

Bản án số: 08/2021/DS-PT
Ngày: 20/01/2021
“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* ông Trần Minh Bắc
- *Các thẩm phán:* bà Nguyễn Thị Quang
ông Nguyễn Minh Châu

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Nguyễn Thị Nga – 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 Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 20 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 173/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 172/2020/QĐ-PT ngày 30/11/2020, quyết định hoãn phiên tòa số 167/2020/QĐ-PT ngày 30/12/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lại Thái D, sinh năm 1962

Địa chỉ: thôn S, xã Ng, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Anh D 1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1961 và bà Võ Thị H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: thôn Q, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Ông Th ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng trong vụ án. (Theo văn bản ủy quyền đề ngày 31/11/2020, chứng thực ngày 01/12/2020 tại UBND xã L, huyện C.) (Bà H có mặt)

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

3.1. Bà Trần Thị Thanh H 1, sinh năm 1962

Địa chỉ: thôn S, xã Ng, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Trí Ng, sinh năm 1980

Địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: bị đơn bà Võ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 25/9/2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải, các biên bản làm việc và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Ông Lại Thái D trình bày:

Ngày 20/3/2009, ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn Th bà Võ Thị H quyền sử dụng diện tích đất ngang 8m x dài hết đất khoảng 14,3m (tương đương khoảng 114,4 m², trong đó có 60m² đất thổ cư - đất ở) thuộc một phần thửa 528, tờ bản đồ số 15 xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 07/11/2019 thể hiện. Giá chuyển nhượng là 64.000.000 đồng (Sáu mươi bốn triệu đồng). Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AO 262828 ngày 24/7/2009 cho ông Nguyễn Văn Th (nay cấp lại cho Ông Th theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 803868 ngày 07/5/2015). Việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay; sau đó ông Th, bà H và ông đã nhờ ông Ng cán bộ địa chính xã L làm thủ tục đo vẽ, tách thửa để chuyển nhượng. Ngày 09/6/2010, hai bên ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng M ở thị trấn G, huyện C. Ông đã giao đủ tiền cho bà H, Ông Th và bà H, Ông Th đã giao đủ diện tích đất nêu trên cho ông. Ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục tách thửa và ra công chứng, ông Th, bà H và ông không ai đọc lại hợp đồng, không xem lại bản vẽ nên không phát hiện diện tích đất thổ cư chuyển nhượng bị sai lệch (là 104m²). Bà H làm đơn khiếu nại nên Ủy ban nhân dân huyện C đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông, yêu cầu các bên xác lập lại hợp đồng chuyển nhượng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Ông đã nhiều lần yêu cầu bà H, Ông Th hoàn tất thủ tục để ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ông Th và bà H không thực hiện.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu bà H và Ông Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 115m² đất, trong đó có 104m² đất ở và 11m² đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa 528, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã L, Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, ông xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: yêu cầu bà H và Ông Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 115m², trong đó có 60m² đất ở và 55m² đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa 528, tờ bản đồ số 15 xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (thể hiện trong mảnh trích đo địa chính Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 07/11/2019), công nhận để ông được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên.

Ông không đồng ý với đề nghị của bà H, Ông Th là trả lại cho ông 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), gồm: 64.000.000 đồng (Sáu mươi bốn triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hỗ trợ ông 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

Ông đồng ý với mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ, duyệt ngày 07/11/2019 và Biên bản định giá tài sản ngày 06/3/2020.

2. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị H trình bày:

Năm 2009, ông bà có chuyển nhượng cho Ông Lại Thái D quyền sử dụng diện tích đất (14,3m x 8m) như ông D trình bày, thuộc một phần thửa 528, tờ bản đồ số 15 xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đúng diện tích đất được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ, duyệt ngày 07/11/2019) với giá 64.000.000 đồng (Sáu mươi bốn triệu đồng). Việc chuyển nhượng có lập thành giấy viết tay, ông bà và vợ chồng ông D ký. Ngoài ra, ông bà và ông D còn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu công chứng tại Văn phòng Công chứng M ngày 09/6/2010, số công chứng 1068, quyền số 01.

