

**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: 188/2023/DS-PT

Ngày: 28/9/2023

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu
cầu hủy 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 Nguyễn Minh Châu

Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy - Cán bộ 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 Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 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 110/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 189/2023/QĐ-PT ngày 30/8/2023; **Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 121/2023/QĐ-TA ngày 28-9-2023** giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Gia L, sinh năm 1973; Địa chỉ: Tổ I, ấp G, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Văn H, sinh năm: 1986 (Có mặt)

2.2. Bà Tòng Thị H1, sinh năm: 1989 (vắng mặt và có đơn xin vắng mặt mặt)

2.3. Bà Huỳnh Thị H2, sinh năm: 1954 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Tổ I, ấp G, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là bà Huỳnh Thị H2 có ông Lê Minh P – Trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B (Vắng mặt).

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Thị D, sinh năm 1959 (Vắng mặt).

3.2. Ông Lê Minh T, sinh năm 1954 (Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Trịnh Thanh B, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

3.4. Phạm Thị Ngọc V, sinh năm 1977 (Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số I T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Huỳnh Thị Ngọc T1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Căn hộ D (D) khu M (S), phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3.6. Bà Mai Thị Thu H3, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

3.7. Ông Nguyễn Xuân D1 - Văn phòng C2; Trụ sở: 02 T, thị trấn P, X, Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

3.8. Ủy ban nhân dân xã P, huyện X;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hữu T2, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện X (vắng mặt và có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hồng Q; chức vụ: Công chức địa chính (Có mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Mai Gia L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Mai Gia L là nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/9/2020, ông Mai Gia L có nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn H và bà Tòng Thị H1 diện tích đất 488m², thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với giá chuyển nhượng 550.000.000đ bớt 20.000.000đ để làm thủ tục sang tên. Ông L đã giao đủ cho ông H, bà H1 số tiền 530.000.000đ nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000đ. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng tại Văn phòng công chứng huyện X, số công chứng 3261 quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2020. Ông L là người làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh biên động sang tên cho ông L tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B043654 ngày 15/10/1993 do UBND huyện X cấp cho ông Võ Văn H4 đứng tên và đã sang tên cho ông Võ Văn H, Tòng Thị H1. Ngày 19/10/2020 Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 071002 cho ông L đứng tên.

Khi nhận chuyển nhượng đất thì trên đất có 02 căn nhà cấp 4 nên ông H, H1

, bà H2 có đề nghị với ông L xin ở nhờ. Do ông L chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên ông L đồng ý cho ông H, bà H1 và bà H2 ở nhờ. Ông H, H1, bà H2 và ông L cùng thống nhất là khi nào ông L yêu cầu trả nhà đất thì ông H, H1, bà H2 phải dời đi để trả lại đất cho ông L. Việc thỏa thuận bằng lời nói chứ không làm giấy tờ. Hiện nay ông L đang có nhu cầu sử dụng đất nên đã yêu cầu ông H, H1, bà H2 phải di dời khỏi 02 căn nhà cấp 4 trên thửa đất 26 để trả lại đất cho ông L nhưng ông H, bà H1, bà H2 không chịu thực hiện di dời.

Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất chỉ có 02 căn nhà nhưng hiện nay trên đất có 03 căn nhà, 01 căn nhà tình thương do ông L đang ở, 01 căn nhà xây cho người dân tộc do ông H, bà H1 đang ở, 01 căn nhà thì bà H2 đang ở. Nay ông L yêu cầu ông H, H1, bà H2 di dời 02 căn nhà để trả lại đất cho ông L.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H, H1, bà H2 về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3261, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2020 tại Văn phòng công chứng X đối với phần diện tích đất 271m², thuộc thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P thì ông L không đồng ý và có ý kiến phản bác như sau: Vào thời điểm khoảng tháng 7-8/2020 khi có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất để chuyển nhượng lại thì ông L có tìm hiểu qua dịch vụ. Những người làm dịch vụ môi giới nhà đất đã giới thiệu cho ông L nhận chuyển nhượng đất của ông Võ Văn H4. Khi ông L đến nhà ông H4 thì gặp tất cả các thành viên trong gia đình ông H4 và được biết đất đứng tên ông H, bà H1 nhưng đang thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân liên xã Xuyên Mộc. Sau khi thương lượng thì phía gia đình ông H4 đồng ý chuyển nhượng đất cho ông L và thực hiện một số công việc, cụ thể như sau:

