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: 52/2023/DS-PT
Ngày 18 – 4 – 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cho ở nhờ"

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: Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Trong các ngày 13 và ngày 18 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 10/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cho ở nhờ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2023/QĐ-PT ngày 22-3-2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị T, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Khu dân cư số X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quang C, sinh năm 1989 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, phường T, Tp V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền.

2. Bị đơn: Ông Lại Ngọc D, sinh năm 1968 (vắng mặt) và bà Huỳnh Ngọc C, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu dân cư số X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1983 (có mặt) và ông Đặng Thanh H, sinh năm 1995 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Số X, đường N, phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy

quyền.

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

- Ông Phạm Quốc K, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu dân cư số X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Chị Phạm Mỹ T3, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ x, khu Y, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Người làm chứng:

- Chị Lại Ngọc H, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X, đường L, phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

- Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu dân cư số X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Phí Văn Q, sinh năm 1955 (vắng mặt)

- Bà Mai Thị N, sinh năm 1969 (vắng mặt)

- Bà Trần Thị T1, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu dân cư số X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Đỗ Minh K, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu dân cư số X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo:

Bà Trương Thị T, sinh năm 1976; là nguyên đơn trong vụ án;

Bà Huỳnh Ngọc C, sinh năm 1982 và ông Lại Ngọc D, sinh năm 1968; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện ngày 05 tháng 10 năm 2018; các đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 22 tháng 12 năm 2019, ngày 18 tháng 01 năm 2022, ngày 31 tháng 3 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trương Thị T và người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Quang C cùng thống nhất trình bày:

Năm 2016, bà Trương Thị T và ông Phạm Quốc K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lại Ngọc D và bà Huỳnh Ngọc C, hợp đồng được ghi giấy tay tiêu đề "Giấy sang nhượng đất" không đề ngày tháng năm, có chữ ký xác nhận của hai bên và chị Lại Ngọc H (con của ông D, bà C). Nội dung bà T và ông K mua đất của ông D, bà C diện tích 130m^2 (ngang 5,2m, dài 23,41m gồm 100m^2 thổ cư và 30m^2 đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo (*đo đạc thực tế 119,72m^2 theo Mảnh trích do ngày*

12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo) với giá thỏa thuận là 500.000.000đồng, đất đã được cấp cho ông D và bà C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 414668 ngày 04/12/2014. Bà T đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng cho ông D, bà C và cũng đã được bên bán giao đất quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà tạm bằng tole diện tích khoảng 20m^2, nhưng không thể hiện trong giấy tay sang nhượng đất, vì vậy hai bên thỏa thuận miệng bà T mua luôn căn nhà trên đất với giá 40.000.000 đồng, thời điểm này căn nhà đang cho bà Mai Thị N thuê. Sau khi mua nhà đất, bà T tiếp tục cho bà N thuê thêm 03 tháng, mỗi tháng 1.000.000đồng, tiền thuê nhà bà N trả trực tiếp cho bà T.

Về nguồn gốc số tiền mua đất 500.000.000 đồng: Vào năm 2016, bà T có cho bà C vay số tiền 400.000.000 đồng, do bà C không có tài sản thế chấp nên đã mượn sổ đỏ của mẹ mình là bà Trần Thị T1 thế chấp cho bà T, việc thế chấp có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp hộ bà Trần Thị T1, Nguyễn Hữu N, Nguyễn Ngọc T2 và bên nhận thế chấp chị Phạm Mỹ T3 (con bà T), hợp đồng được Phòng Tư pháp huyện Côn Đảo chứng thực ngày 03/3/2016. Sau khi ký hợp đồng thế chấp, bà T giao cho bà C số tiền vay 400.000.000 đồng. Đến hạn, bà C không có tiền trả nợ nên đã thỏa thuận chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà T để cấn trừ số nợ 400.000.000 đồng, sau khi lập giấy tay sang nhượng, bà T tiếp tục giao cho bà C số tiền còn lại 100.000.000 đồng, tổng tiền vay và tiền giao thêm là đủ 500.000.000đồng tiền mua bán đất. Việc bà T cho bà C vay tiền, giao tiền vay cho bà C 400.000.000 đồng và sau này giao thêm 100.000.000 đồng đều không lập thành văn bản.

Năm 2017, bà T làm nhà lắp ghép tiếp nối căn nhà cũ trên toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng, đến năm 2018 thì sửa chữa thành nhà cấp 4 như hiện nay (việc xây dựng nhà không có xin giấy phép xây dựng). Khi xây dựng nhà bà C có đến ngăn cản không cho thợ xây dựng nhưng không gặp trực tiếp bà T, sau đó cũng không có ý kiến gì nữa và cũng không có cơ quan nào đến lập biên bản xử phạt.

Sau khi xây nhà xong, bà T đã nhiều lần yêu cầu bà C và ông D làm thủ tục tách thửa để lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định thì vợ chồng bà C đưa ra nhiều lý do không thể thực hiện được, cố tình trì hoãn và kéo dài cho đến nay.

Về hợp đồng cho ở nhờ lập ngày 28/11/2016: Hợp đồng này được lập sau khi hai bên lập giấy tay chuyển nhượng đất. Mục đích các bên lập hợp đồng cho ở nhờ để bà T có đủ điều kiện đăng ký thường trú tại huyện Côn Đảo, trên thực tế không có việc bà C ông D cho bà T ở nhờ như bị đơn trình bày. Ngày 06/12/2016, bà T được cấp hộ khẩu tại huyện Côn Đảo nên hợp đồng cho ở nhờ ngày 28/11/2016 đã chấm dứt theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng.

Ông Phạm Quốc K và bà T chung sống với nhau như vợ chồng, không đăng ký kết hôn. Bà T khẳng định tiền mua đất là tài sản riêng của bà T, không phải tài sản chung của bà T và ông K.

Hiện nay, bà T cùng hai con gái là Phạm Mỹ T3 và Phạm Như T4 (sinh năm 2006) đang cùng quản lý sử dụng tài sản đang tranh chấp.

