

**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: 33/2020/DS-PT

Ngày 05 - 5 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
tranh chấp quyền sử dụng đất, tài
sản gắn liền với 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 Xuân Long

Các thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Cao Minh Vỹ

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - 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:*** Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 01, ngày 29 tháng 4 và ngày 05 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 139/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 170/2019/QĐ-PT ngày 12-12-2019, quyết định hoãn phiên tòa số 125/2019/QĐ-PT ngày 27-12-2019, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2020/QĐ-TN ngày 13-01-2020 và thông báo mở lại phiên tòa số 46/2020/TB-TA ngày 20-4-2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1930 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Ô, sinh năm 1937 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1956 (có mặt); địa chỉ: đường B, Phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 12-6-2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Thị Thanh H, là Luật sư; Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1966 (đã chết ngày 03/5/2014);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T gồm:

- Cha mẹ của ông T: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1936 (có mặt) và bà Bùi Thị H, sinh năm 1940 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Vợ của ông T: Bà Hoàng Thị Kiều C, sinh năm 1965 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Các con của ông T: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1994 (vắng mặt); anh Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1996 (vắng mặt); anh Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1998 (vắng mặt); anh Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1999 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Tổ T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Bà Hoàng Thị Kiều C, sinh năm 1965 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1959 (có mặt) và ông Lê Xuân S, sinh năm 1957 (có mặt); cùng địa chỉ: Tổ T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim O: Ông Hồ Duy T5, sinh năm 1948 (có mặt); địa chỉ: khu phố X, phường Y, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 27-11-2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O: Ông Phạm Thế M, là Luật sư; Chi nhánh văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.5. Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện X tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (vắng mặt).

3.6. Văn phòng Công chứng X, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị Kim O (có mặt) và ông Lê Xuân S (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/7/2011 và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô; người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Năm 1975, Nhà nước có chính sách di dân, vợ chồng ông T, bà Ô được Nhà nước cấp cho một lô đất tại khu kinh tế mới thuộc xã P, huyện X theo tiêu chuẩn mỗi hộ 1.000m². Gia đình ông T, bà Ô trực tiếp sử dụng, canh tác cho đến năm 1994 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B443968, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00411 QSDĐ ngày 31/8/1994 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa -

Vũng Tàu cấp cho bà Ô thửa đất 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.136m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00411 QSDĐ ngày 31/8/1994 chỉ ghi tên một mình bà Ô nhưng đây là tài sản chung của ông T và bà Ô, chứ không phải tài sản riêng của bà Ô. Cơ quan địa chính đã điều chỉnh thửa số 288, tờ bản đồ số 10 thành thửa số 26, tờ bản đồ số 6 xã P, huyện X.

Ngoài ra, vợ chồng ông T và bà Ô có mua của ông Đỗ Duy K một lô đất đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 411/QĐ.UB ngày 20 tháng 12 năm 1993 đã công nhận cho ông T được quyền sử dụng 1008m² thuộc thửa số 287 tờ bản đồ số 10 (nay được điều chỉnh thành thửa số 27, tờ bản đồ số 6 xã P, huyện X).

Ngày 22/3/1993, ông T ký Khế ước A/1499 vay vốn của Chi nhánh Ngân hàng Công thương huyện X (nay là Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện X) như sau: số tiền vay 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm ngàn đồng), nhận tiền ngày 01/4/1993, lãi suất 2,8%/ tháng, mục đích vay nuôi bò, thời hạn trả nợ 08 tháng. Ông T không trả được nợ trên, Ủy ban nhân dân xã ra Quyết định tịch thu tài sản giao cho Hội đồng thanh lý phát mãi tài sản là 01 căn nhà gỗ trên đất thổ cư 2.000m² nhưng không có hồ sơ phát mãi.

Ngày 20/10/2001, bà Nguyễn Thị Kim O đã tự ý lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tự giả chữ ký bên chuyển nhượng bà Ô và bên nhận chuyển nhượng ông T trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.136m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Mặc dù việc làm của bà O không thực hiện đúng quy định của pháp luật nhưng vẫn được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực, xác nhận vào Hợp đồng này như sau: Ủy ban nhân dân xã P xác nhận thẩm tra 20/10/2001, Phòng Địa chính - Nông nghiệp huyện X xác nhận đồng ý nội dung thẩm tra của UBND xã P ngày 18/12/2001 và UBND huyện X xác nhận chấp nhận giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của hai đương sự trên ngày 18/12/2001.

Trong quá trình hòa giải được biết, ông Nguyễn Văn Ngọc là cán bộ tín dụng tự lấy tiền của bà O để trả nợ thay cho ông T và Chi nhánh Ngân hàng Công thương huyện X (nay là Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện X) đã thanh lý Khế ước vay tiền A/1499 22/3/1993 nên ông Nguyễn Tiến T không còn nghĩa vụ trả nợ ngân hàng, vì đã có người trả nợ và hủy hồ sơ Khế ước vay tiền A/1499 ngày 22/3/1993.

Nay ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ô và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 288 (số mới thửa 26), tờ bản đồ số 10 (số mới thửa số 6), diện tích 1.136m² tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận thẩm tra ngày 20/10/2011, Phòng Địa chính - Nông nghiệp huyện X xác nhận ngày 18/12/2001 và Ủy ban nhân dân huyện X xác nhận ngày 19/12/2001 là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị Kiều C và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Xuân S, bà Nguyễn Thị Kim O đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.075,6 m² tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, đã được Văn phòng Công chứng Xuyên Mộc công chứng số 46 ngày 04/01/2018 là vô hiệu.

