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: 127/2023/DS-PT
Ngày: 03/8/2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- TH2nh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu;

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ;

Ông Trương Văn Tâm.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Toà 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 03/8/2023, 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 76/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 148/2023/QĐ-PT ngày 19/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê A, sinh năm 1934 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1940; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Ông A vắng mặt, bà L có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Biên P, sinh năm 1962; Địa chỉ: phường T, tH2nh phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

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

3.1. Bà Hoàng Thị Ngọc H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

3.2. Bà Lê Thị Xuân H1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.3. Bà Lê Thị Xuân H2, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện H2m , tỉnh Bình Thuận. (vắng mặt)

3.4. Ông Lê Ngọc H3, sinh năm 1973; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.5. Bà Lê Thị Xuân H4, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.6. Bà Lê Thị Xuân H5, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn Tà Mon, xã Tân Lập, huyện H2m Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. (vắng mặt)

3.7. Ông Lê Ngọc H6, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.8. Ông Lê Ngọc H7, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà H2, ông H3, bà H4, bà H5, ông H6: Ông Lê Ngọc H7, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu T – Là nguyên đơn.

5. Quyết định kháng nghị số 34/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X.

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 Nguyễn Hữu T là Nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/9/1993, ông Lê A, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T mảnh đất có diện tích là 150m^2 (rộng 6m, dài 25m) với giá là 500.000 đồng; đất chưa được cấp GCNQSD đất nhưng đã được ông A, bà L đăng ký trong sổ mục kê của xã H, huyện X. Hai bên có lập tH2nh văn bản viết tay, tiêu đề "Giấy sang nhượng đất gia cư" ghi ngày 25/9/1993 và cùng ký tên. Sau khi lập văn bản, ông A, bà L đã giao đất cho ông T sử dụng. Khi giao đất thì ranh giới, tứ cận đất được xác định bằng cọc gỗ. Ông T đã dựng căn nH2 gỗ diện tích khoảng 27m^2 và nộp thuế đất sử dụng từ năm 1993 đến năm 2003. Năm 2003, ông T xây tiếp căn nH2 cấp 4 ở phía sau căn nH2 gỗ và sử dụng cho đến nay. Từ khi ông T nhận bàn giao đất, xây dựng nH2, sử dụng đất thì ông A, bà L đều chứng kiến nhưng không xảy ra tranh chấp gì.

Năm 1994 nH2 nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) thì ông T đi đăng ký kê khai diện tích đất mà ông T đã nhận chuyển nhượng của ông A, bà L tại UBND xã H. Do ông T thường xuyên đi làm không có ở nH2 nên khi đo đạc đất thì ông A, bà L đã chỉ ranh đo cả phần đất mà ông A, bà L đã chuyển nhượng cho ông T. Ngày 05/7/2000, UBND huyện X cấp sổ đỏ số O 956349 cho bà Nguyễn Thị L đứng tên đối với diện tích đất 2.710m^2 thuộc thửa đất 200, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X. Vào thời điểm được cấp sổ đỏ thì ông A, bà L đồng ý lập thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T diện tích đất mà ông T đã nhận chuyển nhượng nhưng sau đó ông A, bà L đổi ý cho rằng ông A, bà L

không chuyển nhượng đất cho ông T mà chỉ cho ông T mượn đất để ở. Nay ông T khởi kiện ông A, bà L để yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiêu đề "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993, giữa bên chuyển nhượng ông Lê A và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu T;

Công nhận cho ông T được quyền sử dụng diện tích đất là 148m^2 thuộc thửa đất 200, 554 (Lộ giới), Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X (*Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 14/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X*).

Trường hợp Tòa án tuyên bố việc chuyển nhượng đất vô hiệu thì ông T yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; giá trị tài sản theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã định giá ngày 15/3/2019 và ông T không yêu cầu định giá lại.