Ông L có tìm hiểu ở Quỹ tín dụng nhân dân xã X là đúng thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P đang thế chấp ở Quỹ tín dụng để vay 120.000.000đ, kèm theo tiền lãi suất khoảng 10.000.000đ. Ông L nhờ ông Võ Văn H4 tìm hiểu ở Ủy ban nhân dân xã P vì trên thửa đất này có 01 căn nhà tình thương. Ông L đã gặp Cán bộ địa chính xã P thì được cán bộ địa chính xã P thông báo nội dung: Nhà tình thương chỉ cấp 01 lần, nếu gia đình bán đất đi thì sau này không được xin thêm vì địa phương không giải quyết cấp nhà tình thương lần thứ 2. Sau đó khoảng 01 tháng thì ông L có cầm sổ đỏ phôi đi hỏi thông tin ở Văn phòng công chứng thì được biết là đang thế chấp nhưng nếu giải chấp thì vẫn chuyển nhượng bình thường. Ông L đã bỏ ra số tiền 120.000.000đ để thay cho ông H, bà H1 trả cho Quỹ tín dụng xong thì xóa đăng ký thế chấp.

Về giá chuyển nhượng: Ban đầu ông H4 (cha ông H) và là chồng bà H2 kêu giá đất theo mét ngang, giá từ 80.000.000đ đến 100.000.000đ/1mét ngang, chiều dài hết đất nhưng không thỏa thuận được giá này. Ông L nói với gia đình ông H4 là nếu ông L nhận chuyển nhượng thì nhận chuyển nhượng hết đất (Lúc này đất đã xóa thế chấp, ông L đang cầm sổ đỏ), còn nếu không chuyển nhượng thì trả tiền lại cho ông L số tiền 120.000.000đ rồi ông L ra về. 07 ngày sau ông L quay lại hỏi thì gia đình ông H4 đồng ý chuyển nhượng hết đất cho ông L với giá 550.000.000đ (có bớt cho 20.000.000đ làm giấy tờ). Ông L chịu trách nhiệm làm

giấy tờ sang tên và ông H4 nói “Cho tôi cất đỡ nhà trên miếng đất của tôi” và ông L sẽ giữ lại 100.000.000 đồng; tức là ông L chỉ thanh toán cho gia đình ông H4 số tiền 430.000.000 đồng và ông L đã thanh toán đủ cho gia đình ông H4 số tiền 430.000.000 đồng ngay ngày hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông L có nói với ông H4 là “Tôi không hứa hẹn gì vì tôi là người mua đi bán lại”, lúc này đã ký hợp đồng chuyển nhượng và ông L vẫn giữ lại 100.000.000đ. Khi làm nhà thì ông H4 lâm bệnh nặng và ông L đã đưa cho gia đình ông H4 số tiền 100.000.000 đồng; đưa làm 02 lần, đưa lần thứ nhất 50.000.000đ là lúc ông H4 bị bệnh nặng, lần thứ 2 là đưa cho bà H2 50.000.000đ khi ông H4 chết. Việc giao nhận tiền có làm giấy tờ, người nhà ông H4 ký vào sổ tay của ông L, chỉ có lần đưa 50.000.000đ cho bà H2 thì không ký vì bà H2 không biết chữ. Việc giao nhận đất được khoảng 01 tháng thì ông L vào ở căn nhà tình thương là căn nhà số 01, còn căn nhà còn lại thì ông Võ Văn H, bà Tòng Thị H1 ở (nhà thứ 2). Khi phát dịch Covid -19 thì ông L làm ăn thất bại nên ông L cầm sổ đỏ của thửa đất này để vay tiền còn bây giờ thì ủy quyền lại cho bà Mai Thị Thu H3, địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ lấy số tiền 1.000.000.000đ để xoay xở cuộc sống.

Ông L là người làm hàng rào, dựng tôn ngăn cách giữa căn nhà ông L đang sử dụng và căn nhà ông H, bà H1 đang sử dụng vì gia đình ông H có trẻ nhỏ thiếu ý thức giữ vệ sinh chung và hàng rào để bảo vệ tài sản, hơn nữa ông H có nuôi bò rất ô nhiễm.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng xong thì khoảng 01 tháng sau là ông H4 làm căn nhà thứ 3 trên đất mà hiện nay bà H2 đang ở. Khi có ý định làm nhà thì ông H4 có nói “tôi không nhà có nên cho tôi làm nhà ở đỡ” ông L có nói “khi nào tôi bán thì gặp người ta mà thương lượng với người mua còn giờ là đất của tôi hết rồi”. Thời điểm này ông H4 có tâm nguyện là muốn qua đời trên mảnh đất này vì lúc này ông H4 đã phát bệnh. Ông L chỉ cho ông H4 làm đơn giản chứ không làm kiên cố trên đất của ông L. Trong lúc ông H4 làm nhà thì dịch bệnh Covid -19 nên ông L không làm căng việc ông H4 xây nhà vì ông L cũng chưa bán đất được. Ông L không nghĩ là ông H4 lại làm nhà kiên cố với giá là 250.000.000đ.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất với gia đình ông H4 thì ông Lê Minh T có đến nói gia đình bà H2 lấn của ông T 01 mét ngang đất làm hầm phân bò. Ông L hỏi ông T “Tại sao khi người ta làm hàng rào và hầm phân bò thì không ngăn cản” ông T nói “Khi ông H4 làm thì cho làm, còn ông H4 bán đất rồi thì đòi lại vì lấn qua đất của tao”. Ông L nhận chuyển nhượng lại phần đất mà ông H4 lấn của ông T khoảng 01 mét ngang nằm ngoài sổ đỏ của ông L. Nay qua đo đạc, phía bị đơn chỉ ranh lấn qua một phần thửa đất số 20, một phần thửa 852, một phần của thửa đất số 19 và lấn 01 phần đất giao thông và thiếu 01m² của thửa đất số 26. Ông L không tranh chấp với các hộ xung quanh và chỉ kiện bị đơn trả lại đất theo sổ đỏ đã cấp cho ông L. Đối với phần đất ông H, H1, bà H2 rào lấn sang đất của người khác thì trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp. Đối với phần đất ông L nhận chuyển nhượng của ông T thì không yêu cầu Tòa án giải quyết mà ông

