

Bản án số: 147 /2020/DS-PT

Ngày 20 tháng 11 năm 2020

“V/v: Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất;
Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Cao Xuân Long

Ông Đoàn Ngọc Thiện.

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân –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 Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 130/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020, về tranh chấp: “ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 30 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 135 /2020/QĐ-PT ngày 8 tháng 10 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 144/2020/QĐ-PT ngày 29/10/2020; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đại Phương, sinh 1964 và bà Đỗ Thị H, sinh 1962.

Cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp Nhân Hòa, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị H là: Ông Trần Đại Phương, sinh 1964; (Giấy ủy quyền ngày 23/3/2018). Có mặt

+Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Đại Phương: Ông Lê Minh Phúc, sinh 1989 -Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh BRVT.(Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn U, sinh 1961 và bà Đỗ Thị C, sinh 1964.

Cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp Nhân Hòa, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

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

3.1. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Viết tắt là Agribank). Địa chỉ: Số 18 Trần Hữu Dực, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Doãn Lượng; chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch và Kinh doanh Agribank Chi nhánh huyện Xuyên Mộc.

(Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 10 năm 2019). (Vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn Nông, sinh 1944 và bà Nguyễn Thị Lại, sinh 1936; Cùng địa chỉ: Ấp Nhân Hòa, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT. (Vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị Kiều Oanh, sinh năm 1971; Địa chỉ: Tổ 6, ấp Nhân Phước, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.4. Anh Đặng Văn Lâm, sinh 1984; 3.5. Chị Đặng Thu Loan, sinh 1989;

3.6. Chị Đặng Liên Phương, sinh 1993; 3.7. Anh Đặng Đình Lộc, sinh 2000.

Cùng địa chỉ: Ấp Nhân Hòa, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.8. Anh Đặng Văn Ly, sinh 1986 và chị Trần Thị Thương, sinh 1993; Cùng địa chỉ: Ấp Phước Lợi, xã Phước Hội, huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT. (Vắng mặt)

4. Người làm chứng.

4.1. Ông Võ Hồng Cần, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 10, khu phố Láng Sim, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

4.2. Ông Trần Đình Thành, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 1, ấp Nhân Hòa, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

4.3. Ông Nguyễn Hữu Năm, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ 2, ấp Nhân Hòa, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị C. Địa chỉ: Ấp Nhân Hòa, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT.(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Đại Phương, bà Đỗ Thị H và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp trình bày:

Ngày 30/8/2002, ông Trần Đại P và bà Đỗ Thị H nhận sang nhượng đất của ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị C diện tích đất 01 (Một) sào (Tương đương 1.000m²), với giá là 10 chỉ vàng 24K (Tương đương số tiền là 12.000.000 đồng); đất có tứ cận như sau: Phía Đông và phía Bắc giáp đất ông U, phía Tây giáp đất ông Nông và phía Nam giáp đất ông Soạn. Việc nhận chuyển nhượng đất có làm giấy giao kèo đất ở do ông U và bà H ký kết; có người làm chứng là ông Võ Hồng Cần, ông Trần Đình Thành và ông Nguyễn Hữu Năm là Trưởng ấp. Trong tờ giấy giao kèo đất có ghi vì tình chị em nên lấy 5.000.000 đồng, nhưng thực tế ông P và bà H đã giao đủ 10 (Mười) chỉ vàng cho bà C nhận trước khi lập giấy mua bán đất. Trước khi lập giấy bán đất thì ông U đã đo đất và giao cho ông Phương, bà H diện tích 1.000m² đất; hai bên đã cắm mốc và xác định ranh đất. Tại thời điểm chuyển nhượng đất thì ông U và C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông Đặng Văn U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng ông U và bà C đang thế chấp đất cho Ngân hàng để vay

tiền nên chưa làm hợp đồng công chứng, chứng thực để tách thửa sang tên đất cho ông P và bà H.

