

Bản án số: 169/2024/DS-PT

Ngày: 02 - 4 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Minh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Ông Lê Hoàng Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/3 và ngày 02/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 29/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 316/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Tổ A, Thôn B, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đã chết ngày 28-11-2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Ông Lương Trung T, sinh năm 1996 (vắng mặt);

2. Bà Lương Thị L, sinh năm 1999 (vắng mặt);

3. Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ G, khu A, H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo các giấy ủy quyền ngày 31-3-2022, ngày 01-4-2022 và ngày 14-4-2022) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Bùi Thị C, sinh năm 1948 (có mặt) và ông Lê Văn D, sinh năm 1945 (ông D chết ngày 16-5-2020).

Địa chỉ: Thôn A, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn D: Bà Bùi Thị C (có mặt).

3. Bà Võ Mộng T1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn G, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn Nguyễn Thị A, Bùi Thị C, Võ Mộng T1: Ông Phan Quang N, sinh năm 1970

Địa chỉ: D N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo các giấy ủy quyền ngày 31-8-2022) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1969

Địa chỉ: Tổ C, Thôn B, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Trần Thanh N1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ G, Thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Bà Trần Thanh T2, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ D, Thôn A, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, ông N1, bà T2: Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ G, khu A, H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo các giấy ủy quyền ngày 25-9-2018) (có mặt).

4. Ông Lương Trung K, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ A, Thôn B, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thùy L1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: A B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

6. Ủy ban nhân dân thành phố V.

Địa chỉ: H L, Phường A, Thành phố V, Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Vũ T3 – Chủ tịch (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố V:
Ông Huỳnh Anh T4 – Chuyên viên Phòng T6 (có mặt).

7. Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ: Số C, lô C, ấp S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

8. Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ: C khu phố D, Phường P, Thành phố B, Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người tham gia tố tụng khác: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ F, khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Phạm Ngọc H1, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Công ty L3, số E, ngõ E đường N, quận H, thành phố Hà Nội.

(Giấy ủy quyền số 001482/GUQ ngày 06/7/2023 tại Văn phòng C3)

- *Người kháng cáo:* người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lương Trung T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị H, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lương Trung T, bà Lương Thị L, bà Trần Thị Tuyết M và người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Ngọc P trình bày:

Năm 1986, ông Nguyễn Văn T5 (1908-1999) và bà Nguyễn Thị H2 (1936-2018) cùng các con riêng của bà H2, gồm: Bà Trần Thị H, bà Trần Thanh T2, ông Trần Văn B, ông Trần Thanh N1 có khai phá một phần đất diện tích 2.500

m² đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn B, xã L, thành phố V, Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại thời điểm năm 1986, ông T5 đã 78 tuổi, bà H2 đã 50 tuổi nên không còn sức khỏe lao động nữa, anh chị em bà H là người trực tiếp khai phá diện tích đất này. Do cha mẹ còn sống nên anh chị em bà H để cho cha mẹ đứng chủ hộ kê khai quyền sử dụng đất này. Năm 1999, ông T5 chết không để lại di chúc, bà H2 và các con vẫn tiếp tục sử dụng thửa đất trên. Đến năm 2005, bà H2 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.915 m² thuộc thửa 02, tờ bản đồ số 10 xã L, thành phố V. Ngày 18-11-2005, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 067083 cho hộ bà Nguyễn Thị H2. Qua những lần bà H2 yêu cầu chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng về diện tích và mục đích sử dụng đất đều được cấp đổi và cấp giấy chứng nhận cho hộ bà Nguyễn Thị H2. Nhưng đến năm 2010, khi bà H2 làm đơn tách thửa đất đối với thửa đất 02 nêu trên thì được Ủy ban nhân dân thành phố V cho tách thành 03 thửa đất mới gồm: Thửa 02, thửa 1345, thửa 1346, tờ bản đồ số 10 và cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị H2.

Ngày 06-9-2016, bà H làm đơn xin cấp phép xây dựng gửi Ủy ban nhân dân xã L thì được biết toàn bộ diện tích này đã bị bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng cho 03 bị đơn là bà Võ Mộng T1; ông Lê Văn D và bà Bùi Thị C; bà Nguyễn Thị A bằng 03 hợp đồng công chứng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-02-2011, tại Văn phòng công chứng Tân Thành tỉnh C1 giữa bà Nguyễn Thị H2 và bà Võ Mộng T1 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 10, xã L thành phố V, diện tích 323,6 m² (60,0 m² đất ở và 263,6 m² đất trồng cây lâu năm);

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-02-2011, tại Văn phòng công chứng Tân Thành tỉnh C1 giữa bà Nguyễn Thị H2 và ông Lê Văn D, bà Bùi Thị C đối với thửa đất số 1345, tờ bản đồ số 10, xã L thành phố Vũng Tàu, diện tích: 1000 m² (150 m² đất ở và 900 m² đất trồng cây lâu năm);

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-02-2011, tại Văn phòng công chứng Tân Thành tỉnh C1 giữa bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị A đối với thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 10, xã L thành phố Vũng Tàu, diện tích 1000 m² (90 m² đất ở và 910 m² đất trồng cây lâu năm).

