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: 125/2024/DS-PT
Ngày: 18-6-2024
V/v "Tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*Bà Đào Thị Huệ
*Các Thẩm phán:*Ông Trương Văn Tâm
Bà Bùi Thị Thương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:*** Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18-6-2024, 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 297/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2023/DSST ngày 18-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2024/QĐ-PT ngày 29-02-2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 42/2024/QĐ-PT ngày 15-5-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 95/2024/QĐ-TA ngày 18-6-2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Huỳnh Kim T, sinh năm 1998,
Địa chỉ: Thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1966,
Địa chỉ: Thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Kim L, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.3. Chị Lê Thúy H, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T1, bà Lê Thúy H: Ông Hoàng Tiến A, sinh năm 1995; Địa chỉ: Thôn L, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; Địa chỉ liên lạc: 21 đường T, tổ A, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - Là đại diện theo uỷ quyền, Giấy uỷ quyền ngày 23-8-2022 (có mặt).

3.4. Văn phòng C; Địa chỉ: Số D đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn T2 - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

- Ông Trần Văn V, sinh năm 1942; Địa chỉ: Tổ D, thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Ông Lê Văn L1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Tổ I, thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T1 - là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là chị Huỳnh Kim T trình bày:

Ngày 16-12-2017 âm lịch (tức 01-02-2018 dương lịch) chị T và ông Lê Văn S có ký kết giấy tay với nội dung ông S bán cho chị T diện tích đất 140m^2 đất trồng cây lâu năm, chiều ngang 7m, chiều dài 20m tại thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giá bán là 38.000.000 đồng. Khi các bên ký giấy tay bán đất có hai người làm chứng cùng ký tên, cụ thể là nội dung giấy tay bán đất do ông Trần Văn V viết hộ và ông V cầm thước đo đất giúp cho, còn ông Lê Văn L1 trực tiếp chứng kiến chị T và mẹ là bà Nguyễn Kim L giao cho ông S đủ số tiền 38.000.000đ tại nhà của bà L. Nay diện tích đất này thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 54, đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 213341 ngày 26-02-2021 đứng tên ông Lê Văn S.

Sau đó, chị T đã nhận đất và xây dựng móng đá có chiều dài 17m, rộng 15cm, cao 01m tại phần giáp ranh giữa đất của chị T và đất còn lại của ông S để xác định ranh giới đất.

Thời điểm ông Sáu bán diện tích đất này cho chị T thì bà Nguyễn Thị T1 và chị Lê Thúy H đều chứng kiến và biết rõ. Nhưng đến khi ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích

360,6m^2 thửa đất số 02, tờ bản đồ số 54 nêu trên cho bà Nguyễn Thị T1 (bao gồm cả 140m^2 đất ông S đã bán cho chị T). Diện tích 140m^2 đất này ông S đã bán cho chị T thì ông S không có quyền chuyển nhượng cho bà T1. Chị T cũng không cho ông S vay tiền 38.000.000đ như ông S trình bày. Do vậy, tại Đơn khởi kiện, chị T yêu cầu:

1. Công nhận giấy tay bán đất ký kết giữa chị T và ông S ngày 16-12-2017 âm lịch có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận chị T được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 140m^2 thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 54 nêu trên.

3. Buộc ông S bàn giao quyền sử dụng diện tích đất 140m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 54 cho chị T.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, chị T có quan điểm nếu ông S không đồng ý để chị T sử dụng đất thì phải trả lại chị T 300.000.000đ. Sau khi Hội đồng định giá xác định 140m^2 đất và tài sản trên đất trị giá là 493.207.500đ thì chị T yêu cầu ông S phải trả chị 493.207.500đ.

Tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của ông S rút lại việc nhận ủy quyền, không gặp được ông S để trao đổi phương án giải quyết. Chị T thấy ông S không có trách nhiệm, đồng thời bà T1 và chị H lại tự ý rào toàn bộ diện tích đất tranh chấp bằng lưới sắt, xây dựng phần nhà tắm, bồn nước lấn sang phần đất đang tranh chấp. Vì vậy chị T đã yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Công nhận giấy tay bán đất ký kết giữa chị T và ông S ngày 16-12-2017 âm lịch (ngày 01-02-2018 dương lịch) có hiệu lực pháp luật.

2. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 17-03-2021 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ký giữa ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích đất 140m^2 mà ông sáu đã bán cho chị T theo giấy tay bán đất ngày 16-12-2017 âm lịch (ngày 01-02-2018 dương lịch).

3. Công nhận cho chị T được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 140m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 54, tại thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Buộc ông S và bà T1 phải bàn giao quyền sử dụng hợp pháp diện tích 140 m^2 đất nêu trên cho chị T; bà T1 và chị Lê Thúy H phải tháo dỡ, di dời tài sản trên 140m^2 đất để trả lại đúng hiện trạng đất tại thời điểm ông S bán cho chị T.

5. Công nhận cho chị T được quyền liên hệ tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến phần diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật về đất đai.

Bị đơn là ông Lê Văn S và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do ông Lê Văn S có nợ chị T số tiền 38.000.000đ nhưng ông S không có tiền trả nợ cho chị T nên ông S mới bán 140m^2 đất cho chị T để trừ nợ (ông S không nộp chứng cứ vay nợ chị T cho Tòa án). Tuy nhiên do diện tích đất này là tài sản chung của gia đình nên vợ con của ông S không đồng ý, đồng thời đến ngày 19-05-2021 thì thửa đất số 02, tờ bản đồ số 54 đã do bà T1 đứng tên nên ông S không đồng ý các yêu cầu của chị T. Ông S giữ nguyên các yêu cầu phản tố tại Đơn yêu cầu phản tố đề ngày 24-08-2022, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Hủy giấy tay bán đất ký kết giữa ông S và chị T ngày 16-12-2017 âm lịch (ngày 01-02-2018 dương lịch).

2. Ông S đồng ý giải quyết hậu quả của việc hủy giấy tay bán đất là ông sẽ trả chị T số tiền 38.000.000đ và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên đến phiên tòa ngày 28-02-2023, người đại diện ủy quyền của ông S là anh Hoàng Tiến A rút không đại diện theo ủy quyền cho ông S nữa và xin rút lại những nội dung đã trình bày khi còn là người đại diện ủy quyền của ông S, còn các yêu cầu của ông S tại Đơn yêu cầu phản tố thì anh Tiến A không có ý kiến gì. Đến ngày 20-03-2023, người đại diện theo ủy quyền thứ hai của ông S là anh Lê Văn N cũng thông báo chấm dứt ủy quyền, không đại diện theo ủy quyền cho ông S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- **Bà Nguyễn Kim L trình bày:** Bà L là mẹ của chị T, bà đồng ý với các ý kiến, yêu cầu của chị T.

- Bà Nguyễn Thị T1, thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 54 tại xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ông S chuyển nhượng thửa đất này cho bà T1, trong đó có 140m^2 đất ông S đã bán cho chị T hiện tại đang tranh chấp đúng như chị T đã trình bày.

Ngày 19-05-2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đã xác nhận cho bà T1 được đứng tên thửa đất này. Vì vậy bà T1 xác định 140 m^2 đất trong tổng diện tích 360,6 m^2 đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 54 nêu trên đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T1, nên bà T1 không đồng ý các yêu cầu nêu trên của chị T.

Giấy tay bán đất ký kết giữa ông S và chị T vi phạm về hình thức và nội dung, hợp đồng không công chứng, ông S chuyển nhượng đất cho chị T khi đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Giấy tay bán đất ký kết giữa ông S và chị T thì 140m^2 đất không có số tờ, số thửa trong khi ông S có rất nhiều đất tại xã L. Ông V là người làm chứng nhưng có quan hệ thân thiết với nguyên đơn nên không

đảm bảo tính khách quan. Vì vậy yêu cầu Tòa án công nhận cho bà T1 được toàn quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích 140m^2 đất trồng cây lâu năm mà bà T đang tranh chấp với ông S.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 xác định bà T1 có rào lưới B40 xung quanh và xây dựng nhà vệ sinh chồng lấn sang phần diện tích đất đang tranh chấp. Nếu đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của chị T thì bà T1 sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời, không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với những tài sản này.