Bà T đã quản lý sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ năm 2016 đến nay nhưng bà C và ông D vẫn không đồng ý lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định mặc dù bà T đã nhiều lần yêu cầu. Do vậy ngày 05/10/2018, bà T khởi kiện yêu cầu ông D và bà C tiếp tục thực hiện và hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng (thực hiện thủ tục tách thửa hoặc đứng tên đồng sở hữu).

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 22/12/2019, bà T có đơn khởi kiện bổ sung với yêu cầu như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 2016, không đề ngày tháng (*hợp đồng viết tay*) giữa bà Trương Thị T, ông Phạm Quốc K và ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C đối với diện tích đất 130m^2 (ngang 5,2m, dài 23,41m gồm 100m^2 thổ cư và 30m^2 đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo, đất tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, tổ 8, khu dân cư số 7, huyện Côn Đảo.

- Yêu cầu ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 2016, không đề ngày tháng (*hợp đồng viết tay*) giữa bà Trương Thị T, ông Phạm Quốc K và ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C đối với diện tích đất 130m^2 (ngang 5,2m, dài 23,41m gồm 100m^2 thổ cư và 30m^2 đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo, đất tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, tổ 8, khu dân cư số 7, huyện Côn Đảo; Yêu cầu ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C thực hiện thủ tục tách thửa, đăng ký chuyển quyền cho bà T đứng tên sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/01/2022 và ngày 31/3/2022, bà Thủy có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

** Các yêu cầu khởi kiện nguyên đơn xin rút:*

- Rút yêu cầu đối với diện tích đất 10,28m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo;

- Rút yêu cầu đối với yêu cầu ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 2016, không đề ngày tháng (*hợp đồng viết tay*) giữa bà Trương Thị T, ông Phạm Quốc K và ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C đối với diện tích đất 130m^2 (ngang 5,2m, dài 23,41m gồm 100m^2 thổ cư và 30m^2 đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo, đất tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, tổ 8, khu dân cư số 9, huyện Côn Đảo;

- Rút yêu cầu ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C thực hiện thủ tục tách thửa, đăng ký chuyển quyền cho bà T đứng tên sử dụng theo quy định của pháp luật.

** Các yêu cầu khởi kiện còn lại yêu cầu giải quyết:*

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 2016, không đề ngày tháng (*hợp đồng viết tay*) giữa bà Trương Thị T, ông Phạm Quốc K và ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 119,72 m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, khu dân cư số 9, huyện Côn Đảo (*theo Mảnh trích do ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo*);

- Yêu cầu công nhận diện tích đất 119,72m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo, đất tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, khu dân cư số 9, huyện Côn Đảo (*theo Mảnh trích do ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo*) thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị T.

- Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm về hình thức thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý do hợp đồng bị vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, bà T vẫn giữ nguyên các yêu cầu đã rút và vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại như nêu trên.

Nguyên đơn đồng ý với Biên bản định giá ngày 16/7/2021, không yêu cầu định giá lại.

* Về yêu cầu phản tố của bị đơn, bà T có ý kiến như sau:

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay lập năm 2016: Bà T không chấp nhận bởi vì việc mua bán là có thật, không có việc bà C và ông D cho bà T thuê nhà hay cho ở nhờ như ông bà trình bày. Từ sau khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà T trực tiếp quản lý sử dụng đất tranh chấp và nhiều lần sửa chữa nhà nhưng ông D và bà C cũng không có ý kiến phản đối gì.

- Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho ở nhờ lập ngày 28/11/2016: Việc các bên lập hợp đồng cho ở nhờ là để bổ sung thủ tục đăng ký hộ khẩu của bà T, trên thực tế không có việc cho ở nhờ. Tại Điều 2 của Hợp đồng quy định về thời hạn cho ở nhờ được chấm dứt khi bà T đủ điều kiện tạo lập chỗ ở hợp pháp theo quy định của Luật cư trú. Nay, bà T đã được cấp sổ hộ khẩu, vì vậy căn cứ vào Điều 2 Hợp đồng cho ở nhờ lập ngày 28/11/2016 thì thời hạn hợp đồng đã chấm dứt, hiện không còn hiệu lực và các bên cũng chưa thanh lý hợp đồng. Do vậy, bà T chấp nhận chấm dứt hợp đồng theo yêu cầu của bị đơn.

- Đối với yêu cầu bà Trương Thị T và ông Phạm Quốc K phải tự tháo dỡ công trình mà ông K và bà T tự ý xây dựng gồm căn nhà vị trí 2, mái che và bàn giao trả lại cho ông D bà C diện tích đất 119,72m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, huyện Côn Đảo (*theo Mảnh trích do ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo*): Bà T không chấp nhận vì đất tranh chấp bà T nhận chuyển nhượng, không phải được ông D, bà C cho thuê hay cho ở nhờ.

[2] Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 13/12/2019, đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố và sửa đổi, bổ sung yêu cầu phản tố ngày 13/01/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh

Ngọc C và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Trọng L cùng thống nhất trình bày:

Lời trình bày của bà T và đại diện theo ủy quyền ông Phạm Quang C như nêu trên là không đúng sự thật, vì thực tế ông Lại Ngọc D và bà Huỳnh Ngọc C không chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà T và ông K như bà T đã trình bày ở trên.

Vào năm 2016, bà C và ông D có cho bà T thuê căn nhà tạm diện tích khoảng 20m^2 (*theo đo đạc thực tế hiện nay là căn nhà vị trí 1 diện tích 33,02m^2 theo Mảnh trích do ngày 12/5/2021*) tọa lạc trên phần đất đang tranh chấp, thời gian thuê là 02 năm, giá thuê 02 năm trả một lần là 40.000.000đồng. Tuy nhiên, khi đến Phòng Tư pháp huyện lập hợp đồng thuê nhà, do bà C không biết chữ nên Phòng Tư pháp không lập hợp đồng cho thuê nhà mà lập thành hợp đồng cho ở nhờ nhà. Hợp đồng ghi người thuê là bà T và cháu Phạm Như T3 nhưng cháu T3 không ký vào Hợp đồng. Hợp đồng được Phòng tư pháp huyện Côn Đảo chứng thực ngày 28/11/2016. Sau khi ký hợp đồng, bà T đã trả tiền thuê nhà một lần là 40.000.000đồng, việc trả tiền thuê không lập biên bản giao nhận.

