

**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: 25/2022/DS-PT

Ngày: 02/3/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng 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:* Ông Nguyễn Minh Châu;

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Nguyễn Thành Hiếu

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu* tham gia phiên tòa:  
Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2022, 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 111/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: Số A, ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Ông T1, bà T1 có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1934; địa chỉ: Số A, khu phố A, thị trấn B, huyện M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

2.2. Ông Trần Cao S, sinh năm 1963; địa chỉ: Số B, khu phố A, thị trấn B, huyện M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

2.3. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1969; địa chỉ: Số A, khu phố A, thị trấn B, huyện M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A, khu phố A, thị trấn B, huyện M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Bà Trần Thị Thanh H2, sinh năm 1998; địa chỉ: Số B, khu phố A, thị trấn B, huyện M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Ông Trần Thái H1, sinh năm 1987; địa chỉ: Số B, khu phố A, thị trấn B, huyện M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. Ông Trần Thái H2, sinh năm 1984; địa chỉ: Số B, khu phố A, thị trấn B, huyện M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1999; địa chỉ: Số A, khu phố A, thị trấn B, huyện M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.6. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 2001; địa chỉ: Số A, khu phố A, thị trấn B, huyện M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị T1 là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Cha ruột của ông Nguyễn Ngọc T1 và cha ruột của bà Nguyễn Thị B là anh em ruột. Nguồn gốc diện tích đất 2.534m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc do mẹ của ông T1 (đã chết) khai phá, sử dụng. Thực hiện chính sách của Nhà nước nên mẹ ông T1 đã tự nguyện hiến đất cho Nhà nước để sản xuất. Mẹ ông T1 khai phá, sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi Tập đoàn sản xuất không hiệu quả nên đã giao đất cho các hộ dân để sản xuất. Diện tích đất này, Tập đoàn giao lại cho gia đình bà Nguyễn Thị B để canh tác, sử dụng. Sau khi sử dụng đất thì gia đình bà B kê khai đăng ký và được UBND huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 956143 ngày 19/7/2000 đối với diện tích đất 2.534m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc cho hộ bà Trần Thị T1. Bà Trần Thị T1 là con ruột của bà B và ông Trần Văn M. Ông Trần Cao S là con ruột của bà B và ông Trần Xuân T3. Bà B, ông S, bà T1 là những người ở chung hộ, còn ông T3 và ông M đã chết.

Ngày 30/5/2001, bà B và ông Trần Cao S (ông S) là mẹ ruột và anh ruột của bà Trần Thị T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà H1 phần ruộng lúa có diện tích 2.534m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc. Đất này đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) số O 956143 ngày 19/7/2000 cho hộ bà Trần Thị T1 với giá 10.000.000 đồng. Các bên thống nhất làm giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất do bà B, ông S ký. Giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng thì ông T1, bà H1 đã trả đủ tiền cho bà B, ông S. Bà B, ông S đã giao đất cho ông T1 sử dụng từ năm 2001 đến nay và đã giao bản chính GCNQSDĐ cho ông T1, bà H1 giữ. Sau khi ông T1, bà H1

đưa tiền cho bà B, ông S thì bà B có đưa lại cho bà T1 2.000.000 đồng. Ông T1, bà H1 nhiều lần đến nhà gặp ông S, bà B để nói bà T1 đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T1, bà H1 vì đất chuyển nhượng do bà T1 đứng tên trong sổ đỏ. Bà T1 trả lời rằng “*Bà T1 có bán đâu mà ký*”. Ông T1, bà H1 có nói chuyện với bà T1 thì bà T1 nói “*Ruộng của cậu mợ thì cậu mợ cứ làm, con có nói gì đâu, con có bán đâu mà ký*”. Bà B, ông S đều đồng ý ký tên chuyển nhượng đất cho ông T1, bà H1 nhưng sổ đỏ đứng tên “*Hộ bà Trần Thị T1*” mà bà T1 không chịu ký tên sang nhượng đất nên không thể thực hiện việc sang tên sổ đỏ được.

