

**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: 115/2019/DS-PT

Ngày 15 - 11 - 2019

V/v tranh chấp đòi lại quyền

sử dụng đất và 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 Đoàn Ngọc Thiện

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - 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 Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 109/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 9 năm 2019, về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 142/2019/QĐ-PT ngày 09 - 10 - 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 107/2019/QĐ-PT ngày 31 - 10 - 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn B, sinh năm 1927 (Có mặt);

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Nguyễn Văn H, Cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Phan Châu T, sinh năm 1969 (Có mặt);

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

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

- Bà Nguyễn Thị Thu Tr, sinh năm 1968 (Có mặt);

- Ông Phan Văn Q, sinh năm 1964 (Vắng mặt);

- Bà Phan Thị S, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

- Bà Phan Thị H, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

- Ông Phan Tấn L, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

- Ông Phan Minh P, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

- Ông Phan Văn T, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người làm chứng:

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1967 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Võ Thanh P, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

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

5. Người kháng cáo: Ông Phan Văn B, sinh năm 1927.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản khai tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn B trình bày như sau:

Ô B với bà Đặng Thị B1 có quan hệ vợ chồng, có 07 người con chung, bà B1 chết vào năm 2007 không để lại di chúc, tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất tổng diện tích là 7.491m² được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 do ô B đứng tên. Các con của ô B lập gia đình ở riêng, Phan Châu T ở gần nên ô B giao toàn bộ diện tích đất trên cho ông T quản lý sử dụng, ông T có nghĩa vụ nuôi dưỡng ô B, bà B1 và thờ cúng ông bà. Năm 2008 sau khi bà B1 chết ô B lập di chúc cho ông T 1/2 diện tích đất trên, do ông T không làm tròn nghĩa vụ, nên ô B khởi kiện yêu cầu hủy di chúc và buộc ông T giao trả lại đất. Sau khi Tòa án thụ lý vụ kiện, ô B đến Văn phòng công chứng hủy di chúc, ông T cũng tự giao trả lại cho ô B các thửa đất số 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 tờ bản đồ số 7 thị trấn Đất Đỏ. Ô B đã có đơn rút yêu cầu hủy di chúc và yêu cầu ông T giao trả các thửa đất số 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 tờ bản đồ số 7 và rút yêu cầu về bồi thường thiệt hại cây trồng, di dời căn nhà trên thửa đất số 14 mà ông T đã giao trả.

Các thửa đất còn lại là thửa đất số 1290, 1289, 1303, 1304, 1305, 1357, 1358, 1359 và 1369 không nằm trong di chúc, ông T đang quản lý sử dụng, ông T không giao trả cho ô B. Nay, ô B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại cho ô B các thửa đất số 1290, 1289, 1303, 1304, 1305, 1357, 1358, 1359 và 1369 theo bản vẽ có diện tích là 4.542,9m². Ô B khẳng định không có viết giấy tay bán đất cho ông T. Về kết quả giám định chữ ký và chữ viết ô B không đồng ý với kết quả giám định vì ông không viết và ký, nhưng ô B không có yêu cầu giám định lại. Về giá trị quyền sử dụng đất ô B không yêu cầu định giá lại.

Tại bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Phan Châu T trình bày như sau:

Ông T được ô B, bà B1 giao quản lý sử dụng đất từ năm 2004 mỗi năm giao cho ô B 1.000.000đ (Một triệu đồng). Năm 2007, bà B1 chết, ô B cần tiền về quê xây mộ ông bà, nên ô B đã chuyển nhượng cho ông T một phần diện tích gồm các thửa đất số 1290, 1289, 1303, 1304, 1305, 1357, 1358, 1359 và 1369 tờ bản đồ số 4 thị trấn Đ. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, vì quan hệ cha con và đang sống chung nhà nên tin tưởng không làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng có sự chứng kiến của các anh em trong gia đình và bà dì tên Thiêu. Ông T đã giao tiền cho ô B làm 2 lần, lần thứ nhất sau khi giao kết ông T giao 30.000.000 đồng để ô B về quê xây mộ ông bà; lần thứ hai sau khi ô B từ quê trở về, ô B tự viết giấy tay chuyển nhượng giao cho ông T, ông T giao tiếp số tiền còn lại là 20.000.000 đồng, cách lần thứ nhất khoảng một năm, các lần giao tiền cũng không làm giấy tờ. Giấy