Nay, bà C và ông D khẳng định cho bà T thuê nhà, cháu T3 (con bà T) chỉ là người ở cùng bà T. Do vậy, bà C và ông D yêu cầu không đưa cháu T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan liên quan đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho ở nhờ nhà.

Trong thời gian thuê nhà, do không làm được hộ khẩu nên bà T nhờ ông D và bà C lập Giấy tay sang nhượng đất để bà T cung cấp cho Công an huyện làm hộ khẩu (thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng là sau khi lập hợp đồng cho thuê nhà). Do là chỗ quen biết và hiện bà T đang thuê nhà của mình nên ông D bà C đồng ý ký vào Giấy tay sang nhượng đất, chứ thực tế ông D bà C không có chuyển nhượng đất cho bà T.

Nguyên đơn cho rằng có việc mua bán đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao số tiền 500.000.000 đồng cho gia đình ông D, bà C. Về số tiền vay 400.000.000 đồng, bị đơn khẳng định không có vay tiền và cấn trừ tiền vay vào tiền mua bán đất như bà T trình bày. Nay, bị đơn xác định từ trước đến nay chỉ nhận duy nhất số tiền thuê nhà 40.000.000 đồng, ngoài ra không nhận bất cứ khoản tiền nào khác.

Quá trình thuê nhà, năm 2018 bà T tự bao chiếm phần đất đang tranh chấp để xây dựng nhà (*hiện nay là căn nhà vị trí 2 và mái che theo Mảnh trích đo ngày 12/5/2021*). Khi bà C và ông D phát hiện có báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện và Công an huyện đến xử lý nhưng bà T vẫn cố tình vi phạm.

Theo thỏa thuận, ông D và bà C cho bà T thuê nhà thời hạn 02 năm, đến năm 2018 hết hạn thuê bà T phải trả nhà nhưng đến nay bà T vẫn không chịu di dời để trả nhà cho bà C và ông D mặc dù bà C và ông D đã nhiều lần yêu cầu.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không chấp nhận. Do đó, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay lập năm 2016 không ghi ngày tháng giữa ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C và ông Phạm Quốc K, bà Trương Thị T;

- Yêu cầu hủy hợp đồng cho ở nhờ nhà lập ngày 28/11/2016 giữa bên cho ở nhờ bà Huỳnh Ngọc C và bên ở nhờ là Trương Thị T, Phạm Như T3;

- Yêu cầu bà Trương Thị T và ông Phạm Quốc K phải tự tháo dỡ công trình mà ông K và bà T tự ý xây dựng và bàn giao trả lại cho ông D bà C diện tích đất 130m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, huyện Côn Đảo.

Ngày 13/01/2022, bị đơn có đơn rút một phần yêu cầu phản tố và sửa đổi, bổ sung yêu cầu phản tố, cụ thể như sau:

- Rút yêu cầu đối với phần diện tích đất là 10,28m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo;

** Các yêu cầu phản tố còn lại yêu cầu giải quyết:*

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay lập năm 2016 không ghi ngày tháng giữa ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C và ông Phạm Quốc K, bà Trương Thị T;

- Yêu cầu chấm hủy hợp đồng cho ở nhờ nhà lập ngày 28/11/2016 giữa bên cho ở nhờ bà Huỳnh Ngọc C và bên ở nhờ là Trương Thị T, Phạm Như T3;

- Yêu cầu bà Trương Thị T và ông Phạm Quốc K phải tự tháo dỡ công trình mà ông K và bà T tự ý xây dựng gồm căn nhà vị trí 2, mái che và bàn giao trả lại cho ông D bà C diện tích đất 119,72m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, huyện Côn Đảo và căn nhà vị trí 1 diện tích 33,02m^2 (*theo Mảnh trích do ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo*).

Nay tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu đã rút và sửa đổi yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay lập năm 2016 giữa ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C và ông Phạm Quốc K, bà Trương Thị T;

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho ở nhờ nhà lập ngày 28/11/2016 giữa bên cho ở nhờ bà Huỳnh Ngọc C và bên ở nhờ là Trương Thị T, Phạm Như T3;

- Bà C và ông D xác định các bên không có việc chuyển nhượng đất, vì vậy khi hủy hợp đồng chuyển nhượng, ông D và bà C không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng. Về vật kiến trúc trên đất: Vật kiến trúc (căn nhà vị trí 2, mái che) bà T tự ý xây dựng, không được sự đồng ý của bị đơn, tuy nhiên do vật kiến trúc không thể di dời được ,do vậy bị đơn thay đổi yêu cầu như sau: Hiện nay bà T đang cùng chị Phạm Mỹ T4 quản lý sử dụng đất tranh chấp, do vậy yêu cầu bà Thủy và chị Tiên phải giao trả lại cho ông D bà C diện tích đất 119,72m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, huyện Côn Đảo (*theo Mảnh trích do ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất*

đai huyện Côn Đảo); Bị đơn đồng ý bồi thường cho bà T giá trị toàn bộ tài sản trên đất (bao gồm căn nhà do bị đơn xây dựng trước đây) theo giá mà Hội đồng định giá đã định và yêu cầu được sở hữu sử dụng các tài sản nêu trên.

- Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho ở nhờ, nguyên đơn cũng đồng ý nên đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của các bên.

Bị đơn đồng ý với Biên bản định giá ngày 16/7/2021, không yêu cầu định giá lại.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Quốc K trình bày:

Ông K và bà T chung sống với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Hiện nay, ông K ở riêng nên không cùng bà T quản lý sử dụng nhà đất đang tranh chấp. Nay, ông K cũng thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của bà T, không bổ sung ý kiến gì thêm.