Việc Ủy ban nhân dân thành phố V tự ý cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Thị H2 thành bà Nguyễn Thị H2, để bà H2 chuyển nhượng cho các bị đơn khi chưa có sự nhất trí của những người trong hộ là làm ảnh hưởng quyền thừa kế của những người trong hộ bà H2. Bà H và các anh chị

em hoàn toàn không biết việc bà H2 chuyển nhượng đất, không ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng, không nhận tiền chuyển nhượng và không sử dụng tiền này. Khi bà H hỏi bà H2 về số tiền chuyển nhượng thì bà H2 không biết ở đâu.

Vì vậy, bà H yêu cầu Tòa án tuyên 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 với bà Võ Mộng T1, với ông Lê Văn D và Bùi Thị C và với bà Nguyễn Thị A liên quan đến thửa đất số 02, thửa 1345, thửa 1346 là vô hiệu.

Trong quá trình tố tụng, bà H chết vào ngày 28-11-2018. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H là ông Lương Trung T, bà Lương Thị L, bà Trần Thị Tuyết M.

Ngày 13-6-2022, ông T, bà L và bà M có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 với 03 bị đơn vô hiệu. Cụ thể, các đồng thừa kế của bà H2 đồng ý thanh toán cho các bị đơn số tiền 110.000.000 đồng, là số tiền mà các bị đơn đã thanh toán khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H2, còn thiệt hại do hợp đồng vô hiệu thì Ủy ban nhân dân thành phố V và Văn phòng C1 có trách nhiệm bồi thường cho bị đơn. Ngoài ra, các nguyên đơn cũng yêu cầu Tòa án tuyên di chúc của ông Lê Văn D để lại ½ quyền sử dụng thửa đất số 1345, tờ bản đồ số 10, tại thôn B, xã L, thành phố V cho bà Nguyễn Thùy L1 là không hợp pháp.

Trường hợp Tòa án không tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì yêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân thành phố V và Văn phòng C1 liên đới bồi thường thiệt hại cho các nguyên đơn giá trị 03 thửa đất trên theo giá mà Hội đồng định giá đã kết luận.

- Bị đơn bà Võ Mộng T1 trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Năm 2011, bà biết bà Nguyễn Thị H2 muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 02, tờ bản đồ số 10 xã L, thành phố V với diện tích 323,6 m² nên bà hỏi mua. Khi nhận chuyển nhượng, bà H2 có đưa giấy tờ đất cho bà xem là đất của bà H2 chứ không phải của hộ gia đình. Bà thấy giấy tờ pháp lý rõ ràng nên hai bên ra Văn phòng C1 làm thủ tục chuyển nhượng. Bà đã thanh toán tiền cho bà H2 (số tiền thực tế bao nhiêu thì bà không nhớ rõ nhưng số tiền ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 30.000.000 đồng). Tiền này của cá nhân bà, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà và chồng đã sống ly thân được 01 năm. Bà không biết nguồn gốc đất là của ai chỉ biết giấy tờ đứng tên cá nhân bà H2 nên bà chỉ làm việc với bà H2, giao tiền cho bà H2.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ông Trần Thanh N1 về việc tuyên 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu và hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Mộng T1, bà Nguyễn Thị A và bà Bùi Thị C thì bà không đồng ý. Nếu các nguyên đơn muốn nhận lại thửa đất này thì phải thanh toán cho bà giá trị thửa đất theo giá thị trường hiện nay. Bà đề nghị được vắng mặt tại tất cả những buổi làm việc, hòa giải và tất cả phiên tòa xét xử.

- Bị đơn bà Bùi Thị C trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của riêng ông T5 khai phá, sau này bà H2 mới về sống chung với ông T5 cùng với 04 con riêng là H, N1, T2, B. Việc thỏa thuận giữa ông T5 với bà H2 thế nào đối với tài sản của ông T5 khi hai người về sống chung thì bà không biết nhưng giấy tờ đất đứng tên bà H2 nên vợ chồng bà đồng ý mua. Hai bên có ra Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Lê Văn D có lập văn bản di chúc để lại phần di sản là $\frac{1}{2}$ diện tích đất thuộc thửa 1345, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại L cho cháu là bà Nguyễn Thùy L1.

