

**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: 81/2022/DS-PT

Ngày 20-9-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; yêu
cầu bồi thường thiệt hại về tài sản
và đòi lại giấy CNQSD đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Nguyễn Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2022, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 03/2022/QĐPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2022, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 67A/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2022, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 68/2022/TB-MLPT ngày 29 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2022 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 39/2022/QĐ-TA ngày 12 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 1, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K: Bà Ngô Thị Thanh H – Văn phòng luật sư T – Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn:

Bà Lê Thị P, sinh năm 1938

Ông Nguyễn M, sinh năm 1938 (chết năm 2017).

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp 4A, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (bà P có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P:

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ 7, ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị P: Ông Lê Minh P - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M:

1. Bà Lê Thị P, sinh năm 1938.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 4A, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Ông Nguyễn C, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Nguyễn T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ 17, ấp P, xã G, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp 4B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp P, xã G, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp P, xã G, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Hùng V, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp P, xã G, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

8. Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 4A, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

9. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp 4A, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

10. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp 4A, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

11. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp 4A, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bà Trần Thị M, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 1, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Ông Trần C, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp 1, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Hoàng Kim B, sinh năm 1964 và bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp 1, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ: Quốc lộ 55, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Đỗ Công V, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 1, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Lương Xuân T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Tổ 4, ấp 1, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 1, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị P - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Duy K trình bày:

Vào năm 1998-1999, ông Nguyễn Duy K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông M, cụ thể như sau:

- **Lần 1:** Ngày 25-10-1998, tại “Đơn xin chuyển nhượng sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng ông M, bên nhận chuyển nhượng ông K có diện tích 7m x 30m mặt tiền đường 328 với giá 12.000.000 đồng tọa lạc tại ấp 1, xã H, huyện X. Đất có tứ cận phía Đông, Tây, Bắc giáp đất còn lại của vợ chồng ông Nguyễn M, bà Lê Thị P; Phía Nam giáp đất Ủy ban nhân dân xã H. Đơn này có sự chứng kiến và xác nhận như sau:

- Ông Đỗ Công V xác nhận “Theo đơn chuyển quyền đất thổ cư của ông Nguyễn M nhượng 7 mét...”.

- Đội thuế số 02 ông Nguyễn Ngọc X xác nhận “Ông Nguyễn M đã hoàn thành thuế 98”.

- Địa chính xã ông Nguyễn Văn T có xác nhận ngày 28-10-1998: “Hộ ông Nguyễn M có sử dụng thửa đất thổ cư trồng điều vị trí tây lộ 328. Nay, xin chuyển quyền sử dụng đất cho ông K có bề ngang lộ 328 giáp ranh đất nhà kho Ủy ban xã về hướng bắc là 7 mét, bề dài từ lộ 328 về hướng đông là 30 mét, vậy có DT: 210 (Trong đó có 100m² đất cất nhà ở và 110m² đất nông nghiệp)”.

Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 02-11-1998 “Ông M có chuyển quyền sử dụng thửa đất diện tích tọa lạc như đơn cho ông K là sự thật”.

- **Lần 2:** Ngày 14-7-1999, ông K nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M có diện tích 5m x 30m mặt tiền đường 328, giáp với đất đã chuyển nhượng lần 1 với giá

8.400.000 đồng. Hai bên có làm “Giấy bán đất lô gia cư” viết tay có xác nhận của chính quyền địa phương. Có nội dung như sau: “*Hôm nay, ngày 14-7-1999, vợ chồng tôi đồng thuận bán thêm cho anh K 5 mét đất mặt tiền của lô gia cư của tôi, chiều sâu 30 mét, giá tiền 8.400.000. Tôi nhận đủ và giao đất cho anh K sử dụng, nếu sau này có điều gì vợ chồng tôi chịu trách nhiệm. Tổng thể hết là 12 mét mặt tiền sau 30 mét. Vậy tôi làm giấy này để làm bằng. Phần giấy tờ chủ mua phải lo*”.

- Ông Đỗ Công V xác nhận “*Ông Nguyễn M có bán thêm cho ông K 5 mét lô gia cư là sự thật*”.

- Địa chính xã ông Nguyễn Văn T có xác nhận ngày 19-7/-999 “*Ông Nguyễn M có xin chuyển quyền sử dụng đất cho ông K mặt tiền lộ 328 là 5 mét*”.

- Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 02-11-1998 xác nhận “*Chữ ký của ông M, ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị P trong đơn là đúng*”.

- **Lần 3:** Ngày 21-10-1999, ông K tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M và lập “*Giấy sang nhượng đất lô da cư*” với nội dung:

“Trước đây có nhượng cho anh Nguyễn Duy K 12 mét mặt tiền chiều sâu 30 mét số còn lại là 7m50 mặt tiền còn số thặng dư trong lô gia cư là 0,14 ha nay vợ chồng tôi nhượng toàn bộ đất trong lô gia cư và giấy chủ quyền cho anh K sử dụng lâu dài với số tiền là 16.400.000đ vợ chồng tôi đã nhận đủ. Vậy, tôi làm giấy này để làm bằng nếu sau này có điều gì xảy ra vợ chồng tôi chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Phần giấy tờ sang nhượng anh K chịu trách nhiệm lo lấy.

Hôm nay, 24 tháng 10 năm 1999, H có nhận số tiền là TS 8.800.000đ”.

Tại phần cuối giấy sang nhượng đất lô da cư có xác nhận của các ông bà như sau:

Ông Đỗ Công V xác nhận “*Ông Nguyễn M có bán cho ông K số còn lại là 7m50, ngày 21-10-1999*” và ký tên.

Ông Nguyễn Văn T xác nhận “*Ông Nguyễn M có xin chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy K có kích thước theo đơn trên ngày 25-10-1999*”.

Ủy ban nhân dân xã H do Phó chủ tịch ông Nguyễn Văn T xác nhận và đóng dấu “*Chữ ký của các đương sự trong đơn đúng sự thật*”.

