

Bản án số: 116/2017/DS-PT

Ngày 17 tháng 11 năm 2017

“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: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Các thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Thiện

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa - Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 116/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 30 tháng 03 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2017/QĐ-PT ngày 02/10/2017, quyết định hoãn phiên tòa số 126/2017/QĐ-PT ngày 26/10/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T.L, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1931; Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.(vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã Long P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 27/10/2017 có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1956 (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Bà Nguyễn Thị TH, sinh năm 1989 (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của các ông bà C1, D, T1, T2, TH là: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có đơn xin vắng mặt)

6. Bà Lê Thị T, sinh năm 1960 (có mặt)

7. Bà Nguyễn Thị N,T, sinh năm 1993 (vắng mặt)

8. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1996 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có đơn xin vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.L trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp 364,3m² (qua đo đạc thực tế) thuộc thửa X, tờ bản đồ số Y (số mới là M, tờ bản đồ số N) tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trước đây là của vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị S. Giữa năm 2011, thấy hoàn cảnh Bà khó khăn nên ông C, bà S có lập và ký 01 bản giấy tay duy nhất cho Bà phần diện tích đất nêu trên (theo giấy tay ghi diện tích đất cho là 324m² (12m x 27m). Bản chính giấy tay này có chữ ký làm chứng của ông Bùi Khắc Hùng khi đó là trưởng ấp P, xã L. Ông C bà S giao bản chính giấy tay này cho Bà giữ.

Sau khi được cho đất thì cùng năm 2011, bà xây 04 chuồng heo, mỗi chuồng diện tích ngang 6 mét, dài 2 mét. Khoảng tháng 4/2012, Bà xây nhà cấp 4 trên diện tích đất khoảng 60m², phần đất còn lại thì trồng trọt, chăn nuôi, rào lưới nhợ và sau đó là lưới B40 sử dụng ổn định và liên tục cho đến nay.

Đến tháng 8/2012 bà S bệnh vì cần tiền thuốc men cho bà S nên ông C gặp Bà và đề nghị được chuyển nhượng phần diện tích đất trước đây đã cho Bà đồng ý và hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 30.000.000 đồng. Sau khi trả đủ cho ông C 30.000.000 đồng theo “giấy nhận tiền” (BL 32) thì Bà viết và cùng ông C ký vào “giấy bán đất” đề ngày 02/3/2015 (BL 33). Giấy bán đất này có sự ký tên xác nhận sự việc của những người làm chứng là: ông Bùi Khắc H; ông Nguyễn Xuân L; ông Nguyễn Phước N và ông G - con rể của ông C (ký thay cho vợ là Nguyễn Thị D). Giấy bán đất này được lập duy nhất 01 bản chính do Bà giữ. Bà nghĩ giấy tay trước đây ông C bà S cho đất không còn cần thiết nữa nên Bà đã chủ động vứt đi, nay không thể cung cấp cho Tòa giấy tay này.

Khi lập giấy bán đất thì các bên có tự kéo dây đo đạc, xác định diện tích. Cụ thể chính ông C chỉ tay cho ông G là chồng của bà Nguyễn Thị D (nay ông G đã chết) là người cầm thước dây đo đạc theo chỉ tay của ông C và ngay khi đó ông Hà Huy C là người được bà L thuê đến rào lưới B40 theo diện tích đo đạc.

Sau khi lập xong giấy bán đất, Bà yêu cầu ông C thực hiện việc tách thửa sang tên phần diện tích đất Bà đã nhận chuyển nhượng nhưng ông C nói con dâu ông C là bà Lê Thị T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không tách thửa được.