L, ông T tự giải quyết. Đối với thửa đất 26 thiếu 01m² thì ông L không có ý kiến gì. Sau này ông L với bị đơn sẽ thỏa thuận lại vì đất phía sau còn trống.

Nay, ông L yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Văn H, bà Tòng Thị H1 và bà Huỳnh Thị H2 di dời 02 căn nhà trên thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P để trả lại mặt bằng diện tích đất 271m² cho ông L.

2. Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 25/7/2022 của bà Huỳnh Thị H2 ông Võ Văn H, bà Tòng Thị H1 và quá trình tham gia tố tụng bà H2, ông H, bà H1 thống nhất trình bày như sau:

Bà Huỳnh Thị H2, ông Võ Văn H, bà Tòng Thị H1 xác nhận nguồn gốc diện tích đất 488m², thửa đất số 26 Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X là của ông Võ Văn H4. Ông H4 là chồng của bà Huỳnh Thị H2. Ông H là con ruột của ông H4, bà H2 còn bà H1 là con dâu của ông H4. Ngày 03/12/2014 ông H4 tặng cho ông Võ Văn H, bà Tòng Thị H1 quyền sử dụng đất này. Ngày 09/10/2020 thì ông H, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Mai Gia L thửa đất này. Gia đình ông H4 có 03 thế hệ đang sinh sống trên thửa đất này chứ không còn mảnh đất nào khác. Vào thời điểm chuyển nhượng thì trên đất có 02 căn nhà gồm 01 căn nhà tình thương và 01 căn nhà theo chính sách cho người dân tộc vì bà Tòng Thị H1 là người dân tộc. Khi ông H4 còn sống thì có giao dịch chuyển nhượng đất cho ông L nhưng chính quyền xã P có ý kiến là không được bán nhà tình thương và nhà dân tộc. Ông H4 có nói là chuyển nhượng bớt một phần đất để lấy tiền để chữa bệnh, trả tiền vay của Quỹ tín dụng và xây căn nhà ở phần đất còn lại. Phía ông H4 và ông L thống nhất chuyển nhượng cho ông L 7 mét ngang trên đất có căn nhà tình thương với giá 600.000.000đ. H1, ông H nhận 110.000.000đ từ ông L để đi trả cho Quỹ tín dụng rồi lấy sổ đỏ về giao cho ông L giữ. Một thời gian sau, khi ông H, bà H1 đang đi làm thì ông L có gọi điện thoại kêu ông H, bà H1 về Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H, bà H1 nghĩ là ký hợp đồng chuyển nhượng đất 7m ngang với giá khoảng 600.000.000đ chứ không phải chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông L nên ký vào hợp đồng. Số tiền 600.000.000đ thì ông H, bà H1 chỉ nhận từ ông L 110.000.000đ; ông H4 nhận 400.000.000đ; tổng cộng 510.000.000đ còn lại 90.000.000đ thì không thấy ông L trả. Hiện nay, ông H, H1, bà H2 không có chứng gì để chứng minh việc ông L chưa trả 90.000.000đ. Sau khi nhận tiền từ ông L thì gia đình ông H, bà H1 xây căn nhà mới mà hiện nay bà H2 đang ở. Khi xây nhà thì ông L không hề ngăn cản.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L chuyển về căn nhà tình thương để ở. Ông L là người đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn chỉ giao cho ông L 01 căn nhà tình thương trên phần đất 07 mét ngang mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng chứ không giao toàn bộ đất cho ông L. Gia đình bị đơn vẫn ở trên căn nhà được cấp theo chính sách cho người dân tộc. Sau này gia đình bị đơn xây tiếp căn nhà thứ 3 trên đất. Gia đình bị đơn không hề xin ông L ở nhờ như ông L trình bày. Sau khi ông L vô căn nhà tình thương ở thì ông H4, bà H2 ra chuồng bò ở rồi xây nhà mới. Vì vậy, không có chuyện ông H, bà H1 chuyển nhượng hết đất cho ông L rồi xin ông L ở nhờ.