Xác định ông Nguyễn Tiên T, bà Nguyễn Thị Ô được quyền sử dụng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10 (số mới là thửa số 26, tờ bản đồ số 6) xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vị trí, kích thước, tứ cận được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký ngày 06/10/2017.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân S, bà Nguyễn Thị Kim O về việc đòi ông T, bà Ô phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 287 (hiện nay là thửa số 27), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007). Vị trí, kích thước, tứ cận được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký ngày 27/11/2012, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận ngày 30/11/2012.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bà Ngô Thị Thanh H cho rằng:

Năm 1993, ông T, bà Ô có vay số tiền 4.500.000đ của Chi nhánh Ngân hàng Công thương huyện X (nay là Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) là có thật. Ủy ban nhân dân xã P ra Quyết định tịch thu tài sản cầm cố liên quan đến nợ vay ngân hàng đối với hộ ông T là trái pháp luật, vì ông T không cầm cố, thế chấp tài sản khi vay tiền. Xét thấy Hội đồng phát mãi xã P đã ra thông báo phát mãi tài sản hộ ông T gồm một căn nhà gỗ trên đất thổ cư 2.000m² nhưng không có hồ sơ phát mãi tài sản, không có biên bản phát mãi tài sản, ông T, bà Ô không được thông báo, không tham gia quá trình phát mãi. Bà Nguyễn Thị Kim O không trực tiếp thanh toán tiền cho ngân hàng mà đưa tiền cho ông Ngọc, không ghi rõ giao tiền về việc gì, chỉ ghi bán tài sản mà không biết tài sản nào. Số tiền bà O trả cho ông Ngọc hai lần (200USD ngày 30/7/1994 và 1.810.000đ ngày 10/8/1994), nhưng hai tháng sau, ông Ngọc vẫn còn viết thư tay yêu cầu ông T đến ngân hàng trả tiền. Như vậy, tiền bà O giao cho ông Ngọc hoàn toàn không liên quan đến khoản vay của ông T. Hơn nữa, khoảng 1 đến 2 năm sau khi xã P ra quyết định tịch thu tài sản và thông báo phát mãi 2000m² đất của ông T, bà Ô và ông T vẫn được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 287 và 288, tờ bản đồ số 10. Điều này chứng tỏ hoạt động phát mãi của Ủy ban nhân dân xã P là không có hoặc không hợp pháp. Chính vì vậy, bà O mới không có hồ sơ phát mãi để tiến hành hợp thức hóa quyền sử dụng hai thửa đất nói trên và buộc lòng phải sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 288 mang tên bà Ô rồi tự mình ký tên của bà Nguyễn Thị Ô và tự ký tên của ông Nguyễn Thanh T trong hợp đồng chuyển nhượng thửa 288 ngày 20/10/2001. Đây là việc làm trái pháp luật. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật này, Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V119006 cho ông T theo Quyết định số 1597/QĐ-UB

ngày 05/9/2002. Tại cơ quan Cảnh sát Điều tra huyện X, bà O đã thừa nhận việc làm sai trái của mình và đồng ý trả lại thửa đất số 288 cho ông T, bà Ô. Tại các công văn số 2206/UBND-TNMT ngày 24/9/2013, số 2674/UBND-TNMT, ngày 14/11/2013, Ủy ban nhân dân huyện X cũng đã xác định: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là chưa đảm bảo đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995.

Như vậy, không có căn cứ pháp luật để làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T, bà Chinh hay ông S, bà O đối với thửa 288, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa số 26 tờ bản đồ số 6).

Đối với thửa số 287, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa số 27, tờ bản đồ số 6) xã P, huyện X: cũng tương tự như thửa số 288, không có căn cứ pháp luật để làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp của ông S, bà O. Hơn thế nữa, ông T hiện vẫn đang đứng tên, giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp canh tác, sử dụng thửa đất này nên yêu cầu độc lập của ông S, bà O về việc đòi ông T, bà Ô phải trả lại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 10 là hoàn toàn không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Tòa án tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà O, ông S.

Tại bản khai ngày 26/10/2009, biên bản hòa giải ngày 04/01/2012, bị đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Năm 1994, bà Nguyễn Thị Kim O chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T hai lô đất có nguồn gốc do ngân hàng phát mãi cho bà O nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng. Năm 2001, bà O tự lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chữ ký tên của bà Ô và của ông T thì ông không biết ai đã ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2001, bởi chữ trong hợp đồng này không phải do ông ký. Năm 2002, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.136m² thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 10 xã P. Ông T cùng với vợ là Hoàng Thị Kiều C sinh sống trên đất này từ năm 1994 cho đến năm 2005. Trong năm 2005, vợ chồng ông T xây dựng nhà ở khu đất khác nên không còn sinh sống trên thửa đất mua của bà O nên ông T quay về chiếm lại đất và làm đơn khởi kiện tranh chấp. Ông Nguyễn Tiến T yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 110006, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2002 được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho hộ ông T đối với thửa đất 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.075m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì ông không đồng ý.

Tại bản khai ngày 29/8/2016, ngày 18/10/2016 và lời khai trong quá trình tố tụng, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Thanh T, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Hoàng Thị Kiều C trình bày:

Năm 1994, bà Nguyễn Thị Kim O để lại cho ông Nguyễn Thanh T hai lô đất có nguồn gốc do ngân hàng phát mãi của vợ chồng ông T, bà Ô cho bà O nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng. Năm 2002, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.136m² thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 10 xã P. Gia đình bà Chinh sinh sống trên đất này từ năm 1994 cho đến năm 2005. Trong năm 2005, gia đình bà xây dựng nhà ở khu đất khác nên không còn sinh sống trên

thừa đất nói trên nên ông T quay về chiếm lại đất và làm đơn khởi kiện tranh chấp. Nay yêu cầu ông T, bà Ô trả lại thửa đất thì bà không chấp nhận.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ông Nguyễn Văn T1 (cha ông T) và bà Bùi Thị H (mẹ ông T); chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Thanh T3, anh Nguyễn Thanh T4 là các con của ông T đều không có yêu cầu gì về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô; yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân S, bà Nguyễn Thị Kim O.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S trình bày:

Năm 1993, ông T, bà Ô có vay số tiền 4.500.000 đồng của Chi nhánh Ngân hàng Công thương huyện X (nay là Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Ủy ban nhân xã P ra Quyết định tịch thu tài sản cầm cố liên quan đến nợ vay ngân hàng đối với hộ ông T. Tháng 8 năm 1994, Hội đồng phát mại xã P cùng Ngân hàng đã phát mại tài sản hộ ông T gồm một căn nhà gỗ trên đất thổ cư 2.000m² và bà O mua được tài sản phát mại này với giá 4.000.000đ (đã thanh toán đủ tiền cho Ngân hàng).