Ông bà đã nhận đủ 64.000.000 đồng của ông D và đã giao toàn bộ diện tích đất theo thỏa thuận cho ông D. Ông D đã đóng cọc mốc và xây hàng rào móng đá bao quanh diện tích đất trên, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông bà nhận lại sổ đỏ thì phát hiện diện tích đất ở chuyển nhượng cho ông D không đúng theo thỏa thuận là 60m² mà là 104m² (tăng hơn 54m²) nên đã làm đơn khiếu nại và Ủy ban nhân dân huyện C đã thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Nay ông D yêu cầu ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 115m² đất, thuộc một phần thửa 528, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã L, Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo sự thỏa thuận trước đây thì ông bà không đồng ý.

Trước đây, ông bà có trình bày là chỉ đồng ý thực hiện hoàn thiện hợp đồng trong trường hợp ông D chịu giao trả lại một phần đất khoảng (4m ngang theo mặt đường x dài 14,3m) giáp ranh với nhà ông bà để hoán đổi phần đất (Ngang mặt đường 2,5m x Dài 30m) nằm về hướng tây phần đất ông bà đã giao cho ông D, nhưng ông D không đồng ý nên nay ông bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì trước đây ông D gian dối, giả mạo chữ ký Ông Th trong đơn xin tách thửa ngày 21/5/2010 để tách 104m² đất thổ cư của ông bà.

Ông bà chỉ đồng ý trả lại cho ông D 64.000.000 đồng (Sáu mươi bốn triệu đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận và hỗ trợ ông D thêm 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

Ông đồng ý với mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ, duyệt ngày 07/11/2019 và Biên bản định giá tài sản ngày 06/3/2020.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị Thanh H 1:

Bà là vợ của Ông Lại Thái D. Sự việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng 115m² đất, thuộc một phần thửa 528, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã L, huyện

C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông D và vợ chồng bà H, Ông Th thì bà không biết. Bà chỉ tham gia ký vào giấy viết tay, những thủ tục còn lại bà không biết. Số tiền ông D dùng để mua bán, nhận chuyển nhượng đất là tiền làm ăn riêng của ông D, không phải là tiền chung của vợ chồng nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông Th, bà H.

3.2. Ông Nguyễn Trí Ng:

Thời điểm ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th, bà H thì ông là cán bộ địa chính xã L, huyện C. Khi ông D với ông Th, bà H đến Ủy ban nhân dân xã L, ông đã hướng dẫn cho các bên làm thủ tục chuyển nhượng. Khi đó, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 262828 ngày 24/7/2009 cấp cho ông Nguyễn Văn Th thể hiện diện tích đất là 651m² (gồm 584m² đất ở - thổ cư và 67m² đất nông nghiệp). Khi làm thủ tục tách thửa, Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã đo đạc lại toàn bộ hiện trạng đất ông Th, bà H đang sử dụng thì thực tế toàn bộ thửa đất là 595m². Trong khi đó, ông Th, bà H được cấp 584m² đất thổ cư (đất ở) nên phần đất nông nghiệp còn lại chỉ là 11m². Do đó, Ông Th bà H không thể chuyển nhượng 55m² đất nông nghiệp cho ông D được, mà phải chuyển nhượng 104m² đất thổ cư và 11m² đất nông nghiệp.

Sở dĩ tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất thực tế ít hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do một phần nhà nước thu hồi mở rộng đường liên xã L - Suối Nghệ, một phần mở rộng đường số 47.

Tuy nhiên, diện tích đất hiện tại của ông Th, bà H là 875m² (trong đó có 584m² đất ở, tăng 291m² đất trồng cây lâu năm) là do giải quyết ranh đất với các hộ lân cận. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 803868 ngày 07/5/2015 do ông Nguyễn Văn Th đứng tên (thuộc trường hợp cấp lại).

Chữ ký và chữ viết trong Đơn xin tách thửa ngày 21/5/2010 (mang tên Nguyễn Văn Th) để tách 104m² đất thổ cư của ông Th, bà H là do ông Ng viết và ký tên cho phù hợp với bản vẽ hiện trạng đất do Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ tách thửa để Ông Th bà H chuyển nhượng cho ông D.

4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DSST ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân huyện C quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Lại Thái D; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị H với Ông Lại Thái D đối với quyền sử dụng đất đo theo hiện trạng sử dụng đất 115m², trong đó có 60m² đất ở và 55m² đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15 xã L, Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 262828 ngày 24/7/2009 cho ông Nguyễn Văn Th (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 803868 ngày 07/5/2015 cấp lại ông Nguyễn Văn Th), thể hiện trong mảnh trích đo địa chính Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 07/11/2019.