tay chuyển nhượng đất là do ô B tự ghi và tự sửa, ô B nhờ ai sửa trong giấy thì ông T không biết, ông T khẳng định giấy tay do ô B tự viết, chữ viết chính xác là của ô B, ông T đã giao hết số tiền theo thỏa thuận cho ô B. Sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng đất khoảng hai tháng, ô B tự lập di chúc cho ông T quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông T đã làm tròn nghĩa vụ đối với ô B, ô B lại khởi kiện hủy di chúc và đòi lại đất, vợ chồng ông T đã giao trả lại các thửa đất mà ô B di chúc cho ông T gồm các thửa đất số 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 tờ bản đồ số 7 thị trấn Đ, còn lại là các thửa đất số 1290, 1289, 1303, 1304, 1305, 1357, 1358, 1359 và 1369 tờ bản đồ số 4 vợ chồng ông T đã nhận chuyển nhượng của ô B, nên ông T không chấp nhận trả lại cho ô B.

Trước đây ông T có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia thừa kế, nhưng đã có đơn rút yêu cầu, chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ô B với ông T bằng giấy tay do ô B lập ngày 15/3/2008, công nhận cho vợ chồng ông T được quyền sử dụng các thửa đất trên để vợ chồng ông T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về kết quả giám định ông T không có ý kiến; về giá trị quyền sử dụng đất ông T không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thu Tr trình bày: Bà Trang là vợ của ông T, thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của ông T, bà Trang không bổ sung gì thêm.

- Ông Phan Văn Q, bà Phan Thị H, ông Phan Tấn L, ông Phan Minh P và ông Phan Văn T trình bày như sau: Các ông (bà) là con của ô B và bà B1, sau khi bà B1 chết ô B sống cùng với ông T, việc di chúc tặng cho quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ô B với ông T các ông bà không biết, không chứng kiến việc ô B chuyển nhượng đất cho ông T như ông T trình bày. Theo các ông bà, bà B1 chết phát sinh quyền thừa kế của các ông bà nên ô B không được quyền chuyển nhượng đất cho ông T, các ông bà không có yêu cầu độc lập.

- Bà Phan Thị S vắng mặt, tại bản khai bà S không có ý kiến về việc tranh chấp và không có yêu cầu độc lập và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

- Bà Trần Thị L trình bày: Bà L xác định vào năm 2008 có nghe vợ chồng ông T nói là đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ô B, không chứng kiến việc giao kết hợp đồng cũng như giao nhận tiền giữa các bên.

- Ông Võ Thanh P trình bày: Ông P khẳng định có chứng kiến việc giao kết hợp đồng, ngoài ông P thì các anh em trong gia đình đều biết, còn việc giao nhận tiền thì ông P không chứng kiến.

- Bà Đặng Thị T trình bày: tại biên bản ghi lời khai thời điểm bà T còn sống bà T khẳng định ô B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là có thật, bà T chứng kiến việc giao kết hợp đồng, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng và chứng kiến việc giao tiền làm 2 lần, lần 30.000.000 đồng và lần 20.000.000 đồng hai lần cách nhau khoảng một năm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 03 - 7 - 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã quyết định:

Áp dụng: Điều 26, 39, 147, 227, 228, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 121, 122, 134, 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 - 12 - 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B về việc yêu cầu ông Phan Châu T, bà Nguyễn Thị Thu Tr giao trả lại quyền sử dụng đất các thửa đất số 1290, 1303, 1304, 1305, 1358, 1357, 1359, 1360 tờ bản đồ số 4 thị trấn Đất Đỏ có tổng diện tích là 4.542,9 m². Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Châu T, bà Nguyễn Thị Thu Tr về việc yêu cầu công nhận hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy tay ghi ngày 15/03/2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn B, bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Châu T, bà Nguyễn Thị Thu Tr đối với các thửa đất số 1290, 1303, 1304, 1305, 1358, 1357, 1359, 1360 tờ bản đồ số 4 thị trấn Đ có tổng diện tích là 4.542,9 m². (Kèm theo sơ đồ vị trí đất tỷ lệ 1/1000 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 01/11/2018), đất đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 678494 vào sổ cấp giấy số H 00431 ngày 17/01/2006 do ông Phan Văn B đứng tên. Ông Phan Châu T và bà Nguyễn Thị Thu Tr được quyền sử dụng các thửa đất nêu trên, buộc ông Phan Văn B có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông T, bà Trang; Ông T, bà Tr có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B về việc yêu cầu hủy di chúc; Yêu cầu ông T giao trả quyền sử dụng đất các thửa đất số 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 tờ bản đồ số 7 thị trấn Đ có diện tích là 3.457 m².

- Đình chỉ yêu cầu của ông Phan Văn B về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trồng; Yêu cầu ông T di dời căn nhà trên thửa đất số 14.