Về diện tích đất sang nhượng: Ông P và bà H nhận chuyển nhượng của ông U và bà C một phần thửa đất 286 Tờ bản đồ số 03 xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, theo đo đạc trước đây có diện tích là $951m^2$. Nhưng ngày 27/12/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc đo đạc lại thì diện tích đất ông P, bà H đang sử dụng và có tranh chấp thửa đất 286 Tờ bản đồ số 03 xã Xuyên Mộc diện tích là $1.025m^2$.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông P và bà H đã làm nhà lá, trồng tiêu trên đất. Năm 2004, ông P được nhà nước hỗ trợ xây dựng 01 căn nhà tình thương trên đất, diện tích $40m^2$. Khi ông P, bà H xây dựng nhà tình thương thì ông U, bà C không có ý kiến gì và đến năm 2015 ông P, bà H đã xây dựng mở rộng thêm căn nhà tình thương trên. Theo kết quả đo đạc thì một phần căn nhà xây lấn sang một phần thửa đất số 682 Tờ bản đồ số 03 xã Xuyên Mộc, diện tích là $34m^2$ thuộc quyền sử dụng của ông N và bà L.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà thì giữa vợ chồng ông P, bà H với vợ chồng ông U, bà C không tranh chấp gì về ranh giới đất, không tranh chấp về tiền chuyển nhượng đất mà chỉ tranh chấp về việc sang tên, tách thửa đối với quyền sử dụng đất diện tích $1.000m^2$ đã chuyển nhượng cho ông P và bà H.

Nay ông P và bà H yêu cầu Tòa án:

+ Công nhận việc chuyển nhượng đất được ký kết tại giấy giao kèo đất ở ghi ngày 30/8/2002 giữa bà H và ông U có giá trị pháp luật đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là $1.025m^2$ thuộc thửa đất 286 Tờ bản đồ số 03.

+ Công nhận cho ông P và bà H được quyền sử dụng đối với diện tích đất là $1.025m^2$ thuộc thửa đất 286 Tờ bản đồ số 03.

+ Ông P và bà H rU yêu cầu về việc tuyên bố một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 1877.00159/HĐTC ngày 13/11/2018 giữa Agribank Chi nhánh huyện Xuyên Mộc và ông Đặng Văn U, bà Đỗ Thị C vô hiệu đối với diện tích đất ông P và bà H đang sử dụng (Theo đo đạc thực tế là $1.025m^2$). Vì ông U và bà C đã trả nợ xong cho Agribank Chi nhánh huyện Xuyên Mộc và đã xóa thế chấp.

+ Đối với diện tích đất $34m^2$ mà ông P, bà H sử dụng thuộc một phần thửa đất 682 Tờ bản đồ số 03 là thuộc quyền sử dụng đất của ông N, bà L thì ông P và bà H tự thỏa thuận với ông N, bà L nên không yêu cầu gì đối với diện tích đất này.

Tại đơn phản tố, các bản khai và tại phiên tòa bị đơn ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị C trình bày:

Vào năm 2002, bà H là chị gái của bà C từ ngoài quê vào Xuyên Mộc không có đất ở nên bà H mới đến nói bà C có đất thì bán cho bà H nửa sào đất để làm nhà. Vì là chỗ chị em, từ ngoài quê vào không có đất để ở nên ban đầu bà C đồng ý bán cho bà H nửa sào đất và cho thêm nửa sào, tổng cộng là 01 sào đất (Là $1.000m^2$). Khi đó, bà C mới viết tờ giấy giao kèo đất ở và nội dung chỉ viết từ đoạn: “*Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam....Giấy – Giao Kèo – Đất ở. Đến đoạn kể từ ngày 30/08/2002.*

Còn bên A, bên B và người làm chứng. Bà C không viết và cũng không viết. Ngoài nội dung trên thì bà C có ghi đất chỉ được ở không được bán.

Trước khi viết giấy, bà C hỏi bà H “chị có được bao nhiêu rồi”, bà H nói “đi vay không được” nên nói bà C bán thiếu, vì vậy bà C thay đổi không đồng ý bán nữa và không ký giấy bán đất mà chỉ đồng ý để cho bà H đến cất nhà tạm ở nhờ trên đất. Còn nội dung từ đoạn “30/08,2002” đến hết cuối văn bản giao kèo đất ở trên thì không phải do bà C viết. Chữ ký “Đặng Văn U” trong tờ giấy giao kèo đất ở cũng không phải là chữ ký của ông U.

Như vậy, ông U và bà C không chuyển nhượng đất cho bà H, ông P mà lúc đầu chỉ cho bà H cất nhà tạm ở nhờ trên đất.

Vào lúc viết tờ giấy giao kèo đất ở trên không có mặt ông U và những người làm chứng ký trong giấy giao kèo đất ở là ông Võ Hồng Cần, ông Trần Đình Thành, ông Nguyễn Hữu Năm mà chỉ có mặt bà C và H; cũng không có mặt ông Phương. Ông U, bà C đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông U trong tờ giấy giao kèo đất ở.