Về Kết luận giám định số 26/KLGĐ-PC09-TL ngày 25/01/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì ông T đồng ý vì văn bản này sau khi mang về phát hiện bị ghi nhầm tên Tuyến tH2nh tên T1 nên ông T tự viết và ký lại đi nhờ ban ấp và xã xác nhận.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Lê A, bà Nguyễn Thị L và đại diện theo ủy quyền của ông A, bà L là ông Nguyễn Phi T trình bày:

Năm 1993, ông Lê A và bà Nguyễn Thị L không ký giấy chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hữu T. Chữ ký "Lê A" trong tờ Giấy sang nhượng đất gia cư ghi ngày 25/9/1993 (BL390) do ông T cung cấp không phải là chữ ký của ông Lê A. Việc UBND xã H xác nhận trong giấy sang nhượng đất là không hợp pháp vì ngày ghi giấy sang nhượng là ngày 25/9/1993 nhưng UBND xác nhận là ngày 27/9/1993, đồng thời ông T cũng xác định giấy này do ông T tự viết mang đi nhờ ban ấp và UBND xác nhận. Trước đây, ông Lê A chỉ viết một tờ giấy cho ông T mượn đất để ông T làm cửa H2ng sạc bình điện vì ông T từng sinh sống trong gia đình ông Lê A, bà L vì ông T là bạn thân của con rể ông A, bà L. Đất cho mượn có chiều ngang 6m, chiều dài 15m và khi nào ông T có đất ở thì ông Lê A sẽ lấy lại đất. Tờ giấy đưa cho ông T giữ chứ ông Lê A không giữ. Ông Lê A không nhận 500.000 đồng của ông T mà chỉ nhận khoảng mấy chục ngàn đồng của ông T vì ông A cho ông T ở nhờ trên đất. Sau khi cho mượn đất thì ông T dựng 01 căn nH2 gỗ để ở tạm. Sau này, ông T lấn chiếm thêm 10m chiều dài để xây căn nH2 cấp 4 trên đất. Khi ông T làm nH2 gỗ và xây nH2 cấp 4 thì ông Lê A có biết nhưng không có ý kiến gì vì ông T hiện chưa có chỗ ở nên để cho ông T ở.

Ngày 05/7/2000, UBND huyện X cấp sổ đỏ số O 956349 cho bà Nguyễn Thị L đứng tên đối với diện tích đất 2.710m^2 thuộc thửa đất 200, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X. Từ trước đến nay, ông Lê A và bà L là người đóng thuế đất. Hiện nay, thửa đất tranh chấp không thế chấp hay cầm cố cho ai.

Ông A, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông A, bà L có yêu cầu phản tố là buộc ông T tháo dỡ nH2 để trả lại cho ông A, bà L diện tích đất 148m^2 thuộc thửa đất số 200, 554 (Lộ giới), Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X (*Theo*

Mảnh trích đo địa chính ngày 14/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X).

Về giá trị đất tranh chấp: Ông Lê A, bà L thống nhất về giá đất theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã định giá ngày 15/3/2019, không yêu cầu định giá lại.

Về Kết luận giám định số 26/KLGĐ-PC09-TL ngày 25/01/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và Kết luận giám định số 2446/C09B-TL ngày 14/6/2021 của Phân viện KHHS tại tH2nh phố Hồ Chí Minh; do nguyên đơn đã thừa nhận đây là văn bản do nguyên đơn tự viết và ký nên bị đơn không có ý kiến gì.