- Chị Lê Thúy H, thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày: Chị H yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Về việc rào lưới B40 quanh khu vực diện tích đất đang tranh chấp là để đảm bảo an toàn, nhà vệ sinh đã xây dựng nếu có chồng lấn sang phần diện tích đất đang tranh chấp chị sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời nếu đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với những tài sản này.

- **Văn phòng công chứng Trần Văn T2 trình bày:** Tại Công văn số 17 ngày 20-03-2023, Văn phòng công chứng xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị T1, số công chứng 1061, quyển số 01/2021 ngày 17-03-2021 được thực hiện đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo thủ tục vắng mặt.

Người làm chứng:

- Ông Trần Văn V trình bày:

Ông V là họ hàng với chị T, chị T gọi ông V bằng ông, nhà ông V sát bên nhà chị T. Ông V và ông S là quan hệ hàng xóm, cũng gần nhà ông S.

Ông V xác định việc mua bán đất tại thôn D, xã L, thành phố V ký kết giữa chị T và ông S đúng như chị T trình bày, ông viết hộ giấy và ký tư cách người làm chứng. Ông V biết rõ nội dung thỏa thuận giữa chị T và ông S tại Giấy tay bán đất 140m^2 với giá 38.000.000 đồng. Ông V và chị T ký vào giấy bán đất trước, sau đó cô L gọi điện cho ông S đến nhà cháu T nhận tiền, còn khi ông S nhận tiền ông V không trực tiếp chứng kiến.

Đến ngày hôm sau chị T nhờ ông V đi đo đất và cắm mốc đất. Chính ông S là người đưa ông V đến vị trí đất đã bán cho chị T chỉ ranh giới đất, ông V và ông S trực tiếp cầm thước dây đo đất đúng diện tích 140m^2, ngang 7m và dài 20m, ông V trực tiếp cắm mốc đất bằng trụ bê tông, có cô L đi cùng chứng kiến. Do gia đình ông S nhổ hết các cột mốc bằng trụ bê tông nên khoảng sau tết năm 2022 thì chị T có xây ranh giới bằng đá chẻ giữa đất chị T mua của ông S và đất còn lại của ông S.

Khi ông S chỉ ranh cho ông V đo đất giúp chị T thì ông V không biết diện tích 140m^2 đất thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Sau này ông V đã đến địa chính xã L để xác minh thì

được nhân viên của Uỷ ban xã đưa cho Công văn số 263 ngày 17-01-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thì mới biết về tình trạng pháp lý của đất chị T mua của ông S.

- Ông Lê Văn L1 trình bày: Ông L1 xác định có ký làm chứng trong giấy tay bán đất ký kết giữa chị T và ông S vào ngày 16-12-2017 âm lịch (ngày 01-02-2018 dương lịch). Ông L1 biết rõ nội dung thỏa thuận giữa chị T và ông S là ông S bán cho chị T diện tích 140m^2 đất với giá 38.000.000đ tại thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vào trưa ngày 16-12-2017 âm lịch (ngày 01-02-2018 dương lịch), cô L có nhờ ông L1 làm chứng và ông đã đến trực tiếp chứng kiến việc cô L trả tiền mặt cho ông S, cô L nói là trả cho ông S 38.000.000đ tiền mua bán đất giữa ông S và chị T. Ông thấy ông S trực tiếp ký và ghi rõ họ tên vào giấy tay bán đất ngày 16-12-2017 âm lịch (ngày 01-02-2018 dương lịch). Ông S ký xong thì ông L1 mới ký vào giấy tay bán đất này. Còn việc đo đất và cắm mốc đất như thế nào thì ông L1 không tham gia.

Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2023/DSST ngày 18-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Lê Văn S trong vụ án.

2. Tuyên bố giấy tay bán đất ký kết giữa chị Huỳnh Kim T và ông Lê Văn S vào ngày 16-12-2017 âm lịch (ngày 01-02-2018 dương lịch) có hiệu lực pháp luật.

3. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị T1 đã được Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng số 1061, quyển số 01/2021 ngày 17-03-2021 đối với phần diện tích 140,7 m^2 đất trồng cây lâu năm nằm trong tổng diện tích 360,6m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 54, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 213341 ngày 26-02-2021.

4. Công nhận chị Huỳnh Kim T được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 140,7m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 02 nêu trên theo các điểm tọa độ 1, 3, 15, 16, 17 lô A của Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V ký ngày 19-07-2023.

5. Chị Huỳnh Kim T có quyền và nghĩa vụ liên hệ tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với phần quyền sử dụng chung hợp pháp diện tích 140,7m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 02 nêu trên theo quy định pháp luật về đất đai.

6. Bà Nguyễn Thị T1 và chị Lê Thúy H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời: Toàn bộ hàng rào lưới B40 dài 32,3m, cao 1,8m quanh diện tích đất 140,7m^2 thuộc thửa đất

số 02; giá đỡ lưới là 02 cột sắt vuông, 05 cột trụ bê tông cao 1,5m; nhà vệ sinh có diện tích 1,2m^2 nằm trong lô A của Sơ đồ vị trí thửa đất nêu trên.

Bà T1, chị H bàn giao lại diện tích 140,7m^2 đất thửa số 02, tờ bản đồ số 54 nêu trên cho nguyên đơn là chị Huỳnh Kim T toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 27-9-2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã nhận định không đúng về các tài liệu chứng cứ cũng như các tình tiết của nội dung vụ án và áp dụng pháp luật không đúng. Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm công nhận bà T1 được sử dụng diện tích đất 140m^2 trong thửa đất số 02 tờ bản đồ số 54, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên 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:***

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung tranh chấp: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 140m^2 là một phần của thửa 02, tờ bản đồ số 54 xã L từ ông S sang cho chị T ký kết ngày 16-12-2017 âm lịch (tức 01-02-2018 dương lịch) với giá 38.000.000đ là có thật, ông S không chứng minh được số tiền này là ông vay chị T. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 02 nêu trên, ông S đã vi phạm cam kết với chị T, không làm thủ tục chuyển nhượng cho chị T mà chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 02 cho bà Nguyễn Thị T1. Tuy nhiên việc ông S chuyển nhượng đất cho chị T chỉ là giấy viết tay, vi phạm về hình thức hợp đồng, về nội dung cũng vi phạm điều cấm của luật là không đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh B nên không thể tách 140m^2 cho chị T thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất. Người đang được cấp quyền sử dụng thửa đất số 02 là bà T1 không đồng ý quyền sử dụng chung đất với chị T. Vì các lẽ trên nên giao dịch chuyển nhượng bằng giấy viết tay ngày 16-12-2017 âm lịch (tức 01-02-2018 dương lịch) bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xem xét bồi thường thiệt hại cho nhau.

Hiện nay ông S không rõ ở đâu, còn bà T1 đang sử dụng đất là vợ cũ của ông S, chị H là con gái của ông S cũng cùng bà T1 tạo nên 1 số tài sản trên đất tranh chấp. Khi hòa giải tại địa phương có ông S, bà T1 và chị H thì bà T1 và chị H thừa nhận là đất này ông S cho chị H nhưng chị H để cho bà T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, quyền lợi của thửa đất này bà T1 và chị H được hưởng, để đảm bảo quyền lợi cho chị T thì bà T1 và chị H phải chịu trách nhiệm trả lại tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại cho chị T theo tỷ lệ lỗi của chị T chịu 40%, bà T1 và chị H chịu 60%. Giá trị của 140m^2 theo định giá hiện nay là 490.000.000đ, trừ tiền gốc 38.000.000đ, còn lại 452.000.000đ x 60% là 271.200.000đ là số tiền thiệt hại chị T được nhận cùng với 38.000.000đ tiền gốc. Tổng cộng bà T1 và chị H phải thanh toán cho chị T là 309.200.000đ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng 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] Ngày 16-12-2017 âm lịch (tức 01-02-2018 dương lịch), ông Lê Văn S và chị Huỳnh Kim T có ký "Giấy tay bán đất". Theo đó ông S chuyển nhượng cho chị T diện tích đất 140m^2 (rộng 7m, dài 20m) với giá tiền chuyển nhượng 38.000.000đ là có thật.