Sự việc lần 3 này cụ thể như sau: Ngày 21-10-1999, ông K tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M đối với diện tích đất 7,5m x 30m giáp với đất hai lần chuyển nhượng trước với giá 12.600.000 đồng. Đồng thời, vợ chồng ông M bán toàn bộ đất phần đuôi phía sau trong điều đang thu hoạch cho ông K với giá 3.800.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay “*Giấy sang nhượng đất lô da cư*” ngày 21-10-1999 với nội dung như trên. Ông K khẳng định giấy sang nhượng này do ông Nguyễn Thanh H con ruột vợ chồng ông M viết từ đầu “*Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam... Hôm nay 24 tháng 10 năm 1999 H (Có sửa chữa) có nhận số tiền là TS 8.800.000 (tám triệu tám trăm ngàn)*”, chữ ký “M” và “P” bên người nhượng và vợ người nhượng là do vợ chồng ông M ký, vợ chồng ông M ký tên vào giấy trước rồi mới mang lên nhà ông K. Số tiền “*16.400.000 đồng*” trong giấy sang nhượng trên là do ông K viết

sau khi ông K và vợ chồng ông M ngồi lại tính toán giá mua bán đất với nhau số tiền 7,5m x 30m lần 3 và 0,14 ha đất nằm phía sau (Phần 0,14 ha sau này ông K bán lại cho ông Trần C). Vì tại thời điểm viết giấy sang nhượng này, các bên chuyển nhượng bằng vàng nhưng tại thời điểm ghi giấy, các bên chưa biết giá vàng cụ thể bao nhiêu nên có chừa lại một khoảng trống để tính giá vàng. Cùng ngày 21-10-1999, sau khi biết giá vàng cụ thể thì các bên mới chốt lại giá chuyển nhượng 16.400.000 đồng và ông K đã ghi thêm vô để cho đúng số tiền chuyển nhượng.

Khi ký hợp đồng xong, ông K đưa cho ông M 7.600.000 đồng, còn lại 8.800.000 đồng ông M gửi lại khi nào ông M đi mua vật liệu làm nhà chỗ khác thì sẽ đến lấy tiền, tổng số tiền 16.400.000 đồng bao gồm chuyển nhượng 7,5m x 30m lần 3 và 0,14 ha đất rẫy phía sau. Ngày 24-10-1999, bà P và ông H (con trai) lên gặp ông K để lấy hết số tiền còn lại. Khi lấy tiền ông K có yêu cầu ghi số tiền đã nhận vào tờ giấy chuyển nhượng để các bên chốt lại.

Trong giấy sang nhượng đất lô gia cư này có nêu “*Phần giấy tờ sang nhượng anh K chịu trách nhiệm lo lấy*”. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông M đưa cho ông K bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay ông K vẫn đang giữ. Năm 1998-1999, giá 01 mét ngang đất mặt tiền có giá 3,5 chỉ vàng nên không có việc ông K đi đổi 12 mét ngang đất mặt tiền để lấy 1.282m² đất rẫy giá trị thấp hơn.

Đối với phần đất mà ông C đang sử dụng như sau: Như đã trình bày ở trên, ngày 21-10-1999, vợ chồng ông M chuyển nhượng cho ông K 7,5m x 30m lần 3 và 0,14 ha đất nằm phía sau. Phần diện tích 0,14 ha này, ban đầu nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 524, tờ bản đồ số 10 đứng tên ông M mà vợ chồng ông M chuyển nhượng lại cho ông K. Năm 1999, ông Khoát chuyển nhượng cho ông Trần C nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đang đứng tên ông M nên ông C đến nhờ ông M ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C để ông C hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên, tách thửa cho ông C. Hiện nay, ông C đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, tại trang số 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 524, tờ bản đồ số 10 đứng tên ông M đã chỉnh lý một phần sang tên ông C.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ năm 1999 vợ chồng ông M đã dọn nhà và tài sản trên đất đi nơi khác sinh sống, giao lại toàn bộ đất và điều trên đất cho vợ chồng ông K quản lý, sử dụng đất và thu hoạch hoa lợi. Đến năm 2008, lợi dụng việc ông K phải đi chấp hành án phạt tù, vợ chồng ông M ngang nhiên đến chiếm ở, đổ đá trên phần đất đã chuyển nhượng cho ông K. Sau khi chấp hành xong án phạt tù, ông K sử dụng lại từ cuối năm 2015 cho đến nay.

Đối với tờ giấy ghi “*Kính anh K*” do ông M viết có nội dung như sau:

“*Kính anh K. Tôi đã nhất trí với anh thanh toán một số thiếu của anh. Còn số còn lại tôi xin gửi anh giữ không nên giao tiền cho chị P. Vì tôi đang xây nhà, nếu tôi mua vật liệu bao nhiêu tôi lấy tiền, còn anh đưa cho con người phản bội này (Bà P) thì tôi không thể xây nhà được. Anh K thông cảm giúp cho tôi làm được nhà đó là điều mong muốn của tôi. Mỗi lần tôi chở gạch đá xi măng tôi và người đó sẽ lên anh*

lấy tiền anh giúp tôi. Ngày 25-10-1999. Anh K nó còn xúi thằng thằng S (Con) đập đánh tôi cho chết, anh giúp tôi, ký tên Nguyễn M”

Lý do có tờ giấy này như sau: Ngày 24-10-1999, ông K đã trình bày, ông H và bà P đã lên lấy số tiền còn lại 8.800.000 đồng. Đến ngày 25-10-1999, ông K đi công chuyện nên không có ở nhà, ông M lên nhà tìm gặp ông K để lấy tiền nhưng ông K không có ở nhà. Sau đó, ông M mới viết tờ giấy “*Kính anh K*” gửi cho vợ ông K về đưa lại cho ông K. Sau khi về nhà đọc tờ giấy, ông K có gặp ông M nói lại vợ và con ông M đã lên nhà ông K nhận hết số tiền còn lại. Khi đó ông M không có ý kiến gì, còn ông K lưu lại tờ giấy này để làm bằng chứng về việc bán đất.

Đối với xe cải tiến mà bị đơn trình bày: Ban đầu xe cải tiến của ông M, sau đó ông M bán cho ông K với giá 40.000.000 đồng. Ông K mua để chở xác khoai mì được 01 năm thì ông K bán cho người khác với giá 37.000.000 đồng. Người mua xe cải tiến của ông K lâu quá ông K cũng không nhớ tên.

Đối với tài sản trên đất như sau: Cây trên đất do vợ chồng bà P trồng trước khi bán đất cho ông K. Khi mua đất, ông K có trồng 2 cây điều, đến năm 2007 ông M đã cưa 01 cây điều vì ông M tính cưa cây điều để làm nhà nhưng bị Ủy ban nhân dân xã H ngăn chặn. Đối với cái bể chứa nước, vợ chồng ông M xây trước khi bán cho ông K. Hiện nay, bể nước không còn giá trị sử dụng vì đã bị hư hỏng. Đối với hàng rào lưới kẽm gai, do ông K làm cuối năm 1999.

Nay, ông K khởi kiện yêu cầu như sau:

1. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với vợ chồng ông M, bà P (nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M và bà P) vào năm 1998, 1999 đối với diện tích như sau: Thửa số 524 có diện tích 221m², thửa số 838 diện tích 51m² cùng thuộc Lô A; Thửa số 663, có diện tích 205m² và thửa số 524, có diện tích 353m², thửa số 838 diện tích 48m², cùng thuộc Lô B, tờ bản đồ số 10 xã H, huyện X, theo sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 15-8-2018.