- Đình chỉ yêu cầu của ông Phan Châu T, bà Nguyễn Thị Thu Tr về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 678494 vào sổ cấp giấy số H 00431 ngày 17/01/2006 của Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ; yêu cầu chia thừa kế di sản của bà Đặng Thị B1.

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

Ngày 11/7/2019, ông Phan Văn B làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phan Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ông Phan Châu T, bà Nguyễn Thị Thu Tr tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông Phan Văn B số tiền 20.000.000 đồng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ vào Kết luận giám định số 93/PC09-Đ3 ngày 29/3/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì ô B là người viết nội dung và ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2008. Tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng thì diện tích đất chuyển nhượng gồm các thửa 1289, 1290, 1303, 1304, 1305, 1358, 1357, 1359, 1360 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thị trấn Đ đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 678494 ngày 17/01/2006 đứng tên ô B. Mặc dù, ô B không thừa nhận đã nhận số tiền 50.000.000 đồng; tuy nhiên theo lời khai của bà Đặng Thị Thiêu (là chị gái vợ ô B) xác nhận: “Bà T chứng kiến việc ông T giao tiền cho ô B, một lần 30 triệu đồng và một lần 20 triệu đồng”; lời khai của bà T phù hợp với nội dung của hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, vào ngày 20/3/2008, ô B đã trích đo sơ đồ vị trí các thửa đất chuyển nhượng cho ông T và vợ chồng ông T là người đang trực tiếp sử dụng các thửa đất.

Xét trên thực tế, diện tích đất 4.542,9 m² là tài sản chung của vợ chồng ô B và bà B1; năm 2007, bà B1 chết, khi chết không để lại di chúc; quyền định đoạt diện tích đất này phải được sự đồng ý của các đồng thừa kế. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 678494 và số AD 678493 của UBND huyện Đất Đỏ cấp cùng ngày 17/01/2006 cho ô B thì tổng diện tích đất là 13.985 m², sau khi trừ đi di sản thừa kế của vợ ô B, thì diện tích đất còn lại của ô B lớn hơn rất nhiều so với diện tích đất ô B đã chuyển nhượng cho ông T. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2008 và bác yêu cầu khởi kiện của ô B là có căn cứ, vì vậy yêu cầu kháng cáo của ô B là không có căn cứ để chấp nhận.

Tuy nhiên, tổng diện tích đất chuyển nhượng là 4.542,9 m² bao gồm các thửa 1289, 1290, 1303, 1304, 1305, 1358, 1357, 1359, 1360, tờ bản đồ số 4, nhưng Bản án cấp sơ thẩm lại tuyên thiếu thửa 1289; do đó, đề nghị cấp phúc thẩm bổ sung thửa đất này cho đầy đủ cũng đảm bảo quyền lợi của đương sự mà không cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

Ngoài ra, tại phiên tòa, ông Phan Châu T tự nguyện hỗ trợ cho ông Phan Văn B số tiền 20.000.000 đồng nên ghi nhận là phù hợp.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, bác đơn kháng cáo của ông Phan Văn B và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét Đơn kháng cáo của ông Phan Văn B đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các ông (bà) Phan Văn Q, Phan Thị S, Phan Thị H, Phan Tấn L, Phan Minh P, Phan Văn T, Trần Thị L và ông Võ Thanh P vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Tại phiên tòa cấp sơ thẩm, ông Phan Văn B đã có đơn rút yêu cầu hủy di chúc và yêu cầu ông T giao trả các thửa đất số 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 tờ bản đồ số 7 và rút yêu cầu về bồi thường thiệt hại cây trồng, di dời căn nhà trên thửa đất số 14 mà ông T đã giao trả; ông Phan Châu T rút yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia thừa kế của bà B1. Căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu mà ô B, ông T xin rút ở trên là phù hợp.

[2.2] Xét về nguồn gốc của diện tích đất 4.542,9 m² bao gồm các thửa 1289, 1290, 1303, 1304, 1305, 1358, 1357, 1359, 1360 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ thì thấy: Theo xác nhận của ô B và các đồng thừa kế của bà B1 (vợ ô B đã chết năm 2005) gồm ông (bà) Phan Văn Q, Phan Thị S, Phan Thị H, Phan Tấn L, Phan Minh P, Phan Văn T thì diện tích đất này là tài sản chung của vợ chồng ô B và bà B1, nằm trong tổng diện tích đất 8.109 m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 678494 của UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 17/01/2006 cho hộ ô B.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2008 giữa ô B và ông T thì thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, ô B thừa nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng là do ô B viết và ký tên; điều này hoàn toàn phù hợp với Kết luận giám định số 93/PC09-Đ3 ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.3.1] Về hình thức: Hợp đồng này không được công chứng, chứng thực, vi phạm quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên, tính đến ngày xảy ra tranh chấp (năm 2016) đã 8 năm; do đó, căn cứ vào Điều 136 Bộ luật dân sự 2005 thì thời hiệu để tuyên bố giao dịch chuyển nhượng là đã hết; vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2008 có hiệu lực pháp luật về mặt hình thức.

