

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Bản án số: 178/2024/DS-PT

Ngày: 22-8-2024

V/v “Tr/chấp Hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất; Tr/chấp QSD đất”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang

Bà Bùi Thị Thương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Ông Thái Quốc
Bảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15-8 và 22-8-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -
Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2024/TLPT-DS
ngày 05-4-2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 29-12-2023 của Tòa án nhân dân
huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử
số 131/2024/QĐ-PT ngày 17-5-2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
158/2024/QĐ-PT ngày 13-6-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số
112/2024/QĐ-TA ngày 15-7-2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 56/2024/QĐ-
PT ngày 16-7-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đỗ C**, sinh năm 1950 (*có mặt*),

Địa chỉ: **C T, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**; Địa chỉ liên lạc
Tổ H, ấp H, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu,

Người đại diện hợp pháp của ông **C**:

- Ông **Đỗ Phú K**, sinh năm 1976; Địa chỉ Số 595 **C, phường A, quận A, thành
phố Hồ Chí Minh**. Địa chỉ liên lạc: Phòng 101, **số F đường L, phường A, quận T,
thành phố Hồ Chí Minh** (*vắng mặt*),

- Ông **Nguyễn Thành L**, sinh năm 1977; Địa chỉ **Tổ F, khu phố C, phường P,
thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**. Địa chỉ liên lạc 271/1 **Phan Đăng L1, tổ H, khu
phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu** (*có mặt*).

2. Bị đơn: Ông **Đỗ Công Đ**, sinh năm 1975 (có mặt),
Bà **Nguyễn Thị Mỹ L2**, sinh năm 1980 (có mặt),
Cùng địa chỉ: **Tổ H, ấp H, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Đ**: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1976 – Luật sư thuộc **Văn phòng L4, Đoàn Luật sư thành phố H (có mặt)**.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- 3.1. Ông **Trần Hoàng H**, sinh năm 1966 (vắng mặt),
3.2. Bà **Đỗ Thị Lệ D**, sinh năm 1969 (có đơn xin xét xử vắng mặt),
Cùng địa chỉ: **Số A N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**.
3.3. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1959 (vắng mặt),
Địa chỉ: **Tổ H, ấp H, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**.
3.4. **Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (H2)**,
Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Quốc T1**, sinh năm 1970 – Tổng giám đốc (vắng mặt),
Địa chỉ: **Số B Bis N, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh**.
Người đại diện hợp pháp của **H2**: Ông **Trần Văn T2**, sinh năm 1990 – Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân; địa chỉ **số A, tổ B, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu** - là đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền lại ngày 30-5-2024 (có mặt).
3.5. **Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu**;
Trụ sở: **Khu phố Hiệp Hòa, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu**;
Người đại diện: Bà **Đỗ Thị H1** – Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt),
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Lê Minh T3** – Phó trưởng **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (có đơn xin xét xử vắng mặt)**.
4. Người làm chứng:
- 4.1. Bà **Đỗ Thị Lệ T4**, sinh năm 1971 (vắng mặt)
Địa chỉ: **Đường G, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**.
4.2. Bà **Đỗ Thị Q**, sinh năm 1980 (vắng mặt),
Địa chỉ: **Số C T, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**.
4.3. Ông **Đỗ Công L3**, sinh năm 1977 (có mặt),
Địa chỉ: **Ấp H, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**.
5. Người kháng cáo: Ông **Đỗ C** – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông **Đỗ C** và những người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào năm 1999, ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các thửa 192 và 193, tờ bản đồ số 25 xã P, huyện L (nay là huyện Đ) của ông Nguyễn Văn K1 và bà Trần Thị O nhưng vì một số lý do cá nhân nên ông C có nhờ con rể là ông Trần Hoàng H đứng tên giùm. Ngày 17-3-2003, ông H lập giấy giao lại quyền sở hữu ruộng đất trên cho ông C nhưng ông C chưa sang lại tên ông trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2006, con trai ông C là ông Đỗ Công Đ ngỏ ý muốn ông C cho mượn quyền sử dụng đất này để ông Đ thế chấp Ngân hàng vay vốn mua xe tải kinh doanh và hứa khi nào lấy lại được vốn thì trả lại đất cho ông C. Sau đó, ông C có nói chuyện với ông H về việc này và nhờ ông H sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đ. Do đó ông H và ông Đ mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-6-2006.