[2] Tuy giấy tay chuyển nhượng đất nêu trên không ghi số tờ, số thửa, chỉ ghi mảnh đất chuyển nhượng ở Thôn D, xã L, nhưng từ khi còn hoà giải ở địa phương thì cả chị T, bà T1, chị H (con gái ông S) đều xác định các bên tranh chấp với nhau một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ 54 xã L, ông S cũng không phản đối về vị trí đất chị T tranh chấp, ông chỉ nêu lý do không đồng ý chuyển nhượng đất cho chị T vì vợ con ông không đồng ý; Bà T1 cũng xác định tại Đơn yêu cầu độc lập với nội dung đề nghị Tòa án công nhận cho bà T1 diện tích đất 140m^2 mà ông S đã hứa bán cho chị T là thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ số 54 xã L như các bên đang tranh chấp đã nêu trên. Những tình tiết này cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Trần Văn V rằng chính ông S và ông V trực tiếp đo đất, cắm mốc và giao đúng diện tích 140m^2 đất cho chị T quản lý và chị T đã xây ranh giới bằng đá chẻ để ngăn giữa đất chị T mua của ông S với đất còn lại của ông S. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ 54 xã L chính là đất ông S và chị T đề cập tại giấy tay bán đất nêu trên là có căn cứ. Vị trí đất theo các điểm tọa độ 1, 3, 15, 16, 17 lô A của Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V ký ngày 19-07-2023.

[3] Số tiền chuyển nhượng đất là 38.000.000đ không có biên nhận giao tiền giữa chị T và ông S, tuy nhiên ông S thừa nhận có nhận của chị T số tiền 38.000.000đ nhưng ông cho rằng đó là tiền ông nợ chị T, do ông không trả được nên lấy đất trừ nợ cho chị T. Như vậy, việc chị T đã giao tiền cho ông S là có thật và ông S không chứng minh được ông có nợ chị T, mặt khác việc tự nguyện chuyển nhượng đất hợp pháp để trừ nợ cũng không thuộc loại giao dịch bị cấm theo quy định của pháp luật. Do vậy, có căn cứ để xác định chị T đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất cho ông S.

[4] Về nguồn gốc đất ông S chuyển nhượng cho chị T thì căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Đây là đất ông S được cha mình là ông Lê Văn G cho, nay ông S đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 213341 ngày 26-02-2021. Như vậy quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông S, việc ông S chuyển nhượng đất cho chị T không cần phải có sự tham gia của vợ cũ ông là bà T1 và con gái ông là chị H. Do đó, ông S và bà T1 cho rằng đất là tài sản chung của vợ chồng chưa chia mà một mình ông S chuyển nhượng cho chị T không được vợ con đồng ý là không có căn cứ.