Nay, Bà cho rằng việc Bà sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ ông C bà S là liên tục, ổn định, không ai tranh chấp, nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn C thực hiện hợp đồng, tách thửa, sang tên cho Bà diện tích 364,3m²(qua đo đạc thực tế) thuộc thửa X, tờ bản đồ số Y (số mới là M, tờ bản đồ số N), tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngoài ra Bà không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông C là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ông C xác định trước đây có việc Ông cùng vợ là bà Võ Thị S từng cho đất, sau đó là chuyển nhượng cho bà L phần diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp, tuy nhiên Ông không nhớ việc cho và chuyển nhượng đất vào năm nào, diện tích, giá cả bao nhiêu, có đo đạc và có lập giấy tờ gì ghi nhận, cũng như có ai làm chứng sự việc hay không. Ông xác định chính Ông là người ký, ghi rõ họ tên vào “giấy nhận tiền” (BL 32) và “giấy bán đất” đề ngày 02/3/2015 (BL 33).

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ông đồng ý giữ nguyên ý chỉ chuyển nhượng đất cho bà L, nhưng do giấy tờ đất bản chính bà Lê Thị T là con dâu ông đang giữ nên Ông không thực hiện được. Ông C và bà L đồng ý với lời trình bày của bà L về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp.

Tuy nhiên theo bà L thì có việc ông C và bà S chuyển nhượng đất cho bà L nhưng chỉ chuyển nhượng diện tích đất 85 m² (ngang 5 m, dài 17 m) thuộc thửa X, tờ bản đồ số Y (số mới là M, tờ bản đồ số N), tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng có lập giấy tay ghi nhận, có chữ ký của ông C. Giấy này được lập duy nhất 01 bản chính do bà L giữ.

Sau khi mua đất thì bà L xây nhà hết diện tích khoảng 85 m² như hiện nay. Sau một vài tháng từ khi xây nhà thì bà L xây chuồng heo diện tích khoảng 20 m², sau đó rào khuôn viên diện tích đất khoảng 370 m² bằng lưới nhỏ; phát bỏ hết chuối, bạch đàn do ông C trồng trong khuôn viên diện tích 370 m² và trồng thay vào đó nhiều loại cây trên đất.

Ông C và bà S, bà D, bà L, bà T mặc dù biết sự việc bà L sử dụng đất như trên nhưng ông C và bà S nói kệ, cho bà L sử dụng tạm để trồng trọt chăn nuôi. Các con của ông C, bà S biết sự việc nhưng cũng không có ý kiến gì.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L đại diện cho ông C khẳng định chỉ đồng ý tách thửa sang tên cho bà Loan diện tích đất 5m x 17m

thuộc thửa X, tờ bản đồ số Y (số mới là M tờ bản đồ số N) tọa lạc tại xã L, thành phố B. Ngoài ra bị đơn không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị T trình bày: Bà T hoàn toàn đồng ý với lời trình bày và quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của ông C là bà L, chỉ đồng ý tách thửa, sang tên chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 85 m² đất thuộc thửa X, tờ bản đồ số Y (số mới là M tờ bản đồ số N) tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Các ông bà Nguyễn Thị D; Nguyễn Văn C; Nguyễn Văn D; Nguyễn Thị TH; Nguyễn Thị T1; Nguyễn Minh T2 do bà Nguyễn Thị D đại diện thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn C.

3. Ông Nguyễn Hữu T: Tòa án triệu tập hợp lệ ông T nhiều lần đến để tham gia làm việc và phiên tòa xét xử nhưng ông T không cho quan điểm mà có đơn đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt cho Tòa án.

4. Bà Nguyễn Thị N.T trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình giao dịch giữa bà Loan với ông C và bà S liên quan đến diện tích đất nêu trên Bà không biết. Tuy nhiên theo Bà thì ông C là người già yếu, bà S chết nhưng bà Lo đến nhận chuyển nhượng đất với ông C mà không cho các con của ông C biết là không phù hợp. Bà thống nhất với ý kiến của bà T là chỉ đồng ý sang tên tách thửa cho bà L diện tích đất 85 m² đất thuộc thửa X, tờ bản đồ số Y (số mới là M tờ bản đồ số N), tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Bà Nguyễn Thị K trình bày: Bà là con của bà L. Bà có gửi cho bà L một số tiền (không rõ cụ thể, thời gian). Trong trường hợp bà L có dùng khoản tiền này để nhận chuyển nhượng đất từ ông C thì Bà cũng hoàn toàn đồng ý giao cho bà L quyền lợi và được toàn quyền định đoạt. Bà không có tranh chấp, yêu cầu gì và đề nghị Tòa án cho Bà từ chối tham gia tố tụng.