Từ khi ông Đ được sang tên quyền sử dụng đất thì lập tức trở mặt và đuổi ông C ra khỏi nhà. Ông C nhiều lần yêu cầu ông Đ trả lại quyền sử dụng đất nhưng ông Đ không nghe mà còn chửi bới, xúc phạm ông.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng H và ông Đỗ Công Đ lập ngày 02-6-2006 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P.
- Hủy phần chính lý trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 797037 về việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đ ngày 21-7-2006.
- Buộc ông Đỗ Công Đ và vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trả lại cho ông C quyền sử dụng đất thuộc các thửa số 192, 193, tờ bản đồ số 25, xã P, huyện Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông C yêu cầu ông Đ giao trả giá trị căn nhà trên đất nêu trên mà ông Đ đang sử dụng, vì ông C và những người con khác đã bỏ tiền tạo dựng nên căn nhà trên, đồng thời yêu cầu đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn là ông Đỗ Công Đ trình bày:

Ông Đ là con của ông C, vào đầu năm 1999 ông Đào P (sui gia với ông C) giới thiệu để ông C mua đất của ông K1 nên ông C bàn bạc với ông Đ để mua mảnh đất này và ông Đ đồng ý. Vì ông Đ thường xuyên đi làm ăn xa, bận công việc nên ông C nói để ông H đứng tên giùm, khi nào cần thì ông H sang tên lại cho ông Đ. Do vậy ông Đ đưa cho ông C 48 chỉ vàng nhẫn 9999, tương đương với số tiền 20.000.000đ tại thời điểm đó và nhờ anh rể ông Đ là ông Trần Hoàng H đứng tên mua đất dùm, ông H đã làm giấy sang nhượng đất với ông K1 vào ngày 25-3-1999.

Do ông H là anh rể đứng tên mua đất sợ không tin tưởng với nhau nên vào ngày 30-10-1999 ông C có viết Giấy sang nhượng lại đất vườn rồi ông H, ông D, ông C và hai người chị của ông D là bà Đỗ Thị Lệ D, bà Đỗ Thị Lệ T5 cùng ký tên.

Khi mua đất xong, ông H làm thủ tục xin cấp giấy và ngày 16-8-2000 Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Sau khi cưới vợ, ông D cần xây dựng nhà để ở nên ông D yêu cầu ông H sang tên cho ông D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ngày 18-5-2006 vợ chồng ông H và vợ chồng ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là trả đất), đến ngày 21-7-2006 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chính lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho vợ chồng ông D.

Ông D có dựng nhà chòi bằng cây nhờ ông C ở trông coi đất, cơn bão năm 2006 làm chòi sập thì ông D xây lại nhà kiên cố như hiện nay bằng tiền của ông D đi vay.

Hiện nay vợ chồng ông D là người sử dụng đất và năm 2020 ông D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai m phần đất có diện tích là 2.000m², thuộc thửa 193, tờ bản đồ 25 (thửa mới 07, tờ bản đồ 56) xã P, huyện D, bà M đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 196779 ngày 25-11-2020.

Về tờ giấy giao quyền sở hữu ruộng đất ngày 17-02-2003 do ông C cung cấp thì ông D không biết giấy này có từ lúc nào và do ai làm.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của ông C thì ông D không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày: Bà L2 là vợ ông D và chung sống với nhau từ năm 2001. Bà L2 không biết gì về việc tranh chấp giữa ông C với ông D và hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của ông D, không có ý kiến gì thêm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Hoàng H trình bày:

Ông H là con rể của ông C, ông H xác định vào năm 1999 ông H có đứng tên quyền sử dụng đất giùm cho gia đình bên vợ, do ông Đỗ C và em vợ là Đỗ Công D nhờ. Mọi thủ tục giấy tờ do ông C lo và ông H chỉ biết ký tên.

