

Bản án số: 23/2021/DS-PT
Ngày 3 tháng 2 năm 2021
“V/v: Tranh chấp quyền sử
dụng đất và tài sản trên 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 Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hào

Ông Cao Xuân Long

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BRVT.

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

Ngày 3 tháng 2 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 141/2020/TLPT-DS ngày 8 tháng 10 năm 2020, về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DSST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa 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 143/2020/QĐPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 151/2020/QĐPT ngày 5 tháng 11 năm 2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 08/2021/TB-TA ngày 13/1/2021; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Tạ Nguyễn Anh T, sinh 1993 . Địa chỉ: Khu phố T , TT P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

+Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn: Bà Nguyễn Hạnh, sinh 1962. Địa chỉ: Khu phố T , thị trấn P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tuấn: Ông Trương Văn X, sinh 1978- Luật sư Đoàn luật sư TP. Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 546 đường Tân Kỳ Tân Quý, phường H, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (Có mặt)

2.Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh 1978 . Địa chỉ: Ấp Thạnh Sơn 2A, xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

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

3.1. Nguyễn H, sinh 1962. Địa chỉ: Khu phố T, TT B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

3.2. Nguyễn Đỗ Gia B, sinh 2006

3.3. Nguyễn Đỗ Gia A, sinh 2008

3.4. Nguyễn Đỗ Gia T, sinh 2014

Cùng địa chỉ: Số M đường V, phường 12, Quận E, TP. Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

+Người đại diện theo pháp luật của Gia A, Gia T, Gia Huy: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh 1978. Địa chỉ: Ấp Thạnh Sơn 2A, xã X, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

4. *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Hữu X, sinh 1966. Địa chỉ: Tổ 9, khu phố Phước Tiên, TT Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn ông Tạ Nguyễn Anh T trình bày: Năm 2009, bà Nguyễn H là mẹ của anh Tạ Nguyễn Anh T có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Hồng N 832,3m² đất ở thửa đất số 57 tờ bản đồ địa số 64 đất tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Khi chuyển nhượng giữa bà H và bà N có thỏa thuận với nhau là: Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì bà N sẽ tặng cho anh Tạ Nguyễn Anh T khoảng 60m² đất cùng căn nhà trên đất ở thửa đất số 57 tờ bản đồ 64 đất tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, có làm giấy cam kết với nhau. Tuy nhiên, sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên thì bà N không thực hiện cam kết mà chuyển toàn bộ diện tích đất trên cho các con của bà N là Nguyễn Đỗ Gia B, Nguyễn Đỗ Gia A và Nguyễn Đỗ Gia T đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất và cùng đồng sử dụng đất.

Nay ông Tuấn khởi kiện yêu cầu bà N trả lại và làm thủ tục tách diện tích đất khoảng 60m² đất cùng căn nhà trên đất và đường đi chung 5m ở thửa đất số 57 tờ bản đồ số 64 đất tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc cho anh Tuấn theo cam kết giữa bà N với bà Hạnh.

Tại các bản khai bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày: Năm 2009 bà N có nhận chuyển nhượng của bà H 832,3m² đất, tại thửa đất số 57 tờ bản đồ 64 thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc. Khi nhận chuyển nhượng bà N có cam kết: Sau này khi anh Tạ Nguyễn Anh T đủ 18 tuổi thì bà N sẽ tách một phần đất và căn nhà trên đất tại thửa đất số 57 tờ bản đồ địa chính số 64 thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc cho anh Tuấn. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng thì đất bị thu hồi hết 360,4m² để làm đường chỉ còn lại 471,9m². Đến tháng 8 năm 2019 bà N chuyển Quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên cho các con là Nguyễn Đỗ Gia B, Nguyễn Đỗ Gia A và Nguyễn Đỗ Gia T đồng sử dụng và đứng tên QSD đất.