Nay, ông H, H1 , bà H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L . Các bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3261 quyền số 01/2020 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 14/9/2020 tại Văn phòng công chứng X giữa bà Tòng Thị H1 , ông Võ Văn H với ông Mai Gia L đối với diện tích 271m², thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P , huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. *Bà Mai Thị Thu H3 trình bày:* Hiện nay bà H3 đang nhận ủy quyền của ông L đối với thửa đất 26, Tờ bản đồ số 10 xã P . Bà H3 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Bà H3 đề nghị Tòa án chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.2. *Bà Phạm Thị Ngọc V trình bày:*

Bà Phạm Thị Ngọc V, ông Trịnh Thanh B là chủ sử dụng đất thửa đất số 852, Tờ bản đồ số 10 xã P , huyện X. Qua đo đạc thì quá trình sử dụng đất, bà H2 , ông H, bà H1 lấn sang thửa 852 với diện tích 52,5m². Việc lấn đất thì bà V đã biết, vì khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 2021 thì bà V có nhờ đo đạc kiểm tra. Hiện tại Tòa án đang giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, chỉ liên quan đến thửa đất số 26 Tờ bản đồ số 10 xã P . Các đương sự không có ý kiến gì đến thửa đất số 852 của bà V, ông B do đó đến thời điểm này bà V chưa có yêu cầu gì. Khi có kết quả giải quyết vụ án thì bà V sẽ xác định cụ thể ai là người lấn đất của bà V.

3.3. *Ông Nguyễn Xuân D là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng X có ý kiến:*

Vào ngày 14/9/2020, Văn phòng công chứng X có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Võ Văn H , bà Tòng Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Mai Gia L . Việc các bên chuyển nhượng cho nhau thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P thì Công chứng viên đã thực hiện thủ tục công chứng đầy đủ các bước theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng thì các bên tự nguyện có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

Ông Nguyễn Xuân D xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.4. *Các đương sự là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm:* Bà Võ Thị D , ông Lê Minh T , Ủy ban nhân dân xã P , ông Trịnh Thanh B , bà Huỳnh Thị Ngọc T đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đều vắng mặt và không có bản tự khai gửi cho Tòa án.

4. Những người làm chứng:

4.1. Ông Phạm Minh T2 trình bày như sau:

Trước đây ông T2 công tác tại xã Đội, xã P . Khoảng năm 2020 thì ông L có xin vào xã đội P làm. Ông L có nói là ông L muốn nhận chuyển nhượng đất thì ông

T2 mới giới thiệu cho ông L nhận chuyển nhượng đất. Ông T2 chỉ giới thiệu ông L đến gặp một người môi giới đất đai, ông T2 chỉ biết tên ngoài của người môi giới là C, ở ấp G, xã P. Ông C giới thiệu ông L đến nhà ông H4 để nhận chuyển nhượng đất.

Ông T2 chở ông L đến nhà ông H4, bà H2 nhiều lần chứ không phải một lần là thỏa thuận chuyển nhượng đất được ngay. Ông T2 chỉ biết khi thỏa thuận đặt cọc thì phía ông H4, bà H2 chỉ chấp nhận chuyển nhượng cho ông L, chiều ngang 07 mét, chiều dài hết đất chứ không chuyển nhượng hết đất. Giá chuyển nhượng là 600.000.000đ. Sau khi ký xong thỏa thuận đặt cọc thì ông T2 thấy bên ông L có giữ thỏa thuận đặt cọc này. Ông T2 được ông H4 thưởng số tiền 7.000.000đ, còn thưởng cho anh C 2.000.000đ và 01 người nữa là 1.000.000đ, tổng cộng là 10.000.000đ. Phần đất mà gia đình ông H4 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L có căn nhà tình thương còn diện tích bao nhiêu mét vuông cụ thể thì chưa ai biết vì chưa đo đạc tách thửa. Giá thỏa thuận theo ông T2 biết lúc đó là 600.000.000đ còn sau này có thể các bên thêm bớt thì ông T2 không biết. Khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền dụng đất thì ông T2 không tham gia.