Việc đất này ai mua thì lúc đầu ông H không quan tâm nhưng sau một thời gian thì ông C kêu ông H ký tên sang nhượng lại đất cho ông D theo “Giấy sang nhượng lại đất vườn” ngày 30-10-1999 do ông C viết. Theo giấy sang nhượng này thì ông H thắc mắc về việc ghi nội dung ông H có nhận tiền sang nhượng 20.000.000đ

vì thực chất ông **H** không hề nhận bất cứ khoản tiền nào thì ông **C** nói đây chỉ là thủ tục.

Còn giấy tay ghi “Giấy giao quyền sở hữu ruộng đất” ngày 17-02-2003 do ông **C** cung cấp thì ông **H** không hề biết về nội dung, giấy này do ông **C** kêu ông **H** ký vào lúc nửa đêm. Hôm đó ông **H** đang đi làm thì ông **C** gọi điện kêu về gấp ký giấy để cho ông **D** đứng tên làm hồ sơ cấp giấy đất, đến tối thì ông **C** sai người cầm giấy đưa ông **H** ký, vì tin tưởng nên ông ký mà không đọc lại.

Ngay từ đầu ông **C** đã xác định với ông **H** đất này là của ông **D** bỏ tiền ra mua nên theo ý kiến của ông **H** thì ông **C** khởi kiện tranh chấp với ông **D** là không đúng.

- Bà Đỗ Thị Lệ D trình bày:

Bà **D** là con ruột ông **C**, chị ruột ông **D** và là vợ ông **Trần Hoàng H**. Ông **H** là người đứng tên diện tích đất 7.464m² thuộc hai thửa 192 và 193, tờ bản đồ 25, xã **P**, huyện **D**. Nguồn gốc đất này là của ông **D** mua của ông **K1** vào năm 1999 rồi nhờ ông **H** đứng tên dùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000.

Đến năm 2006, ông **D** yêu cầu ông **H** chuyển qua cho ông **D** đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng bà **D** làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là chuyển trả lại cho ông **D**).

Việc ông **C** cho rằng đất này của ông **C** là không đúng vì ông **D** là người bán xe của mình lấy tiền để mua đất rồi nhờ ông **H** đứng tên. Nay ông **C** yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng bà **D** ký ngày 18-5-2006 là không phù hợp, vì hợp đồng này ký theo yêu cầu của ông **C** và ông **C** đã nói đất này là của ông **D** thì trả lại cho ông **D** đứng tên.

- Bà Nguyễn Thị M trình bày:

Do thấy ông **D** là người sử dụng đất hợp pháp nên vào năm 2020, bà **M** nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **D**, bà **L2** diện tích đất 2.000m² thuộc một phần thửa 07, tờ bản đồ 56 (cũ là thửa 193, tờ bản đồ 25) xã **P**, huyện **D**. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà **M** được **Sở T** tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 196779 ngày 25-11-2020 và sử dụng cho đến nay.

Hiện trên đất bà **M** đã xây dựng nhà và những tài sản khác. Việc tranh chấp giữa ông **C** với ông **D** thế nào thì bà **M** không rõ, sau này Tòa án giải quyết nếu đất thuộc về ông **C** thì giữa bà **M** với ông **D** sẽ được xem xét giải quyết bằng mỗi quan hệ khác và lúc đó bà **M** sẽ làm việc trực tiếp với ông **D**. Bà **M** xác định mình là người mua đất hợp pháp của ông **D** nên phải được bảo vệ quyền lợi.

- Ủy ban nhân dân huyện D thể hiện tại công văn 2687/UBND-PTNMT ngày 15-3-2023 như sau:

Thửa đất số 192, 193, tờ bản đồ số 25 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K1 năm 1999, thể hiện tại đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi ngày 11-10-1999 của ông Trần Hoàng H, được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận.