2. Đối với diện tích 15m² thửa 909 (lô A); 36m² thửa 909 và 14m² thửa 523 (lô B) theo sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc ngày 15-8-2018, ông K không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu cần thì ông K sẽ khởi kiện bằng vụ án khác vì đây là đất lộ giới giao thông.

3. Bà P, ông Nguyễn M (nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M) phải chịu trách nhiệm chiếm hữu, sản xuất thu hoạch từ năm 2007 đến nay, mỗi năm trả cho ông K là 5.500.000 đồng. Trước khi bà M chiếm hữu của ông K thì ông K cho ông T thuê mỗi năm 5.000.000 đồng. Tính đến nay là 75.000.000 đồng.

Đối với các yêu cầu khác trước đây thì ông K không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn M, bà Lê Thị P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M là bà Lê Thị P, ông Nguyễn Cả, ông Nguyễn Tụng, ông Nguyễn Hiền, ông Nguyễn Trường Sơn, bà Nguyễn Thị Thu Thủy, ông Nguyễn Hùng

Vỹ, ông Nguyễn Hồng Sỹ, ông Nguyễn Văn Hùng, ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Nguyễn Thị Thu Thảo trình bày:

Vào năm 1988, vợ chồng ông M có vay của ông K số tiền 8.500.000 đồng. Sau 10 năm, đến năm 1998 cả tiền lãi và gốc lên đến gần 70.000.000 đồng. Do vợ chồng ông M không có tiền trả cho ông K nên phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K 02 lần, cụ thể:

Lần 1: Ngày 25-10-1998, chuyển nhượng cho ông K một phần đất diện tích 7m x 30m = 210m² mặt tiền đường 328 với giá 12.000.000 đồng tọa lạc tại ấp 1, xã H. Đất có tứ cận phía Đông, Tây, Bắc giáp đất còn lại của vợ chồng ông M; Phía Nam giáp đất Ủy ban nhân dân xã H. Khi chuyển nhượng hai bên làm giấy tay “*Đơn xin chuyển nhượng sử dụng đất*” có xác nhận của chính quyền địa phương. Chữ viết trong “*Đơn xin chuyển nhượng sử dụng đất*” do ông M viết và cả vợ chồng ông Mùng cùng ký tên. Lần chuyển nhượng này đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết số thửa, tờ bản đồ bao nhiêu.

Lần 2: Ngày 14-7-1999, vợ chồng ông M tiếp tục chuyển nhượng cho ông K một phần đất diện tích 5m x 30m mặt tiền đường 328, giáp với đất đã chuyển nhượng lần 01 với giá 8.400.000 đồng tọa lạc tại ấp 1, xã H. Khi chuyển nhượng hai bên cũng làm “*Giấy bán đất lô gia cư*” viết tay có xác nhận của chính quyền địa phương. Chữ viết trong “*Đơn xin chuyển nhượng sử dụng đất*” do ông M viết và cả 2 vợ chồng cùng ký tên. Lần chuyển nhượng này đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Khoát lấy giấy của vợ chồng ông M nên ông M không biết số thửa, tờ bản đồ bao nhiêu.

Ngoài hai lần chuyển nhượng đất trên, vợ chồng ông M không chuyển nhượng đất cho ông K thêm lần nào nữa.

Việc ông K cho rằng vợ chồng ông M có chuyển nhượng đất lần 3 cho ông K vào ngày 21-10-1999 đối với diện tích đất 7,5m x 30m giáp với đất hai lần chuyển nhượng trước với giá 12.600.000 đồng, đồng thời bán toàn bộ đất phần đuôi phía sau trồng điều đang thu hoạch giá 3.800.000 đồng là hoàn toàn không đúng sự thật. Vợ chồng ông M không chuyển nhượng đất lần 3 này cho ông K.

Nhưng vào khoảng năm 1999-2000, vợ chồng ông M và ông K đã thống nhất thỏa thuận với nhau là hai bên tiến hành đổi đất cho nhau, vợ chồng ông M đổi cho ông K diện tích 1.282m² đất phần đuôi phía sau (Đất mà ông K đã khai vợ chồng ông M bán cho ông K với giá 3.800.000 đồng) để lấy lại tổng diện tích đất 12m x 30m đã chuyển nhượng ngày 25-10-1998 và 14-7-1999 cho ông K. Hai bên có làm giấy tay đổi đất nhưng giấy này do ông K giữ, không ai chứng kiến. Sau đó ông K đã chuyển nhượng diện tích 1.282m² trên cho ông Trần C nên vào khoảng năm 1999 ông Trần C có đến nhờ ông M ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.282m² cho ông C. Ông C đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, vợ chồng ông M và ông K đã hoàn tất việc mua bán, trao đổi đất cho nhau vào năm 1999.

Vợ chồng ông M không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K mà ông K tự ý lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông M tại Ủy ban nhân dân xã H sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vừa được làm xong. Vợ chồng ông M không chuyển nhượng đất lần 3 nên không viết và ký tên trong giấy sang nhượng đất lô da cư ngày 21-10-1999 mà ông K cung cấp, trong giấy này ông K giả mạo chữ ký của vợ chồng ông M. Vợ chồng ông M yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký “Mùng” và “Phượng” trong giấy sang nhượng đất lần 3 này.

Toàn bộ thửa số 524, tờ bản đồ số 10 do vợ chồng ông M quản lý, sử dụng đất và thu hoạch điều trên đất từ năm 1998 đến nay.

Ông K cho rằng sau khi vợ chồng ông M chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa số 524, tờ bản đồ số 10 và toàn bộ tài sản trên đất cho ông K xong, vợ chồng ông M dọn đi nơi khác sinh sống và giao toàn bộ đất, tài sản trên đất lại cho ông K quản lý, sử dụng là không đúng, mà do nhà trên đất của vợ chồng ông M là nhà gỗ bị mục nát nên vợ chồng ông M mới dọn đi nơi khác từ năm 1999 chứ không giao đất và tài sản trên đất cho ông K. Việc quản lý sử dụng đất của vợ chồng ông M từ năm 1998 đến nay chỉ có ông Trần C là ở gần đất nên biết quá trình sử dụng đất của vợ chồng ông M, vợ chồng ông M đề nghị Tòa án mời ông C đến làm việc. Ông K có nhật điều trên đất là do ông M bị bệnh tim nằm viện để mổ nên không ở nhà để quản lý được.