Sở dĩ năm 2009 khi nhận chuyển nhượng QSD đất từ bà Hạnh, bà N có cam kết sẽ tách một phần đất và căn nhà trên đất cho anh Tuấn là do khi đó bà N không biết đất bị thu hồi, còn bà H biết đất sẽ thu hồi nhưng không báo cho bà N biết, đã lừa dối bà N. Nay ông Tuấn khởi kiện thì bà N không đồng ý.

Tại các bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn H trình bày: Bà Nguyễn H là mẹ của Tạ Nguyễn Anh T. Bà H có nợ tiền hụi bà N, bà N buộc bà H phải chuyển nhượng QSD đất cho bà H, nên năm 2009 bà Nguyễn H phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng N 832,3m² đất ở thửa đất số 57 tờ bản đồ số 64 đất tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và bà N có cam kết: Khu đất chuyển nhượng có căn nhà trên đất và đường đi chung là không chuyển nhượng để mẹ con bà H và cháu T ở và sử dụng. Khi cháu Tuấn đủ 18 tuổi, thì bà N sẽ làm thủ tục tách 01 phần đất và căn nhà cấp 4 trên đất ở thửa đất số 57 tờ bản đồ số 64 đất tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc cho cháu Tuấn. Việc này bà H và bà N có làm giấy cam kết với nhau. Tuy nhiên, sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà N thì bà N không thực hiện cam kết mà chuyển toàn bộ diện tích đất cho các con bà N là Nguyễn Đỗ Gia B, Nguyễn Đỗ Gia A, Nguyễn Đỗ Gia T đồng sử dụng và cùng đứng tên cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Nay bà H đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Tuấn là yêu cầu bà N phải thực hiện đúng cam kết trả lại và làm thủ tục tách diện tích đất khoảng 60m² trên đất có căn nhà cấp 4 và đường đi chung rộng 5 ở thửa đất số 57 tờ bản đồ địa chính số 64 đất tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc cho ông Tạ Nguyễn Anh T.

Tại các bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bảo, Hân, Huy trình bày: Đồng ý với lời trình bày và ý kiến của bà Nhận.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Hữu X trình bày:

Ông X là hàng xóm có nhà ở liền kề với nhà đất bà H đang tranh chấp. Sau khi bà N với bà H thỏa thuận mua bán đất, thống nhất bán cả khu đất có chừa lại không bán phần diện tích đất đã có nhà mà mẹ con bà H, cháu T đang ở và đường đi chung mà gia đình ông X và gia đình bà H đang sử dụng. Bà H và bà N lập giấy cam kết bán đất và nhờ ông X làm chứng, nên ông X đã ký làm chứng vào giấy cam kết. Vì bận việc gia đình nên xin được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

+ Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DSST ngày 22/7/2020 Của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

+ Không chấp nhận yêu cầu của anh Tạ Nguyễn Anh T đối với bà Nguyễn Thị Hồng N, Nguyễn Đỗ Gia B, Nguyễn Đỗ Gia A, Nguyễn Đỗ Gia T.

+ Giấy cam kết ngày 17/8/09 có chữ ký và viết tên Nguyễn Thị Hồng N, giấy cam kết ngày 17/8/09 có chữ ký và viết tên Nguyễn H, Nguyễn Thị Hồng N, Nguyễn Hữu Hùng và giấy cam kết đề ngày 31/8/09 có chữ ký và viết tên Nguyễn Thị Hồng N, Lê Thị Thuận, Nguyễn H và Đoàn Thị Kim Xuyên vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

** / Ngày 27/7/2020 nguyên đơn ông Tạ Nguyễn Anh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DSST ngày 22/7/2020, yêu cầu hủy án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn , Với lý do:*

+ Tại thời điểm chuyển nhượng QSD đất vào năm 2009 và hiện nay vẫn có căn nhà cấp 4 trên đất, sân, đường đi đang tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm định, đo vẽ, định giá để làm cơ sở giải quyết vụ án là không đúng quy định của pháp luật.

+ Các cam kết giữa bà H với bà N là điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhưng bà N không thực hiện cam kết là vi phạm quy định của pháp luật.