Tại thời điểm ông Phương, bà H xây nhà tình thương trên đất thì ông U và bà C đi làm ăn ở xa không có mặt ở địa P nên ông U và bà C không biết. Địa P hỗ trợ xây nhà tình thương cho ông P trên đất của ông U và bà C cũng không thông báo cho ông U, bà C biết. Đến khi Tòa án giải quyết vụ án thì ông U, bà C mới biết nhà tình thương xây dựng năm 2004.

Do là chị em ruột với nhau nên ông U và bà C mới nói miệng cho bà H mượn đất để ở. Khi cho mượn đất, ông U và bà C có chỉ tứ cận đất như sau: Đông giáp ông Mẫn, Bắc giáp ông U, Tây giáp ông Nông, Nam giáp ông Soạn, diện tích khoảng 01 sào đất (Tương đương 1.000m²). Sau đó, bà H cất nhà tạm trên đất đúng phần đất ông U và bà C chỉ ranh, nhưng khi xây nhà tình thương thì ông P và bà H xây trên phần đất khác là phần đất nay đang tranh chấp.

Khi ông U và bà C cho bà H, ông P ở nhờ thì phần đất thuộc Lô B là 602m² và Lô C là 400m² (đo đạc chỉ 260m²) thửa đất 286, nhưng sau này vợ chồng ông P và bà H xây nhà tình thương sang Lô A thuộc thửa đất 286. Hiện nay, ông P và bà H đang sử dụng của ông U, bà C diện tích đất là 1.025m² (Lô A diện tích 423m² và Lô B diện tích 602m²) thuộc thửa đất 286. Còn diện tích đất 260m² thuộc Lô C thì ông U, bà C đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông U, bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phương, bà H vì ông U và bà C không chuyển nhượng đất cho ông Phương, bà H mà chỉ cho ở nhờ trên đất.

Nay ông U và bà C có đơn phản tố yêu cầu Tòa án:

+Tuyên bố việc chuyển nhượng đất được ký kết bằng giấy giao kèo đất ở ghi ngày 30/8/2002 không tồn tại (vô hiệu)

+Yêu cầu ông P và bà H phải tháo dỡ nhà tình thương, san lấp giếng và di dời hết cây trồng ra khỏi đất trả lại cho ông U, bà C diện tích đất 1.025m² thuộc thửa đất 286 Tờ bản đồ số 03 (Lô A diện tích 423m² và Lô B diện tích 602m² theo sơ đồ vị trí đất lập ngày 15/10/2020).

+Đối với diện tích đất 34m² thuộc một phần thửa đất 682 thuộc quyền sử dụng của ông Nông và bà Lài thì ông U, bà C không có ý kiến gì.

Đối với khoản nợ Agribank Chi nhánh huyện Xuyên Mộc, nay ông U và bà C đã trả xong nợ và đã xóa thế chấp quyền sử dụng đất.

**/Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Tại các bản khai Ngân hàng Agribank (Chi nhánh huyện Xuyên Mộc) trình bày:* Ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị C có thế chấp thửa đất số 286 cho Agribank Chi nhánh huyện Xuyên Mộc để tiền vay. Nhưng ngày 25/10/2019, ông U và bà C đã trả hết nợ cho ngân hàng và đã giải chấp, do đó Agribank Chi nhánh huyện Xuyên Mộc không có yêu cầu gì trong vụ án và xin được vắng mặt.

+ *Tại các bản khai ông Nguyễn Văn Nông và bà Nguyễn Thị Lại trình bày:*

Việc vợ chồng ông P và bà H sử dụng 34m² đất thuộc thửa đất số 682, tờ bản đồ số 03 xã Xuyên Mộc (Theo sơ đồ vị trí đất lập ngày 15/10/2020) thì vợ chồng ông Nông, bà Lại với vợ chồng ông Phương, bà H sẽ tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu tòa án giải quyết và xin được vắng mặt.

+ *Tại các bản khai ông Đặng Văn Lâm trình bày:* Ông Lâm là con của ông U và bà C, hiện nay anh Lâm không còn ở chung với bố mẹ nữa. Nay, bố mẹ có tranh chấp đất với bác Phương, bác H thì anh Lâm không có yêu cầu gì trong vụ án và xin được vắng mặt.