Bà P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K. Bà P có yêu cầu phản tố buộc ông K trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 524, tờ bản đồ số 10 mà ông K đang giữ. Vợ chồng ông M không chuyển nhượng phần diện tích đất 7,5m x 30m (Lần 3) cho ông K, còn diện tích đất chuyển nhượng lần 1 và 2 vợ chồng ông M và ông K đã đổi cho nhau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa ông K và vợ chồng ông M là có thật. Ông K và vợ chồng ông M chuyển nhượng đất với nhau 03 lần như ông K trình bày. Chỉ một mình ông K trực tiếp nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông M. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất với nhau nhưng vợ chồng ông M không giao đất cho ông K. Số tiền dùng để nhận chuyển nhượng đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông K, bà M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Ông H là con của ông M, bà P. Ngày 21-10-1999, ông K có kêu ông H đến nhà để nhờ ông H viết “*Giấy sang nhượng đất lô da cư*” dùng ông K, do ông K đọc ông H viết. Khi viết giấy này chỉ có ông K và ông H, không có mặt ông M và bà P. Nội dung “*Giấy sang nhượng đất lô da cư*” ngày 21-10-1999 đúng như ông K cung cấp cho Tòa án nhưng số “16.400.000 đồng” và từ dòng chữ ký của ông M, bà P, ông H không viết (Từ người nhượng, vợ người nhượng, người sang trở lên đến Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam do ông H viết).

Sau khi viết giấy sang nhượng dùng ông K xong, ông H không thông báo lại cho ông M, bà P biết nên ông M, bà P không có ý kiến gì. Ông H không biết việc sang nhượng đất ngày 21-10-1999 giữa ông K và vợ chồng ông M, ông H chỉ được ông K

nhờ viết dùm giấy sang nhượng và ông K nói với ông H sẽ trả lại xe cải tiến (Xe mà ông K lấy trước đó để trừ nợ của ông M, bà P) để đổi lại ông K sẽ lấy đất, còn việc đổi xe lấy đất cụ thể như thế nào giữa ông K và vợ chồng ông M biết, ông H không biết. Chữ viết “Nguyễn M” và “Lê Thị P” bên “Người nhượng” và “Vợ người nhượng” có phải của vợ chồng ông M hay không thì ông H không biết. Dòng chữ “Hôm nay 24 tháng 10 năm 1999 Mừng có nhận số tiền TS 8.800.000d (Tám triệu, tám trăm ngàn) đồng” ông M không viết. Hiện nay, đất đang tranh chấp giữa ông K và vợ chồng ông M không có ai quản lý, sử dụng đất vì đang tranh chấp giữa hai bên, vợ chồng ông Mừng thỉnh thoảng lên dọn dẹp trên đất. Hai lần chuyển nhượng trước đây và việc đổi đất giữa vợ chồng ông M và ông Khoát thì ông H không biết. Việc vợ chồng ông M ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần C, ông H cũng không biết vì khi đó ông H còn nhỏ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần C, bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Cuối năm 1999, ông C có nhận chuyển nhượng của ông K mảnh đất có diện tích 1.282m² thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp 1, xã H. Năm 2000, ông C được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất có nguồn gốc của ông M. Khi ông Ch mua đất trên thì ông M không còn ở hay sử dụng gì trên mảnh đất này. Ông C biết việc mua bán đất giữa ông K và vợ chồng ông M 03 lần (không rõ thời gian). Năm 2005, ông K bị khởi tố hình sự, vợ chồng ông M chiếm lại đất. Ông C cho rằng vợ chồng ông M đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông K nên vợ chồng ông M có nghĩa vụ sang tên cho ông K.

Đối với thửa số 663 chồng lấn sang đất tranh chấp như sau: Hiện nay, vợ chồng ông C đang sử dụng thửa số 663, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp 1, xã H. Vợ chồng ông C xác nhận thửa đất của gia đình và phần đất tranh chấp từ trước đến nay gia đình ông C ổn định, không có tranh chấp với phần đất mà các bên đang tranh chấp. Hàng rào không có sự xâm lấn của hai bên, vợ chồng ông C không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đối với sơ đồ vị trí ngày 15-8-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tổng diện tích đo đạc 943m², vợ chồng ông C không có ý kiến gì và đồng ý với ranh thực tế hiện nay đang sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim B, bà Hồ Thị Thu T trình bày: Đất của gia đình ông B ở thửa số 523, giáp ranh phần đất tranh chấp trong vụ án này. Đất của gia đình ông B từ trước đến nay không hề tranh chấp với phần đất mà các đương sự đang tranh chấp. Vợ chồng ông B đồng ý với ranh thực tế đang sử dụng. Đối với sơ đồ vị trí ngày 15-8-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X có sự chồng lấn ranh giới sang thửa số 523, gia đình ông B xác nhận thực tế các bên đang sử dụng đúng ranh giới. Đối với thửa 523 trong sơ đồ này từ trước đến nay ông K đang sử dụng. Vợ chồng ông B đồng ý với sơ đồ vị trí và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

- Người làm chứng ông Đỗ Công V trình bày:

Từ năm 1994 đến nay, ông V làm trưởng ấp 1, xã H. Ông V biết sự việc vào năm 1998 - 1999, vợ chồng ông M đã bán thửa đất số 524, tờ bản đồ số 10 tại ấp 1, xã H cho ông K. Vợ chồng ông M đã dỡ nhà về ấp 4 ở. Năm 2007, ông K bị khởi tố

hình sự, thừa cơ hội này vợ chồng ông M chiếm lại đất và nói không bán cho ông K. Vợ chồng ông M đã đổ vật liệu xây dựng, xây nhà ở nhưng bị xã và ấp ngăn chặn giữ nguyên hiện trạng thửa đất. Tuy nhiên, vợ chồng ông Mừng vẫn chiếm thửa đất trên.