4.2. Ông Nguyễn Đăng K trình bày như sau:

Ông Nguyễn Đăng K không có quan hệ gì với các đương sự trong vụ án. Ông K ký vào một tờ giấy có nội dung “Ngày 15/10/2020 tôi có giao tiền cho ông H4, số tiền mua đất là 310.000.000đ và giữ lại 100.000.000đ, khi tôi bán đi thì thương lượng với bên mua”. Vào thời điểm đó ông K làm thợ sơn nhà cho ông L thời gian khoảng 05 ngày ở G, P. Thời điểm đó ở trên đất có 02 căn nhà, 01 căn ông L đang ở và 01 căn mới xây. Khi làm thì ông K có thấy ông L trả tiền cho 2 vợ chồng người già không rõ tên tuổi, vì ông K chỉ biết mỗi mình ông L. Hai vợ chồng người già ở kế bên nhà ông L. Việc giao nhận tiền như thế nào thì ông K không nhớ, việc các bên thỏa thuận bán bao nhiêu đất đai thì ông K cũng không biết. Ông K ký người làm chứng cũng chỉ xác nhận hai bên có giao nhận tiền với nhau tại thời điểm đó.

5. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện X quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Mai Gia L về việc: “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Võ Văn H, bà Tòng Thị H1 và bà Huỳnh Thị H2.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Võ Văn H, bà Tòng Thị H1 và bà Huỳnh Thị H2 đối với ông Mai Gia L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3261 quyền số 01/2020 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 14/9/2020 tại Văn phòng công chứng X giữa bà Tòng Thị H1, ông Võ Văn H với ông Mai Gia L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P vô hiệu một phần (vô hiệu đối với diện tích 217m² loại đất trồng cây hàng năm khác).

Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Võ Văn H và bà Tòng Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất 271m², loại đất trồng cây hàng năm khác của thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có tứ cận từ điểm 7-8-23-24-25-7 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 06/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

Ông Võ Văn H và bà Tòng Thị H1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 271m² của thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Điều chỉnh giảm diện tích 271m² loại đất trồng cây hàng năm khác của thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 071002 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho Mai Gia L.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo.

6. Ngày 31/3/2023, Tòa án nhân dân huyện X nhận được đơn kháng cáo của ông Mai Gia L yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Gia L.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Mai Thị Thu H3 trình bày: Bà H3 là chị của ông L. Ngày 22/01/2021, tại Văn phòng công chứng Xuyên Mộc, ông L ký hợp đồng ủy quyền cho bà H3 được toàn quyền thay mặt ông L sử dụng, lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc, góp vốn đối với quyền sử dụng diện tích đất 488m², thửa 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY071002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 19/10/2020. Ông L có mượn bà H3 200.000.000đ. Hiện nay ông L vẫn chưa trả tiền cho bà H3 và bà H3 cũng chưa thực hiện các nội dung ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền số 1111, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Ông Vũ Hồng Quang là người đại diện theo ủy quyền của UBND xã P trình bày: Trước khi ông H, bà H1 chuyển nhượng đất thì có gặp cán bộ địa chính xã để hỏi có chuyển nhượng đất được không vì trên đất có căn nhà tình thương. Cán bộ địa chính xã trả lời là nếu chuyển nhượng đất mà có nhà tình thương và nhà cấp cho diện người dân tộc thì gia đình phải lo chỗ ở mới chứ việc cấp nhà tình thương và nhà cho diện chính sách người dân tộc thì chỉ được cấp một lần. Sau đó ông H, bà H1 chuyển nhượng đất cho ông L như thế nào thì xã không biết. Ông H, bà H1 chỉ có mảnh đất đang tranh chấp chứ không còn đất nào khác.

Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp trong vụ án. Ông Mai Gia L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

6. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp yêu cầu kháng cáo của ông Mai Gia L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Mai Gia L nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông L đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông L hợp lệ.

[2]. Ông Mai Gia L khởi kiện ông Võ Văn H, bà Tòng Thị H1 và bà Huỳnh Thị H2 để yêu cầu trả lại đất; ông H, bà H1, bà H2 có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 với ông L. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là “Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”. Quyền sử dụng đất tranh chấp tọa lạc tại huyện X, bị đơn ông H, bà H2, bà H1 cư trú tại huyện X. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện X thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Bà Tòng Thị H1, ông Lê Minh P, bà Võ Thị D, ông Lê Minh T, ông Trịnh Thanh B, bà Huỳnh Thị Ngọc T1, bà Phạm Thị Ngọc V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Ông Nguyễn Xuân D1 vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Phạm Hữu T2 vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông T2 đã ủy quyền cho ông Vũ Hồng Q và ông Q có mặt. Vì vậy phiên tòa xét xử vắng mặt H1, ông P, bà D, ông T, ông B, bà T1, bà V, ông D1, ông T2 là phù hợp với các quy định tại các Điều 227, 228, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Diện tích đất 488m² thuộc thửa 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Võ Văn H4. Ông H4 đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) số B 043654 ngày 15/10/1993. Ông H4 tặng cho vợ chồng ông Võ Văn H, bà Tòng Thị H1 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X điều chỉnh biến động tại trang bổ sung của sổ đỏ vào 03/12/2014. Tuy ông H4 đã tặng cho ông H, bà H1 nhưng vợ chồng ông H4, bà H2 vẫn ở trên đất vì ông H4, bà H2 không còn đất nào khác. Trên đất có 02 căn nhà gồm: 01 căn nhà tình thương thì ông H4, bà H2 ở và 01 căn nhà xây theo chính sách người dân tộc cho bà H1 thì vợ chồng và các con của