Những người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Phước N trình bày: Ông N là tổ trưởng dân cư số A ấp P, xã L từ năm 2004 cho đến nay. Ông N xác nhận chính ông là người ký xác nhận vào “giấy bán đất” đề ngày 02/3/2015 theo yêu cầu của bà L và ông C. Ông thấy và biết bà L về ở trên đất hiện nay từ khi vợ ông C là bà S còn sống. Việc bà L xây nhà là xây từ thời điểm cách 03- 04 năm trước khi bà S chết vào năm 2014.

2. Ông Bùi Khắc H trình bày: Ông là trưởng ấp P, xã L từ năm 2011 cho đến nay. Ông H xác nhận chính ông là người ký xác nhận vào “giấy bán đất” đề ngày 02/3/2015 theo yêu cầu của bà L, ông C và bà S. Liên quan đến việc ông C bà S bán đất cho bà L thì ông chỉ ký xác nhận vào duy nhất 01 bản giấy tay ngày 02/3/2015 có trong hồ sơ vụ án. Theo ông H thì rất có thể bà L viết thêm ngày/tháng/năm vào giấy bán đất nêu trên vì thực tế bà S chết năm 2014 thì không thể có việc bà S đến nhà ông nhờ ký xác nhận vào ngày 02/3/2015. Ông thấy và biết bà L về ở trên đất hiện nay từ năm 2011- 2012.

3. Ông Hà Huy C trình bày: Ông với bà L từng là hàng xóm khi bà L còn ở khu phố H, phường L, thành phố B. Đầu năm 2015, ông và bà L ngẫu nhiên gặp.

Bà L nói có mua miếng đất ở L (nay là đất tranh chấp) để trồng trọt và chăn nuôi nên có ý định rào kiên cố hơn bằng trụ bê tông và lưới B40. Ông C đồng ý giúp bà L việc rào đất.

Tại đất, có bà L, ông C và một người con trai hoặc con rể của ông C thực hiện việc đào cọc phân ranh theo sự chỉ ranh của ông C với diện tích cụ thể chiều rộng phía trước là 12m và phía sau thì hơn 12m. Đất ông C chỉ ranh theo hiện trạng sử dụng chiều sâu là 26m. Thời điểm ông C xuống đất thì trên đất đã có căn nhà rộng khoảng 4m - 5m, sâu khoảng hơn 10m; tứ cận đất của bà L nhận chuyển nhượng đã có ranh giới phân định cụ thể. Phía hai bên hông nhà bà L rào lưới nhợ, cọc tre; bà L xây dựng dây chuồng heo khoảng 4-5 chuồng và trồng nhiều loại cây ăn quả. Khi Ông xuống đất thì đối chiếu giữa diện tích đất bà L sử dụng hiện trạng so với diện tích đất ông C chỉ ranh đo đạc là phù hợp.

4. Ông Nguyễn Thành T và ông Võ Tấn D trình bày: Ông T và ông D đều là thợ xây. Vào đầu năm 2011, theo yêu cầu của bà L thì ông D và ông T đến diện tích đất hiện nay đang tranh chấp để xây chuồng heo. Khi các ông đến đất thì trên đất không có vật kiến trúc gì, đối với cây trồng thì các ông không để ý, chỉ thấy sát ranh diện tích đất chuẩn bị xây chuồng heo có một vài cây dừa đã cao tuổi, đang cho trái.