- *Người làm chứng ông Lương Xuân T trình bày:*

Năm 2000, ông T có thuê của ông K thửa đất số 524, tờ bản đồ số 10 tại ấp 1, xã H. Nguồn gốc thửa đất do ông K mua của vợ chồng ông M. Hai bên thỏa thuận thuê với giá 5.000.000 đồng/năm, các bên đã thuê được 7 năm. Năm 2007, ông K bị khởi tố, bắt tạm giam, vợ chồng ông M đến chiếm lại đất, đổ vật liệu, tính xuống dựng nhà ở nhưng ông T đã trực tiếp ngăn chặn. Vợ chồng ông M chống đối, chụp hình, quay phim, đánh và thưa đơn ông T lên UBND xã H. Từ năm 2007, bà P bao chiếm đất, ông T không còn hợp đồng với ông K về việc thuê đất nữa.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày:* Ông T xác nhận vào khoảng năm 1998 - 1999, vợ chồng ông M có bán cho ông K thửa đất số 524, tờ bản đồ số 10, một lần 7 mét ngang, một lần 5 mét ngang, một lần 7,5 mét ngang nằm trên trục lộ 328. Vợ chồng ông M đã bán hết thửa đất trên, dỡ nhà đi về ấp 4 để sinh sống và giao lại đất cho ông K từ tháng 10-1999. Đến năm 2007, ông K bị khởi tố bắt tạm giam, vợ chồng ông M ngang nhiên lên chiếm lại đất, đổ vật liệu xây dựng làm nhà ở. Sau đó, bị Ủy ban nhân dân xã H ngăn cản.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày:* Ông T sinh sống tại xã H từ năm 1976 đến nay. Ông T xác nhận vào khoảng năm 1998 - 1999, vợ chồng ông M có bán cho ông K thửa đất số 524, tờ bản đồ số 10, một lần 7 mét ngang, một lần 5 mét ngang, một lần 7,5 mét ngang nằm trên trục lộ 328. Vợ chồng ông M đã bán hết thửa đất trên, dỡ nhà đi về ấp 4 để sinh sống và giao lại đất cho ông K từ tháng 10-1999. Đến năm 2007, ông K bị khởi tố bắt tạm giam, vợ chồng ông M ngang nhiên lên chiếm lại đất, đổ vật liệu xây dựng làm nhà ở.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K là ông Hoàng Đăng Vĩnh H trình bày:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị P là ông Lê Minh P trình bày:* Giấy chuyển nhượng thứ 3 ngày 21-10-1999, không phải chữ ký và chữ viết của vợ chồng bà P nên đề nghị ông K trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K đối với bà Lê Thị P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P đối với ông Nguyễn Duy K.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đơn xin chuyển nhượng sử dụng đất ngày 25-10-1998, giấy bán đất lô gia cư ngày 14-7-1999, giấy sang nhượng đất lô da cư ngày 21-10-1999, cùng được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận giữa ông K và ông M, bà P là có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Duy K, bà Trần Thị M được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, đối với diện tích là 878m² (Trong đó, thửa số 838, diện tích 51m², thửa số 524, diện tích 221m² thuộc Lô A; Thửa số 524, diện tích 353m², thửa số 838, diện tích 48m², thửa số 663, diện tích 205m² thuộc Lô B), cùng tờ bản đồ số 10, có các điểm tọa độ 3, 4, 7, 7A, 8, 8A, 5, 5A, 5B, 2A, 3A, 3 tọa lạc tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 15-8-2018.

Ông Nguyễn Duy K, bà Trần Thị M được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 878 m² nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ông Trần C, bà Nguyễn Thị Thu H đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13-12-2021, bị đơn bà Lê Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp cho bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Duy K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm; căn cứ Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 15-8-2018 để xét xử.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn đã ký với nguyên đơn và công nhận cho ông K, bà M được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 878 m²; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bởi vì: Các giấy sang nhượng đất lần 1 và lần 2 phía bị đơn đã thừa nhận; còn giấy sang nhượng lần 3 tuy bị đơn không thừa nhận nhưng kết quả giám định cả hai lần đều khẳng định chữ ký trên giấy sang nhượng lần 3 ngày 21-10-1999 là của ông M, bà P; ông M, bà P đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và tự tháo dỡ nhà, bàn giao toàn bộ thửa đất tranh chấp cho ông Khoát từ năm 1999; sau đó ông K chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông C và nhờ ông M ký hợp đồng để sang tên cho ông C (điều này đã được ông C xác nhận). Bị đơn không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình về việc hoán đổi đất với ông K cũng như không ký hợp đồng chuyển nhượng lần 3 với ông K. Do vậy, ý kiến và yêu cầu của bị đơn nêu ra là không có căn cứ.

Bị đơn bà Lê Thị P (do bà Nguyễn Thị H đại diện) thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông K trả lại cho bà P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M có mặt tại phiên tòa đồng ý với ý kiến, yêu cầu của bà P, không có yêu cầu gì khác.

Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ 3 ngày 21-10-1999; hủy Giấy sang nhượng đất lô gia cư ký 21-10-1999 giữa nguyên đơn và bị đơn do không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng và không có việc giao nhận số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng này giữa nguyên đơn và bị đơn. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 1 (ngày 25-10-1998) và lần 2 (ngày 14-7-1999), phía bị đơn không tranh chấp và không có yêu cầu gì do không có chứng cứ về việc hoán đổi đất giữa hai bên như bị đơn đã khai; buộc nguyên đơn ông K trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị P nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những đương sự có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nên Tòa án xử vụ án vắng mặt các đương sự này là phù hợp quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông M, bà P là có căn cứ nên cần giữ nguyên quyết định này. Tuy nhiên, trong lần chuyển nhượng thứ 3 (ngày 21-10-1999), mặc dù tại Giấy sang nhượng đất lô gia cư ghi nhận nội dung ông M, bà P đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 16.400.000 đồng. Tuy nhiên, bản thân ông K thừa nhận sau khi nhận đủ số tiền trên, ông M đã gửi lại nhờ ông K giữ giùm số tiền 8.800.000 đồng. Điều này phù hợp nội dung giấy viết tay có tựa đề “Kính anh K” ghi ngày 25-10-1999, thể hiện việc ông M có nhờ ông K giữ giùm một số tiền từ tiền chuyển nhượng đất lần 3 nhưng không ghi số tiền gửi là bao nhiêu. Ông K cho rằng ngày 24-10-1999 đã trả số tiền 8.800.000 đồng cho bà P và anh H nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, bà P và anh H không thừa nhận việc này. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên dành cho bà P và các đồng thừa kế của ông M quyền khởi kiện ông K để đòi lại số tiền gửi giữ là 8.800.000 đồng. Ngoài ra, do diện tích đất tranh chấp được công nhận cho ông K nhưng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M trước đó nên để giải quyết triệt để vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M đối với diện tích đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị P nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần C, Nguyễn Thị Thu H, Hoàng Kim B, Hồ Thị Thu T và Ủy ban nhân dân huyện X vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị P:*

[2.1] *Xét yêu cầu kháng cáo về việc đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[2.1.1] *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 1 và lần 2:*

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông K và bị đơn bà P (do bà H đại diện) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M đều khai thống nhất với nhau về việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng M, bà P với ông K vào các ngày 25-10-1998 và ngày 14-7-1999, cụ thể như sau:

- Ngày 25-10-1998, ông M, bà P thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K diện tích đất 210 m² (7m x 30m) tại vị trí mặt tiền đường 328 thuộc xã H, huyện X, với giá 12.000.000 đồng. Ông K đã giao đủ tiền cho ông M, bà P và ông M, bà P cũng đã cắm mốc giới phần đất chuyển nhượng và giao cho ông K. Nội dung thỏa thuận này được ghi nhận tại “*Đơn xin chuyển nhượng sử dụng đất*” đất lập ngày 25-10-1998 (B1 109), có chữ ký của nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng Đỗ Công V và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện X.