[5] Tuy nhiên ở thời điểm ông S và chị T ký "Giấy tay bán đất" năm 2018 thì đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Giữa ông S và bà Võ Thị Ta R có xảy ra tranh chấp và đến năm 2020 mới có quyết định công nhận kết quả hòa giải thành về việc này, đến năm 2021 ông S mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối chiếu với quy định của Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai thì một trong những điều kiện để quyền sử dụng đất được chuyển nhượng là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy hợp đồng của ông S và chị T không đảm bảo điều kiện này, dẫn đến hai bên không công chứng, chứng thực được hợp đồng chuyển nhượng, vi phạm quy định về hình thức hợp đồng - là điều kiện bắt buộc theo quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, Khoản 2 Điều 117 và Điều 502 Bộ luật dân sự. Từ đó xét thấy tuy chị T đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất (thực hiện quá 2/3 nghĩa vụ hợp đồng) nhưng vẫn không được áp dụng Khoản 1 và 2 Điều 129 Bộ luật dân sự để không tuyên vô hiệu hợp đồng về mặt hình thức. Bởi vì quy định tại Khoản 1 và 2 Điều 129 Bộ luật dân sự chỉ được áp dụng khi hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm các điều kiện khác theo quy định pháp luật. Trường hợp chuyển nhượng đất của ông S và chị T cũng không áp dụng Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao để không vô hiệu hợp đồng vì Nghị quyết này chỉ hướng dẫn ở thời điểm có Luật đất đai năm 2003, sau đó Luật đất đai năm 2013 đã có quy định rõ các điều kiện được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài ra không có hướng dẫn khác thì phải theo các quy định của Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, thực tế chị T chưa sử dụng đất để làm nhà ở hay trồng cây lâu năm nên cũng không áp dụng được các

quy định khác của Luật đất đai 2013 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì lẽ đó, "Giấy tay bán đất" năm 2018 ký giữa ông S với chị T thuộc trường hợp bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử công nhận cho chị T được quyền sử dụng 140m^2 chung trong thửa đất số 02 với bà Nguyễn Thị T1. Lỗi ký hợp đồng vô hiệu của ông S và chị T là như nhau vì cả hai bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng khi chưa đảm bảo các quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu.

[6] Do hợp đồng vô hiệu nên cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng theo Điều 131 Bộ luật dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phải bồi thường thiệt hại (nếu có) cho bên kia. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có yêu cầu nếu Tòa án tuyên hợp đồng bị vô hiệu thì yêu cầu giải quyết luôn hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông S có ý kiến đề nghị hủy giấy tay bán đất giữa ông S với chị T và giải quyết hậu quả của việc hủy giấy tay nêu trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án sơ thẩm theo hướng vô hiệu hợp đồng như đã phân tích nên sẽ giải quyết luôn hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể như sau:

[6.1] Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 38.000.000đ, ông S phải trả lại cho chị T.

[6.2] Thiệt hại do hợp đồng vô hiệu đã xảy ra do giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả định giá đã tăng lên 3.500.000đ/m^2, như vậy 140m^2 có giá là 490.000.000đ. Trừ giá gốc lúc chuyển nhượng 38.000.000đ thì giá trị đất chênh lệch tăng thêm là 452.000.000đ. Đây là thiệt hại cho chị T mà ông S phải chịu trách nhiệm bồi thường cho chị T, nhưng do Hợp đồng bị vô hiệu do lỗi của cả hai bên nên mỗi bên cùng phải chịu thiệt hại theo tỷ lệ 50%. Do đó, ông S phải bồi thường cho chị T là 226.000.000đ.

[6.3] Tổng cộng ông S phải trả cho chị T là 264.000.000đ (38.000.000đ + 226.000.000đ).

[7] Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu công nhận bà được sử dụng 140m^2 đất nêu trên:

[7.1] Sau khi chuyển nhượng một phần thửa đất số 02 cho chị T, ông Lê Văn S lại ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T1 bao gồm cả 140m^2 ông đã chuyển nhượng cho chị T. Đây là sự vi phạm cam kết của ông S với chị T. Tuy nhiên như trên đã nêu về các điều kiện để chuyển nhượng đất cho chị T chưa đảm bảo, việc chuyển nhượng sang tên đất cho bà T1 đã xong và đầy đủ các thủ tục theo quy định của Luật đất đai. Hơn nữa như trên đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với chị T ngày 16-12-2017 âm lịch (tức 01-02-2018 dương lịch) nay bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà

T1, diện tích 140m^2 đất nằm trong thửa đất số 02 bà T1 tiếp tục được quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

[7.2] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21-10-2022 và sự thừa nhận của các đương sự thì chị T đã bỏ chi phí xây dựng móng đá xung quanh đất, nay đất do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên và sử dụng nên giao cho bà T1 sở hữu, sử dụng móng đá và phải trả giá trị của móng đá theo định giá là 3.207.500đ cho chị T.