Nay ông T1, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 30/5/2001 giữa ông T1, bà H1 và bà B, ông S đối với diện tích đất 2.534m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc; theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 06/4/2021.

*2. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trong quá trình tham gia tố tụng, các bị đơn trình bày:*

#### *2.1. Bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Bà B là vợ ông Trần Xuân T3 (Ông T3 là Liệt sĩ chết năm 1967). Ông T3, bà B chỉ có một người con là ông Trần Cao S. Sau khi ông T3 chết thì bà B lấy ông Trần Văn M (Đã chết). Ông M và bà B có một con chung là bà Trần Thị T1.

Trước đây, gia đình ông S được Tập đoàn sản xuất 3, Xóm Rẫy, xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc giao diện tích đất 5.500m<sup>2</sup> tại ấp Xóm Rẫy (Khu vực ruộng núi Le). Lúc đó nhà vợ chồng ông S có 05 nhân khẩu, theo quy định thì một khẩu được giao 1,5 sào ruộng nên 05 khẩu thì được giao 7,5 sào ruộng. Do gia đình ông S chỉ mới được giao 5,5 sào ruộng là chưa đủ nên bà B mới xin thêm. Vào năm 1997, bà B và ông S có ra chính quyền địa phương gặp ông Sáu L (Đã chết) – Tập đoàn trưởng ở ấp Xóm Rẫy, xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc xin cấp ruộng thêm cho gia đình liệt sĩ là ông Trần Cao S. Ông Sáu L có nói khi nào có ruộng thì cấp thêm. Một thời gian sau, ông Sáu L vận động bà T3 (Mẹ ông T1) thì bà T3 đồng ý hiến ruộng. Sau đó, ông Sáu L có báo cho bà B là vận động được bà T3 nên cấp thêm cho ông S con liệt sĩ 03 sào ruộng gồm 02 thửa. Bà B có bàn bạc với ông S là trước đây địa phương có cấp cho gia đình bà B phần ruộng ở Núi Le, nay cấp thêm 03 sào sợ dư so với bình quân nhân khẩu nên nhờ bà Trần Thị T1 đứng tên. Trên thực tế đất vẫn do ông S canh tác cho đến năm 2001. Vì điều kiện gia đình kinh tế khó khăn, con cháu đi học. Bà B có bàn với ông S sang nhượng phần ruộng lại cho em là Nguyễn Ngọc T1 và có làm giấy viết tay và giao đất, giao sổ đỏ cho ông T1. Ông T1, bà H1 canh tác đất từ năm 2001 cho đến nay. Bà T1 là người kê khai đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) nên UBND huyện Xuyên Mộc đã cấp sổ đỏ số O 956143 ngày 19/7/2000 cho hộ bà Trần Thị T1. Từ khi bà B nhận được sổ đỏ số O 956143 ngày 19/7/2000 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp cho hộ bà Trần Thị T1 thì bà B và ông Trần Cao S cất giữ cho đến ngày sang nhượng đất cho ông T1, bà H1 thì giao sổ đỏ này cho ông T1, bà H1. Năm 2000 hộ gia đình bà

T1 gồm có bà B, ông S và bà T1, cùng con cháu trong nhà nhưng con cháu không liên quan đến đất tranh chấp vì còn nhỏ.

Số tiền mà ông T1, bà H1 giao bà B, ông S để nhận chuyển nhượng ruộng là 10.000.000 đồng thì bà B đưa cho ông S 8.000.000 đồng, còn 2.000.000 đồng thì bà B đưa cho bà T1 mượn để mua chiếc xe máy cho chồng bà T1 chạy xe ôm. Bà T1 có nói tiền đâu mẹ có thì bà B có nói bán ruộng cho vợ chồng cậu Chín Thành (ông T1) và bà T1 giữ luôn số tiền đó và coi như bà B bán ruộng chia cho bà T1.