Khi ông D và ông T chuẩn bị xây chuồng heo thì bà H chủ đất vợ ông C đến. Các ông hỏi bà H đất này bà H bán hay sao thì bà H trả lời là thấy bà L có hoàn cảnh khó khăn, đã ly dị chồng mà phải nuôi các cháu nhỏ nên bà thương, cho đất để bà L ở chứ không bán. Bà H nói với hai Ông là cho bà L diện tích đất từ chuồng heo trở về hướng nhà bà L hiện nay (theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 21/11/2016). Bà H nói giờ bà L xây chuồng heo, còn sau này bà L xây nhà ở và xây theo hướng bà H đã chỉ nêu bên trên. Khi các Ông xây chuồng heo thì bà H có đến tận chỗ xây để chứng kiến, còn ông C và những người con ông C bà H ở mặt tiền trước đất bà L có đứng sau nhà họ nhìn ra nhưng không ai có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 30/3/2017 Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã áp dụng các Điều 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005, tuyên xử:

- Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn C;

- Tuyên bố “giấy bán đất” lập ngày 02/3/2015 giữa bà Nguyễn Thị T.L và ông Nguyễn Văn C là có hiệu lực pháp luật;

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị T.L được quyền sử dụng diện tích đất 364,3m² thuộc thửa M tờ bản đồ số N (số cũ X tờ bản đồ số Y) tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vị trí, kích thước tại lô B/ 277,8m² và lô C/ 86,5m² theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 21/11/2016;

- Bà Nguyễn Thị T.L; ông Nguyễn Văn C cùng các ông bà Nguyễn Văn C1; Nguyễn Văn D; Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị D; Lê Thị T; Nguyễn Hữu T; Nguyễn Thị TH; Nguyễn Minh T; Nguyễn Thị N.T có trách nhiệm liên hệ với cơ

quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án và theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí đo vẽ, thẩm định, án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25 tháng 04 năm 2017, bà Lê Thị T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm như sau: không công nhận giấy bán đất lập ngày 02/03/2015 giữa bà L và ông C; ông C đã 85 tuổi nhưng khi ký giấy bán đất không có sự chứng kiến của các con thì giấy đó không hợp pháp; không công nhận cho bà L được quyền sử dụng 364,3m² và đồng ý tách thửa cho bà L 85m² nếu bà L cung cấp đủ giấy tờ hợp pháp đã trả đủ 30 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Lê Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà Nguyễn Thị T.L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung kháng cáo thì tại tòa bà T, bà L đều thừa nhận vợ chồng ông C, bà S có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L chỉ có 85m² nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích chuyển nhượng trong khi đó ông C đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho bà L sử dụng, việc chuyển nhượng các con ông C biết nhưng không ai có ý kiến gì. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bà Lê Thị T nộp quá thời hạn quy định nhưng đã được chấp nhận bằng quyết định số 09/2017/QĐPT ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên đúng thủ tục theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu kháng cáo nêu trên như sau:

[1]. Về tố tụng:

- Các ông bà Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị TH, Nguyễn Minh T2, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị N.T, Nguyễn Hữu T, Nguyễn Thị K, Võ Tấn D, Nguyễn Thành T, Nguyễn Phước N, Bùi Khắc H vắng mặt nhưng đã được tổng đạt hợp lệ và đã ủy quyền, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiếp tục xét xử.

- Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, thẩm quyền đúng quy định của pháp luật.

- Các đương sự không nộp thêm chứng cứ mới.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà T.

Căn cứ vào “giấy nhận tiền” và “giấy bán đất” đề ngày 02/3/2015 (BL 32-33) do nguyên đơn cung cấp thể hiện việc nguyên đơn bà L có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C diện tích đất 12m x 27m thuộc thửa X, tờ bản đồ số Y (số mới là M, tờ bản đồ Y) tọa lạc tại xã L, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu với giá 30.000.000 đồng.