+ *Tại các bản khai bà Nguyễn Thị Kiều Oanh, chị Đặng Thu Loan, chị Đặng Liên Phương, anh Đặng Đình Lộc, anh Đặng Văn Ly và chị Trần Thị Thương:* Tòa án đã triệu tập họp lệ đến tòa án làm việc nhưng vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

+ *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020 ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:*

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đại P và bà Đỗ Thị H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 1877.00159/HĐTC ngày 13/11/2019 giữa Agribank- Chi nhánh huyện Xuyên Mộc và ông Đặng Văn U, bà Đỗ Thị C đối với diện tích đất ông Trần Đại P và bà Đỗ Thị H đang sử dụng (Theo đo đạc thực tế là 1.025m²) tại thửa 286, tờ bản đồ số 3 xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đại P và bà Đỗ Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị C.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung “Giấy – Giao kèo – Đất ở” ngày 30/8/2002 giữa ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị H có giá trị pháp lý.

Ông Trần Đại P và bà Đỗ Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 1.025m² (Lô A diện tích 423m² và Lô B diện tích 602m² theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 15/1/2020) thuộc thửa đất 286, tờ bản đồ số 3 xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc (Bản đồ số hóa năm 2005); quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Nhân Hòa, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có sơ đồ kèm theo bản án)

Ông Trần Đại P và bà Đỗ Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đất và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đối với diện tích đất 1.025m² thuộc thửa đất 286, tờ bản đồ số 3 xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc. Mọi chi phí và thuế cho việc xác lập đứng tên quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất trên ông Trần Đại P và bà Đỗ Thị H phải thực hiện theo quy định.

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

+Ngày 10/8/2020 bị đơn ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị C có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, với nội dung như sau: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án: Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận phản tố của bị đơn.

+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. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và kháng cáo.

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

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả xét xử công khai tại phiên tòa có đủ căn cứ cho thấy: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy giao kèo đất ở ngày 30/8/2002 giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật, được thể hiện các bên đã giao đất cho nhau, bên nhận đất đã làm nhà cố định để ở, được cấp xây nhà tình thương, đào giếng, làm sân, trồng cây lâu năm trên đất để sinh sống suốt từ năm 2002 đến nay mà bên có đất không phản đối, khiếu kiện gì. Không có căn cứ thể hiện bị đơn cho nguyên đơn ở nhờ trên đất. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm thu thập sơ đồ đo vẽ vị trí đất tranh chấp chưa chính xác nhưng Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập bổ sung. Phần nhận định của bản án sơ thẩm không chấp nhận phản tố của bị đơn nhưng phần quyết định không bác yêu cầu phản tố là còn thiếu sót. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị C 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 việc rU một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 1877.00159/HĐTC ngày 13/11/2018 giữa Agribank-Chi nhánh huyện Xuyên Mộc với ông Đặng Văn U, bà Đỗ Thị C.

Xét thấy: Việc rU yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện của nguyên đơn, căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa cấp sơ thẩm đình chỉ phần yêu cầu này là đúng quy định của pháp luật.

[3]Xét về nội dung kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy:

Giao dịch hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà các đương sự tranh chấp là giấy giao kèo đất ở lập ngày 30/8/2002.

Diện tích đất tranh chấp đo thực tế là 1.025m² trên đất có nhà xây cấp 4, giếng đào, sân gạch xi măng và cây trồng lâu năm. Tài sản trên đất là của nguyên đơn tạo lập và nguyên đơn được chính quyền địaPcấp cho một căn nhà tình thương xây trên đất.

**/ Xét về nguồn gốc quyền sử dụng đất:*

Diện tích đất tranh chấp 1.025m² nằm trong tổng diện tích đất 7.549m², thuộc thửa đất 286, tờ bản đồ số 03 đất tọa lạc tại xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc đã được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận số G 974612 ngày 16/01/1996 cho ông Đặng Văn U.

Năm 2002, ôngPvà bà H nhận quyền sử dụng đất để sử dụng từ ông U và bà C, diện tích khoảng 1.000m² (đo đạc thực tế là 1.025m²) thuộc một phần thửa 286, tờ bản đồ số 03 đất tọa lạc tại xã Xuyên Mộc. Khi giao đất, ông U thừa nhận là người chỉ ranh, mốc và giao đất cho ôngPvà bà H sử dụng.