- Chị Phạm Mỹ T3 trình bày:

Chị T3 có quan hệ là con bà T. Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, chị T3 có ý kiến như sau: Vào khoảng năm 2016, bà C có hỏi vay của bà T 400.000.000đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất do hai bên tự thỏa thuận, do bà C không có tài sản thế chấp nên đã mượn sổ đỏ của bà Trần Thị T1 (mẹ bà C) để thế chấp cho bà T. Do tiền cho bà C vay có 250.000.000đồng của chị T3 nên bà T để cho bà T3 đứng tên người nhận thế chấp trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng thế chấp, bà T đã giao đủ 400.000.000đồng cho bà C tại quán cà phê (đối diện Chi cục thi hành án dân sự huyện Côn Đảo), việc giao nhận tiền vay không có biên bản giao nhận. Về việc mua bán đất, chị T3 không chứng kiến mà chỉ nghe bà T nói có mua của bà C ông D phần đất có diện tích 130m^2 với giá 500.000.000đồng, sau khi cấn trừ nợ bà T đưa thêm cho bà C 100.000.000đồng.

Hiện nay, chị T3 đang cùng bà T quản lý sử dụng đất tranh chấp, bà T3 cũng thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của bà T, không bổ sung ý kiến gì thêm.

[4] Người làm chứng:

- Bà Trần Thị T1 trình bày:

Bà Thủy có quan hệ là mẹ ruột bà C, mẹ vợ ông D. Do cần tiền để mua bán hải sản, thông qua giới thiệu của bà C, bà T1 vay của nguyên đơn 400.000.000đồng, lãi suất 2.800.000đồng/ngày. Khi vay, bà T1 cùng các con ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Ngọc T2 có thế chấp cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị T1, việc thế chấp có lập hợp đồng và có chứng thực của Phòng Tư pháp huyện Côn Đảo. Khi giao nhận tiền có sự chứng kiến của chị Phạm Như T3, bà C, nguyên đơn giao tiền cho bà T1 nhưng bà C là người đếm tiền dùm bà T1. Việc giao nhận tiền vay có lập biên bản, mỗi người giữ một bản, sau khi trả nợ xong bà T1 đã xé bỏ giấy giao nhận. Bà T1

khẳng định bà là người vay tiền, không phải bà C và bà cũng không biết việc mua bán đất giữa nguyên đơn và bà C.

- Chị Lại Ngọc H trình bày:

Chị H có quan hệ là con ruột ông Lại Ngọc D và bà Huỳnh Ngọc C. Chị H thừa nhận Giấy sang nhượng đất là do chị H viết và chữ ký trong Giấy sang nhượng đất là của chị H. Giấy sang nhượng đất lập sau Hợp đồng cho ở nhờ. Việc các bên lập Giấy sang nhượng đất nhằm mục đích để bà T đăng ký hộ khẩu, thực tế không có việc mua bán đất như bà T trình bày. Chị H cũng không nhận và không chứng kiến việc giao nhận số tiền 500.000.000đồng chuyển nhượng đất.

- Ông Ngô Văn T2 và ông Phí Văn Q trình bày:

Ông T2 và ông Q là hàng xóm của bà Châu, ông D. Hai ông có chứng kiến việc bà C và bà T đến thực địa là thửa đất có diện tích khoảng hơn 100m^2 của bà C sát bên nhà ông T2 tiến hành đo đạc, cắm cột mốc và làm móng xây dựng, còn việc các bên mua bán đất và giao nhận tiền hai ông không biết. Thời điểm trước khi bà T đến đo đạc cắm mốc, trên đất có 01 căn nhà tole lắp ghép diện tích khoảng 20m^2 đang cho bà N thuê, sau khi bà T dọn về ở và xây hố ga thì bà N dọn đi. Việc bà T, bà C và bà N thỏa thuận thế nào về việc cho bà N thuê nhà, hai ông không biết.

Theo hai ông biết thì phần đất đang tranh chấp là một phần trong diện tích đất 1.000m^2 không thể tách sổ, do không đủ diện tích tối thiểu theo quy định, vì vậy khi bán đất bà C chỉ làm giấy tờ viết tay mà không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua được. Do đó, việc ký hợp đồng lắp điện, nước, xin giấy phép xây dựng đều phải do bà C tiến hành. Trong thời gian bà T xây nhà, khoảng tháng 9/2018 bà T bị Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện lập biên bản vi phạm hành chính, sau khi bị lập biên bản bà T vẫn cho thợ thi công đến tháng 10/2018 thì hoàn thiện. Cuối tháng 9/2018, bà T có nhờ hai ông và ông T ký giấy xác nhận việc mua bán đất giữa bà C và bà T.

- Bà Mai Thị N trình bày:

Tháng 4/2016, bà N thuê nhà của bà C và ông D với giá thuê 1.400.000đồng/tháng, tiền điện nước trả riêng. Thuê ở được 05 tháng thì bà T cho người xuống đổ đá bít lối đi, bà N hỏi thì bà T cho biết đã mua đất và căn nhà này của bà C và đưa cho bà N xem Giấy mua bán đất có chữ ký của bà C, ông D và con gái bà C thì bà N mới tin. Sau đó, bà T tiếp tục cho bà N thuê nhà, nhưng bà T cho bà C tiếp tục thu tiền thuê nhà thêm 02 tháng, 04-05 tháng tiếp theo bà N trả tiền thuê cho bà T mỗi tháng 1.000.000đồng, còn tiền điện nước mỗi tháng 200.000đồng bà N vẫn trả cho bà C, đến tháng 4/2017 bà N trả nhà lại cho bà T. Trong thời gian thuê nhà, bà N thấy bà C và bà T đến đo đạc, chỉ mốc ranh đất.

- Ông Đỗ Minh K trình bày:

Ông K không có quan hệ họ hàng với bà T, ông K là người bán vật liệu xây dựng cho bà T. Năm 2016, bà T đến cửa hàng của ông K đề nghị đổ đất, xà bần và vật liệu xây dựng để san lấp mặt bằng và làm nhà trên diện tích đất khoảng 120m^2 ở đường Nguyễn An Ninh thuộc tổ 8, khu dân cư số 7, huyện Côn Đảo. Thời điểm

ông K san lấp bằng là đất trống, không có vật kiến trúc trên đất, ông K đổ 43 xe đất và xà bần (một xe 4m^3), giá 125.000đồng/m^3 với tổng số tiền là 21.500.000 đồng.