Xét “giấy bán đất” ngày 02/3/2015 giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C và người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T.L là giấy viết tay, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực, tuy nhiên căn cứ vào “giấy nhận tiền” (BL 32 TA) thì bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền cho ông C, điều này đã được chính ông C cùng người đại diện theo ủy quyền của ông C là bà Nguyễn Thị L thừa nhận, ngoài ra trong giấy bán đất ông C ghi rõ Ông và vợ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L từ năm 2012. Trong giấy bán đất nêu trên còn có chữ ký người làm chứng là bà Nguyễn Thị D, ông Bùi Khắc H, ông Nguyễn Xuân L, ông Nguyễn Phước N nên cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch này là có căn cứ.

Mặt khác người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn khẳng định ông C bà S, bà L và những người con khác của ông C và bà S biết và thấy bà L rào khuôn viên đất khoảng 370m² bằng lưới nhỏ từ năm 2011 sau đó xây chuồng heo diện tích khoảng 20m² và phát chuối, bạch đàn của ông Còn để trồng trọt thay vào đó nhiều loại cây trên đất, xây nhà nhưng không ai ngăn cản và không có ý kiến gì. Tại phiên tòa bà L, bà T thừa nhận có biết ông C bà S chuyển nhượng cho bà L đất nhưng chỉ nghe bà S nói chuyển nhượng diện tích có 85m² (ngang 5m x dài 17m) nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Mặc dù bà L không cung cấp được giấy cho, bán đất có chữ ký xác nhận của ông C và bà S từ trước. Bà S không ký vào giấy bán đất ngày 02/3/2015 nhưng có đủ căn cứ để khẳng định có ý chí bà S, có việc ông C và bà S chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 12m x 27m thuộc thửa X, tờ bản đồ số Y (số mới là M, tờ bản đồ số N) tọa lạc tại xã L, thành phố B. Bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ trả khoản tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng cho ông C bà S và đã nhận đất sử dụng ổn định, xây nhà ở từ năm 2011 cho đến nay không bị tranh chấp. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “Giấy bán đất” đề ngày 02/03/2015 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T.L có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm công nhận cho bà L được quyền sử dụng diện tích đất 364,3m² theo hiện trạng sử dụng là phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa bà T cũng không cung cấp được chứng cứ mới làm căn cứ xem xét nên không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Bà Lê Thị T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 30/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Áp dụng các Điều 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005, tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn C;

- Tuyên bố “Giấy bán đất” lập ngày 02/3/2015 giữa bà Nguyễn Thị T.L và ông Nguyễn Văn C là có hiệu lực pháp luật;

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị T.L được quyền sử dụng diện tích đất 364,3m² thuộc thửa M tờ bản đồ số N (số cũ X tờ bản đồ số Y) tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vị trí, kích thước tại lô B/ 277,8m² và lô C/ 86,5m² theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 21/11/2016;

- Bà Nguyễn Thị T.L; ông Nguyễn Văn C cùng các ông bà Nguyễn Văn C1; Nguyễn Văn D; Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị D; Lê Thị T; Nguyễn Hữu T; Nguyễn Thị TH; Nguyễn Minh T; Nguyễn Thị N.T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án và theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí, chí phí Tòa án:

- Chi phí do vẽ, định giá, sao lục tài liệu là: 6.190.000 (*sáu triệu một trăm chín mươi ngàn*) đồng. Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T.L mỗi người phải nộp 3.095.000 (*ba triệu không trăm chín mươi lăm ngàn*) đồng. Do bà L đã nộp trước số tiền 6.190.000 (*sáu triệu một trăm chín mươi ngàn*) đồng nên buộc ông C còn phải trả lại cho bà L số tiền 3.095.000 (*ba triệu không trăm chín mươi lăm ngàn*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chưa thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

+ Miễn cho ông Nguyễn Văn C nghĩa vụ nộp tiền án phí.

+ Bà Nguyễn Thị T.L không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà L 200.000 (*hai trăm ngàn*) đồng tạm ứng án phí bà L đã nộp theo biên lai thu tiền số: 08318 ngày 08/12/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004582 ngày 22/8/2017 của Chi cục thi hành án thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BVRT;
- TAND TP B.R;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP B.R;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký tên, đóng dấu

Nguyễn Thị Phương Bắc