- Ngày 14-7-1999, ông M, bà P tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K diện tích đất 5m x 30m mặt tiền đường 328, giáp với phần đất đã chuyển nhượng lần 01 với giá 8.400.000 đồng. Ông K cũng đã giao đủ tiền cho ông M, bà P và ông M, bà P cũng đã cắm mốc giới phần đất chuyển nhượng và giao cho ông K. Nội dung thỏa thuận này được ghi nhận tại “*Giấy bán đất lô gia cư*” lập ngày 14-7-1999 (mặt sau bút lục 108), có chữ ký xác nhận của ông M, bà P, người làm chứng Đỗ Công V, Nguyễn Văn T và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện X. Cũng tại Giấy bán đất này, các bên có chốt lại “*Tổng thể cả hết là 12 mét mặt tiền sâu 30 mét...*”.

Lời khai nêu trên của các đương sự hoàn toàn phù hợp với chứng cứ là các giấy viết tay ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm hoàn toàn có đủ căn cứ kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 25-10-1998 và 14-7-1999 giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật và đã được các bên thừa nhận và thực hiện trên thực tế. Nội dung và hình thức các hợp đồng này phù hợp quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn cho rằng tuy hai hợp đồng trên là có thật nhưng do năm 2000, giữa ông K và vợ chồng ông M, bà P có thỏa thuận hoán đổi

toàn bộ phần đất mà ông K nhận chuyển nhượng theo 02 hợp đồng trên để lấy diện tích đất 1.282 m² đất tiếp giáp phía bên trong của ông M, bà P nên yêu cầu không công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng này. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn đều xác nhận không có chứng cứ chứng minh việc hoán đổi đất trên nên xác nhận không tranh chấp đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nữa. Vì vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận các hợp đồng này và công nhận cho ông K, bà M được quyền sử dụng diện tích đất theo thỏa thuận tại hai hợp đồng này.

[2.1.2] *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 3 (ngày 21-10-1999):*

[2.1.2.1] Theo nguyên đơn, sau khi đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 1 và lần 2 như trên, ngày 21-10-1999, ông M và bà P tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại của lô gia cư trên bao gồm 7m 50 chiều ngang mặt tiền x 30m và phần đuôi đất phía sau (khoảng 0,14ha) cho ông K với giá tiền 16.400.000 đồng. Để thực hiện thỏa thuận này, hai bên đã lập “*Giấy sang nhượng đất lô da cư*” ngày 21-10-1999 với nội dung: “*Tôi tên là Nguyễn M và vợ tên là Lê Thị P đã thỏa thuận nhượng đất lô da cư tại ấp 1, xã H. Trước đây có nhượng cho anh Nguyễn Duy K 12 mét mặt tiền chiều sâu 30 mét số còn lại là 7m50 mặt tiền còn số thặng dư trông lô gia cư là 0,14 ha nay vợ chồng tôi nhượng toàn bộ đất trong lô gia cư và giấy chủ quyền cho anh K sử dụng lâu dài với số tiền là 16.400.000đ vợ chồng tôi đã nhận đủ. Vậy, tôi làm giấy này để làm bằng nếu sau này có điều gì xảy ra vợ chồng tôi chịu trách nhiệm trước pháp luật. Phần giấy tờ sang nhượng anh K chịu trách nhiệm lo lấy*” (B1 107).

Phía dưới nội dung trên có phần chữ ký của người nhượng và vợ người nhượng ghi tên Nguyễn M và Lê Thị P và chữ ký ông Nguyễn Duy K, có xác nhận của ông Đỗ Công V với nội dung: “*Ông Nguyễn M có bán cho ông K số còn lại là 7m50, ngày 21-10-1999*”. Ông Nguyễn Văn T xác nhận “*Ông Nguyễn M có xin chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy K có kích thước theo đơn trên*”. Ủy ban nhân dân xã H do Phó chủ tịch ông Nguyễn Văn T xác nhận và đóng dấu “*Chữ ký của các đương sự trong đơn đúng sự thật*”.

Theo nguyên đơn, chữ viết tại giấy sang nhượng trên là của anh Nguyễn Thanh H (con ruột của ông M, bà P). Giấy được anh H viết sẵn tại nhà, ông M, bà P ký trước sau đó mới mang đến nhà ông K để ký và giao nhận tiền, phần số tiền chuyển nhượng còn bỏ trống là do hai bên thỏa thuận giá đất bằng vàng nhưng chưa biết giá vàng nên trù lại để sau khi hỏi giá vàng sẽ ghi bổ sung vào. Lời khai này của nguyên đơn được anh H thừa nhận một phần là anh H có viết nội dung tờ giấy trên nhưng là viết tại nhà ông K, theo nội dung ông K đọc. Sở dĩ anh H viết vì ông K hứa sẽ trả lại cho gia đình anh 01 chiếc xe. Riêng phần số tiền chuyển nhượng anh H bỏ trống theo yêu cầu của ông K.

[2.1.2.2] Phía bị đơn ông M, bà P không thừa nhận việc chuyển nhượng đất lần thứ 3 ngày 21-10-1999 như nguyên đơn khai và khẳng định không ký vào “*Giấy sang nhượng đất lô da cư*” ngày 21-10-1999, đây là chữ ký do ông K giả mạo.

[2.1.2.3] Tại kết luận giám định số 04/PC54-Đ3 ngày 12-01-2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu kết luận: Chữ ký mang tên Nguyễn M

và Lê Thị P trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Nguyễn M, Lê Thị P trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1-M9, M11 là do cùng một người ký (B1 154). Tại bản Kết luận giám định số 3148/KL-KTHS ngày 04-7-2022 của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng kết luận: *“Chữ ký đứng tên Nguyễn M dưới mục “Người nhượng” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Nguyễn M trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1-M8 là do cùng một người ký ra. Chữ ký đứng tên Lê Thị P dưới mục “Vợ người nhượng” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Lê Thị P trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M7-M8 là do cùng một người ký ra.*

Kết luận giám định trên cũng phù hợp lời khai những người làm chứng đã ký xác nhận vào Giấy sang nhượng trên. Vì vậy, đủ cơ sở kết luận chữ ký của người nhượng và vợ người nhượng trong giấy sang nhượng đất lô da cư ngày 21-10-1999 do vợ chồng ông M, bà P ký. Vì thế, việc bị đơn khai không ký vào giấy sang nhượng này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.1.2.4] Điều này cho thấy lời khai của nguyên đơn về việc thỏa thuận chuyển nhượng lần 3 vào ngày 21-10-1999 là hoàn toàn phù hợp với chứng cứ là *“Giấy sang nhượng đất lô da cư”* và các kết luận giám định nêu trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng đất lần thứ 3 được xác lập dưới hình thức *“Giấy sang nhượng đất lô da cư”* là có thật. Bên mua là ông K đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 16.400.000 đồng như nội dung xác nhận tại Giấy sang nhượng này. Do vậy, mặc dù Ủy ban nhân dân xã H chứng thực chữ ký các bên tại giấy sang nhượng này chưa phù hợp quy định của pháp luật (các đương sự không ký trước mặt người chứng thực mà ký trước ở nhà), nhưng căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì trường này hợp đồng không bị vô hiệu mà Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng này.