Căn cứ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của ông Trần Hoàng H, Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận số P 797037 ngày 16-8-2000 cho ông Trần Hoàng H là đúng theo quy định tại Điều 2 Luật Đất đai năm 1993.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Hoàng H và bà Đỗ Thị Lệ D sang ông Đỗ Công Đ và bà Nguyễn Thị Mỹ L2, được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 02-6-2006, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện xác nhận trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 797037 ngày 16-8-2000 cho ông Đỗ Công Đ và bà Nguyễn Thị Mỹ L2 là đúng theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Hiện nay vợ chồng ông Đ, bà L2 đang nợ Ngân hàng số tiền 2.300.000.000đ, khi vay có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665332 ngày 05-9-2016, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đ, bà L2.

Trong quá trình vay ông Đ, bà L2 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Ngân hàng theo như trong hợp đồng tín dụng. Nay phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông C với ông Đ thì việc giải quyết tranh chấp như thế nào là do Tòa án quyết định. Nhưng trường hợp quyền sử dụng đất thuộc về ông C thì giữa Ngân hàng với ông Đ sẽ xem xét giải quyết bằng mối quan hệ khác và lúc đó Ngân hàng sẽ làm việc trực tiếp với ông Đ, còn trường hợp quyền sử dụng đất thuộc về ông Đ thì căn cứ vào hợp đồng tín dụng để thực hiện.

Những người làm chứng gồm bà Đỗ Thị Lệ T4, bà Đỗ Thị Q, ông Đỗ Công L3 trình bày: Các ông bà là con ruột của ông C, là anh chị em ruột với ông Đ. Năm 2006, các ông bà mỗi người có đưa cho ông C 3.000.000đ để ông C làm nhà, khi đưa không làm giấy tờ gì và căn nhà đó hiện nay ông Đ, bà L2 đang sử dụng. Ngoài ra bà Q còn hỗ trợ cho ông C làm hệ thống tưới vườn, máy năng lượng mặt trời với số tiền khoảng 30.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 29-12-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ C với ông Đỗ Công Đ và bà Nguyễn Thị Mỹ L2 về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Hoàng H** và ông **Đỗ Công Đ** lập ngày 02-6-2006, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P.

- Hủy phân chính lý trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 797037 về việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông **Đ** ngày 21-7-2006.

- Ông **Đỗ Công Đ** và bà **Nguyễn Thị Mỹ L2** không có trách nhiệm trả lại cho ông **C** quyền sử dụng đất thuộc các thửa số 192 và 193, tờ bản đồ số 25 (thửa mới 07 và 26, tờ bản đồ 56) xã P, huyện Đ.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 10-01-2024, nguyên đơn ông **Đỗ C** có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Đỗ Chùm**.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý, trong quá trình tố tụng thì Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về tố tụng, nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông nên có yêu cầu: Buộc ông **Đỗ Công Đ** và bà **Nguyễn Thị Mỹ L2** trả lại cho ông quyền sử dụng đất. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ, phải xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Về nội dung: Ông **C** không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc ông **C** bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng của ông **K1**, bà **Ố** và chỉ cho ông **Đỗ Công Đ** mượn đất. Ông **Đ** cũng không chứng minh được việc giao tiền vàng cho ông **C** để nhờ làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất của ông **K1**, bà **Ố**. Tuy nhiên tất cả các đương sự đều thừa nhận các tài liệu liên quan đến việc sang nhượng đất từ ông **K1**, bà **Ố** sang ông **H**, từ ông **H** sang cho ông **Đ** có trong hồ sơ đều do ông **C** viết nội dung, những người khác chỉ việc ký tên, ông **C** cũng là người thực hiện các thủ tục chuyển nhượng. Ông **C** cho rằng ông **H** đã xác nhận đất của ông **C** tại “Giấy giao quyền sở hữu ruộng đất” ngày 17-02-2003, nhưng giấy này không có chữ ký xác nhận của ông