Nay vợ chồng ông T1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng viết tay chuyển nhượng đất giữa bà B, ông S với ông T1, bà H1 thì bà B đồng ý và đề nghị bà T1 làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho vợ chồng ông T1.

## 2.2. Ông Trần Cao S trình bày:

Năm 1977 ông ngoại là Nguyễn Văn S1 (Đã mất năm 1987) cho 03 mẹ con gồm bà Nguyễn Thị B, ông Trần Cao S, bà Trần Thị T1 diện tích đất khoảng 6.000m<sup>2</sup>. Năm 1981 ông S lấy vợ, khi đó ấp Xóm Rầy có 03 tập đoàn sản xuất nông nghiệp, ông S sản xuất tại Tập đoàn 3, làm nông nghiệp được vài năm thì Tập đoàn giải thể. Bà B nói “*Không làm Tập đoàn nữa thì tách ra ở riêng*” để bà B làm đơn xin tập đoàn cấp ruộng cho ông S vì ông S là con liệt sĩ (Cha Trần Xuân T3 – Liệt sĩ chết năm 1967). Bà B có làm đơn xin ông Lê Văn L1 (Tập đoàn trưởng sản xuất nông nghiệp), ông L1 hiện nay đã chết. Ông L1 cấp cho ông S 5,5 sào (5.500m<sup>2</sup>) tại ấp Xóm Rầy (Khu vực ruộng núi Le). Tại thời điểm đó theo nhân khẩu trong gia đình ông S là 05 khẩu gồm ông S; vợ là bà Q, sinh năm 1966; 03 đứa con tên Trần Thái H2, sinh năm 1984; Trần Thái H1, sinh năm 1987; Trần Thái H3, sinh năm 1991 (chết năm 1997). Do chưa cấp đủ diện tích ruộng theo nhân khẩu nên ông S xin ông L1 cấp thêm một phần ruộng nữa (Hiện nay là đất tranh chấp). Khi đó, ông L1 nói cấp thêm cho ông S 03 sào ruộng nữa. Ông S sợ dư diện tích vì trước đó ông S đã được cấp 5,5 sào nên mới nhờ em gái bà T1 đứng tên hộ. Sau đó, ông S liên tục trồng lúa và canh tác đến năm 2001.

Ngày 30/5/2001, ông S, bà B chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T1, bà H1 diện tích ruộng 2.534m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc với giá 10.000.000 đồng. Bà B đã nhận đủ 10.000.000 đồng, bà B có đưa cho ông S 8.000.000 đồng, còn lại 2.000.000 đồng bà B đưa cho bà T1. Sau này, ông S có hỏi bà B thì bà B nói ban đầu bà B đưa cho bà T1 mượn mua chiếc xe máy để chồng bà T1 chạy xe ôm. Bà T1 có nói tiền đâu mẹ có thì bà B nói bán ruộng cho vợ chồng cậu Chín T1 (ông T1) và bà T1 giữ luôn số tiền đó và coi như bà B bán ruộng chia cho bà T1.

Nay vợ chồng ông T1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng viết tay chuyển nhượng đất giữa bà B, ông S với ông T1, bà H1 thì ông S đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà H1 và đề nghị bà T1 làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho vợ chồng ông T1.

## 2.3. Bà Trần Thị T1 trình bày:

Ông S là con ông Trần Xuân T3 – Liệt sĩ chết năm 1967 và bà Nguyễn Thị B. Ông T3 và bà B có mỗi mình ông S là con. Bà T1 là con riêng của bà Nguyễn Thị B với ông Trần Văn M, ông M đã mất từ lâu nên bà T1 không rõ. Ông M và bà B có một mình bà T1 là con ruột, ngoài ra không có con chung, riêng nào khác. Diện tích ruộng 2.534m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp sổ đỏ cho bà T1. Bà T1 không chuyển nhượng đất ruộng này cho vợ chồng ông T1, bà H1. Từ trước đến nay, vợ chồng ông T1, bà H1 canh tác trên đất nhưng bà T1 tưởng là bà B cho ông T1, bà H1 thuê đất. Bà T1 không nhận bất cứ đồng tiền nào như ông S trình bày.