Đối với 2.000 m² của hộ ông T được chia thành hai thửa: Thửa đất số 288 (hiện nay thửa số 26 theo bản đồ địa chính xã P năm 2007), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007), diện tích 1.136m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do bà Ô đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 287 (hiện nay thửa số 27 theo bản đồ địa chính xã P năm 2007), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007), diện tích 1.136m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi liên hệ Ủy ban nhân dân xã P thì được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T thì người nào đó đã nhận, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ô thì xã đang quản lý nên bà O lấy mang về.

Năm 2001, bà O tự mình ký tên của bà Ô và của ông T trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2001 với nội dung như sau: Bà Ô ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông T đối với diện tích 1.136m² thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 10 xã P cho ông T. Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V119006 cho ông T theo Quyết định số 1597/QĐ-UB ngày 05/9/2002.

Ông T đã chết ngày 03/5/2014, người đồng thừa kế của ông T là bà Hoàng Thị Kiều C đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông S, bà O diện tích 1.136m² (diện tích thực tế còn lại 1.075,6m²) thuộc thửa số 288 (thửa mới số 26), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 6) xã P.

Năm 2018, ông S, bà O đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 653408 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS 00662 ngày 14/3/2018 đã công nhận cho ông, bà được quyền sử dụng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 6 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu diện tích 1.075,6m², trong đó: Đất ở 300m², đất trồng cây hàng năm khác 775,6m².

Về quản lý, sử dụng đất: Vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Hoàng Thị Kiều C trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp từ năm 1994 đến năm 2005. Trong năm 2005, ông T, bà Chinh xây dựng nhà nơi khác thì gia đình ông Nguyễn Tiến T chiếm lại đất tranh chấp và trực tiếp sử dụng từ đó đến nay.

Nay, bà O, ông S có đơn yêu cầu độc lập như sau:

Công nhận cho bà O, ông S được quyền sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất sau đây: Thửa đất số 288 (hiện nay thửa số 26), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007), diện tích 1.075m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Thửa đất số 287 (hiện nay thửa số 27 theo bản đồ địa chính xã P năm 2007), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007), diện tích 1.000m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Buộc ông T, bà Ô phải trả cho bà O, ông S các thửa đất trên.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 110006, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2002 được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho hộ ông T đối với thửa đất 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.075m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00411 ngày 30/8/1995 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông T đối với thửa đất 203 (sau này gia đình ông T yêu cầu sửa đổi thành thửa 287), tờ bản đồ số 10, diện tích 1.000m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Kim O cho rằng:

Năm 1993, ông T, bà Ô có vay số tiền 4.500.000đ của Chi nhánh Ngân hàng Công thương huyện X (nay là Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu). Ủy ban nhân xã P ra Quyết định tịch thu tài sản cầm cố liên quan đến nợ vay ngân hàng đối với hộ ông T là đúng pháp luật. Tháng 8 năm 1994, Hội đồng phát mại xã P cùng Ngân hàng đã phát mại tài sản hộ ông Nguyễn Tiến T gồm một căn nhà gỗ trên đất thổ cư 2.000m² và bà O mua được tài sản phát mại này với giá 4.000.000đ (đã thanh toán đủ tiền cho Ngân hàng) là hợp pháp nên đất tranh chấp là của bà O. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà O.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:

Tại các Công văn số 2206/UBND-TNMT ngày 24/9/2013, số 2674/UBND-TNMT, ngày 14/11/2013 của Ủy ban nhân dân huyện X cho rằng: Việc Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.136m² thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 10 xã P cho bà Nguyễn Thị Ô là đúng quy định của pháp luật (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số niêm rô B 443968 ngày 31/8/1994). Theo hồ sơ lưu trữ thể hiện ngày 20/10/2001, bà Ô ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông T được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện X đã thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số niêm rô B 443968 của bà Ô và cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.136m² thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 10 xã P cho ông T theo Quyết định số 1597/QĐ-UB ngày 05/9/2002. Tại biên bản hòa giải ngày 04/01/2012 của Tòa án, bà O thừa nhận chữ ký của bà Ô và của ông T trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2001 do bà O tự ký. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.136m² thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 10 xã P giữa bà Ô và ông T lập ngày 20/10/2001 chưa đảm bảo đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Văn phòng Công chứng X: vắng mặt trong quá trình tố tụng, nên không ghi nhận được ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã:

Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 131, 690, 691, 694, 705, 708, 709, 713 Bộ luật dân sự năm 1995; tương ứng các điều 122, 688, 689, 690, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 136 Luật Đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô đối với ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S. Xác định ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô được quyền sử dụng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10 (số mới là thửa số 26, tờ bản đồ số 6) xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Vị trí, kích thước, tứ cận được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký ngày 06/10/2017. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ô và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.136m² tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận thẩm tra ngày 20/10/2011, Phòng Địa chính- Nông nghiệp huyện X xác nhận ngày 18/12/2001 và Ủy ban nhân dân huyện X xác nhận ngày 19/12/2001 là vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị Kiều C và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Xuân S, bà Nguyễn Thị Kim O đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.075,6m² tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, đã được Văn phòng Công chứng Xuyên Mộc công chứng số 46 ngày 04/01/2018 là vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S đối với ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 411 ngày 20/12/1993 của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Tiến T đối với thửa đất 287(hiện nay là thửa số 27), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007), diện tích 1.008m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S về việc yêu cầu ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô phải

trả cho ông bà các thửa đất: Thửa đất số 288 (hiện nay là thửa số 26), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007), diện tích 1.075m² và Thửa đất số 287 (hiện nay thửa số 27), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007), diện tích 1.008m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S về việc yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 288 và 287 nói trên. Xác định ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô được quyền sử dụng thửa đất số 287 (hiện nay là thửa số 27), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007). Vị trí, kích thước, tứ cận được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký ngày 27/11/2012, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận ngày 30/11/2012. Buộc ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Văn Sơn tổng số tiền là 63.814.500đ (Sáu mươi ba triệu, tám trăm mười bốn ngàn năm trăm đồng). Trong đó: số tiền gốc 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng) và tiền lãi 59.314.500đ (Năm mươi chín triệu, ba trăm mười bốn ngàn năm trăm đồng).

Ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 288 (hiện nay là thửa số 26), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007) và thửa đất số 287 (hiện nay là thửa số 27), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007) theo quy định của pháp luật. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, dành quyền khởi kiện cho đương sự, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26 tháng 8 năm 2019, bà Nguyễn Thị Kim O và ông Lê Xuân S làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án;

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo:

Theo trình bày của ông T, bà Ô thì vào năm 1993 ông T ký Khế ước vay tiền số A/499 ngày 28-3-1993 vay vốn của Chi nhánh Ngân hàng Công thương huyện X số tiền vay 4.500.000 đồng, nhận tiền ngày 01/4/1993, lãi suất 2,8%/ tháng, mục đích vay nuôi bò, thời hạn trả nợ 08 tháng; khi vay không thể chấp tài sản để bảo đảm. Đến hạn thanh toán ông T, bà Ô không trả tiền vốn và lãi cho Ngân hàng, do đó Ủy ban nhân dân xã P, huyện X ra Quyết định số 15/QĐ ngày 15-12-1993 tịch

thu thài tài sản có liên quan đến nợ vay của Ngân hàng với nội dung: Tịch thu số tài sản của hộ ông T, giao quyết định cho đoàn thu nợ tổ chức Hội đồng phát mại số tài sản trên để thu hồi vốn cho ngân hàng Công thương huyện X cả gốc và lãi.

Xét về thẩm quyền thì UBND xã P không có thẩm quyền ra quyết định hành chính nói trên. Về nội dung Quyết định nói trên không ghi rõ là tịch thu những tài sản nào, ở đâu. Vì vậy quyết định hành chính này là không bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 01-01-1994 Hội đồng phát mại tài sản xã P ra thông báo: V/v phát mại tài sản của ông Nguyễn Tiến T là một căn nhà gỗ, vách ván trên diện tích đất 2000m² nhưng cũng không ghi thửa nào, tọa lạc tại đâu. Theo hồ sơ tài liệu về phát mại thì không có biên bản bán tài sản là quyền sử dụng đất của ông T, bà Ô cho bà O, không có phiếu thu của ngân hàng thể hiện việc bà O giao tiền cho ngân hàng về việc mua tài sản. Theo tài liệu trong hồ sơ có thể hiện ngày 30-7-1994 bà Nguyễn Thị Kim O giao cho ông Nguyễn Văn Ngọc là cán bộ ngân hàng số tiền 200 USD, đến ngày 10-8-1994 nhận tiếp 1.810.000 đồng và có lập biên bản giao tiền bán tài sản, nhưng cũng không thể hiện ai là người bán, bán tài sản nào, tại đâu, giá bán bao nhiêu, diện tích đất của ông T, bà Ô được phát mại bán với giá bao nhiêu, gồm những thửa nào. Vì vậy không có cơ sở để kết luận bà O là người đã mua toàn bộ thửa 288 tờ bản đồ số 10, diện tích 1.136 m² (nay là thửa 26, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.075 m² và diện tích 1.008 m² đất thửa 287, tờ bản đồ số 10 (hiện nay là thửa số 27, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Mặt khác, căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông T cho thấy ngày 20-10-2001, bà Ô lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.136m² thuộc thửa 288, tờ bản đồ số 10 cho ông T, hợp đồng có chứng thực của UBND xã P ngày 20-10-2001 và UBND huyện X ngày 19-12-2001. Ngày 19-4-2002 được điều chỉnh biên động sang tên cho ông T, sau đó Ủy ban nhân dân huyện X đã thu hồi, hủy bỏ giấy CNQSD đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B443968 của bà Ô và cấp giấy CNQSD đất cho ông T theo Quyết định số 1597/QĐ-UB ngày 05/9/2002. Tuy nhiên bà Ô thì không thừa nhận ký vào hợp đồng này. Bản thân bà O thừa nhận sau khi giao tiền cho ông Ngọc, đến năm 2001, bà O lên UBND xã nhận giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Ô rồi giả chữ ký bà Ô chuyển nhượng QSD đất này cho ông T. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết nên không phát sinh hiệu lực. Vì vậy Việc UBND huyện X căn cứ vào hợp đồng này cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông T theo Quyết định số 1597/QĐ-UB ngày 05-9-2002 là không đúng quy định của pháp luật. Do việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà Ô với ông T là không có thật, nên ông T không có quyền sử dụng diện tích đất thửa 288, nên sau này bà Hoàng Thị Kiều C cũng không có quyền chuyển nhượng diện tích đất này cho ông S bà O. Hơn nữa sau khi ông T được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Quyết định số 1597/QĐ-UB ngày 05-9-2002 thì năm 2005 ông T, bà Ô đã trở lại canh tác trên diện tích đất này, đến ngày 05-10-2011, TAND huyện X đã thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất do ông T, bà Ô khởi kiện tranh chấp với ông T (lúc đó ông T còn sống) đối với diện tích đất 1.136m² thuộc thửa 288, tờ bản đồ số

10 tại xã P. Trong khi vụ án chưa được giải quyết thì ngày 05-5-2014, ông T chết. Đến ngày 04 - 01- 2018 bà Chinh (vợ ông T) lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông S và bà O, hợp đồng được Văn phòng công chứng Xuyên Mộc công chứng. Đến ngày 14-3-2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lại giấy chứng nhận QSD đất số CL 653408 cho ông S và bà O được sử dụng diện tích đất 1.075,6m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 6 xã P, huyện X. Như vậy, việc bà Chinh chuyển nhượng diện tích trên cho bà O, ông S khi diện tích đất này đang bị tranh chấp là vi phạm điều cấm bị coi là vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết. Qua đó cho thấy Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lại giấy chứng nhận QSD đất số CL 653408 cho ông S và bà O cũng không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O và ông S là việc cấp lại dựa trên việc chuyển nhượng giữa các bên, nên Tòa án cấp sơ thẩm không kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà dành quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tòa án nhân dân tỉnh là không đúng.