Đ và được lập sau “Giấy sang nhượng lại đất vườn” ngày 30-10-1999. Đồng thời sau đó ông C cũng không thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông; Hơn nữa khi ông Đ, bà L2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất 2.000m² thuộc một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ 56, ông C đang sống tại đây cũng không có ý kiến phản đối, cho thấy ông C thừa nhận đất này là của ông Đ. Tòa án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C là phù hợp. Tuy nhiên ông C là người có công thực hiện tất cả giao dịch chuyển nhượng đất, trong việc quản lý, sử dụng đất kể từ năm 1999 đến 2021; hiện ông C không có nhà đất nào khác do đó cần buộc ông Định t công sức giao cho ông C quyền sử dụng đất là 1.000m² thuộc thửa đất 40, tờ bản đồ 56 tại xã P, huyện Đ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ C, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận công sức cho ông C như nêu trên.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án này do nguyên đơn yêu cầu Tòa án: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng H và ông Đỗ Công Đ; hủy phần chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 797037 có nội dung sang tên cho ông Đ; buộc ông Đỗ Công Đ và bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trả lại cho ông C quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 192, 193, tờ bản đồ 25 (cũ), xã P, huyện Đ. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ, cần chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát, sửa lại quan hệ pháp luật có tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” (BL số 11 tập 1).

[2] Các đương sự trong vụ án này có mối quan hệ gia đình, nguyên đơn là cha của bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Đỗ Thị Lệ D và ông Trần Hoàng H là con gái, con rể của nguyên đơn và là chị gái, anh rể của bị đơn; những người làm chứng Đỗ Thị Lệ T4, Đỗ Thị Q, Đỗ Công L3 là con của nguyên đơn và là anh chị em ruột của bị đơn.

[3] Thửa đất hiện đang tranh chấp trước đây có số thửa là 192 và 193, tờ bản đồ 25, xã P, huyện L (nay là huyện Đ). Sau này thửa 192 đổi thành thửa 26, tờ bản đồ 56, diện tích 1.904,7m²; Thửa 193 đổi thành thửa 07, tờ bản đồ 56, diện tích 5.550,7m². Năm 2022 thì thửa số 07 được tách thành 02 thửa gồm thửa 40 diện tích 3.550,7m² và thửa 41 diện tích 2.000m² (BL số 71 – 86 tập 11).

[4] Nay nguyên đơn là ông Đỗ C và bị đơn là ông Đỗ Công Đ, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 đều cho rằng các thửa đất số 192 (mới là 26), 193 (mới là 40, 41), tờ bản đồ

25 (mới là 56) là thuộc quyền sở hữu của mình. Trong đó thửa số 41 bị đơn đã chuyển nhượng sang tên xong cho bà Nguyễn Thị M đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 196779 do Sở T cấp ngày 25-11-2020; Thửa 26 do bị đơn đang sử dụng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665332 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05-9-2016, nhưng quyền sử dụng đất thửa 26 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665332 ngày 05-9-2016 thì bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H – Chi nhánh V; Thửa 40 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 069905 do Sở T cấp ngày 23-9-2020 bị đơn đang sử dụng (BL số 71, 85, 86 tập 11; số 222 tập 22).

[5] Về nguồn gốc các thửa đất trên như sau: Toàn bộ diện tích đất của 03 thửa đất trên là của ông Nguyễn Văn K1 và vợ là bà Trần Thị Ó ký “Tờ đứng tên sang nhượng đất ngày 25-3-1999” chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng H - con rể nguyên đơn, có xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) xã P cũ. Sau đó, ông H được UBND huyện L (nay là huyện Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 797037, vào sổ số 00037QSDĐ/636 UBH ngày 16-8-2000. Nguyên đơn khai thực chất ông K1, bà Ó chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng vì một số lý do cá nhân của mình nên lúc đó nguyên đơn phải nhờ ông H đứng tên (BL số 03 tập 01; số 69 tập 11).