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

3.1. Ông Trần Văn T là người dại diện hợp pháp của bà Hoàng Thị Ngọc H trình bày:

Bà Hoàng Thị Ngọc H là vợ của ông T. Vào thời điểm ông T nhận chuyển nhượng đất của ông Lê A thì ông T chưa lập gia đình. Đến năm 2000, bà H và ông T mới kết hôn và từ thời gian đó cho đến nay, bà H về chung sống với ông T trên thửa đất tranh chấp. Nay bà H thống nhất với lời trình bày của ông T, không bổ sung gì thêm và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

3.2. Ông Lê Ngọc H7 đồng thời ông H7 là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Xuân H1, bà Lê Thị Xuân H2, ông Lê Ngọc H3, bà Lê Thị Xuân H5, bà Lê Thị Xuân H4, ông Lê Ngọc H6 trình bày: Ông H7, ông H1, ông H2, bà H3, bà H4, bà H5, bà H6 là con ruột của ông A, bà L. Trước đây, các anh em sống cùng ông A, bà L nhưng ông H7 xác định toàn bộ diện tích đất 2.710m^2 thuộc thửa đất 200, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X là tài sản riêng của ông A, bà L. Ông H7, ông H1, ông H2, bà H3, bà H4, bà H5, bà H6, bà X, ông H không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác trong vụ án này.

4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 17/02/2023 của Tòa án Nhân dân huyện X quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Lê A và bà Nguyễn Thị L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiêu đề "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993, giữa ông T và ông Lê A đối với diện tích đất 148m^2 thuộc một phần thửa đất số 200 và 554 (Lộ giới), Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X (*Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 14/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X*);

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiêu đề "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993, giữa ông T và ông Lê A vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Buộc ông Lê A và bà Nguyễn Thị L thanh toán cho ông

Nguyễn Hữu T số tiền 101.768.000đ (Một trăm lẻ một triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn đồng);

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê A và bà Nguyễn Thị L đối với ông Nguyễn Hữu T.

Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị Ngọc H trả lại cho ông A và bà L diện tích đất 148m^2 thuộc thửa đất số 200, 554 (Lộ giới), Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 956349 do UBND huyện X cấp cho bà L ngày 05/7/2000 và có nghĩa vụ bàn giao cho ông Lê A và bà L tài sản là công trình, vật kiến trúc có trên đất; (*Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 14/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

5. Ngày 27/02/2023, Tòa án nhân dân huyện X nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T là nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 17/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông A, bà L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993 đối với diện tích 148m^2 thuộc một phần thửa đất 200, 554 (Lộ giới), Tờ bản đồ 21 xã Hoà Hội, huyện X.

6. Quyết định kháng nghị số 34/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X đề nghị sửa Bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 17/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T là nguyên đơn. Công nhận giấy sang nhượng đất gia cư ngày 25/9/1993 được ký kết giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Lê A có hiệu lực. Ông Nguyễn Hữu T được quyền sử dụng diện tích đất 148m^2 thuộc một phần thửa 200, Tờ bản đồ 21 xã H, huyện X.

7. *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 H2nh 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 nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T và Quyết định kháng nghị số 34/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X. Sửa Bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 17/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T là nguyên đơn. Công nhận giấy sang nhượng đất gia cư ngày 25/9/1993 được ký kết giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Lê A có hiệu lực. Ông Nguyễn Hữu T được quyền sử dụng diện tích đất 148m^2 thuộc một phần thửa 200, Tờ bản đồ 21 xã H, 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 Nguyễn Hữu T 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 T đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông T hợp lệ.