Như vậy việc tịch thu, phát mại tài sản là không đúng pháp luật nên cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời không công nhận quyền sử dụng đất này cho bà O, ông S là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo đơn kháng cáo của bà O, ông S có nội dung bà O đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay của ngân hàng nông nghiệp huyện X số tiền 600 triệu đồng nhưng cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng là vi phạm. Nhận thấy trong quá trình tố tụng thì Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện X tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tòa án sơ thẩm cũng đã đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng, song tại cấp sơ thẩm ngân hàng không trình bày và yêu cầu gì đối với việc bà O thế chấp vay tiền. Hiện nay thì bà O cũng đã giải ngân thanh toán hết nợ gốc và lãi cho ngân hàng và ngân hàng đã trả giấy chứng nhận QSD đất cho bà O. Vì vậy quyền lợi ích của ngân hàng không bị ảnh hưởng, nên không có căn cứ để hủy án sơ thẩm.

Tuy nhiên xét thấy bà O đã giao cho ngân hàng số tiền tương đương khoản 4 triệu đồng để nhận diện tích đất 2000m² nhưng thực tế chỉ nhận được diện tích 1.075,6m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ số xã P, huyện X. Theo trình bày của ông T tại biên bản do UBND xã P lập ngày 29-3-2011 thể hiện: Năm 1993 ông T giao đất cho ấp quản lý để phát mãi trả cho ngân hàng, nhưng không rõ là giao thửa nào, diện tích bao nhiêu. Trong khi đó bà O chỉ có giấy chứng nhận và lập hợp đồng, giả chữ ký của bà Ô để chuyển nhượng cho ông T một thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.136m² mà thôi. và thực tế sau đó ông T, bà O cũng chỉ sử dụng đối với diện tích đất này. Còn diện tích 1.008m² đất thửa 287, tờ bản đồ số 10 (hiện nay là thửa số 27, tờ bản đồ số 06) thì vẫn do gia đình ông T, bà Ô vẫn sử dụng. Từ đó có căn cứ cho rằng bà O giao tiền cho ông Ngọc 200 USD, đến ngày 10-8-1994 nhận tiếp 1.810.000 đồng (tương đương lúc đó khoảng 4 triệu đồng) để mua đất của ông T, bà Ô chỉ với diện tích đất 1.136m² thuộc thửa 288, tờ bản đồ số 10. Vì vậy cần phải xem bà O là người đã thực hiện thay nghĩa vụ cho ông T, bà Ô với số tiền bà O bỏ ra tại thời điểm đó tương đương với giá trị quyền sử dụng diện tích đất

1.075,6m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ số xã P, huyện X. Do đó để bảo đảm quyền lợi chính đáng của bà O thì cần buộc ông T, bà Ô trả lại giá trị quyền sử dụng diện tích đất 1.075,6m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 06 xã P, huyện X theo giá được Hội đồng định giá xác định ngày 04-3-2020. Tuy nhiên diện tích đất này có quá trình canh tác, cải tạo của các đương sự, trong đó gia đình ông T, bà Ô đã trực tiếp canh tác sử dụng lại diện tích đất này từ năm 2005 đến nay, nên cũng cần xem xét công sức của ông T, bà Ô được hưởng 1/2 giá trị tài sản và buộc ông T, bà Ô thanh toán lại giá trị 1/2 tài sản này cho bà O, ông S.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà O và ông S; áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa một phần Bản án số 31/2019/DS-ST ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện X; buộc ông T, bà Ô phải thanh toán cho ông Lê Xuân S và bà Nguyễn Thị Kim O 1/2 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.075,6m² (300 m² đất ở và 775,6m² đất trồng cây hàng năm) thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 06 xã P, huyện X theo giá được Hội đồng định giá xác định ngày 04-3-2020. Đối với những nội dung khác của án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Ô và yêu cầu độc lập của bà O, ông S; Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất”; cấp sơ thẩm chỉ xác định tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đúng.

[1.3] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà O cho rằng thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân cấp tỉnh do có đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nhưng Tòa án Xuyên Mộc đã thụ lý, giải quyết là trái thẩm quyền thì thấy: Căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Khi Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Cho

nên, vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án huyện X, không phải thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà O, ông S yêu cầu hủy án sơ thẩm vì lý do không đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện X vào tham gia tố tụng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 653408 do UBND huyện X cấp cho ông S, bà O ngày 14/3/2018 đang thế chấp tại Ngân hàng này thì thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện X tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Ngân hàng và bà O, ông S không thông báo cho Tòa án về việc tài sản đang tranh chấp đang thế chấp tại Ngân hàng và Ngân hàng cũng không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Tại cấp phúc thẩm, bà O cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 653408 thể hiện ngày 08/01/2019, bà O, ông S đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền; nhưng đến ngày 11/9/2019, bà O, ông S đã xóa thế chấp. Do đó, cấp sơ thẩm không giải quyết quan hệ tín dụng giữa Ngân hàng và bà O ông S cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng; nên không có căn cứ để hủy án sơ thẩm.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T, Nguyễn Thị Ô và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S thì thấy:

[2.2.1] Xác định đối tượng tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu của ông T, bà Ô và bà O, ông S, Hội đồng xét xử xác định đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ô và ông T, giữa bà Chinh và bà O, ông S; cùng toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 287, 288, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện X.