ông H, bà H1 ở. Trước tháng 9/2020 ông H4 cần tiền để chữa bệnh nên muốn chuyển nhượng đất. Ông Phạm Minh T2 chở ông L đến gặp ông H4 để thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất. Theo ông L thì lúc đầu ông H4 đưa ra giá chuyển nhượng là từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng/1 mét ngang đất, dài hết đất. Bảy ngày sau ông L quay lại hỏi thì gia đình ông H4 đồng ý chuyển nhượng hết đất cho ông L với giá 550.000.000đ (có bớt cho 20.000.000đ làm giấy tờ). Ông L chịu trách nhiệm làm giấy tờ sang tên. Vào thời điểm này ông H, bà H1 đang thế chấp đất cho Quỹ tín dụng nhân dân liên xã Xuyên Mộc, huyện X nên ông L đưa cho ông H, bà H1 120.000.000đ để thanh toán tiền vay, xóa thế chấp rồi lấy sổ đỏ về đưa cho ông L. Sau khi giao tiền cho ông H4 thì ông L dọn đến ở tại căn nhà tình thương còn ông H4, bà H2 ở tại chuồng bò để chờ xây nhà mới. Ông L là người dựng hàng rào bằng tôn giữa nhà ông L ở và nhà ông H, bà H1 ở. Sau đó thì ông H4 xây thêm một căn nhà để ở nhưng ông L không ngăn cản vì ông H4 xin xây nhà tạm.

Theo ông H, bà H1 thì ông H4 và ông L thống nhất là ông H4 chuyển nhượng cho ông L 7 mét ngang, dài hết đất và trên đất có căn nhà tình thương với giá 600.000.000đ. H1, ông H nhận 110.000.000đ từ ông L để đi trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Liên xã Xuyên Mộc, huyện X rồi lấy sổ đỏ về giao cho ông L giữ. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X xác nhận xóa thế chấp ngày 08/9/2020 tại trang bổ sung của sổ đỏ. Một thời gian sau (ngày 14/9/2020), ông H, bà H1 đang đi làm thì ông L gọi ông H, bà H1 đến Văn phòng công chứng X để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tiền chuyển nhượng đất thì ông H, bà H1 chỉ nhận từ ông L 110.000.000đ để trả cho Quỹ tín dụng, số tiền còn lại thì ông H4 nhận. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông L dọn đến căn nhà tình thương để ở còn ông H4, bà H2 ra chuồng bò ở. Sau khi ông L giao tiền cho ông H4 thì ông H4 xây nhà mới để ở.

Về giá chuyển nhượng thì ông L và ông H, bà H1 trình bày không thống nhất. Ông L xác định giá chuyển nhượng là 530.000.000đ còn ông H, bà H1 thì giá 600.000.000đ nhưng các bên không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh. Ông L có đưa tờ giấy phô tô ghi trong sổ tay là giao cho ông H4 310.000.000đ vào ngày 15/10/2020, ông L còn giữ lại 100.000.000đ và giao cho ông H4 45.000.000đ ngày 17/12/2020 và 5.000.000đ cần nợ do bà Võ Thị Sang mượn của ông L nhưng không có chữ ký của ông H4. Về số tiền mà ông L giao cho ông H, bà H1 để đi trả tiền vay cho quỹ tín dụng thì theo ông L là 120.000.000đ còn theo ông H, bà H1 là 110.000.000đ. Ông H, bà H1 xác nhận nợ quỹ tín dụng là 110.000.000đ tiền gốc và lãi. Ông T2 là người làm chứng xác nhận ông H4 cho 03 người môi giới số tiền 10.000.000 đồng. Như vậy, có cơ sở xác nhận lần đầu ông L trả tiền cho ông H4, ông H, bà H1 là 120.000.000đ. Xem xét chứng cứ và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định ông H4, ông H, bà H1 chuyển nhượng đất cho ông L với giá 530.000.000đ. Ông L đã trả cho ông H4, ông H, bà H1 430.000.000đ còn thiếu 100.000.000đ thì ông L cho rằng đã đưa cho ông H4 và cần nợ bà Sang mượn ông L tổng cộng là 50.000.000đ còn 50.000.000đ thì khi ông H4 chết thì ông L đưa cho bà H2 nhưng bà H2 không thừa nhận. Hiện ông H, H1, bà H2 không yêu