[8] Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2023/QĐ–BPKCTT ngày 02-03-2023 của Tòa án nhân dân thành phố V về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời *"Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp"* và *"Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp"* đối với diện tích 140m^2 đất trong tổng diện tích 360,6m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 54, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[9] Chi phí thẩm định, định giá, đo vẽ giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

[10] Án phí: Ông S phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho chị T. Chị T phải chịu án phí không giá ngạch cho yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Bà T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[11] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 293, 309, 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 167, Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai; Khoản 2 Điều 117, Điều 122, 131, 502 Bộ luật dân sự; các Điều 26, 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 nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2023/DSST ngày 18-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố V như sau:

1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn S trong vụ án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là chị Huỳnh Kim T đối với bị đơn là ông Lê Văn S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất":

2.1. Tuyên bố giấy tay bán đất ký kết giữa chị Huỳnh Kim T và ông Lê Văn S vào ngày 16-12-2017 âm lịch (ngày 01-02-2018 dương lịch) bị vô hiệu.

2.2. Ông Lê Văn S phải trả cho chị Huỳnh Kim T 38.000.000đ *(ba mươi tám triệu đồng)* tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 226.000.000đ *(hai trăm hai mươi sáu triệu đồng)* tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, tổng cộng là 264.000.000đ *(hai trăm sáu mươi bốn triệu 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.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1:

3.1. Chị Huỳnh Kim T phải giao trả quyền sử dụng đất 140,7m^2 *(một trăm bốn mươi phảy bảy mét vuông)* nằm trong diện tích đất 360,6m^2 *(ba trăm sáu mươi phảy sáu mét vuông)* thửa số 02, tờ bản đồ số 54, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ móng đá xây dựng trên phần đất này cho bà Nguyễn Thị T1. Diện tích đất 140,7m^2 nêu trên được xác định vị trí theo các điểm tọa độ 1, 3, 15, 16, 17 lô A của Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V ký ngày 19-07-2023.

3.2. Bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục được quyền sử dụng 140,7m^2 *(một trăm bốn mươi phảy bảy mét vuông)* và sở hữu toàn bộ móng đá xây dựng trên phần đất do chị T giao, là một phần trong diện tích đất 360,6m^2 *(ba trăm sáu mươi phảy sáu mét vuông)* thửa số 02, tờ bản đồ số 54, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 213341 ngày 26-02-2021 đứng tên ông Lê Văn S, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị T1 ngày 19-05-2021.

4. Bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm trả cho chị Huỳnh Kim T giá trị móng đá là 3.207.500đ *(ba triệu, hai trăm lẻ bảy ngàn, năm trăm đồng)*.

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2023/QĐ–BPKCTT ngày 02-03-2023 của Tòa án nhân dân thành phố V về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời *"Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp"* và *"Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp"*. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6. Chi phí thẩm định, định giá, đo vẽ là 16.788.194đ *(mười sáu triệu, bảy trăm tám mươi tám nghìn, một trăm chín mươi tư đồng)* chị T tự nguyện nộp và đã nộp xong.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* ông Lê Văn S đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003157 ngày 09-09-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V được sung vào công quỹ.

- Ông Lê Văn S phải chịu án phí có giá ngạch là 13.200.000đ *(mười ba triệu, hai trăm ngàn đồng)*.

- Chị Huỳnh Kim T phải chịu 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)*, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002953 ngày 27-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Chị T đã nộp xong.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0001496 ngày 27-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T1 đã nộp xong.

9. 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 (ngày 18-6-2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đào Thị Huệ