[5] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với diện tích đất 10,28m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 2016, không đề ngày tháng (*hợp đồng viết tay*) giữa bà Trương Thị T, ông Phạm Quốc K và ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C đối với diện tích đất 130m^2 (ngang 5,2m, dài 23,41m gồm 100m^2 thổ cư và 30m^2 đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo, đất tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, tổ 8, khu dân cư số 7, huyện Côn Đảo.

3. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C thực hiện thủ tục tách thửa, đăng ký chuyển quyền cho bà T đứng tên sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu của bị đơn đối với diện tích đất 10,28m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2016 và yêu cầu công nhận diện tích đất 119,72m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo (*theo Mảnh trích do ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo*) thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị T.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

7. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà Trương Thị T và chị Phạm Mỹ T3 phải trả lại cho ông ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C diện tích đất 119,72m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, huyện Côn Đảo (*theo Mảnh trích do ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo*).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Quốc K, bà Trương Thị T theo giấy tay có tiêu đề "Giấy tay sang nhượng đất" lập năm 2016 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị T và chị Phạm Mỹ T3 phải giao trả cho ông Lại Ngọc D và bà Huỳnh Ngọc C diện tích đất 119,72m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo, đất tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, khu dân cư số 9, huyện Côn Đảo (*theo Mảnh trích do ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo*).

- Buộc ông Lại Ngọc D và bà Huỳnh Ngọc C có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Trương Thị T số tiền 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 538.792.500đồng (Năm trăm ba mươi tám triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn năm trăm đồng), tổng cộng là 1.038.792.500đồng (Một tỷ không trăm ba mươi tám triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn năm trăm đồng).

8. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu được quyền sở hữu sử dụng tài sản gắn liền với đất tranh chấp và ghi nhận sự tự nguyện đồng ý bồi thường giá trị tài sản trên đất của bị đơn, cụ thể như sau:

- Ông Lại Ngọc D và bà Huỳnh Ngọc C đồng ý bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất tranh chấp cho bà Trương Thị T số tiền 174.513.000đồng (Một trăm bảy mươi bốn triệu năm trăm mười ba ngàn đồng).

- Ông Lại Ngọc D và bà Huỳnh Ngọc C được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà tạm loại 1, móng đá hoặc gạch thẻ, mái tole khung cột gạch, tường xây thô, nền gạch xi măng diện tích 33,02m^2 (vị trí nhà 1); 01 nhà tạm loại 1, móng đá hoặc gạch thẻ, mái tole khung cột gạch, tường xây thô, nền gạch xi măng diện tích 70,96m^2 (vị trí nhà 2) và Mái tole diện tích 15,74m^2 (*theo Mảnh trích đo ngày 12/5/2021*).

9. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lại Ngọc D và bà Huỳnh Ngọc C về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho ở nhờ lập ngày 28/11/2016.

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C và bà Trương Thị T như sau: Chấm dứt Hợp đồng cho ở nhờ lập ngày 28/11/2016 giữa bà Huỳnh Ngọc C và Trương Thị T, Phạm Như T3.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo.

[6] Nội dung kháng cáo:

Ngày 01-11-2022, Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo nhận được đơn kháng cáo của ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C là bị đơn trong vụ án có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Tuyên bị đơn không phải trả lại và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn bà Trương Thị T tổng số tiền 1.038.000.000 đồng (bao gồm hoàn trả số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 538.000.000 đồng). Tuyên bị đơn chỉ phải trả lại cho nguyên đơn bà Trương Thị T phần giá trị công trình trên đất mà bà T đã xây dựng thêm (sau khi trừ đi giá trị diện tích bị đơn tự xây dựng là 33,02 m^2).

Ngày 10-11-2022, Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo nhận được đơn kháng cáo của bà Trương Thị T là nguyên đơn trong vụ án có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu của bị đơn.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C và bà Trương Thị T 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.

[8] 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:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 2, Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo theo hướng:

Công nhận "*giấy sang nhượng đất*" không đề ngày tháng năm giữa ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C với ông Phạm Quốc K, bà Trương Thị T có giá trị pháp lý.

Công nhận quyền sử dụng đất 119,72 m^2 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo cho bà Trương Thị T. Bà Trương Thị T có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.038.792.500 đồng cho bà Huỳnh Ngọc C và ông Lại Ngọc D.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C và của nguyên đơn bà Trương Thị T 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] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Giấy sang nhượng đất giữa ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C và bà Trương Thị T:

[2.1.1] Xét về hình thức của Giấy sang nhượng đất giữa ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C và bà Trương Thị T thì thấy:

Theo xác nhận của ông D, bà C: Giấy sang nhượng đất được ký nhằm mục đích cho bà Trương Thị T thuê nhà và nhập hộ khẩu; còn bà Trương Thị T cho rằng Giấy sang nhượng đất được ký sau 04 tháng kể từ khi các bên lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền.

Mặt khác, theo xác nhận của vợ chồng bà C thì khoảng tháng 11 năm 2016, bà T tiến hành dựng nhà lắp ghép trên nền móng, tháng 12 năm 2016, bà T về ở trên căn nhà; còn hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nhằm mục đích vay tiền được ký vào tháng 2 năm 2016.

Từ đó, có căn cứ xác định Giấy sang nhượng đất được các bên ký kết từ khoảng tháng 6 năm 2016 đến tháng 11 năm 2016.