cầu Tòa án buộc ông L trả 100.000.000đ còn thiếu nên Tòa sơ thẩm không xem xét là đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Diện tích đất 488m² (có 50m² đất ở), thửa số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P huyện X theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 06/7/2022 thì cạnh giáp đường (Phía Đông) rộng 21m; phía tây giáp đất ông Trà rộng 12,12m. Ông L thừa nhận ban đầu ông L gặp ông H4 thì ông H4 ra giá 80.000.000đ đến 100.000.000 đồng/1m ngang. Ông T2 là người dẫn ông L đến gặp ông H4 cũng xác nhận là ông H4 ra giá 80.000.000đ đến 100.000.000đ/1m ngang nên ông L không đồng ý nhận chuyển nhượng. Bảy ngày sau ông L quay lại gặp ông H4 và theo ông L thì ông H4 đồng ý chuyển nhượng hết đất với giá 550.000.000đ, bớt 20.000.000đ là không hợp lý bởi vì: Chỉ trong vòng 7 ngày thì giá đất không thể giảm đến mức 80.000.000đ đến 100.000.000đ/1m ngang xuống còn 530.000.000đ/1m ngang : 21m = 25.230.000 đồng/1m ngang. Hơn nữa ông H4 , bà H2 và gia đình ông H, bà H1 không còn đất và chỗ ở nào khác. Khi chuyển nhượng đất cho ông L thì ông H4 , bà H2 dọn ra ở chuồng bò ở và giao căn nhà tình thương cho ông L ở còn gia đình ông H, bà H1 vẫn ở căn nhà xây dựng cho người dân tộc. Sau khi ông L hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông L trả tiền cho ông H4 thì ông H4 xây nhà kiên cố trên đất để ở nhưng ông L không ngăn cản. Ông L còn làm hàng rào bằng tôn để ngăn cách phần nhà tình thương ông L đang ở với phần đất có căn nhà cấp theo chính sách người dân tộc mà gia đình ông H, bà H1 đang ở và nhà ông H4 mới xây. Như vậy, đủ cơ sở xác định là ông H4 , ông H, bà H1 chỉ chuyển nhượng cho ông L diện tích ngang giáp đường rộng 7m và phía sau rộng 7m, chiều dài hết đất chứ không chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P huyện X. Việc ông H, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L hết đất là do diện tích chuyển nhượng cho ông L không thể tách thửa vì tổng diện tích đất 488m² nhưng chỉ có 50m² đất ở. Khi chuyển nhượng thì đất đang thế chấp tại Quỹ tín dụng để vay tiền nhưng ông H, bà H1 không có khả năng thanh toán nợ gốc và lãi cho quỹ tín dụng. Ông H4 thì đang cần tiền chữa bệnh. Vì vậy, ông H, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng hết toàn bộ thửa đất 26 cho ông L để ông L yên tâm trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông H, H1 , ông H4 . Ông L vẫn giữ lại 100.000.000đ để làm thủ tục tách thửa sang tên phần diện tích đất còn lại cho ông H, bà H1 nhưng ông L không thực hiện. Giữa ông L với ông H, H1 , ông H4 , bà H2 không có thỏa thuận nào về việc cho ông L với ông H, H1 , ông Hoàn, bà H2 ở nhờ. Nay ông L căn cứ vào việc ông L đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 488m², thửa số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P để yêu cầu ông H, H1 , bà H2 tháo dỡ nhà để trả lại đất cho ông có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là phù hợp.

Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 06/7/2022 do ông H chỉ ranh thì diện tích đất chuyển nhượng cho ông L là lô A có diện tích 316,8m², tứ cận: Cạnh giáp đường (Phía Đông) rộng 8,32m, phía Tây giáp đất ông Trà rộng 4,99m + 1,95m = 6,94m. Phía Bắc giáp đất ông T dài 19,16m + 13,95 + 3,39 + 1,7 = 38,2m; cạnh phía Nam giáp phần đất còn

lại của ông H, bà H1 dài $2,52\text{m} + 33,97\text{m} + 2,19\text{m} = 38,68\text{m}$; trong đó thửa 24, diện tích $21,3\text{m}^2$; thửa 25, diện tích $20,3\text{m}^2$; thửa 20, diện tích $1,6\text{m}^2$; thửa 775, diện tích $16,2\text{m}^2$ thì các đương sự không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Diện tích một phần của Lô A mà ông H, bà H1 chuyển nhượng cho ông L tại thửa 26 là $207,4\text{m}^2$ là hợp lý.

Từ những phân tích trên, đủ cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3261 quyền số 01/2020 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 14/9/2020 tại Văn phòng công chứng X giữa ông Võ Văn H, bà Tòng Thị H1 với ông Mai Gia L là giả tạo đối với phần diện tích đất 271m^2 thuộc một phần thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P (một phần Lô B) mà ông H, bà H1 không chuyển nhượng cho ông L. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, H1, bà H2 để tuyên bố phần hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ. Diện tích 271m^2 thuộc quyền sử dụng của ông H, bà H1 nhưng không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Vì vậy, Bản án sơ thẩm tuyên:

Ông Võ Văn H và bà Tòng Thị H1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 271m^2 của thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Điều chỉnh giảm diện tích 271m^2 loại đất trồng cây hàng năm khác của thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X, theo giấy chứng nhận QSD số CY 071002 do Sở Tài Nguyên & Môi Trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho Mai Gia L.