[2]. Ông Nguyễn Hữu T khởi kiện ông Lê A, bà Nguyễn Thị L để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông A, bà L. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại huyện X, bị đơn 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]. Ông Lê A vắng mặt nhưng ông A đã ủy quyền cho ông Lê Biên Ph và ông P có mặt. Bà Lê Thị Xuân H1, bà Lê Thị Xuân H2, ông Lê Ngọc H3, bà Lê Thị Xuân H5, bà Lê Thị Xuân H4, ông Lê Ngọc H6 đều vắng mặt nhưng đều đã ủy quyền cho ông Lê Ngọc H7 và ông H7 có mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông A, ông H1, ông H2, bà H3, bà H4, bà H5, bà H6, bà X, ông H là phù hợp với các quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Theo ông Nguyễn Hữu T thì vào ngày 25/9/1993, ông T nhận chuyển nhượng của ông A diện tích là 150m^2 (rộng 6m, dài 25m) với giá là 500.000 đồng; đất ông A chưa được cấp GCNQSD đất. Ông A có lập tH2nh văn bản viết tay, tiêu đề "Giấy sang nhượng đất gia cư" ghi ngày 25/9/1993 và cùng ký tên (BL 464). Ông T đưa giấy sang nhượng đất gia cư này đến UBND xã để chứng thực thì UBND xã H phát hiện thấy giấy này khi thì ghi tên ông T khi ghi tên ông T1 và phần kích thước đất chuyển nhượng ghi ở lề nên UBND xã yêu cầu ông T về viết lại rồi đưa đến tổ trưởng tổ dân cư và Trưởng Ấp rồi xác nhận rồi UBND xã mới xác nhận. Ông T viết lại Giấy sang nhượng đất gia cư theo đúng nội dung như ông A đã viết rồi đưa cho ông A ký, sau đó ông T và ông A đưa cho tổ trưởng tổ 3 và trưởng ấp 3 ký xong thì đưa đến UBND xã H và được Chủ tịch UBND xã ký tên, đóng dấu (BL 390). Còn theo ông A thì ông T từng sinh sống trong gia đình ông Lê A, bà L và ông T là bạn thân của con rể ông A, bà L. Do ông T không có chổ ở nên vào năm 1993, ông A có cho ông T mượn diện tích đất 5m x 15m để làm nH2 ở. Ông Lê A chỉ viết một tờ giấy cho ông T mượn đất để ông T làm cửa H2ng sạc bình điện và khi nào ông T có đất ở thì ông Lê A sẽ lấy lại đất. Tờ giấy này ông A đưa cho ông T giữ, ông Lê A không giữ. Ông Lê A cũng không nhận 500.000 đồng của ông T mà chỉ nhận khoảng mấy chục ngàn đồng tiền công quả vì ông A cho ông T ở nhờ trên đất. Ông A không thừa nhận chữ ký ở giấy sang nhượng đất có xác nhận của UBND xã H (BL 390) là chữ ký của ông A. Việc UBND xã H xác nhận trong

giấy sang nhượng đất là không hợp pháp vì ngày ghi giấy sang nhượng là 25/9/1993 nhưng UBND xác nhận là ngày 27/9/1993.

Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định chữ ký của ông A trong "Giấy sang nhượng đất gia cư" (BL 390) do ông T viết lại có xác nhận của UBND xã H. Kết luận giám định số 26/KLGĐ-PC09-TL ngày 25/01/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết Lê A có phải một người viết ra hay không.

Kết luận giám định số 2446/C09B-TL ngày 14/6/2021 của Phân viện KHHS tại tH2nh phố Hồ Chí Minh Kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Lê A có phải do một người viết ra hay không.

Tại biên bản lấy lời khai ông A lập ngày 15/11/2022, ông A xác nhận "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993 (BL 464) do ông A viết. Ông A xác nhận là ông viết giấy này để sau này con cái ông A biết có nhượng cho ông T ở trên đất. Nội dung "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993 (BL 464) và "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993 (BL 390) đều giống nhau là: Ông A thuận nhượng cho ông T diện tích đất 6m x 25m = 150m^2 thuộc trong lô đất gia cư của ông A. Ông T phải trả cho ông A tiền công quả 500.000 đồng để ở và làm sạc bình tư nhân. Nếu anh T sang nhượng cho người khác thì ông A xin chuộc lại.

Theo ông T thì sau khi lập Giấy sang nhượng đất gia cư ngày 25/9/1993 thì ông A, bà L giao đất chuyển nhượng cho ông T làm nH2 ở. Ông A bà L thừa nhận là ông T làm nH2 gỗ vào năm 1993. Như vậy đủ cơ sở để xác định ông A, bà L giao đất cho ông T và ông T làm nH2 gỗ trên đất tranh chấp vào năm 1993.