Bà C cho rằng việc chuyển nhượng diện tích đất này giữa vợ chồng bà với bà H2 là hợp pháp nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn phải hoàn lại giá trị đất tương ứng với giá trị đất tại thời điểm xét xử theo giá thị trường. Bà không có yêu cầu phản tố.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:

Về nguồn gốc đất, bà đồng ý với phần trình bày của bà C. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H2 tại phòng C4. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, bà được bà H2 cho xem giấy tờ đất và chỉ vị trí đất. Thấy giấy tờ pháp lý rõ ràng, bà H2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà thanh toán toàn bộ số tiền trực tiếp cho bà H2. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì các nguyên đơn phải hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với giá trị đất tại thời điểm xét xử theo giá thị trường.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn B, Trần Thanh N1 và Trần Thanh T2 (do ông Huỳnh Ngọc P đại diện) trình bày:

Các ông bà là con của bà Nguyễn Thị H2. Ông Nguyễn Văn T5 là chồng bà H2 và là cha kế của các ông bà. Các ông, bà đồng ý với các ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn.

Ông N1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho các bị đơn đối với các thửa đất tranh chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Trung K trình bày:

Ông là chồng của bà Trần Thị H nhưng không đăng ký kết hôn. Trước đây, ông có về chung sống với bà H và các con là Lương Trung T, Lương Thị L và Trần Thị Tuyết M (con riêng của bà H) tại căn nhà của mẹ vợ là bà Nguyễn Thị H2 trên thửa đất tranh chấp. Ông biết nguồn gốc thửa đất tranh chấp do Nhà nước cấp cho ông Nguyễn Văn T5, sau đó bà H2 và các con về sống chung với ông T5. Ông xác nhận thửa đất này là tài sản của gia đình bà H, không liên quan gì đến ông. Năm 2016, ông và bà H có bỏ tiền làm móng đá học trên đất tranh chấp để xây lại nhà mới nhưng do bị Ủy ban nhân dân xã L ngăn chặn nên không xây dựng được. Ông xác nhận không có yêu cầu gì đối với phần móng nhà này và đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng hoặc giải quyết, xét xử vắng mặt ông vì ông bận công việc không tham gia được.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thùy L1 trình bày:

Bà là người được hưởng thừa kế đối với di sản do ông Lê Văn D để lại là quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất số 1345, tờ bản đồ số 10, xã L, thành phố V, theo di chúc ông D đã lập ngày 12-5-2020 tại Văn phòng C2. Bà đồng ý với ý kiến trình bày của bà Bùi Thị C, bà không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:

Tại văn bản số 5071/UBND-TNMT ngày 11-9-2019, Ủy ban nhân dân thành phố V thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Thị H2 sang tên cá nhân bà Nguyễn Thị H2 là không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi tách thửa.

Tuy nhiên, tại Công văn số 8522/UBND-TNMT ngày 23-9-2022, Ủy ban nhân dân thành phố V thay đổi ý kiến, cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 cho hộ bà H2 là không đúng, vì trong Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị 26-6-2005 do một mình bà H2 đứng tên và ký. Căn cứ điểm a khoản 3.5 mục 3 Thông tư 01/2005/TT-BTNMT ngày 13-4-2005 của Bộ T7, trường hợp sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H2 do chỉ duy nhất bà H2 là người có quyền sử dụng đất nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi tên cá nhân “bà Nguyễn Thị H2” mới đúng theo quy định của Thông tư 01 nêu trên.

Khi tách thửa, mặc dù chưa điều chỉnh từ tên Hộ bà Nguyễn Thị H2 thành bà Nguyễn Thị H2 nhưng khi giải quyết việc tách thửa, cấp đổi thành 03 giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất mới ngày 26-01-2011, Ủy ban nhân dân thành phố V chuyển Hộ bà Nguyễn Thị H2 thành bà Nguyễn Thị H2 không làm thay đổi bản chất vụ việc, bởi xét cho cùng thì về bản chất, toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất vẫn chỉ là tài sản của một mình bà Nguyễn Thị H2 như đã phân tích ở trên.

Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố V thu hồi văn bản số 5071/UBND-TNMT ngày 11-9-2019 về việc trả lời đơn kiến nghị của ông Huỳnh Ngọc P. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn; giữ nguyên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 với các bị đơn là đúng quy định pháp luật. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với các bị đơn vô hiệu và yêu cầu Văn phòng C1 liên đới với Ủy ban nhân dân thành phố V bồi thường thiệt hại cho bị đơn là không có căn cứ. Văn Phòng C1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Thân Văn Q trình bày:

Việc công chứng Văn bản di chúc của ông Lê Văn D đối với một phần tài sản tranh chấp là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, việc các nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy di chúc của ông Lê Văn D lập tại phòng công chứng Thân Văn Q là không có căn cứ. Văn phòng C2 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H (do ông Lương Trung T, bà Lương Thị L và bà Trần Thị Tuyết M kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc yêu cầu tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu:

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-02-2011, tại Văn phòng công chứng Tân Thành tỉnh C1 giữa Nguyễn Thị H2 và bà Võ Mộng T1 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 10, tại thôn B, xã L thành phố V, diện tích 323,6 m² (gồm 60 m² đất ở tại nông thôn và 263,6 m² đất trồng cây lâu năm);

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-02-2011, tại Văn phòng công chứng Tân Thành tỉnh C1 giữa Nguyễn Thị H2 và ông Lê Văn D, bà

Bùi Thị C đối với thửa đất số 1345, tờ bản đồ số 10, tại thôn B, xã L thành phố V, diện tích 1000 m² (gồm 150 m² đất ở tại nông thôn và 900 m² đất trồng cây lâu năm);

1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-02-2011, tại Văn phòng công chứng Tân Thành tỉnh C1 giữa Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị A đối với thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 10, tại thôn B, xã L thành phố V, diện tích 1000 m² (gồm 90 m² đất ở tại nông thôn và 910 m² đất trồng cây lâu năm).

2. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Nguyễn Thị H2 và các bị đơn có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên di chúc của ông Lê Văn D lập tại Văn phòng C2 ngày 12-5-2020 là không hợp pháp.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh N1 về việc tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà Nguyễn Thị A, ông Lê Văn D, bà Bùi Thị C và bà Võ Mộng T1 đối với các thửa đất số 02, 1345, 1346 tờ bản đồ số 10 xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 13/10/2022, ông Lương Trung T - người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (do ông Huỳnh Ngọc P đại diện) thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, vì bản án sơ thẩm đã không đưa người thừa kế là ông S - con nuôi của ông T5 vào tham gia tố tụng.

Các bị đơn do ông Phan Quang N đại diện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, do quyền sử dụng đất tranh chấp được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho cá nhân bà H2 chứ không phải cho hộ bà H2 và các con. Nguồn gốc đất tranh chấp là do Nhà nước cấp cho ông T5, chồng bà H2. Khi ông T5 chết, bà H2 là người thừa kế duy nhất nên bà H2 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2 là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Các con riêng của bà H2 không phải là người thừa kế theo pháp luật của ông T5 và cũng không phải là người khai phá đất tranh chấp nên không có quyền lợi gì liên quan đến các thửa đất tranh chấp. Về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng và giá đất chuyển nhượng: Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, còn giá chuyển nhượng là do hai bên tự nguyện thỏa thuận nên không có căn cứ để cho

rằng giá đó là thấp so với giá thị trường. Trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các bị đơn yêu cầu nguyên đơn và Ủy ban nhân dân thành phố V liên đới bồi thường thiệt hại là giá trị các thửa đất 02, 1345, 1346 tờ bản đồ số 10 xã L, thành phố V cho các bị đơn theo giá đã được Hội đồng định giá kết luận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố V đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Lý do là năm 2005, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị H2 là không đúng quy định của pháp luật, đây là sai sót phổ biến của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời điểm đó. Đất này có nguồn gốc là của Nhà nước cấp cho vợ chồng bà H2 năm 1985, được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận. Năm 2005, khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H2 cũng đề nghị cấp giấy cho cá nhân bà (do ông T5 đã chết năm 1999). Các con bà H2 không phải là người được cấp đất và cũng không phải là người thừa kế theo pháp luật của ông T5 nên không liên quan đến các thửa đất này. Năm 2010, khi bà H2 làm thủ tục tách thửa đất tranh chấp, do phát hiện việc cấp giấy chứng nhận cho hộ bà H2 trước đây là có sai sót nên Ủy ban nhân dân thành phố V đã chỉnh lý lại tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H2 cho phù hợp với hồ sơ pháp lý và quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ để cho rằng Ủy ban nhân dân thành phố V có lỗi gây thiệt hại cho các bên liên quan nên không đồng ý với yêu cầu bồi thường của cả nguyên đơn và bị đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; thời hạn giải quyết vụ án chưa đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lương Trung T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo ông Lương Trung T của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị H, trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị H vắng mặt, bị đơn Võ Mộng T1, người có quyền, nghĩa vụ liên quan Trần Thanh N1, Trần Thanh T2 và Trần Văn B vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham dự phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lương Trung K, Ủy ban nhân dân thành phố V, Văn phòng C1 và Văn phòng công chứng Thân Văn Q vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lương Trung T của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị H):