[2.2.2] Nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp:

Thửa đất số 288 (mới thửa số 26), tờ bản đồ số 10 (mới tờ bản đồ số 06) có diện tích 1.075m² được Nhà nước giao cho vợ chồng ông T, bà Ô theo diện di dân năm 1975 và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ô theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B443968, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00411 QSDĐ ngày 31/8/1994 của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Thửa đất số 287 (mới là thửa số 27), tờ bản đồ số 10 (mới là tờ bản đồ số 06), diện tích 1.008m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu do vợ chồng ông T, bà Ô nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông Đỗ Duy K và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0573239 của UBND huyện X cấp ngày 30/8/1995.

Căn cứ vào nguồn gốc và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì 02 thửa đất số 26, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã P thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Ô và ông T.

[2.2.3] Xét việc tịch thu của UBND xã P, huyện X đối với tài sản đang tranh chấp thì thấy:

Ngày 28/3/1993, ông T, bà Ô ký khế ước vay tiền của Chi nhánh Ngân hàng Công thương huyện X để vay số tiền 4.500.000 đồng; mục đích vay là mua bò sinh sản, thời hạn vay là 8 tháng (tức hạn trả cuối cùng 01/12/1993). Khi vay, ông T, bà Ô không dùng các thửa đất số 287, 288 tờ bản đồ số 10 (Thửa mới số 26, 27, tờ bản đồ số 6) để thế chấp cho khoản vay trên.

Đến hạn, do không có khả năng trả nợ Ngân hàng, UBND xã P đã ban hành Quyết định số 15/QĐ ngày 15/12/1993 về việc “Tịch thu tài sản có liên quan đến nợ vay Ngân hàng của ông T”.

Xét thấy, tại Điều 1 của Quyết định số 15/QĐ ngày 15/12/1993 của UBND xã P chỉ thể hiện nội dung: “Tịch thu số tài sản của hộ ông T”, không thể hiện gồm các tài sản gì. Do đó, không có căn cứ để xác định tài sản bị tịch thu của gia đình ông T, bà Ô là 02 thửa đất đang tranh chấp ở trên.

[2.3.4] Xét việc phát mại tài sản của Hội đồng phát mại tài sản xã P thì thấy:

Ngày 01/01/1994, Hội đồng phát mại tài sản xã P ban hành Thông báo số 23/TB về việc “Thông báo phát mại tài sản” của ông T” với nội dung: “Nay Hội đồng phát mại tài sản thông báo phát mại tài sản thông báo phát mại tài sản của hộ ông (bà) Nguyễn Tiến T xã P, số tài sản gồm: Căn nhà gỗ, vách tôn, trên thổ cư 2.000 m²; mọi khách hàng có nhu cầu mua liên hệ với cán bộ Ngân hàng hoặc UBND xã từ nay đến ngày 10/01/1994”. Ngoài ra trong hồ sơ không có biên bản bán phát mại tài sản, không có biên bản bàn giao tài sản phát mại nên không xác định được có việc phát mại tài sản hay không, ai là người mua được tài sản, với giá bao nhiêu.

Trong khi đó, bà Nguyễn Thị Kim O cho rằng: Bà là người mua được tài sản phát mại trên thể hiện qua Biên bản giao nhận tiền bán tài sản ngày 30/7/1994.

Hội đồng xét xử nhận thấy, biên bản giao nhận tiền bán tài sản ngày 30/7/1994 do bà O cung cấp thể hiện: bên nhận là ông Nguyễn Văn N (cán bộ ngân hàng), ông Nguyễn Hữu Q và bên giao là bà O; theo đó, ông Ngọc đã nhận số tiền là 200 đô la (USA) và ngày 10/8/1994 đã thu đủ số tiền còn lại là 1.810.000đ. Căn cứ vào toàn bộ nội dung của biên bản giao nhận này thì không có nội dung nào thể hiện nhận tiền bán tài sản là các thửa đất đang tranh chấp. Do đó, không có căn cứ để xác định bà O là người đã mua trúng đấu giá các thửa đất đang tranh chấp hiện nay.

Mặt khác, bà O cho rằng: số tiền mà ông N nhận của bà đã được thanh toán cho khế ước vay tiền của ông T; tuy nhiên, tại trang sau của Khế ước vay tiền ngày 28/3/1993 thể hiện ngày 02/8/1994, số nợ này đã được thanh toán xong. Nhưng trên Biên bản giao nhận tiền bán tài sản thì đến ngày 10/8/1994, bà O mới giao đủ số tiền cho ông Ngọc (cán bộ Ngân hàng). Giữa bà O và Ngân hàng không lập bất kỳ phiếu thu nào về khoản tiền này. Theo xác nhận của Ngân hàng thì hồ sơ vay đã bị tiêu hủy theo Điều 8, Mục 2 Quyết định 2326/NHNo-TCKT ngày 25/12/2009 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Do đó, không có căn cứ để xác định số nợ của ông T đã được chính bà O thanh toán.

Ngoài ra, theo bà O thừa nhận tại phiên tòa cấp phúc thẩm, thì trong thời gian trên, bà O cũng tham gia mua đấu giá nhiều tài sản khác do đến hạn không có khả năng thanh toán mà UBND xã P và phía Ngân hàng công thương tổ chức bán phát mại; nên việc ông Ngọc thu tiền từ bà O không chứng minh được bà O là người đã mua trúng phát mãi tài sản 02 thửa đất của ông T, bà Ô.