Việc tuyên như vậy là không rõ ràng sẽ khó khăn cho thi hành án nên sửa phần này của bản án sơ thẩm như sau: Ông Võ Văn H và bà Tòng Thị H1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giảm diện tích 271m^2 loại đất trồng cây hàng năm khác của thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 071002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho Mai Gia L khi ông H, bà H1 xin chuyển mục đích thành đất thổ cư theo quy định để được tách thửa đối với diện tích đất này hoặc yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho ông L và ông H, bà H1 đối diện tích mà ông L và ông H, bà H1 được quyền sử dụng theo quyết định của bản án này.

Do hiện nay bị đơn vẫn đang quản lý phần diện tích đất diện tích 271m^2 là một phần thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P (một phần Lô B) bị tuyên vô hiệu thì không phát sinh thiệt hại nên không có hậu quả xảy ra.

Đối với việc đương sự sử dụng đất lần qua các thửa đất khác, các nguyên đơn và bị đơn cũng như những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không tranh chấp trong vụ án này do đó giành cho các đương sự quyền khởi kiện khi có tranh chấp để giải quyết bằng vụ án khác.

Việc ông L, bà H3 ký hợp đồng ủy quyền số 1111, quyền số 01/2021

TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/01/2021, tại Văn phòng công chứng X có nội dung: Ông L ủy quyền cho bà H3 được toàn quyền thay mặt ông L sử dụng, lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc, góp vốn đối với quyền sử dụng diện tích đất 488m², thửa 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY071002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 19/10/2020. Ông L có mượn bà H3 200.000.000đ. Hiện nay ông L vẫn chưa trả tiền cho bà H3 và bà H3 cũng chưa thực hiện các nội dung ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền. Tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự không yêu cầu xem xét đối với hợp đồng này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5]. Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản hết tổng số tiền 5.258.900đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp số tiền này và đã nộp xong.

[6.]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp số tiền 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp 300.000đ tiền án phí.

[7]. Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Gia L ; Sửa Bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện X để tuyên cho phù hợp.

[8]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa một phần nên ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 5, 26, 35, 39, 227, 228, 229, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 124, 131, 166 của Bộ luật dân sự; các Điều 95, 166, 170, của Luật Đất đai; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mai Gia L ; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Mai Gia L về việc: “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất ” đối với bị đơn ông Võ Văn H , bà Tòng Thị H1 và bà Huỳnh Thị H2.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Võ Văn H , bà Tòng Thị H1 và bà Huỳnh Thị H2 đối với ông Mai Gia L về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[1]. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3261 quyền số 01/2020 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 14/9/2020 tại Văn phòng công chứng X giữa bà Tòng Thị H1, ông Võ Văn H với ông Mai Gia L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối diện tích 271m² loại đất trồng cây hàng năm khác, thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông Võ Văn H và bà Tòng Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất 271m², loại đất trồng cây hàng năm khác của thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có các điểm tọa độ 7, 8, 23, 24, 25, 7 theo Mạnh trích đo địa chính ngày 06/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

Ông Võ Văn H và bà Tòng Thị H1, ông Mai Gia L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giảm diện tích 271m² loại đất trồng cây hàng năm khác của thửa đất số 26, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 071002 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Mai Gia L khi ông Võ Văn H và bà Tòng Thị H1 xin chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm thành đất thổ cư theo quy định để được tách thửa đối với thửa đất này. Trường hợp không thực hiện được việc tách thửa theo quy định thì ông Võ Văn H và bà Tòng Thị H1, ông Mai Gia L được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 071002 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Mai Gia L để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho ông Võ Văn H và bà Tòng Thị H1, ông Mai Gia L đối với diện tích mà ông L và ông H, bà H1 được quyền sử dụng theo quyết định của bản án này.

[2]. Chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá là 5.258.952đ (năm triệu hai trăm năm mươi tám ngàn chín trăm năm mươi hai đồng) thì ông Mai Gia L phải chịu và ông L đã nộp xong.

[3]. Về án phí

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Gia L phải nộp phải nộp 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) mà ông L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010536 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Ông Mai Gia L còn phải nộp tiếp số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho ông Võ Văn H, bà Tòng Thị H1 và bà Huỳnh Thị H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010950 ngày 05/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Gia L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0011774 ngày 31/3/2023 của Chi cục Thi hành án huyện X.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/9/2023).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- TAND huyện X;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC
THẨM**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Minh Châu