Theo ông A, bà L thì vào năm 2003, ông T lấn thêm 10m đất theo chiều dài ra sau xây căn nH2 cấp 4 để ở nhưng ông A, bà L không có ý kiến gì. Còn theo ông T thì năm 2003 ông T xây tiếp phía sau căn nH2 gỗ một căn nH2 cấp 4 để ở. Như vậy, từ năm 2003, thì ông T đã xây dựng nH2 hết phần đất rộng 6m, dài 25m. Theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 14/01/2021 thì diện tich đất ông T đang sử dụng thuộc một phần thửa 200 và thửa 554 lộ giới, thửa 199, Tờ bản đồ 21 xã H, huyện X có diện tích 154m^2 trong đó lấn sang thửa 199 là đất thuộc quyền của ông T diện tích 6m^2; diện tích thửa 200 và 554 lộ giới có diện tích 134m^2 + 14m^2 = 148m^2, Thửa 554 lộ giới là phần đất trước đây thuộc thửa 200 dự kiến thu hồi để mở rộng đường nhưng chưa thu hồi hết. Kích thước từ tọa độ 6,7 là 6,36m; tọa độ 6, 2 là 21,2m; tọa độ 2,1 là 6,27m; tọa độ 1 đến 7 là 24,16m.

Từ những phân tích trên đủ cơ sở để kết luận: Vào ngày 25/9/1993, ông T nhận chuyển nhượng của ông A, bà L diện tích là 150m^2 (rộng 6m, dài 25m) với giá là 500.000 đồng. Vào thời điểm chuyển nhượng thì đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. "Giấy sang nhượng đất gia cư" ghi ngày 25/9/1993 và cùng ký tên (BL 464) do ông A viết có nội dung: Ông A thuận nhượng cho ông T diện tích đất 6m x 25m = 150m^2 thuộc trong lô đất gia cư của ông A. Ông T phải trả cho ông A tiền công quả 500.000 đồng để ở và làm sạc bình tư nhân. Nếu anh T sang nhượng cho người khác thì ông A xin chuộc lại. Sau khi viết Giấy sang

nhượng đất gia cư ngày 25/9/1993 thì ông A, bà L giao đất cho ông T và ông T làm căn nH2 gỗ có diện tích 27m^2 để ở và đến năm 2003 thì ông T xây phía sau căn nH2 gỗ thêm căn nH2 cấp 4 62m^2 và nH2 tạm 30m^2; tổng diện tích nH2 là 128m^2 để sử dụng cho đến nay. Việc ông A, bà L cho rằng chỉ cho ông T mượn diện tích đất 5m x 15m là không phù hợp với giấy sang nhượng đất gia cư và quá trình sử dụng đất của ông T.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa ra những lý do sau đây để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề Giấy sang nhượng đất gia cư vô hiệu là không phù hợp bởi vì: "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993 (BL 464) do ông A viết nhưng ông T viết lại "Giấy sang nhượng đất gia cư" (BL 390) thì về nội không có gì thay đổi. Theo "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993 (BL 464) thể hiện số tiền mà ông T đưa ông A, bà L là 500.000 đồng. Ông A, bà L không thừa nhận, ông T không chứng minh được đã giao đủ tiền cho ông A, bà L. Tuy nhiên ông A, bà L đều thừa nhận có nhận tiền công quả từ ông T mấy chục nghìn đồng, hơn nữa trong giấy sang nhượng đất gia cư thỏa thuận giá 500.000 đồng thì nếu ông T chưa trả cho ông A, bà L thì ông A, bà L sẽ yêu cầu ông T trả nhưng từ năm 1993 đến nay không có việc ông A, bà L đòi ông T trả tiền. Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 29/5/2017 của ông Lê A và bà Nguyễn Thị L có nội dung "Tiền công quả anh T đưa chúng tôi 500.000đồng", nội dung này xác nhận là ông A bà L có nhận của ông T 500.000đồng. Những điều trên chứng tỏ là ông T đã trả đủ tiền cho ông A, bà L. Ông T xác định là đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông A, bà L diện tích đất ngang 6m x dài 25m = 150m^2, nhưng kết quả đo đạc cho thấy chiều dài đất hiện nay một cạnh 21,12m, một cạnh 24,16m, chiều ngang mặt trước là 6,36m, chiều ngang mặt sau là 6,27m. Việc chênh lệch kích thước, diện tích chuyển nhượng do nhiều nguyên nhân. Do mở rộng đường, kích thước khi chuyển nhượng đo đất theo hình vuông còn trong bản vẽ không vuông gốc mà đường xiên nên sẽ dài hơn hoặc do đo đạc khi giao đất không chính xác. Không có chứng cứ thể hiện việc bàn giao đất giữa ông T với ông A, bà L nhưng rõ ràng là ông T đã sử dụng đất chuyển nhượng để làm nH2 ở từ tháng 9/1993 đến nay, là trước khi Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi H2nh. Ông A, bà L xác định quyền sử dụng thửa đất số 200 và 554, Tờ bản đồ số 21 xã H được cấp GCNQSD đất cho bà L là tài sản chung của ông A, bà L nhưng bà L không ký tên trong "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993. Dù bà L không ký tên trong Giấy sang nhượng đất gia cư nhưng bà L thừa nhận là ông A có nhận tiền công quả từ ông T hơn nữa ông T đã nhận đất từ năm 1993 và làm nH2 gỗ rồi xây nH2 kiên cố để ở nhưng bà L không có ý kiến gì. Điều đó bà L biết rõ và đồng ý với ông A để chuyển nhượng đất cho ông T. "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993 do ông A và ông T lập không được công chứng chứng thực, đất chưa được cấp GCNQSD đất; giao dịch giữa hai bên vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, ông T đã nhận đất và xây nH2 ở hết diện tích đất chuyển nhượng.