Đồng thời, bà O và UBND xã P không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh về việc bà O là người mua trúng đấu giá tài sản (như: Thông báo về việc người trúng đấu giá, văn bản thể hiện UBND xã giao tài sản trúng đấu giá cho bà O đối với 02 thửa đất trên.....) mà Hội đồng phát mại tài sản xã P đã thông báo ngày 01/01/1994 về việc “Thông báo phát mại tài sản” của ông T.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ pháp lý nào để xác định bà Nguyễn Thị Kim O là người đã mua trúng đấu giá 02 thửa đất đang tranh chấp ở trên.

[2.2.5] Xét việc ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 288 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện X thì thấy:

Theo xác nhận của bà O thì: Do quy trình, trình tự thủ tục phát mãi tài sản không đúng, không có hồ sơ phát mãi, cán bộ tín dụng nhận tiền của bà O, tự trả tiền thay cho ông T để thanh lý Khế ước vay tiền số A/499 ngày 28/3/1993. Năm 1994, bà O giao nhà tôn cho em trai là Nguyễn Thanh T sử dụng. Vào năm 2001, bà O liên hệ Ủy ban nhân dân xã P để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ô; sau đó bà O tự mình ký tên của bà Ô và tự ký tên của ông T trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2001 với nội dung như sau: Bà Ô ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông T đối với diện tích 1.136m² thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 10 xã P. Bà O đưa hợp đồng chuyển nhượng đất này đến UBND xã P ký xác nhận và Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V119006 cho ông T theo Quyết định số 1597/QĐ-UB ngày 05/9/2002 trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Khi ông T chết, thửa đất số 288 (số mới là 26), tờ bản đồ số 10 (mới là 06) đã được để thừa kế cho bà Hoàng Thị Kiều C (vợ của ông T) đứng tên được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X xác nhận ngày 18/3/2015. Ngày 04/01/2018, bà Chinh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 26, tờ bản đồ số 6 cho vợ chồng bà O, ông S và ngày 14/3/2018, bà O ông S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 653408.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ô và ông T vi phạm quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, mục đích của hợp đồng không phải là lợi ích hợp pháp mà bà Ô, ông T mong muốn. Do đó căn cứ vào Điều 131, 136, 137 Bộ luật dân sự 1995 thì Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ô và ông T ngày 20/10/2001 là vô hiệu nên không có giá trị về mặt pháp lý. Do đó, UBND huyện X đã dựa vào Hợp đồng chuyển nhượng này để thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 443968 của bà Ô và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 288, tờ bản đồ số 10 cho ông T là không đúng quy định của pháp luật, vì vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên không có giá trị pháp lý. Việc bà C

(người thừa kế) đã căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để ký chuyển nhượng cho bà O, ông S cũng không có giá trị pháp lý. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng này để cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 653408 cho ông S, bà O cũng không phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, lỗi dẫn đến việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy cho bà O và ông S không thuộc về cơ quan hành chính nhà nước, mà do xuất phát từ các giao dịch dân sự bị vô hiệu; mà lỗi ban đầu thuộc về bà O.

Bà O và ông S nhận chuyển nhượng đất lại của bà C cũng không thuộc trường hợp người thứ 3 ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Ô và bên nhận chuyển nhượng ông T và giữa bà Chinh với ông S, bà O liên quan đến thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, diện tích đo thực tế là 1.075,6 m² tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà O, ông S phát sinh từ các giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng cấp sơ thẩm không kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà dành quyền này cho cấp phúc thẩm là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà O lại tiếp tục dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 653408 để thế chấp vay tiền của ông Nguyễn Văn B. Tuy nhiên, giữa bà O và ông B không làm thủ tục thế chấp theo quy định của pháp luật nên việc thế chấp không có giá trị về mặt pháp lý. Do vậy, việc kiến nghị thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên bà O, ông S đối với thửa đất 288, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là số 26, tờ bản đồ số 6) tọa lạc tại xã P, huyện X không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B.

[2.2.6] Xét việc quản lý 02 thửa đất đang tranh chấp thì thấy:

Ông T, bà Ô quản lý, sử dụng từ năm 1975 đến đầu năm 1994; ông T quản lý, sử dụng từ năm năm 1994 đến đầu năm 2005; sau đó ông T, bà Ô quản lý, sử dụng từ 2005 cho đến nay. Vợ chồng bà O, ông S không quản lý, sử dụng đất. Như vậy, hiện nay, người đang trực tiếp quản, lý sử dụng đất tranh chấp là vợ chồng ông T, bà Ô; cụ thể: Trên thửa đất 287, gia đình ông T, bà Ô đã xây dựng 05 căn nhà để ở; phần đất thuộc thửa 288 gia đình ông T trồng cây lâu năm như điều.

[2.2.7] Ngoài ra, tại Thông báo số 221/TB-CAH ngày 27/01/2011 của Công an huyện X trả lời đơn tố cáo của ông T về việc tố cáo ông T móc nối với cán bộ địa chính xã P giả chữ ký của ông T, bà Ô để chiếm đoạt đất của gia đình ông T cũng đã xác định: Vào năm 2001, bà O cùng với em trai là ông T đến UBND xã P làm thủ tục chuyển nhượng lô đất mua lại của Ngân hàng, do thời điểm này có sự thay đổi cán bộ địa chính xã, nên căn cứ vào thông báo phát mãi tài sản thế chấp của Hội đồng phát mãi tài sản đối với lô đất của ông T (Là chồng bà Ô), cán bộ địa chính xã đã giao Giấy CNQSD đất mang tên bà Ô cho bà O để làm thủ tục sang nhượng. Bà O đã gặp bà Ô để đề nghị ký tên vào hồ sơ chuyển nhượng, nhưng bà Ô không ký nên bà O đã tự ý ký tên và chuyển tên cho em trai là ông T. Quá trình làm

việc, bà O đã nhận thấy việc làm của mình là sai và đề nghị được chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho bà Ô.