Sau khi nhận đất, ôngPvà bà H đã làm một căn nhà cây lá để ở, trồng tiêu trên trụ gòn (khoảng 170 trụ), đào giếng lấy nước sinh hoạt, tưới tiêu và năm 2004 được Nhà nước hỗ trợ xây cho một căn nhà tình thương trên đất (Theo Quyết định số 236/QĐ-UB ngày 17/01/2005 của Chủ tịch UBND huyện Xuyên Mộc về việc bàn giao nhà tình thương). Quá trình ôngPvà bà H sử dụng đất, trồng cây, làm nhà và các công trình trên đất và nhà nước xây nhà tình thương cấp cho ôngPthì phía ông U và bà C không có ý kiến hay khiếu nại thắc mắc tranh chấp gì.

Từ khi nhận đất năm 2002, ôngPvà bà H đã sử dụng làm nhà ở, sửa nhà coi nơi, làm sân, đào giếng và trồng 170 cây tiêu trên đất ở ổn định từ đó cho đến nay. Khi ông Phương, bà H yêu cầu ông U , bà C tách thửa sang tên quyền sử dụng đất thì ông U, bà C không thực hiện nên mới xảy ra tranh chấp.

**/Xét việc giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2002, có nội dung “Giấy – Giao kèo-Đất ở”, phía dưới có chữ ký, ghi họ tên của bà H và ông U; có chữ ký của người làm chứng là ông Võ Hồng Cần, ông Trần Đình Thành và có xác nhận của Trưởng ấp Nhân Hòa là ông Nguyễn Hữu Năm. Theo thỏa thuận tại giấy giao kèo đất ở nêu trên thì ông U sang nhượng cho bà H 01 sào đất, với giá 12.000.000 đồng, nhưng vì tình cảm chị em nên ông U chỉ lấy 5.000.000 đồng.

Bà C, ông U thì cho rằng: Do bà H chưa có tiền nên chỉ cho ở nhờ, do đó bà C không ký vào giấy giao kèo và chữ ký trong giấy không phải của ông U.

Bà H, ôngPcho rằng: Đã trả đủ tiền mới làm giấy giao kèo, giao giấy giao kèo cho bà H và chính ông U là người chỉ đất, giao đất cho ông Phương.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà C thừa nhận bà C là người viết giấy giao kèo đất ở ngày 30/8/2002 và tại thời điểm viết giấy thì hai bên thống nhất việc chuyển nhượng 01 sào đất cho bà H, ôngPnhư nội dung giấy giao kèo. Tuy

nhiên, ông U và bà C cho rằng ông U không ký vào giấy giao kèo đất ở, nên yêu cầu giám định chữ ký của ông U trong giấy giao kèo đất ở ngày 30/8/2002 giữa bà H và ông U. Do đó Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã trưng cầu giám định theo yêu cầu của ông U và bà C tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Kết quả giám định: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Đặng Văn U trên mẫu cần giám định.

Xét thấy, mặc dù ông U và bà C không thừa nhận chữ ký của ông U tại giấy giao kèo và kết quả giám định không đủ cơ sở kết luận là chữ ký của ông U, nhưng căn cứ sự thừa nhận bà C là người viết tờ giấy kèo đất ở ngày 30/8/2002, có giao giấy cho bà H thì bà H mới có chứng cứ là giấy giao kèo nộp cho Tòa án và tại thời điểm đó các bên đã thống nhất việc chuyển nhượng đất như giấy giao kèo; Ông U thừa nhận đã chỉ ranh cắm mốc giao đất cho ông P và bà H sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2019 đối với ông Nguyễn Hữu Năm, ông Năm xác nhận dòng chữ “Xác nhận của áp: Hai bên đã sang nhượng như nêu trong bản giao kèo là đúng sự thật”. Nội dung xác nhận trên tại tờ giấy kèo đất ở ngày 30/8/2002 là do ông Năm viết và ký xác nhận ở dưới, vì thời điểm năm 2002 ông Năm là Trưởng ấp Nhân Hòa, xã Xuyên Mộc.

Từ căn cứ trên có căn cứ khẳng định ngày 30/8/2002 các bên đương sự có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lập “Giấy – Giao kèo – Đất ở” đề ngày 30/8/2002.