Tại tiết b.3 điểm b tiểu mục 2.2 phần II nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: "*Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nH2 ở, công trình kiến trúc, trồng cây*

lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nH2 ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó." thì Toà án công nhận hợp đồng.

Tại Khoản 2 Điều 129 BLDS 2015 quy định "*Giao dịch dân sự 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, 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".*

Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 17/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện X. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiêu đề "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993 do ông Lê A và ông Nguyễn Hữu T lập có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất 148m^2 thuộc một phần thửa đất số 200 và 554 (Lộ giới), Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê A và bà Nguyễn Thị L đối với ông Nguyễn Hữu T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiêu đề "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993 giữa ông Lê A và ông Nguyễn Hữu T vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu của ông A, bà L về việc buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị Ngọc H trả lại cho ông A và bà L tích đất 148m^2 thuộc thửa đất số 200, 554 (Lộ giới), Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 956349 do UBND huyện X cấp cho bà L ngày 05/7/2000.

Diện tích đất công nhận cho ông T được quyền sử dụng được xác định là quy hoạch đất ở nông thôn theo Văn bản số 793/TNMT ngày 04/7/2003 của Phòng Tài nguyên môi trường huyện X. Hơn nữa diện tích đất này tiếp giáp với diện tích đất 585m^2 thuộc thửa đất 199, Tờ bản đồ 21 xã H, huyện X. Ông T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chuyển mục đích xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh biến động nhập vào thửa 199 Tờ bản đồ 21 xã H, huyện X.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động giảm diện tích 148m^2 thuộc thửa đất số 200, 554 (Lộ giới), Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 956349 do UBND huyện X cấp cho bà L ngày 05/7/2000.

Tại phiên tòa, ông T, bà H muốn cho vụ kiện kết thúc và H2ng xóm hòa thuận nên ông T, bà H đồng ý hỗ trợ cho ông A, bà L số tiền 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) để thỏa thuận hòa giải nhưng bà L không chấp nhận mà vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Xét thấy việc hỗ trợ của ông T, bà H là tự nguyện và

có lợi cho ông A, bà L nên chấp nhận. Vì đây là số tiền tự nguyện hỗ trợ nên không buộc ông T, bà H phải chịu án phí đối với số tiền này.