[2.1] Về nguồn gốc của thửa đất tranh chấp:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ là hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C1 cung cấp cho Tòa án và văn bản trình bày ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị H2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 28/5/1983, ông Nguyễn Văn T5 (chồng bà H2) có “Đơn xin đất canh tác” gửi Ủy ban nhân dân xã L với nội dung: Do ông T5 chưa có đất canh tác, nay đã già yếu, neo đơn nên xin được cấp một thửa đất ở tại B, Thôn B, trước đây là của bà Ba L2 đã quá cố, hiện nay thửa đất đó không có người canh tác”. Đơn này được Ban Thôn B xác nhận đồng ý cấp đất cho ông T5 (Bl 492).

Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H2 đề ngày 20/7/2004 (Bl 493) có kê khai diện tích đất 1.915 m² thuộc thửa số 02 tờ bản đồ số 10 xã L có nguồn gốc là được Nhà nước cấp năm 1985, cất nhà ở và canh tác cho đến nay. Đơn được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã L xác nhận là thửa đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10-6-2005 của bà H2 cũng kê khai nguồn gốc thửa đất 02 là do Nhà nước cấp năm 1985, cất nhà ở và canh tác cho đến nay. Trong phần xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L ghi nhận: Đất do Nhà nước cấp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H2 canh tác và cất nhà ở năm 1985 đến nay, đất do Ban C5 xét cấp, hiện nay không còn hồ sơ lưu trữ tại xã. Kết quả thẩm tra của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V cũng thể hiện: Hộ bà Nguyễn Thị H2 sử dụng đất từ năm 1985 đến nay, có đăng ký hồ sơ địa chính xã L năm 1995, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 17-6-2005 của Ủy ban nhân dân xã L, thành phố V (Bl 497) và Biên bản xác minh thời gian xây dựng sửa chữa nhà

và thời gian cư trú tại địa phương ngày 06-12-2004 (B1 494) đều ghi nhận: Thừa đất 02 do Nhà nước cấp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H2 canh tác và cất nhà ở từ năm 1985 đến nay.

Theo kết quả xác minh của Tòa án, ông Nguyễn Văn T5 đăng ký hộ khẩu thường trú tại Thôn B, xã L từ 01-4-1983 là chủ hộ. Đến ngày 19-7-1986, bà Nguyễn Thị H2 và các con riêng của bà H2 là Trần Thanh T2, Trần Văn B và Trần Thị H mới nhập hộ khẩu về cùng hộ ông T5, riêng ông Trần Thanh N1 không đăng ký hộ khẩu tại đây. Thời điểm này, bà H mới 15 tuổi, ông B, bà T2 mới 17 tuổi.

[2.2] Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên cho thấy nguồn gốc của thửa đất 02 là do Nhà nước cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị H2 từ năm 1985, hai người không có con chung. Nghĩa là trước khi các con của bà H2 về chung sống với vợ chồng bà H2 thì ông T5 và bà H2 đã được cấp đất thừa số 02 rồi. Sau khi được cấp đất, ông T5, bà H2 đã làm nhà và canh tác trên thửa đất này từ năm 1985. Điều này được chính bà H2 kê khai và được chính quyền xã L xác nhận tại nhiều văn bản khác nhau như đã trích dẫn ở trên. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phạm Văn S có đơn xin tham gia tố tụng với lý do ông là con nuôi của ông Nguyễn Văn T5, ông T5 chết có để lại di chúc cho ông. Tòa án cấp phúc thẩm đã xác minh không có tài liệu nào chứng minh ông là con nuôi của ông T5, không có “tờ di chúc” do Ủy ban nhân dân xã L lưu giữ, được xác nhận tại Công văn số 682/UBND-TP ngày 19-6-2023 của Ủy ban nhân dân xã L.

Do đó, việc các nguyên đơn cho rằng nguồn gốc thửa đất 02 do vợ chồng bà H2 và các con riêng của bà H2 là ông B, ông N1, bà T2 và bà H khai phá từ năm 1985 là không có cơ sở, không phù hợp các tài liệu chứng cứ nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ.