[2.3.2] Về nội dung: Tại hợp đồng chuyển nhượng có thể hiện nội dung: “Hiện nay, tôi đang trực canh một sở ruộng tại gò bà Nhiều diện tích 7.491 m², nay tuổi đã già sức yếu không làm được, còn con thì đâu đó có phần riêng tư hết, không có ai nuôi cả. Chỉ có vợ chồng Phan Châu T lo cho tôi từ đó tới giờ, nay tôi làm giấy này quyết định trích phân nửa số diện tích nói trên cho vợ chồng Phan Châu T làm chủ, phần còn lại tôi quản lý.....Vậy tôi làm giấy này để nhận trước ghi bằng chữ ba mươi triệu, còn lại 20.000.000 còn lại qua năm 2009 sẽ giao cho tôi”.

Nhận thấy, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng thì ô B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nội dung hợp đồng ghi “Trích phân nửa”, được hiểu là $\frac{1}{2}$ của diện tích đất được cấp 7.491 m² (sau này chỉnh lý lên thành 8.109 m²). Đến ngày 20/3/2008, ô B trích đo vị trí các thửa đất số 1289, 1290, 1303, 1304, 1305, 1306 (chỉnh lý thành thửa 1358), 1307 (Chỉnh lý thành thửa

1357), 1359, 1360 tờ bản đồ số 4 giao cho ông T giữ. Theo ông T việc thỏa thuận chuyển nhượng theo thực tế sử dụng đất, không có đo vẽ chỉ ước lượng là 1/2, ô B chỉ ranh và giao đất cho ông T quản lý sử dụng cho đến nay không thay đổi. Căn cứ vào sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 01/11/2018 thì diện tích thực tế mà ông T đang quản lý, sử dụng gồm các thửa đất số 1289, 1290, 1303, 1304, 1305, 1306 (Chỉnh lý thành thửa 1358), 1307 (Chỉnh lý thành thửa 1357), 1359, 1360 tờ bản đồ số 4 có diện tích là 4.542,9 m². Xét thấy diện tích có sự chênh lệch, nhưng ông T đã được ô B giao sử dụng từ lúc giao kết hợp đồng, các bên không tranh chấp về diện tích, hơn nữa các thửa đất tranh chấp nằm cùng một bản đồ địa chính, nên xác định các bên giao kết hợp đồng theo diện tích thực tế sử dụng đất là 4.542,9 m².

Xét, nghĩa vụ của vợ chồng ông T về việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho ô B thì thấy: Vợ chồng ông T xác nhận đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho ô B. Tuy nhiên, ô B không thừa nhận đã nhận số tiền trên và có yêu cầu ông T phải cung cấp biên bản giao nhận tiền. Căn cứ vào lời khai của bà Đặng Thị T (là chị gái của vợ ô B) xác nhận: “Bà T chứng kiến việc ông T giao tiền cho ô B, một lần 30 triệu đồng và một lần 20 triệu đồng”; lời khai của bà T phù hợp với nội dung của hợp đồng chuyển nhượng; đồng thời ô B không có khiếu nại, hay phản đối gì trong suốt thời gian gia đình ông T sử dụng đất từ năm 2008 đến nay. Do đó xác định ông T đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ô B là có căn cứ.