Giấy sang nhượng đất được các bên lập bằng văn bản, nhưng không được công chứng chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không tuân thủ về mặt hình thức của giao dịch theo quy định Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.1.2] Về nội dung của Giấy sang nhượng đất ký kết giữa ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C và bà Trương Thị T thì thấy:

- Xét chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 04-12-2014, Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 414668 cho ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C; theo đó, ông D, bà C được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 15, diện tích 543,2 m^2, tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, huyện Côn Đảo. Năm 2016, ông D, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trương Thị T diện tích 130 m^2 (trong đó có 100 m^2 đất ở và 30 m^2 đất trồng cây lăm năm), diện tích đất này là một phần của thửa đất số 316, tờ bản đồ số 15 là phù hợp quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 về quyền chuyển nhượng của người sử dụng đất và Điều 168 Luật đất đai năm 2013 về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

- Xét nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng:

Tại giấy sang nhượng đất, bà C, ông D chuyển nhượng 130 m^2 cho bà T với giá 500.000.000 đồng. Theo bà T thì số tiền 500.000.000 đồng được bà T thanh toán cho vợ chồng bà C bằng cấn trừ số tiền nợ 400.000.000 đồng vào tháng 2/2016 (số tiền này do bà C vay nhưng bà Ngọc H thế chấp giấy tờ đất của bà T đứng tên nên hợp đồng thế chấp thể hiện bà T là người vay tiền) và 100.000.000 đồng được thanh toán ngày sau khi ký hợp đồng sang nhượng đất. Còn vợ chồng bà C không thừa nhận đã nhận được số tiền 500.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Lời khai của bà Trương Thị T phù hợp với chứng cứ là hợp đồng thế chấp vào ngày 18 tháng 2 năm 2016, thể hiện nội dung: "Bà Ngọc H (mẹ đẻ của bà C) vay của bà Phạm Thị Mỹ T3 (con gái của bà Trương Thị T) số tiền 400.000.000 đồng; thời hạn vay 06 tháng từ ngày 18-2-2016, có thế chấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà T. Theo xác nhận của bà Ngọc H hiện nay tài sản thế chấp đã được bà Trương Thị T trả lại cho bà T sau khi bà T thanh toán hết số tiền nợ. Tuy nhiên, bà Ngọc H không có cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đã

thanh toán được số tiền nợ 400.000.000 đồng. Còn bà Trương Thị T lại cho rằng: sau khi thỏa thuận và lập giấy sang nhượng đất, vợ chồng bà C đồng ý cấn trừ vào số nợ 400.000.000 đồng, nên bà Trương Thị T đã giao lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà Ngọc H đã thế chấp trước đó.

Mặt khác, tại giấy sang nhượng đất cũng đã thể hiện nội dung "Bên B thanh toán tiền một lần"; người viết giấy sang nhượng là chị Lại Ngọc H, là con gái của vợ chồng ông D, bà C. Điều này chứng tỏ, việc thanh toán tiền đã được các bên thỏa thuận thanh toán xong tại thời điểm ký giấy sang nhượng đất. Việc bà Trương Thị T cho rằng đã thanh toán số tiền này bằng cách cấn trừ số nợ 400.000.000 đồng và giao thêm 100.000.000 đồng, chỉ nhằm mục đích giải trình cho nội dung "Bên B thanh toán một lần" mà các bên đã thỏa thuận trong giấy sang nhượng đất.

Do đó, có căn cứ để xác định số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng đã được bà Trương Thị T thanh toán cho ông D, bà C. Như vậy, quyền của bên chuyển nhượng đất là nhận tiền chuyển nhượng đất và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng trả đủ tiền chuyển nhượng giữa vợ chồng ông D và bà Trương Thị T đã đảm bảo theo quy định tại Điều 38, Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Ngoài ra, bà C thừa nhận có nhận của bà T số tiền 40.000.000 đồng, nhưng lại cho rằng đây là tiền bà C thanh toán cho việc thuê căn nhà 20 m^2 trong thời hạn 02 năm. Tuy nhiên, bà C không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bà bà Trương Thị T có thuê nhà của bà C.

- Xét nghĩa vụ bàn giao đất của bên chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng:

Tại giấy sang nhượng đất xác định cụ thể diện tích, kích thước thửa đất chuyển nhượng là 130m^2 đất (chiều ngang 5,2m, chiều dài 23,41 m). Theo xác nhận của bà T thì từ tháng 8 năm 2016, bà T đã được quản lý, sử dụng nhà đất.

Theo lời khai của những người có đất giáp ranh là ông Ngô Văn T2, ông Phí Văn Q làm chứng xác nhận: *"Ông T2 và ông Q là hàng xóm của bà C, ông D. Hai ông có chứng kiến việc bà C và bà T đến thực địa là thửa đất có diện tích khoảng hơn 100 m^2 của bà C sát bên cạnh nhà ông Thành tiến hành đo đạc, cắm cột mốc và làm móng xây dựng nhà".* Phù hợp với lời khai của bà Mai Thị N *"Tháng 4 năm 2016, bà N thuê nhà của bà C, ông D với giá thuê 1.400.000 đồng/tháng, tiền điện nước trả riêng. Thuê được 05 tháng thì bà Trương Thị T cho người xuống đổ đất đá bít lối đi; bà N hỏi bà T thì bà T cho biết nhà đất mà bà N thuê đã được bà T mua và đưa cho bà N xem giấy tờ sang nhượng đất. Sau đó bà T tiếp tục cho bà N thuê; nhưng bà T cho bà C thu tiền thuê nhà thêm 02 tháng; 04 đến 05 tháng tiếp theo bà N trả tiền cho bà T mỗi tháng 1.000.000 đồng; còn lại 200.000 đồng tiền điện nước thì trả cho bà C.*

Tháng 11 năm 2016, bà T đã đổ nền, xây dựng móng, sau đó dựng nhà tiền chế, năm 2018 thì xây dựng nhà kiên cố như hiện nay. Như vây, quá trình sử dụng đất, bà T có sửa chữa và xây dựng thêm nhà. Theo biên bản xem xét thẩm định tại

chỗ ngày 16/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo thì trên đất tranh chấp có: 01 nhà tạm loại 1, diện tích 33,02m; 01 nhà tạm loại 1, diện tích 70,96 m và mái tôn diện tích 15,74m do bà T xây dựng. Từ đó đến nay, bà C, ông D không ngăn chặn hay khởi kiện yêu cầu bà T chấm dứt hành vi và trả lại diện tích đất tranh chấp cho bị đơn.

Như vậy có đủ cơ sở để xác định bà C, ông D đã bàn giao nhà đất chuyển nhượng cho bà T sử dụng từ tháng 11 năm 2016.