[6] Tất cả các đương sự đều thừa nhận các tài liệu gồm: Tờ đứng tên sang nhượng đất ký giữa ông K1, bà Ó với ông H ngày 25-3-1999; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Hoàng H số P 797037 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16-8-2000; Giấy sang nhượng lại đất vườn ngày 30-10-1999 do ông H, ông Đ, ông C, bà Đỗ Thị Lệ D, Đỗ Thị Lệ T5 ký; Giấy giao quyền sở hữu ruộng đất ngày 17-02-2003 do ông H ký; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông H và ông Đ ký có chứng thực của UBND xã P ngày 02-6-2006, tuy có khác nhau về diện tích đất nhưng đều là các tài liệu về các thửa đất nay đang tranh chấp (BL số 03, 10 tập 01; số 21 tập 3; số 69, 100 tập 11).

[7] Nay ông H và vợ là bà D xác định các thửa đất trên không phải của mình mà vợ chồng ông H, bà D chỉ đứng tên hộ cho bị đơn, không phải đứng tên hộ cho nguyên đơn. Chứng cứ là vào ngày 30-10-1999, ông H đã ký giấy tay chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất các thửa đất số 192 (mới là 26), 193 (mới là 40, 41) nêu trên cho bị đơn. Giấy này có ông Đ (bị đơn), ông H, vợ ông H là bà D, cha vợ ông H là ông C (nguyên đơn) và bà T5 (con gái nguyên đơn, em gái bị đơn) cùng ký tên xác nhận (BL số 21 tập 3).

[8] Sau đó vào ngày 17-02-2003, ông H lại ký vào Giấy giao quyền sở hữu ruộng đất với nội dung xác nhận đứng tên đất cho cha mẹ vợ, có các chị em vợ là bà T4, bà T5, bà Q, ông T2 ký tên. Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm, chứng cứ này là bản photo nhưng ông H đã được xem, ông không phủ nhận văn bản này mà chỉ khai rằng do là vào lúc nửa đêm thì ba vợ (ông C) gọi ông về gấp yêu cầu ông ký tên để bổ sung làm giấy tờ đất cho ông Đ, nên ông chỉ việc ký tên mà không

đọc nội dung. Đến phiên tòa phúc thẩm, ông **H** và bị đơn cho rằng không khẳng định được ông **H** có ký vào tài liệu này vì đây chỉ là bản photo. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với tài liệu photo, nhưng được các bên thừa nhận thì vẫn có giá trị như bản chính, nên ông **H** và bị đơn thay đổi lời khai là không có căn cứ chấp nhận (*BL số 03 tập 1*).

[9] Tiếp theo, đến ngày 18-5-2006, ông **H** và bà **D** chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho bị đơn, có chứng thực của **UBND xã P** ngày 02-6-2006 và bị đơn đã được chỉnh lý sang tên ngày 21-7-2006.

[10] Trong suốt quá trình từ khi bắt đầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **K1**, bà **Ô** thì nguyên đơn chính là người trực tiếp đàm phán, trả tiền cho ông **K1** và bà **Ô**, nhận bàn giao quyền sử dụng đất, làm nhà sống trên đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến năm 2020 mới đi nơi khác sống, trong thời gian sống tại đây nguyên đơn là Tổ trưởng dân phố. Nguyên đơn cũng là người viết, soạn thảo toàn bộ các giấy tờ, tài liệu cần thiết để ông **Trần Hoàng H** được **UBND huyện L** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 797037 ngày 16-8-2000, sau đó Giấy sang nhượng lại đất vườn ngày 30-10-1999, Giấy giao quyền sở hữu ruộng đất ngày 17-02-2003 cũng như toàn bộ các giấy tờ, tài liệu để chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông **H** sang cho ông **D** (bị đơn) đều do nguyên đơn thực hiện, các con ruột và con rể của nguyên đơn – trong đó có ông **H** và ông **D** – chỉ ký tên vào các tài liệu, thủ tục cần thiết theo hướng dẫn của nguyên đơn. Các sự kiện này được tất cả các đương sự liên quan thừa nhận.