[2.3.3] Xét về quyền chuyển nhượng diện tích đất 4.542,9 m² bao gồm các thửa 1289, 1290, 1303, 1304, 1305, 1358, 1357, 1359, 1360 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thị trấn Đ thì thấy:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 678493 của UBND huyện Đất Đỏ cấp cùng ngày 17/01/2006 cho hộ ô B và sự thừa nhận của các đồng thừa kế của bà B1 thì ngoài diện tích đất trên, ô B, bà B1 còn được sử dụng quyền sử dụng đất 6.494 m² thuộc thửa 106, 112, 113 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thị trấn Đ. Như vậy, tổng tài sản chung của ô B, bà B1 là quyền sử dụng đất có diện tích 8.109 m² + 6.494 m² = 14.603 m², nên ô B được sử dụng hợp pháp 1/2 diện tích 14.603 m² là 7.301,5 m². Do đó, việc ô B chuyển nhượng diện tích đất 4.542,9 m² bao gồm các thửa 1289, 1290, 1303, 1304, 1305, 1358, 1357, 1359, 1360 tờ bản đồ số 4 (nhỏ hơn diện tích đất được quyền sử dụng hợp pháp) cho ông T không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế của bà B1.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2008 giữa ô B và ông T là có giá trị pháp lý về hình thức và về nội dung. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ô B về việc đòi lại quyền sử dụng đất và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Châu T, bà Nguyễn Thị Thu Tr về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2008 là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ô B là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 4.542,9 m² bao gồm các thửa 1289, 1290, 1303, 1304, 1305, 1358, 1357, 1359, 1360, tờ bản đồ số 4, nhưng Bản án cấp sơ thẩm lại tuyên thiếu thửa 1289; do đó, cấp phúc thẩm bổ sung thửa đất này cho đầy đủ cũng đảm bảo quyền lợi của đương sự. Ngoài ra, tại phiên tòa, ông Phan

Châu T, bà Nguyễn Thị Thu Tr tự nguyện hỗ trợ cho ông Phan Văn B số tiền 20.000.000 đồng nên ghi nhận là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng:

Ông Phan Văn B phải chịu chi phí đo vẽ và định giá số tiền là 3.711.409đ (Ba triệu bảy trăm mười một ngàn bốn trăm lẻ chín đồng); ô B đã nộp đủ.

Ông Phan Châu T phải chịu chi phí giám định số tiền là 3.000.000đ (Ba triệu đồng); ông T đã nộp đủ.

[4] Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ô B vì thuộc đối tượng người già.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn B; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 03/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ như sau:

Áp dụng các Điều 121, 122, 134 và Điều 136 Bộ luật dân sự 2005; Điều 117 và Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 296, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B về việc yêu cầu ông Phan Châu T, bà Nguyễn Thị Thu Tr giao trả lại quyền sử dụng đất các thửa đất số 1289, 1290, 1303, 1304, 1305, 1358, 1357, 1359, 1360 tờ bản đồ số 4, tọa lạc thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Châu T, bà Nguyễn Thị Thu Tr:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy tay ghi ngày 15/03/2008 có hiệu lực pháp luật.

- Ông Phan Châu T và bà Nguyễn Thị Thu Tr được quyền sử dụng hợp pháp diện tích là 4.542,9 m², tọa độ được đánh số thứ tự từ 01 đến 38, thuộc các thửa đất số 1289, 1290, 1303, 1304, 1305, 1358, 1357, 1359, 1360 tờ bản đồ số 4, tọa lạc thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo sơ đồ vị trí đất tỷ lệ 1/1000 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 01/11/2018.

Ông T, bà Trang, ô B có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Ông Phan Châu T, bà Nguyễn Thị Thu Tr tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông Phan Văn B số tiền là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B về việc yêu cầu hủy di chúc; yêu cầu ông T giao trả quyền sử dụng đất các thửa đất số 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 tờ bản đồ số 7 thị trấn Đ có diện tích là 3.457 m².

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Phan Văn B về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trồng; yêu cầu ông T di dời căn nhà trên thửa đất số 14.

5. Đình chỉ yêu cầu của ông Phan Châu T, bà Nguyễn Thị Thu Tr về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 678494 ngày 17/01/2006 của Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ; yêu cầu chia thừa kế di sản của bà Đặng Thị B1.

6. Về chi phí tố tụng:

Ông Phan Văn B phải chịu chi phí đo vẽ và định giá số tiền là 3.711.409đ (Ba triệu bảy trăm mười một ngàn bốn trăm lẻ chín đồng); ô B đã nộp đủ.

Ông Phan Châu T tự nguyện chịu chi phí giám định số tiền là 3.000.000đ (Ba triệu đồng); ông T đã nộp đủ.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phan Văn B;

Hoàn lại cho ông Phan Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.166.000đ (Hai triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000541 ngày 26 tháng 5 năm 2016 và số tiền 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001064 ngày 07 tháng 9 năm 2016 của Chi cục Thi hành án huyện Đất Đỏ.

Hoàn lại cho ông Phan Châu T và bà Nguyễn Thị Thu Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 870.000đ (Tám trăm bảy mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000986 ngày 18 tháng 7 năm 2016 và số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001166 ngày 07 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án huyện Đất Đỏ.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phan Văn B.

8. 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.

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

(Kèm theo sơ đồ vị trí đất tỷ lệ 1/1000 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 01/11/2018).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR - VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- THA DS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự.
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Cao Xuân Long