Từ những phân tích từ mục [2.2.1] đến mục [2.2.7] của bản án, nhận thấy, bà Nguyễn Thị Kim O không có đủ căn cứ để chứng minh là người mua trúng đấu giá hợp pháp đối với các thửa đất số 288, 287, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là số 26, 27 tờ bản đồ số 6) tọa lạc tại xã P, huyện X; biên bản giao nhận tiền mà bà O cung cấp không có liên quan đến việc thanh toán tiền mua trúng đấu giá tài sản là các thửa đất trên. Việc ông T, bà O đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 288 tờ bản đồ số 10 là do hành vi trái pháp luật của bà O khi tự ý giả chữ ký của bà Ô trong hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, có đủ cơ sở để kết luận: Không đủ căn cứ để công nhận cho bà O, Sơn được quyền sử dụng đất: Thửa đất số 288 (mới số 26), tờ bản đồ số 10 (mới số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007), diện tích 1.075m²; thửa đất số 287 (mới số 27), tờ bản đồ số 10 (mới số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007), diện tích 1.008m²; tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Đồng thời xác nhận các thửa đất đang tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà Ô. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Ô; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà O, ông S về việc buộc ông T, bà Ô phải trả lại diện tích đất của các thửa đất đang tranh chấp là hoàn toàn có căn cứ.

Đất tranh chấp vẫn do gia đình ông T, bà Ô quản lý, sử dụng nên cần kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiến hành thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 653408 cấp cho bà O, ông S ngày 14/3/2018 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà Ô đối với thửa đất 26, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[2.3] Xét thực tế khoản tiền vay tại Ngân hàng công thương Việt Nam – chi nhánh huyện X của ông T, bà Ô đã được thanh lý thì thấy:

Theo xác nhận của Ngân hàng và bà O thì số nợ của ông T, bà Ô tại Ngân hàng đã được bà O thanh toán từ năm 1994. Khi đến hạn trả tiền vay, do không có khả năng trả nợ, chính ông T và bà Ô cũng đã đồng ý giao đất để cho UBND xã đứng ra phát mãi. Tuy nhiên, do việc phát mãi không đúng trình tự, thủ tục, không có hồ sơ trúng phát mãi nên đến năm 2001, bà O đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ô để sang tên đối với thửa 26, tờ bản đồ số 6; riêng phần đất thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 6, bà O không khiếu nại, thắc mắc gì. Do đó, để bảo đảm quyền lợi chính đáng của bà O thì cần buộc ông T, bà Ô trả lại giá trị quyền sử dụng diện tích đất 1.075,6 m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 06 xã P, huyện X theo giá được Hội đồng định giá xác định ngày 04-3-2020, tương đương số tiền: {300 m² đất ở x 1.035.000 đồng + 775,6 m² đất trồng cây hàng năm x 180.550 đồng} = 432.513.197 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông T bà Ô để buộc ông T, bà Ô thanh toán cho bà O, ông S số tiền gốc và lãi suất là không phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà O, ông S; sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Các đương sự đồng ý chịu chi phí tố tụng tương ứng với số tiền đã nộp nên cấp sơ thẩm đã quyết định nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng cho các đương sự là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm cho ông T, bà Ô, ông S, bà O vì thuộc đối tượng người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Văn Sơn; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện X như sau:

Áp dụng các điều 131, 690, 691, 694, 705, 708, 709, 713 Bộ luật dân sự năm 1995; các điều 122, 688, 689, 690, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 136 Luật Đất đai năm 2003;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ô và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.136m² tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận thẩm tra ngày 20/10/2011, Phòng Địa chính- Nông nghiệp huyện X xác nhận ngày 18/12/2001 và Ủy ban nhân dân huyện X xác nhận ngày 19/12/2001 là vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Hoàng Thị Kiều C và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Xuân S, bà Nguyễn Thị Kim Oanh đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.075,6m² tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã được Văn phòng Công chứng Xuyên Mộc công chứng số 46 ngày 04/01/2018 là vô hiệu.

1.3. Ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô được quyền sử dụng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10 (số mới là thửa số 26, tờ bản đồ số 6) tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B443968, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00411 QSDĐ ngày 31/8/1994 của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Vị trí, kích thước, tứ cận được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký ngày 06/10/2017.

1.4. Ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 287, tờ bản đồ số 10 (số mới là thửa số 27, tờ bản đồ số 6 bản đồ địa chính xã P năm 2007) tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0573239 ngày 30/8/1995 của UBND huyện X, tỉnh Bà

Rịa – Vũng Tàu). Vị trí, kích thước, tứ cận được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký ngày 27/11/2012, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận ngày 30/11/2012.

Kiến nghị đến Cơ quan Nhà nước gồm (UBND huyện X, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V119006 ngày 05/9/2002 của UBND huyện X đứng tên ông Nguyễn Thanh T, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X chỉnh lý biến động sang tên bà Hoàng Thị Kiều C ngày 18/3/2015 và số CL 653408 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 14/3/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S đối với thửa đất 288, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là số 26, tờ bản đồ số 6) tọa lạc tại xã P, huyện X; để cấp lại cho ông T, bà Ô.

Ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 288 (hiện nay là thửa số 26), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007) và thửa đất số 287 (hiện nay là thửa số 27), tờ bản đồ số 10 (hiện nay là tờ bản đồ số 06, theo bản đồ địa chính xã P năm 2007) theo quy định của pháp luật.

1.5. Ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S số tiền: 432.513.000đ (Bốn trăm ba mươi hai triệu năm trăm mười ba ngàn đồng).

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 xong 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 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Chi phí tố tụng: Các đương sự đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô và bà Nguyễn Thị Kim O, ông Lê Xuân S được miễn toàn bộ.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Ô (Nguyễn Thị Ân) số tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp là 1.500.000 đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu số 005346 ngày 04/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hoàn trả lại cho ông Lê Xuân S, bà Nguyễn Thị Kim O số tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001648 ngày 02/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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.

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

(Kèm theo là Sơ đồ vị trí của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 06/10/2017 và ngày 27/11/2012).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR - VT;
- VKSND huyện X;
- TAND huyện X;
- THA DS huyện X;
- Các đương sự.
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Cao Xuân Long