[2.1.2.5] Mặt khác, lời khai của những người làm chứng đều xác nhận có việc ông M, bà P ký giấy sang nhượng lần 3 cho ông K và sau 3 lần chuyển nhượng đất cho ông K, gia đình ông M, bà P đã tháo dỡ nhà trên đất tranh chấp để giao cho ông K và chuyển đi nơi khác làm nhà sinh sống. Chỉ sau khi ông K đi chấp hành án phạt tù từ năm 2006 thì ông M, bà P mới có ý định quay lại chiếm đất nhưng bị chính quyền địa phương ngăn chặn nên không làm nhà được. Người làm chứng ông T cũng thừa nhận có hợp đồng thuê đất tranh chấp của ông K để trồng cây trước khi ông K đi chấp hành án. Sau đó, do bị ông M, bà P ngăn cản nên mới không thuê đất nữa (B1 98-101).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần C cũng có lời khai xác nhận: Sau khi nhận chuyển nhượng đất lần thứ 3, ông K đã chuyển nhượng một phần đất này (phần đất nằm phía sau lô mặt tiền) cho ông Trần C và chính ông M, bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng để hợp thức hóa quyền sử dụng đất 1.282 m² cho ông C. Ông C xác nhận hoàn toàn không nhận chuyển nhượng đất của ông M, bà P.

[2.1.2.6] Lời khai của bị đơn về việc ông M, bà P không ký *“Giấy sang nhượng đất lô da cư”* ngày 21-10-1999, không nhận tiền chuyển nhượng đất lần 3 như nguyên đơn khai là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên nên không được chấp nhận. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn

yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 3 là không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.1.2.7] Với những chứng cứ và phân tích trên, xét thấy đã có đủ căn cứ để công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-10-1999 giữa nguyên đơn và bị đơn như bản án sơ thẩm đã tuyên. Ông K và bà M thừa nhận đây là tài sản chung của vợ chồng nên cấp sơ thẩm công nhận cho ông K, bà M được quyền sử dụng diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng này (sau khi trừ diện tích đất ông K đã chuyển nhượng cho ông Trần C trước đó) là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.1.3] *Về diện tích đất công nhận cho ông K, bà M theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên:*

Theo sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 15-8-2018 thì diện tích đất ông M, bà P chuyển nhượng cho ông K sau cả 03 lần (sau khi trừ phần ông K đã chuyển nhượng cho ông Trần C), gồm: 287m² thuộc lô A (trong đó có 221 m² thuộc thửa 524; 51 m² thuộc thửa 838 và 15 m² thuộc thửa 909 tờ bản đồ số 10 xã H) và 656 m² thuộc lô B (trong đó có 353 m² thuộc thửa 524; 48 m² thuộc thửa 838; 205 m² thuộc thửa 663; 36 m² thuộc thửa 909 và 14 m² thuộc thửa 523).

Theo biên bản xác minh ngày 05-5-2021 tại Ủy ban nhân dân xã H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp thể hiện: Thửa số 909 là thửa đất giao thông, thửa số 838, 524 là thửa mà các đương sự đang tranh chấp, thửa số 523 hiện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Kim B, thửa số 663 hiện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần C. Trong đó, các diện tích đất thuộc thửa 909 và thửa 523, ông K không yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp quy định pháp luật.

Như vậy, ông K chỉ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông M, bà P nay thuộc các thửa 838, 524 và một phần thửa 663, tờ bản đồ số 10 xã H, huyện X. Trong đó, thửa 524 và 838 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M. Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà P với ông K đối với thửa đất trên được công nhận nên cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất thuộc thửa 524 và 838 cho ông K, bà M là hoàn toàn có căn cứ.

Đối với diện tích đất 205 m² hiện thuộc thửa số 663, tờ bản đồ số 10 xã H: Phần đất này trước đây là một phần của thửa 524 (cũ) mà ông M, bà P đã chuyển nhượng cho ông K (sau 03 lần). Năm 1999, ông K chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 524 cho ông Trần C với diện tích là 1.282 m². Theo lời khai xác nhận của ông K và ông C thì khi chuyển nhượng, hai bên đã đo đạc và cắm mốc phần diện tích chuyển nhượng trên thực địa, không bao gồm phần 205 m² trên. Ông C cũng đã xây dựng hàng rào làm ranh giới giữa phần đất ông nhận chuyển nhượng với phần còn lại của thửa 524 và sử dụng ổn định phần đất này từ đó đến nay. Nghĩa là trên thực tế ông C hoàn toàn không sử dụng phần đất 205 m² trên mà phần này vẫn thuộc diện tích đất mà ông M, bà P đã chuyển nhượng cho ông K, do ông K quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, khi làm thủ tục đo vẽ tách thửa đối với phần đất này, do việc đo đạc không chính xác dẫn đến tách cả phần 205 m² thuộc thửa 524