- Xét hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nhận thấy: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa vợ chồng ông D, bà C với bà Trương Thị T đã được các bên thực hiện như sau: bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất, chỉ còn thủ tục chỉnh lý sang tên trước bạ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch này các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Nay bà Trương Thị T yêu cầu công nhận hiệc lực của giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng bà C với bà T theo quy định Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 là hoàn toàn có căn cứ.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ văn bản số 255A/CN.VPĐKĐĐ ngày 01/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo trả lời cho Tòa án có nội dung như sau: "…Thửa đất có diện tích 130m^2 (ngang 5,2m; dài 23,41m gồm 100m^2 ONT và 30m^2 BHK) thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15… và căn cứ tại Khoản 1, 2 Điều 3 Quyết định 15/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định về diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất ở kết hợp với đất nông nghiệp" để cho rằng phần đất bà T nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định, vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở. Bởi lẽ, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, thửa đất 316, tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 414668 của Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo cấp ngày 04-12-2014. Đất chuyển nhượng không có tranh chấp và cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Căn cứ vào Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, ông D, bà C được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 15. Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu không nghiêm cấm việc chuyển nhượng đất, chỉ hạn chế việc tách thửa. Nay, bà T yêu cầu được đứng tên chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 316, tờ bản đồ số 15 mà không yêu cầu bị đơn phải tách thửa.

Mặt khác, theo tài liệu phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Côn Đảo thì năm 2016 bà C có làm hai đơn gửi UBND huyện về xin xây dựng 02 căn nhà tạm và UBND huyện đã có văn bản đồng ý cho bà C được xây dựng nhà tạm. Ngày 04/01/2018 và ngày 07/01/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện có đi

kiểm tra và lập biên bản mục đích là để ghi nhận hiện trạng xây dựng nhà tạm trên địa bàn, không phải biên bản xử phạt hành chính.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Quốc K và bà Trương Thị T sống chung với nhau không có đăng ký kết hôn, ông K xác định không quản lý chung nhà đất trên; xác định nhà đất mà bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà C là của bà T. Bà Trương Thị T đồng ý với diện tich đất đo đạc thực tế 119,72 m^2 (trong đó có 100 m^2 đất ở và 19,72 m^2 đất trồng cây hàng năm), theo Mảnh trích đo địa chính ngày 12-5-2021. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; cụ thể: tuyên bố giao dịch sang nhượng đất giữa vợ chồng bà C và bà T năm 2016 có hiệu lực pháp luật. Công nhận cho bà Trương Thị T được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 119,72 m^2 (trong đó có 100 m^2 đất ở và 19,72 m^2 đất trồng cây hàng năm), có tọa độ (6,7,8,11,12,13,10,9,6) thuộc một phần thửa đất số 316, tờ bản đồ số 15, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà Trương Thị T được quyền đứng tên chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho toàn bộ thửa đất 316, tờ bản đồ số 15.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông D, bà C sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Ngọc C, ông Lại Ngọc D về tuyên hủy giấy sang nhượng trên vì lý do: hợp đồng sang nhượng chỉ nhằm mục đích cho bà Trương Thị T thuê nhà và cho nhập hộ khẩu thì thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, bà C và ông D thừa nhận chữ ký trong giấy sang nhượng là của bà C, ông D. Tuy nhiên, bà C, ông D cho rằng mục đích các bên lập Giấy sang nhượng đất là để cho bà T có đầy đủ thủ tục đăng ký hộ khẩu, không có việc chuyển nhượng nhà đất thật sự vì vậy không có việc giao nhận tiền giữa các bên như bà T trình bày, việc nguyên đơn được ở trên đất là do bị đơn cho nguyên đơn thuê nhà thời hạn 02 năm theo hợp đồng cho ở nhờ nhà lập ngày 28/11/2016 và số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn 40.000.000 đồng là tiền nguyên đơn trả tiền thuê nhà trong 02 năm.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bị đơn không thừa nhận việc chuyển nhượng nhà đất và việc giao nhận nhận tiền, yêu cầu nguyên đơn đưa ra chứng cứ chứng minh cho việc bị đơn có nhận tiền mua bán nhà đất. Theo lời bị đơn trình bày mục đích các bên lập giấy tay sang nhượng đất vào năm 2016 là để bà T đăng ký sổ hộ khẩu, tuy nhiên trong hồ sơ xin cấp hộ khẩu của bà T do Công an huyện Côn Đảo cung cấp (BL 364-373) thể hiện chỉ có các tài liệu gồm: Hợp đồng cho ở nhờ nhà lập ngày 28/11/2016; văn bản số 1283/UBND-TNMT ngày 30/6/2016 về việc cho phép bà Huỳnh Ngọc C làm nhà tạm của Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo; đơn ly hôn của ông Phạm Quốc Kh đề ngày 15/10/2016; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 414668 ngày 04/12/2014 do ông Lại Ngọc D và bà Huỳnh Ngọc C đứng tên; bản khai nhân khẩu của bà Trương Thị T đề ngày 05/12/2016; phiếu báo thay đổi hộ khẩu, nhân khẩu của bà Trương Thị T đề ngày 06/12/2016 và phiếu đề xuất ý kiến về đăng ký, quản lý hộ khẩu của ông Lê Quốc K - Đội CSQLHC về TTXH Công an huyện Côn Đảo. Như vậy, hồ sơ đăng ký hộ khẩu của bà T không có giấy

