

Bản án số 30/2019/DSPT

Ngày 11- 4 - 2019

V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất & HĐCNQSD 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 Đặng Văn Sử

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hạnh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 4 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất & Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2018/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BR bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2019/QĐPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Phú C, sinh năm 1938 (ông C chết ngày 18/6/2016).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

- Bà Đào Thị T, sinh năm 1939 (có mặt); ông Phạm Văn B, sinh năm 1964 (có đơn xin vắng mặt); bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1967 (có mặt); ông Phạm Phú P, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt); ông Phạm Phú T, sinh năm 1989 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng trú tại: Tổ 1, ấp PT 2, xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Phạm Thị N, sinh năm 1994 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Gensfelderweg 39, 90469 Nurnberg, Cộng hòa liên bang Đức.

- Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1975 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: CMT, phường X, thành phố VT.

- Bà Phạm Thị B, sinh năm 1961 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: xã TL, huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

2. Bị đơn: Bà Thái Thị Mỹ D, sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, ấp PT 2, xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D: Bà Hồ Thị H – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Theo Quyết định số 20/QĐ-TGPL ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trịnh Thị NLQ1, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Trú tại: Số 442/25 Bình Giã, phường Nguyễn An Ninh, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn NLQ2, sinh năm 1959 (có đơn xin xét xử vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Lan, sinh năm 1968 (có mặt).

Trú tại: Ấp PT 1, xã TH, tp. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ủy ban nhân dân thành phố BR.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Chủ tịch UBND thành phố BR.

Địa chỉ: 137 đường 27/4, phường PH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố BR: Ông Đoàn Anh T, sinh năm 1970, Chức vụ: Chuyên viên Phòng tài nguyên môi trường thành phố BR (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI D VỤ ÁN:

[1]. *Tại đơn khởi kiện ngày 29/9/2015 của nguyên đơn ông Phạm Phú C và quá trình giải quyết vụ án những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Đào Thị T và bà Phạm Thị Đ trình bày:*

Năm 2004, vợ chồng ông Phạm Phú C và bà Đào Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Thái Thị Mỹ D diện tích 62m² đất (10mx6,2m) thuộc một phần thửa đất số 142 tờ bản đồ 25 xã TH, thành phố BR hiện nay. Do thời điểm đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, giấy tay hiện bà D đang giữ. Sau khi chuyển nhượng bà D cất nhà ở cho đến nay.

Năm 2013 vợ chồng ông C bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng Đi với diện tích 500,6m² đất nông nghiệp tại thửa đất 142 tờ bản đồ 25 xã TH, thành phố BR trong đó bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà D. Lúc này ông C bà T phát hiện bà D sử dụng lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông bà khoảng 50m² nên ông C khởi kiện yêu cầu bà D phải trả thêm số tiền 20.000.000 đồng tương đương với phần diện tích lấn chiếm, bà D đồng ý, nhưng sau đó không trả số tiền này cho ông bà. Vì vậy ông C làm đơn khởi kiện yêu cầu

bà D hoàn trả số tiền là 20.000.000 đồng.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án sau khi đo đạc thực tế xác định được hiện bà D đang sử dụng 96,8m² đất thuộc một phần thửa 142 của ông C bà T. Như vậy, bà D đã sử dụng lấn sang diện tích đất của ông C bà T là 34,8m². Vì vậy, ngày 18/7/2018 những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà D phải trả cho nguyên đơn diện tích đã lấn chiếm là 34,8m² thuộc một phần thửa 142 tờ bản đồ 25 xã TH, thành phố BR hoặc phải trả giá trị diện tích 34,8m² bằng tiền là 34.800.000 đồng. Các nguyên đơn đồng ý với giá theo biên bản định giá ngày 28/6/2017 đã định nên không yêu cầu định giá lại.

Đối với yêu cầu phản tố của bà D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 500,6m² tại thửa đất 142 tờ bản đồ 25 xã TH, thành phố BR đã cấp cho ông C, các nguyên đơn không đồng ý vì thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đúng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của bà D về việc Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 62m² các nguyên đơn đồng ý nhưng không thực hiện được việc tách thửa sang tên theo quy định do thửa đất nằm trong khu quy hoạch.