+ Bà N đưa ra lý do đất bị thu hồi nên không trả lại và không tách thửa diện tích đất khoảng 60m² trên đất có nhà cấp 4 và đường đi vào nhà là không thỏa đáng vì đất bị thu hồi thì bà N đã lấy tiền bồi thường.

+ Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng cam kết lập giấy tay nên không được pháp luật công nhận là không đúng quy định của pháp luật, vì cam kết là thể hiện ý chí của các bên đương sự.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm:

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Có thay đổi yêu cầu kháng cáo là không yêu cầu hủy án sơ thẩm, mà xin sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tuấn.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Luật sư có ý kiến:

Trước đây nguyên đơn ông Tuấn kháng cáo xin hủy án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm định, đo vẽ, định giá nhà đất tranh chấp tuy nhiên hiện nay Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được vấn đề này, nên ông Tuấn thay đổi kháng cáo là xin sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tuấn.

Các cam kết giữa bà N với bà H là điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà N với bà H. Nên bà N phải thực hiện cam kết theo quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, buộc bà N phải trả lại và tách thửa cho ông Tuấn diện tích đất khoảng 60m² trên đất có nhà cấp 4 và đường đi chung.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp QSD đất và tài sản trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất là thiếu chính xác. Các cam kết giữa bà N với bà H là điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà N với bà H. Nội dung các cam kết thể hiện phần đất có nhà trên đất và đường đi chung là không chuyển nhượng và khi cháu Tuấn đủ 18 tuổi thì bà N có nghĩa vụ phải giao nhà đất, đường đi chung và tách thửa cho cháu Tuấn theo pháp luật quy định. Do đó có đủ căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Tuấn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Tuấn, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tuấn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, của luật sư. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ Nguyễn Anh T trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2]Xét về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy:

Bà Nguyễn Thị Hồng N là chủ hui, bà Nguyễn H là con hui, ông Tạ Nguyễn Anh T là con bà Nguyễn H.

Do bà H không còn khả năng trả tiền nợ hui cho bà Nhận, nên bà N buộc bà H phải ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 832,3m² ở thửa 57, tờ bản đồ địa chính số 64 đất tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do bà H đứng tên.

Ngày 26/8/2009 bà N và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất nêu trên.

Ngày 17/8/2009 (Trước ngày ký hợp đồng) bà H và bà N lập bản cam kết thỏa thuận có nội dung: “Trên đất có căn nhà cấp 4 và đường đi tập thể với tổng diện tích 230m² tôi Nguyễn H được quyền ở và sử dụng khi nào tôi (bà Hạnh) qua đời thì nhà đất thuộc quyền sử dụng của cháu Tạ Nguyễn Anh T”. Ký tên: H, N. Người làm chứng ký tên: Nguyễn Hữu X.

Cùng ngày 17/8/2009 bà N viết một tờ cam kết riêng, có nội dung: Khi bà N làm thủ tục sang tên bà N xong thì sẽ tặng cho cháu Tạ Nguyễn Anh T căn nhà cấp 4 trên đất và đường đi rộng 5m.

Ngày 31/8/2009 (Sau ngày ký hợp đồng) bà N và bà H làm tiếp một giấy cam kết, có nội dung: Tôi N cam kết sẽ cho em Tạ Nguyễn Anh T sử dụng nhà đất và đường đi rộng 5m. Sau này tiền bồi thường đường thì bà N được lấy. Khi cháu Tạ Nguyễn Anh Tuấn đủ 18 tuổi thì tách đất tặng cho cháu Tạ Nguyễn Anh T.

Các cam kết trên có nội dung thể hiện: Chừa lại phần nhà đất mà mẹ con bà H, cháu T đang ở và đường đi chung trước nhà là không bán và đây là điều kiện bắt buộc thì mới chuyển nhượng QSD đất cho bà N và bà N đã ký vào các cam kết đồng ý điều kiện này.