Buộc ông Th, bà H giao cho ông D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 803868 ngày 07/5/2015 để ông D làm thủ tục tách thửa, sang tên. Ông D được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án; sau đó có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 803868 ngày 07/5/2015 cho ông Th, bà H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí chi phí đặc, định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất do chậm thi hành án theo luật định.

5. Ngày 12/10/2020, bị đơn bà Võ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác liên quan đến việc giải quyết vụ án, và không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

7. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, và những người tham gia tố tụng đã công khai thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn Võ Thị H đúng theo quy định pháp luật và trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án, thủ tục tố tụng:*

[1.1.] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn Lại Thái D khởi kiện bị đơn Nguyễn Văn Th, Võ Thị H (trú tại: xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu) về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 115m² đất, gồm 60m² đất ở nông thôn và 55m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15 xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu đã thỏa thuận chuyển nhượng, giao nhận tiền và đất trên thực địa từ năm 2009, yêu cầu hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại

khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Võ Thị H kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[1.2.] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người tham gia tố tụng đến phiên tòa phúc thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Văn Th vắng mặt nhưng đã ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Võ Thị H và bà H có mặt tại phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Trí Ng vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm mở lại lần thứ hai sau hoãn phiên tòa do vắng mặt đương sự trong vụ án, và lời khai đã thể hiện rõ trong hồ sơ; nên Hội đồng xét xử căn cứ các khoản 1, 2 Điều 228, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định tiếp tục phiên tòa.

[2.] Về nội dung:

Ông Lại Thái D yêu cầu bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 115m², thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15 xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 262828 ngày 24/7/2009, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 803868 ngày 07/5/2015 đều cho ông Nguyễn Văn Th. Diện tích đất chuyển nhượng thể hiện trong mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 07/11/2019. Bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn Th không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên xảy ra tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D; buộc vợ chồng ông Th, bà H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận, giao nhận tiền và đất trên thực địa từ năm 2010, buộc ông Th, bà H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D liên hệ với cơ quan nhà nước hữu quan hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật, và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại cho ông Th, bà H.

Bà Võ Thị H kháng cáo, đề nghị sửa toàn bộ án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

[3.] Về nguồn luật nội dung áp dụng giải quyết vụ án:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra giữa các đương sự từ ngày 20/3/2009. Như vậy, tranh chấp phát sinh từ hợp đồng được xác lập và kéo dài thời hạn thực hiện từ ngày 20/3/2009, nên theo quy định về Điều khoản chuyển tiếp tại khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, phải áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết để giải quyết nội dung vụ án.

[4.] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Thị H:*

[4.1.] Ông Th, bà H xác nhận đã tự nguyện thỏa thuận thống nhất chuyển nhượng cho ông D quyền sử dụng 115m² đất, gồm 60m² đất ở và 55m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất 528, tờ bản đồ số 15 xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bằng giấy viết tay bán đất đề ngày 20/3/2009. Các bên đặt cọc, giao nhận tiền, giao nhận đất trên thực địa trong năm 2009, thống nhất nhờ cán bộ địa chính xã L, huyện C là Ông Nguyễn Trí Ng làm dịch vụ hoàn chỉnh thủ tục giấy tờ, hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận. Các bên đã giao nhận toàn bộ tiền và đất trên thực địa, bên nhận chuyển nhượng đất đã xây dựng móng đá, xác định ranh giới đất chuyển nhượng ngay khi nhận đất trên thực địa từ năm 2009.

Ngày 09/6/2010, các bên tự nguyện cùng nhau ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Văn phòng Công chứng M. Nhưng vì quá trình đo đạc, cán bộ địa chính xác định diện tích đất trên thực địa của bên chuyển nhượng nhỏ hơn diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất nông nghiệp chỉ còn 11m² (ít hơn 55m² theo thỏa thuận chuyển nhượng) nên đã yêu cầu Văn phòng Công chứng M công chứng hợp đồng ghi nhận diện tích đất chuyển nhượng là 115m², gồm 11m² đất nông nghiệp và còn lại là đất ở 104m², không thông báo điều này cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng để các bên biết và thỏa thuận bổ sung.