Tại phiên tòa, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà T bà Đ xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như nêu trên.

[2]. Theo đơn yêu cầu phản tố, các biên bản làm việc và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Thái Thị Mỹ D trình bày:

Năm 2003, bà D làm giấy tay chuyển nhượng của ông C bà T diện tích đất ngang 6,3m dài 10m, sau đó bà xây nhà tạm để sử dụng diện tích khoảng ngang 4m dài 5,6m. Đến năm 2007, bà D tiếp tục xây thêm 2 gian nhà phía trước giáp với chân đê. Lúc bà D làm nhà ông C không có ý kiến gì và còn kê xe đồ đất dùm cho bà. Từ đó đến nay bà ở ổn định không có ai tranh chấp. Tuy nhiên, nay gia đình ông C cho rằng bán cho bà 62m² thì bà cũng đồng ý là 62m². Năm 2013, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà. Việc ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cả phần đất đã bán cho bà là không đúng nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của gia đình bà T. Thực chất diện tích 34,8m² đất mà gia đình bà T đòi bà phải trả lại không phải là đất của gia đình bà T mà là đất sườn đê của Nhà nước.

Ngày 20/02/2017 bà Thái Thị Mỹ D có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 500,6m² đất tại thửa 142 tờ bản đồ 25 xã TH, thành phố BR đã cấp cho ông C vì phần đất này ông C đã chuyển nhượng một phần cho bà từ năm 2003 đến năm 2013 ông C mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định. Ngày 28/9/2018 bà D tiếp tục có đơn phản tố bổ sung yêu cầu gia đình bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 62m² đất thuộc một phần thửa 142 và thực hiện việc tách thửa sang tên phần diện tích bà đang thực tế sử dụng là 96,8m² theo quy định thì bà đồng ý sẽ trả thêm cho gia đình bà T 35.000.000 đồng đối với phần đất bà sử dụng ngoài diện

tích đã chuyển nhượng trước đây là 34,8m². Bà D đồng ý với giá theo biên bản định giá ngày 28/6/2017 đã định, nên không yêu cầu định giá lại.

[3]. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C gồm: bà Phạm Thị Bài, ông Phạm Văn Bằng, bà Phạm Thị T1, ông Phạm Phú T, ông Phạm Phú P, bà Phạm Thị N trình bày:

Bà Phạm Thị B, ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị T1 là con ruột của ông C và bà T, ông Phạm Phú T, ông Phạm Phú P, bà Phạm Thị N là cháu nội của ông C, là con ruột của ông Phạm Phú T1, ông T1 chết trước ông C nên ông P, ông T, bà N là người thừa kế thế vị của ông T1. Các ông bà B, B, T1, Tuấn, Phong, N đồng ý tiếp tục kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C tại Tòa và yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Thái Thị Mỹ D mà trước đây ông C đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố BR. Tuy nhiên, vì điều kiện công việc và nơi ở quá xa không thể đến Tòa tham gia giải quyết vụ án nên xin vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết xét xử. Các ông bà nêu trên đồng ý theo ý kiến và quyết định của bà Đào Thị T.

[4]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn NLQ2 trình bày:

Ông NLQ2 đăng ký kê khai thửa đất số 132 tờ bản đồ 25 xã TH thành phố BR nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất 132 giáp ranh với nhà đất của bà Thái Thị Mỹ D đang sử dụng. Ông NLQ2 xác nhận trước đây có cho bà D sử dụng nhờ sang một phần thửa 132 để làm chuồng gà, nay sau đo đạc thực tế thì diện tích cụ thể bà D sử dụng lấn sang thửa 132 là 46,4m². Do ông NLQ2 đã đồng ý cho bà D sử dụng đất từ trước nên trong vụ án này ông NLQ2 không có yêu cầu gì và đồng ý để bà D tiếp tục sử dụng phần đất thuộc thửa 132 của ông, khi nào có nhu cầu ông sẽ có yêu cầu sau. Vì công việc bận rộn nên ông NLQ2 đề nghị Tòa án cho phép vắng mặt trong các buổi hòa giải xét xử của Tòa.