[2.3] Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Khi ông T5 còn sống, ông bà không làm thủ tục kê khai đăng ký theo quy định nên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1999, ông T5 chết. Năm 2005, bà H2 mới làm thủ tục kê khai, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 02 nêu trên. Trong đơn xin cấp giấy, bà H2 chỉ ghi tên mình mà không ghi tên ông T5 (vì lúc này ông T5 đã chết) và cũng không ghi họ tên các con của bà H2 với tư cách là thành viên hộ gia đình. Mặc dù giấy tờ, tài liệu về việc giao đất cho ông T5, bà H2 hiện không còn nhưng việc ông bà được cấp thửa đất số 02 đã được Ủy ban nhân dân xã L, Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Phòng T6 xác nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm coi đây là căn cứ để xác định ông T5, bà H2 là chủ sử dụng đất hợp pháp.

Năm 2005, khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 02, Ủy ban nhân dân thành phố V không xác minh làm rõ việc ông T5 còn sống hay

không, nếu đã chết thì người thừa kế gồm có những ai để xác định chính xác người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là một thiếu sót của Cơ quan cấp giấy. Tuy nhiên, theo lời khai xác nhận của các nguyên đơn và kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L thì tại thời điểm 2005, ông T5 đã chết và ông T5 chỉ có một người thừa kế duy nhất theo pháp luật còn sống là bà H2, nên trên thực tế tại thời điểm đó chỉ một mình bà H2 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất 02. Vì vậy, mặc dù trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AD 067083 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 18-11-2005 cho hộ bà Nguyễn Thị H2 nhưng về mặt pháp lý và thực tế, người sử dụng đất hợp pháp là bà Nguyễn Thị H2. Điều này đã được Ủy ban nhân dân thành phố V xác nhận tại Công văn số 8522/UBND-TNMT ngày 23-9-2022 (Bl 602) và tại phiên tòa sơ, phúc thẩm.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa đất số 02 cũ (nay là các thửa 02, 1345, 1346) tờ bản đồ số 10 xã L thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị H2- là có căn cứ, đúng pháp luật. Năm 2010, bà Nguyễn Thị H2 nộp hồ sơ xin tách thửa đất số 02 thành 03 thửa đất mới là thửa 1345, 1346 và thửa 02 còn lại, Ủy ban nhân dân thành phố V đã điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Thị H2 thành bà Nguyễn Thị H2 là phù hợp với nguồn gốc và căn cứ pháp lý như đã nêu trên. Do vậy, hiện nay việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 067083 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 18-11-2005 cho hộ bà Nguyễn Thị H2 là không còn cần thiết.

[2.3] Xét tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 với các bị đơn:

Các nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được ký giữa bà Nguyễn Thị H2 với các bị đơn là vô hiệu vì những lý do sau: Các thửa đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị H2 và các con của bà H2 nhưng chỉ một mình bà H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà không có sự đồng ý hay ủy quyền của các con là trái pháp luật; bà H2 đã già yếu và không biết chữ nhưng trong hợp đồng công chứng viên lại xác nhận “Các bên giao kết hợp đồng đã đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng. Các bên đã ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi” là không đúng sự thật; giá chuyển nhượng ghi trong các hợp đồng chuyển nhượng là quá thấp, chỉ bằng $\frac{1}{2}$ giá đất Nhà nước tại thời điểm năm 2011 là không hợp lý; sau khi chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng chưa nhận đất và chưa sử dụng đất trên thực tế.

Xét yêu cầu nêu trên của các nguyên đơn:

- Như đã phân tích và viện dẫn căn cứ pháp lý tại mục [2.1], các thửa đất 02, 1345, 1346 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H2, đã được chỉnh lý tên chủ sử dụng theo đúng nguồn gốc và căn cứ pháp lý. Thời điểm chuyển nhượng,

bà H2 75 tuổi và được công chứng viên xác nhận đủ năng lực hành vi dân sự. Do vậy, một mình bà H2 hoàn toàn có quyền định đoạt quyền sử dụng đất này mà không cần phải được sự đồng ý của các con bà H2.

- Thời điểm ký hợp đồng, tuy đã 75 tuổi nhưng bà H2 vẫn có đủ năng lực hành vi dân sự. Theo văn bản nêu ý kiến của Văn phòng C1 thì do bà H2 không biết chữ nên tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều 5 Luật công chứng năm 2006, cụ thể: Bà H2 đã thể hiện ý chí bằng lời nói, công chứng viên ghi nhận và diễn đạt cụ thể trong nội dung các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sự tự nguyện, thiện chí của bà H2 thể hiện bằng hành vi điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng trước sự chứng kiến của công chứng viên, người làm chứng và bên nhận chuyển nhượng.