của ông K sang cho thửa 663 của ông C. Điều này đã được chính ông C xác nhận là ông không nhận chuyển nhượng diện tích 205 m² này của ông K nên đề nghị Tòa án tách phần này ra khỏi thửa 663 để trả lại cho ông K. Xét lời khai xác nhận của ông C và ông K hoàn toàn phù hợp với kết quả đo đạc và xác minh của Tòa án. Do vậy, cần công nhận cho ông K, bà M được sử dụng phần đất 205 m² thuộc thửa 663 cùng với phần còn lại của thửa 524 như cấp sơ thẩm quyết định là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.1.4] Về số tiền 8.800.000 đồng: Ông K có lời khai thừa nhận sau khi giao đủ 16.400.000 đồng cho ông M, chính ông M đã gửi lại số tiền 8.800.000 đồng nhờ ông K giữ giùm để khi ông M xây nhà sẽ lấy dần (do ông M và bà P có mâu thuẫn nên ông M không muốn bà P nhận số tiền trên. Lời khai này của ông K hoàn toàn phù hợp với chứng cứ ông K cung cấp là tờ giấy viết tay có tiêu đề “*Kính anh K*” (B1 110). Trong giấy này, ông M viết: “*Tôi đã nhất trí với anh thanh tính một số thiếu của anh. Còn số còn lại, tôi xin gửi anh giữ, không nên giao tiền cho Thị P. Vì tôi đang xây nhà, nếu tôi mua vật liệu bao nhiêu tôi lấy tiền. Còn anh đưa cho con người phản bội này thì tôi không thể xây nhà được. Anh K thông cảm giúp cho tôi làm được nhà đó là điều mong muốn của tôi. Mỗi lần tôi chở gạch, đá, xi măng tôi và người đó sẽ lên anh lấy tiền, anh giúp tôi*”. Bà P và các đồng thừa kế của ông M không thừa nhận chữ viết và chữ ký của ông M trong tờ giấy này. Nhưng theo Kết luận giám định số 04/PC54-Đ3 ngày 12-01-2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì: Chữ ký mang tên Nguyễn M trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Nguyễn M trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1-M9, M11 là do cùng một người ký. (B1 154). Mà mẫu M1 chính là tờ giấy có tựa đề “*Kính anh K*” nêu trên. Do vậy, đủ căn cứ kết luận ông M là người viết tờ giấy trên. Nội dung tờ giấy thể hiện việc ông M có nhờ ông K giữ giùm một số tiền từ việc bán đất nhưng không nói rõ số tiền gửi là bao nhiêu. Nhưng theo sự thừa nhận của chính ông K thì số tiền ông M gửi ông giữ là 8.800.000 đồng.

Ông K khai vào ngày 24-10-1999, đã giao số tiền này cho bà P và anh H (con ông M, bà P) nhưng cả hai người này không thừa nhận. Đến nay, ông K chưa cung cấp được chứng cứ xác thực về việc đã giao trả số tiền trên cho bị đơn. Đây là quan hệ gửi giữ tài sản giữa hai bên, phát sinh sau khi ông K đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ 3 cho ông M. Trong vụ án này, bị đơn không có yêu cầu gì về số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp bà P và những người thừa kế của ông M muốn đòi lại số tiền này thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.1.5] *Đối với tài sản trên đất như sau:*

Tại biên bản định giá ngày 05-5-2021 và tại phiên tòa hôm nay, các bên trình bày như sau: Trên phần đất tranh chấp có 01 bể nước, 03 cây điều, 01 cây bơ do vợ chồng ông M xây và trồng trước khi chuyển nhượng. Đây là vật kiến trúc, cây trồng gắn liền trên đất, khi ông M, bà P dỡ nhà bàn giao đất cho ông K đã không di dời những tài sản này thể hiện các bên đã chuyển nhượng cả những tài sản này. Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công nhận nên số tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông K.

[2.1.6] *Đối với yêu cầu của ông K buộc phía bị đơn trả lại số tiền 75.000.000 đồng tiền thuê đất:* Ông K không kháng cáo phần này nên không xem xét lại.

Các yêu cầu khởi kiện khác ông K đã rút nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là

hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bà P về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:*

Như đã phân tích ở trên, do yêu cầu khởi kiện của ông K về việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M, bà P được chấp nhận nên việc ông K giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp là có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P yêu cầu ông K giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 524.

[3] Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, giám định và sao lục hồ sơ:*

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản hết 7.872.000 đồng, chi phí giám định hết 6.640.000 đồng, chi phí sao lục hồ sơ hết 520.000 đồng. Tổng cộng là 15.032.000 đồng. Ông K đã ứng ra, do yêu cầu của ông K được chấp nhận nên bà P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông K.

Chi phí đo đạc lại bà P đã ứng ra nên phải chịu và đã nộp đủ.

Chi phí giám định tại cấp phúc thẩm bà P phải chịu và đã nộp xong.

[5] *Về án phí:*

[5.1] *Án phí dân sự sơ thẩm:* Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, ông M, bà P là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

Ông K phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nhưng do ông K là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí. Hoàn trả cho ông K số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5.2] *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng do bà P là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Phụng, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 102, 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 166 Luật đất đai; Điều 12, 26, 27

Nghị Quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K đối với bà Lê Thị P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị P đối với ông Nguyễn Duy K.

- Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Đơn xin chuyển nhượng sử dụng đất ngày 25-10-1998, giấy bán đất lô gia cư ngày 14-7-1999, giấy sang nhượng đất lô da cư ngày 21-10-1999, cùng được Ủy ban nhân dân xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận giữa ông Nguyễn Duy K và ông Nguyễn M, bà Lê Thị P có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Duy K, bà Trần Thị M được quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất đối với diện tích đất 878 m², gồm: 51 m² thuộc thửa số 838 và 221 m² thuộc thửa số 524 (lô A); 48m² thuộc thửa 838, 353 m² thuộc thửa số 524 và 205 m² thuộc thửa 663 (lô B), cùng tờ bản đồ số 10, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, được giới hạn bởi các điểm tọa độ: 3, 4, 7, 7A, 8, 8A, 5, 5A, 5B, 2A, 3A và 3, theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 15-8-2018, kèm theo bản án.

Ông Nguyễn Duy K, bà Trần Thị M được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 878 m² nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ông Trần C, bà Nguyễn Thị Thu H có quyền, nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được chỉnh lý giảm diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho thửa 663, tờ bản đồ số 10 xã H, huyện X, đối với diện tích đất 205 m² (được giới hạn bởi các điểm tọa độ: 5, 5A, 5B, 8A và 5 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 15-8-2018, kèm theo bản án) đã công nhận cho ông K và bà M, theo quy định của pháp luật.

2. Bà Lê Thị P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác để yêu cầu ông Nguyễn Duy K trả lại số tiền ông Nguyễn M gửi giữ theo quy định của pháp luật, nếu có yêu cầu.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản, giám định và sao lục hồ sơ:

Bà Lê Thị P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M là bà Lê Thị P, ông Nguyễn C, ông Nguyễn T, ông Nguyễn H, ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn Hùng V, ông Nguyễn Hồng S, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Thu T1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Duy K số tiền là 15.032.000 (mười lăm triệu, không trăm ba mươi hai ngàn) đồng.

Chi phí giám định tại cấp phúc thẩm là 3.800.000 (ba triệu tám trăm ngàn) đồng, bà P phải chịu và đã nộp xong.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Lê Thị P và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Duy K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 02982 ngày 21-6-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị P.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20-9-2022).

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Cao Minh Vỹ