[5]. Ý kiến của người liên quan Ủy ban nhân dân thành phố BR:

Thửa đất số 142 tờ bản đồ 25 xã TH, thành phố BR có diện tích 500,6m² (có 40m² đất ở) được UBND thành phố BR cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO525251 ngày 05/11/2013 mang tên ông bà Phạm Phú C và Đào Thị T, được cấp theo quyết định số 3370/QĐ-UBND ngày 05/10/2011 của UBND thị xã Bà Rịa và quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 17/4/2012 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ theo khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và điểm a, khoản 1 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ.

Việc bà Thái Thị Mỹ D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO525251 ngày 05/11/2013 mang tên ông bà Phạm Phú C và Đào Thị T là không có cơ sở. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các đương sự, Ủy ban nhân dân thành phố BR đề nghị Tòa án nhân dân thành phố BR giải quyết theo quy định.

[6]. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Theo quy định của pháp luật việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được cấp cho người đang trực tiếp sử dụng đất, phần đất 34,8m² nằm phía trước là do bà D tự khai phá và sử dụng làm đường đi nên việc các nguyên đơn yêu cầu hoàn trả 34,8m² là không có cơ sở. Đi với yêu cầu phản tố của bà D yêu cầu nguyên đơn thực hiện việc tách thửa sang tên diện tích 96,8m² thì bà D sẽ hỗ trợ 35.000.000 đồng, nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C bà T để làm thủ tục cấp giấy cho những người đang thực tế sử dụng đất. Vì bà D nhận chuyển nhượng 62m², tự khai phá 34,8m² bà D đã sử dụng đất ổn định được cấp hộ khẩu và sử dụng điện, nước hợp pháp. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là chưa đúng theo quy định, tại biên bản xác minh thể hiện không xác minh được thời gian sử dụng đất của ông C. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của bà D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C bà T.

Tại Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố BR quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Thái Thị Mỹ D.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thái Thị Mỹ D về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Phạm Phú C và yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO525251 ngày 05/11/2013 mang tên ông bà Phạm Phú C và Đào Thị T.

Hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 62m² đất tại thửa 142, tờ bản đồ 25 xã TH, thành phố BR được ký kết giữa bà Thái Thị Mỹ D và ông Phạm Phú C.

Công nhận bà Đào Thị T và những người thừa kế của ông Phạm Phú C bao gồm: Ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị B, ông Phạm Phú T, ông Phạm Phú P và bà Phạm Thị N được quyền sử dụng diện tích 96,8m² đất nông nghiệp thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 25 xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm: 01 căn nhà cấp 4A5 có cấu trúc khung cột gạch, mái tôn, tường quét vôi, nền gạch tàu diện tích 6mx15,8m; 01 căn nhà tạm A3 mái che tôn, nền xi măng vách dùng vật liệu tận thu diện tích 8mx2,2m; hàng rào móng đá hộc xây gạch trên gấn lưới B40 cao 2m dài 6m; sân xi măng diện tích 3mx6m.

(Vị trí tứ cận thửa đất được xác định theo sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường - Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 12/6/2018).

Bà Đào Thị T và những người thừa kế của ông Phạm Phú C bao gồm: Ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị B, ông Phạm Phú T, ông Phạm Phú P và bà Phạm Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Thái Thị Mỹ D số tiền là 157.751.000 đồng.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, bà Thái Thị Mỹ D kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông C bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo bà D trình bày: Bà D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Nhưng bà đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn 35.000.000đ để bà T và các đồng thừa kế của ông C làm thủ tục chuyển tên cho bà, nếu bà T và các đồng thừa kế của ông C không làm thì bà không hỗ trợ, bà không chấp nhận yêu cầu đòi giá trị đất mà gia đình bà lần T, vì đất này là của Nhà nước quản lý.

Bị đơn bà T và bà Đ khẳng định ông C và bà T trước đây chỉ chuyển nhượng cho bà D 62m², nay bà D lần tiếp 34,8m² của gia đình bà đã được UBND cấp giấy chứng nhận, nên yêu cầu bà D trả 34, 8m² nếu không trả đất thì trả bằng giá trị là 34.800.000đ (tương đương 1.000.000đ/m²) .