- Để đảm bảo sự khách quan, trung thực giữa các bên khi thỏa thuận và giao kết hợp đồng, họ đã tự mời thêm 02 người làm chứng nhằm chứng kiến sự việc và đã được công chứng viên ghi nhận tại phần chủ thể tham gia hợp đồng và các đoạn 3, đoạn 4 của Điều 7 trong nội dung hợp đồng và phần lời chứng của công chứng viên, cụ thể: *“Bên chuyển nhượng đã nghe 02 người làm chứng đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng, đã hiểu rõ và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký (điểm chỉ) vào hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên. Hai người làm chứng được công chứng viên giải thích, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này”*. Ý kiến này phù hợp với các chứng cứ mà Văn phòng C1 cung cấp cho Tòa án (B1 606-639).

Như vậy, mặc dù trong phần lời chứng theo mẫu của các hợp đồng trên, công chứng viên ghi *“Các bên giao kết hợp đồng đã đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng. Các bên đã ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi”* là chưa hoàn toàn chuẩn xác, nhưng do tại Điều 7 của hợp đồng (ngay trước phần chữ ký và điểm chỉ của các bên đã ghi nhận rất rõ và chính xác về việc người làm chứng đã đọc lại nội dung hợp đồng cho bà H2 nghe, sau đó bà H2 đã điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, lý do này của nguyên đơn cũng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Nguyên đơn cho rằng giá đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là quá thấp, thấp hơn cả giá theo bảng giá đất của UBND tỉnh. Tuy nhiên, xét giá chuyển nhượng là do bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự nguyện thỏa thuận trên nguyên tắc thuận mua vừa bán. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đều xác nhận ngoài mức giá ghi trong hợp đồng là giá giao dịch thật sự giữa hai bên, ngoài ra không có chứng cứ nào xác định một mức giá khác với giá trong hợp đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ

để cho rằng giá thỏa thuận chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là thấp và đây cũng không phải là căn cứ để tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, hiện trạng trên đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 do bà Nguyễn Thị A xây dựng năm 2012 và hiện bà A vẫn đang quản lý, sử dụng ngôi nhà này. Ngoài ra, còn một số cây trồng trên đất mà các bên xác nhận là do các bị đơn trồng. Còn phía nguyên đơn hiện không có nhà cửa kiên cố trên đất, gia đình bà H và các con không còn ở trên đất tranh chấp, trên đất hiện chỉ có 01 căn chòi tạm đã hư hỏng không còn giá trị sử dụng và 01 móng đá hộc do gia đình bà H và ông Lương Trung K xây dựng sau khi bà H2 đã chuyển nhượng cho các bị đơn. Việc xây dựng này sau đó đã bị Ủy ban nhân dân xã L đình chỉ vì đất đang tranh chấp. Hiện móng đá này đã xuống cấp và phía nguyên đơn không có yêu cầu gì về tài sản này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Như vậy, trên thực tế, các bị đơn đã nhận các thửa đất tranh chấp để làm nhà và trồng cây chứ không phải là không nhận và sử dụng đất như nguyên đơn khai.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn và Ủy ban nhân dân thành phố V cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp cho cá nhân bà H2 là đúng pháp luật. Do vậy, bà H2 được quyền chuyển nhượng cho các bị đơn mà không cần sự đồng ý của các con. Thủ tục công chứng hợp đồng và giá cả chuyển nhượng là do các bên tự nguyện thỏa thuận theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, bị đơn cũng cho rằng ngay cả trường hợp việc Ủy ban nhân thành phố V điều chỉnh tên chủ sử dụng đất từ hộ bà H2 sang cá nhân bà H2 là trái pháp luật thì các bị đơn cũng hoàn toàn không có lỗi trong việc này và hoàn toàn không thể biết điều đó. Khi nhận chuyển nhượng, các bị đơn chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H2 là hợp pháp nên đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, các bị đơn là người ngay tình trong việc chuyển nhượng này nên phải được pháp luật bảo vệ. Từ đó, các bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Xét ý kiến và yêu cầu nêu trên của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phù hợp với những nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nhận thấy: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/2/2011 tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H2 và bên nhận chuyển nhượng là các bị đơn. Đây là các hợp đồng được công chứng theo đúng quy định pháp luật nên đảm bảo về mặt hình thức. Hợp đồng có đầy đủ các điều khoản cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được giao kết trên cơ sở sự tự nguyện của các bên, mục đích giao kết hợp đồng không trái pháp luật và đạo

đức xã hội. Các chủ thể tham gia giao kết các hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo xác nhận của công chứng viên vì vậy nên được chấp nhận.

Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc bà Nguyễn Thị H2 ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị A, bà Bùi Thị C, ông Lê Văn D và bà Võ Mộng T1 vào ngày 11/02/2011 đối với các thửa đất 02, 1345, 1346 tờ bản đồ số 10 xã L là phù hợp quy định của pháp luật, là có căn cứ. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng này.

[2.4] Do việc cấp giấy chứng nhận cho bà H2 và ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với các bị đơn là phù hợp quy định pháp luật nên yêu cầu của các nguyên đơn buộc Ủy ban nhân dân thành phố V và Văn phòng C1 liên đới bồi thường thiệt hại cho các nguyên đơn giá trị các thửa đất tranh chấp là không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

[2.5] Xét yêu cầu của các nguyên đơn về việc tuyên di chúc của ông Lê Văn D là không hợp pháp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và ông D, bà C đối với thửa đất số 1345 là hợp pháp nên việc ông D lập di chúc định đoạt $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất là tài sản chung của bà C và ông D cho bà Nguyễn Thùy L1 tại Văn phòng C2 ngày 12-5-2020 là phù hợp quy định của pháp luật. Yêu cầu của các nguyên đơn về việc tuyên di chúc trên không hợp pháp là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.6] Xét yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh N1 về việc tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bị đơn: Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 với bà Nguyễn Thị A, bà Bùi Thị C, ông Lê Văn D và bà Võ Mộng T1 vào ngày 11/02/2011 là hợp pháp nên việc các bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng là phù hợp quy định pháp luật. Vì thế, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh N1 về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các bị đơn.

Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh N1, là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không đưa ra các ý kiến, tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh cho quan điểm của mình, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát về việc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lương Trung T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được chấp nhận nên các nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ và đã nộp xong.

[2.8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lương Trung T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122, 124 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 5, Điều 166 Luật Đất đai; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí Lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Trung T, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H (do ông Lương Trung T, bà Lương Thị L và bà Trần Thị Tuyết M kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc yêu cầu tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu:

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-02-2011, tại Văn phòng công chứng Tân Thành tỉnh C1 giữa Nguyễn Thị H2 và bà Võ Mộng T1 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 10, tại thôn B, xã L thành phố V, diện tích 323,6 m² (gồm 60 m² đất ở tại nông thôn và 263,6 m² đất trồng cây lâu năm);

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-02-2011, tại Văn phòng công chứng Tân Thành tỉnh C1 giữa Nguyễn Thị H2 và ông Lê Văn D, bà Bùi Thị C đối với thửa đất số 1345, tờ bản đồ số 10, tại thôn B, xã L thành phố V, diện tích 1000 m² (gồm 150 m² đất ở tại nông thôn và 900 m² đất trồng cây lâu năm);

1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-02-2011, tại Văn phòng công chứng Tân Thành tỉnh C1 giữa Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị A đối với thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 10, tại thôn B, xã L thành phố V, diện tích 1000 m² (gồm 90 m² đất ở tại nông thôn và 910 m² đất trồng cây lâu năm).

2. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Nguyễn Thị H2 và các bị đơn có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên di chúc của ông Lê Văn D lập tại Văn phòng C2 ngày 12-5-2020 là không hợp pháp.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh N1 về việc tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà Nguyễn Thị A, ông Lê Văn D, bà Bùi Thị C và bà Võ Mộng T1 đối với các thửa đất số 02, 1345, 1346 tờ bản đồ số 10 xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Về chi phí tố tụng:

Ông Lương Trung T, bà Lương Thị L và bà Trần Thị Tuyết M phải nộp 11.597.293 (mười một triệu năm trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm chín mươi ba) đồng và đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lương Trung T, bà Lương Thị L và bà Trần Thị Tuyết M phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí bà Trần Thị H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005033 ngày 04-9-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông T, bà L, bà M đã nộp xong án phí.

Ông Trần Thanh N1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001088 ngày 31-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông N1 đã nộp xong án phí.

6.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lương Trung T phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông Huỳnh Ngọc P nộp thay) theo Biên lai thu tiền số 0000555 ngày 17-11-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Lương Trung T đã nộp xong án phí.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Đức Thọ

Lê Hoàng Tấn

Nguyễn Đức Minh