[5]. Chi phí tố tụng: Tổng chi phí với số tiền 4.193.829đồng thì ông Lê A, bà Nguyễn Thị L phải chịu, do ông T đã nộp số tiền này nên ông A, bà L phải nộp để hoàn trả lại cho ông T.

Chi phí giám định: 800.000 đồng thì ông T phải chịu nhưng ông A, bà L đã nộp nên ông T phải hoàn trả lại cho ông A, bà L.

[6]. Án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của ông T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên ông Lê A, bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch.

Yêu cầu phản tố của ông A, bà L về việc buộc ông T phải tháo dỡ nH2 vật kiến trúc trên đất có giá trị 31.678.000 đồng không được chấp nhận nên ông A, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 31.678.000đ x 5% = 1.583.900 đồng. Ông A, bà L là người già có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho ông A, bà L.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị sửa nên ông T 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 26, 35, 39, 227, 228, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 12, 14, 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 Toà án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 17/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Lê A và bà Nguyễn Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiêu đề "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993 do ông Lê A và ông Nguyễn Hữu T lập có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất 148m^2 thuộc một phần thửa đất số 200 và 554 (Lộ giới), Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X (*Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 14/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X*). Đất này đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 956349 do UBND huyện X cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 05/7/2000.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê A và bà Nguyễn Thị L đối với ông Nguyễn Hữu T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiêu đề "Giấy sang nhượng đất gia cư" ngày 25/9/1993 giữa ông Lê A và ông Nguyễn Hữu T vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu của ông A, bà L về việc buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị Ngọc H trả lại cho ông A và bà L tích đất 148m^2 thuộc thửa đất số 200, 554 (Lộ giới), Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 956349 do UBND huyện X cấp cho bà L ngày 05/7/2000.

Ông Nguyễn Hữu T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chuyển mục đích xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh biến động nhập vào thửa 199, Tờ bản đồ 21 xã H, huyện X đối với diện tích đất được công nhận theo quy định của Luật đất đai.

Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động giảm diện tích 148m^2 thuộc thửa đất số 200, 554 (Lộ giới), Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 956349 do UBND huyện X cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 05/7/2000.

3. Ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị Ngọc H hỗ trợ ông Lê A và bà Nguyễn Thị L số tiền 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Tổng chi phí với số tiền 4.193.829đồng thì ông A, bà L phải chịu. Do ông T đã nộp số tiền này nên ông A, bà L phải hoàn trả lại cho ông T 4.193.829đồng (*Bốn triệu một trăm chín mươi ba nghìn tám trăm hai mươi chín đồng*).

Chi phí giám định: 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng) thì ông T phải chịu nhưng ông A, bà L đã nộp nên ông T phải hoàn trả lại cho ông A, bà L.

5. Án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông T tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp 4.500.000đồng (*Bốn triệu năm trăm nghìn đồng*) Theo biên lai thu tiền số TU/2016/0006339 ngày 17/4/2017 của Chi cục Thi H2nh án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ông Lê A, bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 1.583.900 đồng (Một triệu năm trăm tám mươi ba nghìn chín trăm đồng). Ông A, bà L là người già trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho ông A, bà L.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông T 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T đã nộp theo Biên lai thu số 0011683 ngày 27/02/2022 của Chi cục Thi H2nh án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi H2nh theo qui định tại Điều 2 Luật Thi H2nh án dân sự thì người được thi H2nh án dân sự, người phải thi H2nh án dân sự có quyền thoả thuận thi H2nh án, quyền yêu cầu thi H2nh án, tự nguyện thi H2nh án hoặc bị cưỡng chế thi H2nh án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi H2nh án dân sự; thời hiệu thi H2nh án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi H2nh án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (03/8/2023).

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