tay sang nhượng đất như bị đơn trình bày. Ngoài ra, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Côn Đảo cung cấp thể hiện: Năm 2016, bà C có làm hai tờ đơn gửi Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo xin xây dựng 02 căn nhà tạm trên thửa đất số 316 tờ bản đồ số 15 đường Nguyễn An Ninh và Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo (UBND huyện Côn Đảo) đã có 02 văn bản số 1056/UBND-TNMT ngày 30/5/2016 và số 1283/UBND-TNMT ngày 30/6/2016 về việc cho phép bà C xây nhà tạm. Theo đó 02 căn nhà tạm xây dựng trên thửa đất 316 tờ bản đồ số 15 đường Nguyễn An Ninh là 02 căn nhà được UBND huyện cho phép bà Huỳnh Ngọc C làm nhà tạm theo 02 văn bản nêu trên. Việc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện lập Biên bản kiểm tra việc xây dựng nhà số 11/BB-TNMT ngày 04/01/2018 đối với bà Trương Thị T và Biên bản kiểm tra việc xây dựng nhà số 40/BB-TNMT ngày 07/01/2018 đối với bà Huỳnh Ngọc C, ông Lại Ngọc D nhà nhằm mục đích ghi nhận hiện trạng tổng hợp hồ sơ các trường hợp xây dựng nhà tạm tại khu vực khu dân cư số 9, huyện Côn Đảo. Đến thời điểm hiện nay, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện không tiến hành xử lý vi phạm hành chính đối với trường hợp xây dựng nhà tạm của bà C và bà T và cũng chưa nhận được đơn khiếu nại từ bà C về việc bà T xây dựng nhà trên đất bà C. Từ đó có thể thấy, việc bà T quản lý sử dụng đất và xây dựng nhà tạm trên một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 đường Nguyễn An Ninh (phần đất nhận chuyển nhượng) được sự đồng ý của bà C ông D. Đồng thời, nếu bị đơn cho rằng không bán nhà cho bà T mà chỉ cho thuê với thời hạn 02 năm (từ 28/11/2016 đến 28/11/2018) với số tiền 40.000.000đồng thì sau khi hết thời hạn thuê nếu bà T không trả nhà và còn tiếp tục sửa chữa nhà cũ, xây dựng thêm nhà mới, làm mái che đáng lẽ bị đơn phải ngăn chặn hoặc khởi kiện bà T để yêu cầu trả nhà cho thuê nhưng đến nay bị đơn vẫn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc ngăn chặn bà T xây dựng nhà trên đất tranh chấp. Đồng thời nếu bà T chỉ là người đi thuê nhà thì sẽ không có việc bà C dẫn bà T đến đất để chỉ ranh, cắm mốc giới cho bà T xây dựng như lời khai của chủ đất giáp ranh ông Thành, ông Quý. Mặt khác, bà T đã cho bà N thuê nhà, bà N đã thanh toán cho bà T 4 – 5 tháng tiền thuê nhà và bà N chỉ thanh toán tiền điện nước 200.000 đồng cho bà C, nhưng bà C không có ý kiến phản đối hay yêu cầu bà N phải trả tiền thuê nhà cho bà C.

Mặt khác, nếu giữa vợ chồng bà C và bà T chỉ là giao dịch cho thuê nhà thì không thể lập giấy sang nhượng đất, không cần phải xác định cụ thể diện tích, kích thước thửa đất chuyển nhượng là 130m^2 đất (chiều ngang 5,2m, chiều dài 23,41 m) và bàn giao cắm mốc như đã phân tích ở trên.

Do đó, không có căn cứ để xác định bà C cho bà T thuê nhà như lời trình bày của bà C, ông D. Ngoài ra, ngoài hợp đồng cho ở nhờ thì bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh việc cho bà T thuê nhà là có thật như bị đơn trình bày.

Từ đó có đủ căn cứ xác định việc bà C, ông D chuyển nhượng đất cho bà T theo "Giấy tay sang nhượng đất lập năm 2016" và tài sản gắn liền với đất là có thật và bà T đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất cho bà C, ông D như bà T trình bày. Vì vậy, căn cứ vào Điều 129 Bô luật dân sự 2015

thì có cơ sở để xác định Giấy tay sang nhượng đất lập năm 2016 có hiệu lực pháp luật; do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - ông D và bà C.

[3] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Hết 31.661.719 đồng; bà T đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn – ông D, bà C phải chịu 300.000 đồng (Loại án phí không có giá ngạch).

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà Trương Thị T không phải nộp.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông D, bà C phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị T và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Ngọc C, ông Lại Ngọc D;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 28-10-2022 của Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo; cụ thể như sau:

Áp dụng: Các Điều 129, 132 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 38, 39, 40, 41 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T;

Công nhận Giấy sang nhượng đất được lập vào năm 2016, không đề ngày tháng (hợp đồng viết tay) giữa bà Trương Thị T, ông Phạm Quốc K và ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà Trương Thị T được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 119,72 m^2 (trong đó có 100 m^2 đất ở và 19,72 m^2 đất trồng cây hàng năm), có tọa độ (6,7,8,11,12,13,10,9,6) thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo, đất tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, tổ 8, khu dân cư số 7, huyện Côn Đảo. Vị trí thửa đất theo Mảnh trích đo ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo.

Bà Trương Thị T được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đứng tên chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo bản án công nhận.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C về việc tuyên hủy Giấy sang nhượng đất được ký giữa ông Lê Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C và bà Trương Thị T, ông Phạm Quốc K năm 2016.

3. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với diện tích đất 10,28 m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo.

4. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C tiếp tục thực hiện Giấy sang nhượng đất được lập vào năm 2016, không đề ngày tháng (hợp đồng viết tay) giữa bà Trương Thị T, ông Phạm Quốc K và ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C đối với diện tích đất 130m^2 (ngang 5,2m, dài 23,41m gồm 100m^2 thổ cư và 30m^2 đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo, đất tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, tổ 8, khu dân cư số 7, huyện Côn Đảo.

5. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C thực hiện thủ tục tách thửa, đăng ký chuyển quyền cho bà T đứng tên sử dụng theo quy định của pháp luật.

6. Đình chỉ yêu cầu của bị đơn đối với diện tích đất 10,28 m^2 thuộc một phần thửa 316 tờ bản đồ số 15 huyện Côn Đảo.

7. Về chi phí tố tụng: Bà T đã nộp xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008498 ngày 24/12/2019 và số 0012015 ngày 11-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Côn Đảo lập. Ông D, bà C được hoàn trả lại 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Trương Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.710.000đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000785 ngày 08 tháng 10 năm 2018 và biên lai số 0010018 ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Côn Đảo.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lại Ngọc D, bà Huỳnh Ngọc C phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0012046 ngày 10-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Côn Đảo; ông D, bà C đã nộp xong.

Hoàn trả lại cho bà Trương Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012048 ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Côn Đảo.

10. 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.

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

(Kèm theo Mảnh trích đo ngày 12/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Côn Đảo;
- Chi cục THADS huyện Côn Đảo;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long