[11] Về khoản tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn trả cho ông **K1**, bà **Ô** thì cả nguyên đơn và bị đơn đều nhận là của mình. Bị đơn cho rằng đã đưa vàng cho nguyên đơn để nguyên đơn đi bán vàng lấy tiền trả cho ông **K1** nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ông **H** là người đầu tiên đứng tên quyền sử dụng đất thì lời khai năm 2021 cho rằng năm 1999 ông được gia đình vợ, cụ thể là nguyên đơn và bị đơn nhờ ông đứng tên, nguyên đơn lo mọi thủ tục, còn ai là người mua đất thì ông không biết, nhưng sau một thời gian thì nguyên đơn lại yêu cầu ông ký tên sang nhượng lại đất cho bị đơn; đến lời khai năm 2023 và tại phiên tòa phúc thẩm này thì ông **H** lại khai ông có nhìn thấy bị đơn đưa vàng cho nguyên đơn nhưng không biết số lượng vàng là bao nhiêu, lời khai này của ông **H** chỉ có bị đơn thừa nhận, ngoài ra không còn chứng cứ nào khác chứng minh. Với các tình tiết trên, Hội đồng xét xử thấy rằng ông **H** vừa ký xác nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn như đã nêu ở mục [8], vừa ký thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bị đơn như đã nêu ở mục [7], mục [9] và có các lời khai không nhất quán, sự mâu thuẫn này ông **H** không lý giải được.

[12] Như vậy, bị đơn là người được đứng tên quyền sử dụng đất nhưng thực tế bị đơn không tham gia vào bất cứ công đoạn nào của quá trình xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bị đơn mà đều do nguyên đơn điều phối và thực

hiện, việc để cho bị đơn đứng tên quyền sử dụng đất cũng là theo ý chí của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng do bận làm ăn nên để cho cha lo toàn bộ thủ tục liên quan. Nguyên đơn cho rằng vì lý do cá nhân nên đã phải nhờ con rể đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó do bị đơn cần vay tiền làm ăn nên nhờ nguyên đơn cho đứng tên quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền thì nguyên đơn đồng ý và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bị đơn. Bị đơn không thừa nhận lời khai này của nguyên đơn nhưng lời khai của nguyên đơn cũng phù hợp với lịch sử thế chấp quyền sử dụng các thửa đất nêu trên, do bị đơn thực hiện từ sau khi được đứng tên quyền sử dụng đất cho đến hiện nay. Tuy nhiên, khi bị đơn thế chấp đất vay ngân hàng và chuyển nhượng thửa đất số 41 cho bà **Nguyễn Thị M** vào năm 2020, bà **M** đã xây dựng các công trình kiến trúc trên đất thì nguyên đơn biết nhưng không phản đối hay yêu cầu gì. Như vậy được coi là nguyên đơn đã xác định quyền sử dụng đất là của bị đơn theo giấy tờ pháp lý do chính nguyên đơn thực hiện cho bị đơn như đã nêu trên. Nguyên đơn không chứng minh được việc chỉ cho bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn quyền sử dụng đất vẫn là của nguyên đơn. Do đó, cần phải xác định bị đơn có quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[13] Nguyên đơn không yêu cầu tính công sức nhưng theo Án lệ số 05/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06-4-2016 thì nguyên đơn yêu cầu đòi toàn bộ quyền sử dụng đất của các thửa đất nêu trên là yêu cầu lớn hơn yêu cầu xem xét về công sức. Nay yêu cầu đòi quyền sử dụng đất không được chấp nhận nhưng cần phải xem xét công sức cho nguyên đơn. Như diễn biến các tình tiết đã nêu trên thì nguyên đơn có rất nhiều công sức trong việc đàm phán nhận chuyển nhượng, trực tiếp thực hiện toàn bộ các công đoạn, thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông **K1**, bà **Ó**, xác lập quyền sử dụng đất cho bị đơn và trực tiếp sống trên đất, quản lý, giữ gìn quyền sử dụng đất cho đến năm 2021. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, đồng ý quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, sửa một phần Bản án sơ thẩm, công nhận cho nguyên đơn công sức tương đương với 1.000m² đất trên tổng số 7.455,4m², tương ứng tỷ lệ là 13,41%, nhưng được tính bằng giá trị theo định giá của Hội đồng định giá đất tranh chấp thực hiện ngày 17-02-2023 và ngày 19-10-2023. Vì quyền sử dụng đất có nhiều vị trí với giá tiền khác nhau nên sẽ tính giá trung bình phần bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn. Cụ thể:

- Thửa 41 diện tích 2.000m² x 1.800.000đ = 3.600.000.000đ;
- Thửa 26 diện tích 1.904,7m² x 1.300.000đ = 2.476.110.000đ;
- Thửa 40 diện tích 3.550,7m² x 4.000.000đ = 14.202.800.000đ.

Tổng cộng giá trị của ba thửa đất là 2.476.110.000đ + 3.600.000.000đ + 14.202.800.000đ = 20.278.910.000đ, chia cho tổng diện tích đất là 7.455,4m². Như

vậy giá trung bình là $2.720.030\text{đ}/\text{m}^2 \times 1.000\text{m}^2 = 2.720.030.000\text{đ}$, là số tiền công sức nguyên đơn được hưởng do bị đơn thanh toán.

[14] Về tài sản là căn nhà ông Đ đang sử dụng trên thửa đất số 40, tờ bản đồ 56 không bên nào chứng minh được mình là người tạo dựng nên, nhưng khi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17-02-2023 thì đại diện của nguyên đơn cũng xác nhận nhà là do bị đơn xây dựng. Do vậy tài sản gắn liền với đất và cây trồng trên thửa đất 40, tờ bản đồ 56 là sở hữu của bị đơn.

[15] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định sửa một phần nội dung Bản án sơ thẩm. Những vấn đề khác Tòa án cấp sơ thẩm đã xử lý đúng quy định pháp luật. Riêng án phí sơ thẩm được tính lại theo Bản án này. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của phần không được chấp nhận, nhưng được miễn vì thuộc trường hợp người cao tuổi. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên tổng số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

[16] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 37, 147, 148, 157, 165, 200, 228, 293, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 503 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 203 Luật đất đai; Án lệ số 05/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06-4-2016; Điều 12, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn là ông **Đỗ Chùm**. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 29-12-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông **Đỗ C** đối với ông **Đỗ Công Đ** và bà **Nguyễn Thị Mỹ L2**, như sau:

Ông **Đỗ Công Đ** và bà **Nguyễn Thị Mỹ L2** phải thanh toán cho ông **Đỗ Chùm** **k** tiền tương ứng với công sức giữ gìn, quản lý tài sản là 2.720.030.000đ (*Hai tỷ, bảy trăm hai mươi triệu, không trăm ba mươi ngàn đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Đỗ C** về những việc sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Hoàng H** và ông **Đỗ Công Đ** lập ngày 02-6-2006, có xác nhận của **Ủy ban nhân dân xã P**.
- Hủy phần chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 797037 về việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông **Đ** ngày 21-7-2006.
- Ông **Đỗ Công Đ** và bà **Nguyễn Thị Mỹ L2** có trách nhiệm trả lại cho ông **Đỗ Chùm q** sử dụng đất thuộc các thửa số 192, 193 tờ bản đồ số 25 (thửa mới 26, 40, 41, tờ bản đồ 56), **xã P, huyện Đ**.

3. Chi phí tố tụng là 6.177.759đ (*Sáu triệu, một trăm bảy mươi bảy ngàn, bảy trăm năm mươi chín đồng*) do ông **Đỗ Công Đ** chịu và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Đỗ Công Đ** và bà **Nguyễn Thị Mỹ L2** phải chịu 86.400.000đ (*T6 mươi sáu triệu, bốn trăm ngàn đồng*).

Ông **Đỗ C** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Đỗ C** không phải chịu.

6 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 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (22-8-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND h Đ;
- Chi cục THADS h Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