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán tuân thủ đúng quy định tố tụng và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như các đương sự đã tuân theo đúng quy định pháp luật, không vi phạm về thủ tục tố tụng dân sự, kháng cáo đúng quy định, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm

Về nội Dung: Bản án sơ thẩm áp dụng không đúng pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà D và ông C bà T từ năm 2003. Buộc bà D trả giá trị 34,8m² đất cho bà T và các đồng thừa kế của ông C theo biên bản định giá. Bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của bà D vì đất không đủ diện tích tối thiểu, không đủ điều kiện tách thửa.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Phạm Phú C khởi kiện, bà D yêu cầu Tòa án buộc bà D trả 50m² đất lần chiếm hoặc trả cho ông 20.000.000đ, bà D có yêu cầu phản tố buộc ông C bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tòa án thụ lý vụ án và xác định “Tranh chấp QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” là đúng quy định pháp luật.

[1.2] Trong quá trình tố tụng, ông C chết, cấp sơ thẩm đưa những người thừa kế của ông C kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C, trong những người thừa kế của ông C có chị N hiện cư ngụ ở nước ngoài, tuy nhiên trong quá trình chuẩn bị xét xử, chị N có về Việt Nam và tại Tòa án chị N có đơn xin xét xử vắng mặt, giao toàn quyền cho bà T quyết định và cam kết không khiếu nại thắc mắc gì, do không phải ủy thác tư pháp nên Tòa án nhân dân thành phố BR thụ lý giải quyết là đúng quy định không ảnh hưởng đến quyền lợi của chị N đang ở nước ngoài.

[1.3] Về yêu cầu bổ sung của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C. Theo đơn khởi kiện của ông C, ông C yêu cầu bà D trả 50m² đất hoặc 20.000.000đ. Tuy nhiên khi đo đạc lại thực tế diện tích tranh chấp chỉ còn 34,8m², theo kết quả định giá ngày 28/6/2017 (các bên không yêu cầu định giá lại) giá 450.000đ/m² lẽ ra các đồng thừa kế chỉ được thay đổi yêu cầu trong phạm vi khởi

kiện ban đầu, tuy nhiên các thừa kế yêu cầu bà D trả 34.800.000đ là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của ông C.

[1.4] Về yêu cầu phản tố của bà D, bà D yêu cầu tòa án hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông C bà T. Theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ LTTDS 2015, *“Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có thẩm quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết”*. Việc xem xét hủy giấy chứng nhận QSD đất không phải là yêu cầu của đương sự, cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận QSD đất của bị đơn bà D là không đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội Dung:

[2.1] Năm 2003 bà D nhận chuyển nhượng của ông C bà T 62m² đất, thời điểm này đất của ông C bà T chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nên các bên chỉ viết giấy tay với nhau, hiện nay bà D giữ giấy, nhưng bà D chỉ cung cấp cho Tòa án bản Photo, ông C, bà T cũng thừa nhận chuyển nhượng cho bà D nhưng ông C cho rằng chuyển nhượng 62m. Năm 2004 bà D làm nhà lấn chiếm tiếp phần đất của ông C bà T, đo đạc thực tế đất của bà D sử dụng tăng thêm 34,8m². Ông C, bà T yêu cầu bà D trả 34,8m² đất lấn chiếm là có cơ sở, cấp sơ thẩm xác định bà D lấn của ông C, bà T 34,8m² là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên theo định giá ngày 28/6/2017 đất tranh chấp có giá 450.000đ/m² do vậy bà D phải bồi thường giá trị của 34,8m² cho bà T và các đồng thừa kế của ông C theo biên bản định giá ngày 28/6/2017 là 43,8 m² x 450.000đ = 15.660.000đ.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thái thị Mỹ D: Ngày 10/3/2003 bà D nhận chuyển nhượng của ông C bà T 62m² đất, thời điểm này đất của ông C bà T chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nên các bên chỉ viết giấy tay với nhau không được công chứng, chứng thực, ông C, bà T đã nhận đủ tiền, bà D nhận đất và đã xây nhà ở từ năm 2003. Việc chuyển nhượng này các bên đều thừa nhận và hiện nay không có tranh chấp, tại thời điểm nhận chuyển nhượng các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 các giao dịch vi phạm về hình thức nhưng các bên thực hiện ít nhất được 2/3 thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án 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. Do vậy hợp đồng này không bị vô hiệu như cấp sơ thẩm nhận định.