Tại biên bản hòa giải ngày 28/4/2006 tại Ủy ban nhân dân xã Xuyên Mộc, thể hiện ý kiến của bà C như sau: Khi bán đất cho vợ chồng bà H thì bà C là người viết giấy mua bán và tại phần kết luận của biên bản có nội dung: Bà C đồng ý với ý kiến của Hội đồng hòa giải, sẽ làm thủ tục sang nhượng đất cho vợ chồng bà H đúng như thỏa thuận đã viết trong giấy mua bán (giao kèo).

Căn cứ quá trình sử dụng đất của ông P và bà H, sự thừa nhận của các đương sự, người làm chứng (ông Năm và ông Thành), thì thấy: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2002 có nội dung “Giấy – Giao kèo – Đất ở” giữa bên A - ông Đặng Văn U (bên chuyển nhượng) và bên B - bà Đỗ Thị H (bên nhận chuyển nhượng) là có thật và thực tế ông Phương, bà H đã nhận đất và sử dụng diện tích đất 1.025m² (Lô A diện tích 423m² và Lô B diện tích 602m²) thuộc thửa đất 286, tờ bản đồ số 03 xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc từ năm 2002 đến nay. Trên đất đã làm nhà ở kiên cố, làm sân, đào giếng và trồng cây lâu năm (cây tiêu) trên đất. Vì vậy, việc bà C và ông U cho rằng: Ông U, bà C không ký vào giấy giao kèo đất ở nêu trên nhằm bác bỏ giao dịch chuyển nhượng đất cho ông Phương, bà H là không có căn cứ.

Mặt khác, trong quá trình ông P và bà H sử dụng đất, làm nhà xây để ở, trồng cây lâu năm, được cấp xây nhà tình thương và các công trình khác trên đất thì ông U và bà C không có ý kiến khiếu nại thắc mắc hay ngăn cản gì, đồng thời cũng không có động thái gì thể hiện việc đòi lại đất và cũng không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh việc cho ông Phương, bà H mượn đất để ở nhờ. Do đó ông U và bà C cho rằng cho ông P và bà H mượn đất để ở nhờ và vị trí đất cho mượn thuộc Lô B và Lô C là không có căn cứ.

Căn cứ hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục b, mục 2.3, Phần 1, Mục II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân

tối cao: Thì giấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2002 có nội dung “Giấy – Giao kèo – Đất ở” giữa ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị H có giá trị pháp luật và công nhận quyền sử dụng đất theo giao dịch chuyển nhượng đất ngày 30/8/2002 cho ông Phương, bà H là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông P và bà H yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập diện tích Lô A là 423m² và Lô B là 602m², tổng cộng 1.025m² thuộc thửa đất 286, tờ bản đồ số 3, xã Xuyên Mộc là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông P và bà H được quyền sử dụng 1.025m² đất thuộc thửa đất 286, tờ bản đồ số 3 xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc (Bản đồ số hóa năm 2005); đất tọa lạc tại ấp Nhân Hòa, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc.

[4]. Đối với diện tích đất 34m² thuộc thửa số 682 (Tương ứng với thửa đất cũ là 322), tờ bản đồ số 3 xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc ngoài ranh bản đồ địa chính thửa đất 286, nhưng ông P và bà H đang sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không có tranh chấp, tự giải quyết và không yêu cầu gì đối với phần diện tích đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. *Về chi phí thẩm định, định giá, đo vẽ:* Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Do yêu cầu khởi kiện của ông Phương, bà H được Tòa án chấp nhận nên ông U, bà C phải chịu.

+ Chi phí hết 7.901.000 đồng. Ông U và bà C nộp tạm ứng trước 3.273.000 đồng; Ông P và bà H nộp tạm ứng trước 4.628.000 đồng. Do đó Ông U và bà C có nghĩa vụ trả lại cho Ông P và bà H số tiền 4.628.000 đồng.

+ Về chi phí giám định: Ông U và bà C đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng, nhưng việc giám định không có kết quả nên đơn vị giám định không thu tiền. Tòa án đã trả lại cho ông U và bà C.

[6]. *Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:* Căn cứ Điều 26, 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

**/ Về án phí sơ thẩm:*

+ Do yêu cầu khởi kiện của ông Phương, bà H được Tòa án chấp nhận nên ông U, bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

+ Ông P và bà H được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

**/ Về án phí phúc thẩm:*

Do sửa án sơ thẩm nên ông U, bà C không phải chịu án phí 300.000 đồng.