Sau khi bà N chuyển nhượng sang tên QSD đất thì bà N không thực hiện cam kết trên với bà H và anh Tạ Nguyễn Anh T. Đến năm 2019 bà N chuyển nhượng, sang tên toàn bộ diện tích đất trên cho các con của bà N là Nguyễn Đỗ Gia B; Nguyễn Đỗ Gia A; Nguyễn Đỗ Gia T cùng đồng sử dụng.

Như vậy giao dịch dân sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H với bà N lập ngày 26/8/2009 là giao dịch dân sự có điều kiện được quy định tại Điều 125 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 120 Bộ luật dân sự năm 2015)

Điều kiện thể hiện bởi các cam kết thỏa thuận nêu trên giữa bà H với bà N, đã thể hiện ý chí của các bên là bà H đồng ý chuyển nhượng QSD đất cho bà N, với điều kiện: “Trên đất có căn nhà cấp 4 và đường đi tập thể với tổng diện tích 230m² tôi Nguyễn H được quyền ở và sử dụng khi nào tôi qua đời thì nhà đất thuộc quyền sử dụng của cháu

Tạ Nguyễn Anh T (là con của bà Hạnh)”. Khi cháu Tạ Nguyễn Anh T đủ 18 tuổi thì tách nhà đất cho cháu Tuấn. (Có nghĩa là không bán phần nhà đất mà bà Hạnh, cháu Tuấn đang ở và đường đi chung trước nhà).

Tạ Nguyễn Anh T, sinh 1993 đến năm 2012 Tạ Nguyễn Anh T đủ 18 tuổi, đến năm 2020 là 27 tuổi nhưng bà N vẫn không tách thửa trả lại nhà đất và đường đi chung cho Tạ Nguyễn Anh T là cố tình không thực hiện các cam kết nêu trên là vi phạm quy định của pháp luật. Do đó ông Tạ Nguyễn Anh T khởi kiện yêu cầu bà N trả lại nhà đất và đường đi chung ở thửa đất số 57 là có cơ sở, có căn cứ pháp luật.

Theo sơ đồ đo vẽ vị trí thực tế đất tranh chấp do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 06/01/2021 thì nhà đất tranh chấp gồm:

+Diện tích đất ở thửa số 57 có diện tích 65,1m² các điểm tọa độ 8a, 9a, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18b, 8a trên đất có căn nhà cấp 4 và diện tích đất làm đường đi chung vào nhà có diện tích 74,5m² ở thửa số 57 có các điểm tọa độ 6, 8a, 18b, 18a, 18, 19, 20, 21, 22, 6. Tổng diện tích đất có nhà và diện tích đất làm đường đi chung là 139,6m² ở thửa số 57 có các điểm tọa độ 6, 8a, 9a, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18b, 18a, 18, 19, 21, 22, 6 theo sơ đồ lập ngày 06/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Qua xác minh thực tế hiện nay mẹ con bà H và ông T không có nơi ở nào khác, gia đình bà N ở tại khu đất khác không có ở tại diện tích đất chuyển nhượng của bà H. Theo quy định tại Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh BRVT thì diện tích đất tranh chấp không đủ điều kiện để tách thửa, nên ông Tuấn được quyền cùng đồng sử dụng diện tích đất 472 m² ở thửa 57 tờ bản đồ số 64 với Nguyễn Đỗ Gia B; Nguyễn Đỗ Gia A; Nguyễn Đỗ Gia T. (Trong đó ông Tạ Nguyễn Anh T được sử dụng diện tích đất là 65,1m² trên đất có nhà cấp 4 và diện tích đất 74,5m² làm đường đi chung vào nhà ở thửa số 57; Tổng diện tích đất là 139,6 m² có các điểm tọa độ 6, 8a, 9a, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18b, 18a, 18, 19, 21, 22, 6 theo sơ đồ lập ngày 06/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[3] Về chi phí giám định, định giá, thẩm định: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tuấn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn bà N phải chịu chi phí.