[2.3] Xét việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BM 512994 ngày 01/02/2013 cho ông C, bà T (nay chỉnh lý thành số CA982456 ngày 29/12/2015) : Năm 1993 ông C bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đường một khu đất, trong quá trình sử dụng ông C bà T có khai phá thêm tổng diện tích khoảng 1263,5 m² nay thuộc thửa 142 tờ bản đồ số 25 xã TH, thành phố BR. Năm 2003 ông C, bà T chuyển nhượng cho bà D 62m², trong quá trình sử dụng bà D có lấn thêm 34,8m² đất của ông C, bà T, do thời điểm đó đất chưa được cấp giấy nên ông C bà T không biết đất của mình bị lấn chiếm. Năm 2013 khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C bà T, bà D đề nghị UBND thành phố BR cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà phần đất đã chuyển nhượng, nhưng UBND thành phố BR vẫn cấp cho ông C, bà T toàn bộ 1263,5m² trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà D là không đúng quy định pháp luật. Nên cấp phúc thẩm phải xem

xét và hủy Giấy chứng nhận QSD đất số CA982456 ngày 29/12/2015 đã cấp cho ông C, bà T để cấp lại cho đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận xét như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

- Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 62m² đất thuộc thửa 142 tờ bản đồ số 25 xã TH, tp. Bà Rịa lập ngày 30/10/2003 giữa ông Phạm Phú C, bà Đào Thị T với bà Thái Thị Mỹ D, buộc bà D trả lại 96,8m² đất cùng toàn bộ nhà và vật kiến trúc trên đất cho bà T và các đồng thừa kế của ông C; buộc bà T và các đồng thừa kế của ông C thanh toán cho bà D 157.751.000đ là không đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bà D là có căn cứ, cần phải sửa Bản án sơ thẩm cho đúng quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí, do sửa bản án sơ thẩm nên các chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm phải tính lại.

[3.1] Chi phí phí trích lục, đo đạc, định giá tài sản 2.267.000đ do chấp nhận chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu.

[3.2] Án phí sơ thẩm: Tòa án chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ, tuy nhiên bà D là thanh niên xung phong tham gia mở đường Trường Sơn bị nhiễm chất độc da cam thuộc đối tượng miễn án phí nên bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố tiếp tục thực hiện hợp đồng của bị đơn, nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ.

[3.3] Do bản án sơ thẩm bị sửa theo yêu cầu kháng cáo của đương sự, nên các đương sự không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, Điều 11 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BR như sau:

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Phú C và bà Đào Thị T. Buộc bà Thái Thị Mỹ D thanh toán 15.660.000đ (mười lăm triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng) giá trị 34,8m² đất cho bà T và các đồng thừa kế của ông C.

[2] Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD 62m² đất giữa ông Phạm Phú C và bà Đào Thị T với bà Thái Thị Mỹ D lập ngày 30/10/2003. Bà Thái Thị Mỹ D được quyền sử dụng 96,8 m² đất (trong đó 62m² do nhận chuyển nhượng và 34,8m² do lần chiếm phải đền bù), thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 25, xã TH, tp. Bà Rịa.

[3] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA982456 ngày 29/12/2015 đã cấp cho ông C, bà T.

Các bên có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí, lệ phí Tòa án:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí cho bà Thái Thị Mỹ D hoàn lại 300.000đ tạm ứng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004256 ngày 21-3-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà D.

Miễn toàn bộ án phí cho bà Đào Thị T và ông Phạm Phú C

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.
- Về chi phí phí trích lục, đo đạc, định giá tài sản tố tụng 2.267.000đ do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10/% năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 11 tháng 4 năm 2019).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tp. BR;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Chi cục THA DS tp. BR;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐẶNG VĂN SỬ