[7] Những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm:

+ *Về xác định quan hệ pháp luật:*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận giấy giao kèo đất ở ngày 30/8/2002 có giá trị pháp luật và công nhận diện tích đất khoảng 1000m² trong giấy giao kèo (đo thực tế 1.025m²) là thuộc QSD đất của nguyên đơn. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố giấy giao kèo đất ở ngày 30/8/2002 không có giá trị pháp luật và buộc

nguyên đơn tháo dỡ tài sản, cây trồng trên đất trả lại diện tích đất đo thực tế 1.025m² cho bị đơn. Như vậy vụ án có quan H pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là còn thiếu sót.

+ Về xem xét tiếp nhận sơ đồ vị trí đất tranh chấp lập ngày 15/01/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc:

Đối với sơ đồ vị trí đất tranh chấp lập ngày 15/01/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc (Mảnh trích đo địa chính phục vụ giải quyết tranh chấp đất) mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án, thì thấy: Sơ đồ chưa có sự trùng khớp giữa cột (điểm) và cột (cạnh) tại bảng kê tọa độ với sơ đồ vị trí đất tranh chấp, cụ thể: Tại bảng kê tọa độ lô A đối chiếu với điểm tọa độ trên sơ đồ vị trí, tại cột (điểm) có ghi điểm 16, 8 nhưng tại sơ đồ không có điểm 16, 8. Tại bảng kê tọa độ lô C tại cột (Cạnh) đối chiếu với cạnh trên sơ đồ vị trí, thì tại cột (Cạnh) ở bảng kê tọa độ thể hiện chiều dài từ điểm 13 đến điểm 14 là 12,10m nhưng tại sơ đồ vị trí thì thể hiện chiều dài từ điểm 13 đến điểm 14 là 12,11m.

Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ là sơ đồ vị trí đất tranh chấp thiếu chính xác, làm ảnh hưởng đến công tác thi hành án về sau. Tuy nhiên Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục cho tòa án cấp sơ thẩm, thu thập bổ sung thay bằng sơ đồ vị trí đất tranh chấp lập ngày 20/10/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc (Mảnh trích đo địa chính phục vụ giải quyết tranh chấp đất), nên khi tuyên bản án phúc thẩm phải kèm sơ đồ vị trí đất tranh chấp lập ngày 20/10/2020 mà không kèm sơ đồ lập ngày 15/1/2020 của Tòa án sơ thẩm thu thập, do đó cần phải sửa án sơ thẩm (Do lỗi khách quan, do cơ quan đo vẽ).

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ không chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn U, bà Đỗ Thị C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, như sau:

Căn cứ Điều 26, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697, 698, 699, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, 106, 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 26, 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đại P và bà Đỗ Thị H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 1877.00159/HĐTC ngày 13/11/2018 giữa Agribank (Chi nhánh huyện Xuyên Mộc) với ông Đặng Văn U, bà Đỗ Thị C.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn U, bà Đỗ Thị C.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần ĐạiPvà bà Đỗ Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với bị đơn ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị C.

+Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung “Giấy – Giao kèo – Đất ở” ngày 30/8/2002 giữa ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị H có giá trị pháp luật.

+Ông Trần ĐạiPvà bà Đỗ Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 1.025m² thuộc thửa đất 286, tờ bản đồ số 3 (Lô A diện tích 423m² và Lô B diện tích 602m² theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 20/10/2020) đất tọa lạc tại ấp Nhân Hòa, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có sơ đồ kèm theo)

Ông Trần ĐạiPvà bà Đỗ Thị H được quyền liên H với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.025m² nêu trên theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí thẩm định, định giá, đo vẽ:

Ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị C có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần ĐạiPvà bà Đỗ Thị H số tiền 4.628.000 đồng (Bốn triệu, sáu trăm hai mươi tám ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+Ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.050.000 đồng theo biên lai thu số 0007958 ngày 29/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị C được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 8.750.000 đồng (Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

+ Hoàn trả lại cho ông Trần ĐạiPvà bà Đỗ Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) theo biên lai thu số 0006347 ngày 19/4/2017 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001356 ngày 12/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT.

6. Về án phí phúc thẩm:

Ông Đặng Văn U và bà Đỗ Thị C được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008632 ngày 10/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT.

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.

7. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 20/11/2020.

Nơi nhận:

-TAND h. Xuyên Mộc.

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

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

Đã ký

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Đoàn Ngọc Thiện

Cao Xuân Long

Trịnh Hoàng Anh