Chi phí hết 1.536.413 đồng (Một triệu năm trăm ba mươi sáu ngàn bốn trăm mười ba đồng), nguyên đơn ông Tuấn ứng ra nộp trước, nên bị đơn bà N có nghĩa vụ trả lại cho ông Tuấn

[4] Về án phí dân sự sơ, phúc thẩm: Căn cứ Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tuấn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn bà N phải chịu án phí 300.000 đồng. Ông Tuấn được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn ông Tuấn không phải chịu án phí và được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Những sai sót của Thẩm phán sơ thẩm xét xử vụ án:

Xác định quan hệ pháp luật không đúng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất là không chính xác.

Bởi lẽ: Đơn khởi kiện thể hiện nội dung: Nguyên đơn ông Tuấn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà N trả lại và làm thủ tục tách thửa diện tích đất khoảng 60m² cùng căn nhà trên đất và đường đi chung 5m ở thửa đất số 57 tờ bản đồ số 64 đất tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc cho ông T. Bà N không đồng ý trả lại nhà đất, đường đi chung và tách thửa cho ông Tuấn. Chứng cứ ông Tuấn đưa ra để yêu cầu khởi kiện là các cam kết giữa bà N với bà H và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất năm 2009 giữa bà N với bà Hạnh. Như vậy vụ án có quan hệ pháp luật là tranh chấp QSD đất và tài sản trên đất.

Tranh chấp QSD đất và tài sản trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm định, đo vẽ, định giá phần nhà đất, đường đi đang tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án và nếu trường hợp có chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì khi bản án có hiệu lực pháp luật mà đương sự có yêu cầu thi hành bản án thì cơ quan thi hành án dân sự mới thi hành bản án được.

Những thiếu sót trên Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được, nên không cần phải hủy án mà sửa án cũng bảo vệ quyền lợi chính đáng cho đương sự.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử Chấp nhận kháng cáo của ông Tạ Nguyễn Anh T, Sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ Nguyễn Anh T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DSST ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, như sau:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm a Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Điều 122; Điều 125 Điều 128; Điều 689 Bộ luật dân sự 2005.

Tuyên xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Nguyễn Anh T đối với bà Nguyễn Thị Hồng N.

+ Ông Tạ Nguyễn Anh T cùng đồng sử dụng đất với Đỗ Nguyễn Gia Huy; Đỗ Nguyễn Gia B và Đỗ Nguyễn Gia T đối với diện tích đất 472 m² ở thửa 57 tờ bản đồ 64 đất tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Trong tổng diện tích đất 472 m² thì ông Tạ Nguyễn Anh T được quyền sử dụng diện tích đất 65,1m² trên đất có căn nhà cấp 4, đất có các điểm tọa độ 8a, 9a, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18b, 8a và được sử dụng đường đi chung có diện tích đất là 74,5m² có các điểm tọa độ 6, 8a, 18b, 18a, 18, 19, 20, 21, 22, 6) Theo sơ đồ lập ngày 06/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Kèm theo sơ đồ)

+ Ông Tạ Nguyễn Anh T có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký QSD đất theo quy định của luật đất đai.

2. Về chi phí đo vẽ:

Bà Nguyễn Thị Hồng N có nghĩa vụ trả cho ông Tạ Nguyễn Anh T 1.536.413 đồng (Một triệu năm trăm ba mươi sáu ngàn bốn trăm mười ba đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hồng N có nghĩa vụ phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn)

Ông Tạ Nguyễn Anh T được hoàn trả lại 1.000.000 đồng (Một triệu) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003863 ngày 18/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Tạ Nguyễn Anh T không phải nộp và được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008604 ngày 27/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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 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 Điều 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.

5. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 03/02/2021.

Nơi nhận:

- TAND h. X Mộc
- VKSND tỉnh BRVT.
- THADS h. X Mộc
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán- Chủ tọa Phiên tòa

Trịnh Hoàng Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Đặng Đức Hào Cao Xuân Long Trịnh Hoàng Anh

Nơi nhận:

- TAND cấp sơ thẩm.
- VKSND tỉnh BRVT.
- THADS tỉnh BRVT.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán- Chủ tọa Phiên tòa

Trịnh Hoàng Anh