Ủy ban nhân dân huyện C trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng, đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là Ông Lại Thái D. Nội dung ghi nhận trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không đúng với ý chí tự nguyện thỏa thuận trong giao dịch giữa hai bên, nhưng không phải do lỗi của các bên trong giao dịch. Khi phát hiện ra sự việc, ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị H đã khiếu nại, và Ủy ban nhân dân huyện C đã ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D.

[4.2.] Ông Th, bà H cho rằng ông D giả mạo chữ ký, gian dối trong quá trình chuyển nhượng để được nhiều đất ở hơn trong phần diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng là không có cơ sở, bởi như nhận định ở trên, sai sót về diện tích đất ở ghi nhận trong Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn không phải do ông D làm, mà do quá trình đo vẽ tách thửa, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định diện tích đất nông nghiệp của Ông Th chỉ còn 11m² nên ông Ng, cán bộ địa chính xã L, đã điều chỉnh diện tích đất ở cho phù hợp với thực tế, không có động cơ, mục đích gian dối. Ông Th, bà H, ông D đều xác nhận sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì mới phát hiện sự sai sót này.

[4.3.] Năm 2015, thửa đất 528 tờ bản đồ số 15 xã L, huyện C thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Th, bà H được điều chỉnh tăng từ 651m² lên thành 875m² (với 584m² đất ở và 291m² đất nông nghiệp) do giải quyết tranh chấp đất với các hộ liền kề, đã đủ điều kiện để thực hiện hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D đã thỏa thuận và thực hiện nhưng kéo dài từ năm 2009. Diện tích đất chuyển nhượng đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Quyết định số 81/2007/QĐ-UBND, ngày 22/10/2007 của

Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: “*Trường hợp tách thửa đất vừa có đất ở và đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu của đất ở không nhỏ hơn 40m² và tổng diện tích của thửa đất hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn mức diện tích đất phi nông nghiệp trong cột đất chưa xây dựng của Bảng quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất nêu trên (100m²)*”.

Nhưng vợ chồng ông Th, bà H không chịu cùng ông D tiếp tục thực hiện Hợp đồng, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận với lý do ông D gian dối, muốn được nhiều đất ở hơn thỏa thuận; ra điều kiện chỉ tiếp tục thực hiện hợp đồng khi ông D chấp nhận hoán đổi đất theo vị trí do ông Th, bà H ấn định là không có cơ sở.

[5.] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn Ông Lại Thái D theo diện tích đất các bên đã thống nhất thỏa thuận thực hiện chuyển nhượng từ năm 2009 là có căn cứ đúng pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại cho ông D 100 triệu đồng (Một trăm triệu đồng) của bị đơn bà Võ Thị H không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị H, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm; chỉ điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp, dễ thi hành trong thực tế.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6.] *Về án phí:* Bị đơn Võ Thị H kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Võ Thị H; giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp, dễ thi hành trong thực tế.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293, khoản 1 và 2 Điều 228, khoản 2 Điều 296, các Điều 146, 147, 148, 165, 166, 244, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 124, 409, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 4 Quyết định số 81/2007/QĐ-UBND ngày 22/10/2007 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; các Điều 26, 29 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Lại Thái D về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị H với Ông Lại Thái D. Công nhận quyền sử dụng của Ông Lại Thái D đối với 115m² đất; gồm 60m² đất ở và 55m² đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa 528, tờ bản đồ số 15 xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 262828 ngày 24/7/2009, cấp lại thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 803868 ngày 07/5/2015 cho ông Nguyễn Văn Th) (Theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 07/11/2019).

Ông Lại Thái D có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy tờ theo quy định.

Điều chỉnh giảm diện tích đất tương ứng ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 803868 Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông Nguyễn Văn Th ngày 07/5/2015.

2. Về chi phí đo đạc, định giá:

Ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị H hoàn trả cho Ông Lại Thái D 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị H nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Hoàn trả cho Ông Lại Thái D 1.600.000 đồng (Một triệu sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số 0008654 ngày 07/11/2017.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị H nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số 0004872 ngày 12/10/2020, nên đã nộp xong.

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

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/01/2021).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Viện Kiểm sát nhân dân huyện C;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (3): NV, Tòa Dân sự, hồ sơ.

Trần Minh Bắc