số 46-2022 ngày 04/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ)

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long