Nguồn gốc diện tích đất ruộng này là do bà T1 chở bà B vào nhà ông Sáu L để xin cấp. Việc ông S trình bày ông S đi xin ruộng là không đúng vì bà B và ông S đã có ruộng còn bà T1 chưa có ruộng nên bà B mới xin cho bà T1. Năm 1989, bà T1 lấy chồng là ông Nguyễn Văn G, đã mất năm 2010, có hai đứa con tên Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Minh T2. Sau khi cấp ruộng thì gia đình bà T1 gồm bà T1, bà B, ông S trực tiếp canh tác. Năm 2001, bà B và ông S chuyển nhượng đất cho ông T1, bà H1 thì bà T1 không biết vì bà T1 đi làm ăn xa. Khoảng tháng 11/2020, ông T1, bà H1 hỏi thúc bà T1 làm giấy tờ sang tên quyền sử dụng đất nên bà T1 mới biết bà B, ông S đã chuyển nhượng đất của bà T1 cho ông T1, bà H1. Nay bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà H1 và bà T1 đề nghị ông T1, bà H1 trả lại đất ruộng cho bà T1.

*3. Trong quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*3.1. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, ông Nguyễn Minh T2 trình bày:*

Bà T2, ông T2 là con ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị T1. Ông G đã mất vào năm 2010. Bà T1 là người đứng tên trên sổ đỏ đất tranh chấp. Bà T2, ông T2 không nghe bà T1 nói việc chuyển nhượng đất ruộng cho ông T1, bà H1. Việc chuyển nhượng đất là do cậu Trần Cao S tự ý làm giấy tay chuyển nhượng cho ông T1, bà H1 mà không có sự đồng ý của bà T1. Đất này thuộc quyền sử dụng của bà T1 chứ không liên quan đến bà T2, ông T2 nên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*3.2. Bà Nguyễn Thị Q trình bày:*

Bà Q là vợ ông S, bà Q đồng ý với lời trình bày của ông S.

*3.3. Bà Trần Thị Thanh H2, ông Trần Thái H1, ông Trần Thái H2 trình bày:*

Bà H2, ông H1, ông H2 là con của ông S, bà Q. Phần ruộng mà ông S, bà B sang nhượng lại cho ông T1, bà H1 là ruộng của bà B, ông S chứ không liên quan gì đến bà H2, ông H1, ông Thái vì lúc Nhà nước cấp ruộng cho ông S, bà B thì bà H2, ông H1, ông Thái còn nhỏ. Việc chuyển nhượng ruộng như thế nào do bà B, ông T1 toàn quyền quyết định.

*4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 19/10/2021, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bà Nguyễn Thị B, ông Trần Cao S, bà Trần Thị T1.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 30/5/2001 là có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất 2.534m<sup>2</sup> thửa đất số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có các điểm tọa độ, góc cạnh 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1 theo mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 06/4/2021.

- Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.534m<sup>2</sup> nêu trên theo quy định của pháp luật.

*(Kèm theo Bản án là Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 06/4/2021).*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

5. Ngày 27/10/2021, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Thị T1 yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay lập ngày 30/5/2021 giữa ông T1, bà H1 với bà B, ông S. Không công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, diện tích 2.534m<sup>2</sup> cho ông T1, bà H1. Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 trả lại đất cho bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ. Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Bà Nguyễn Thị B, ông Trần Cao S, bà Trần Thị T1 đồng ý để cho ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất 2.534m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có các điểm tọa độ, góc cạnh 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1; theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 06/4/2021.

Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán cho bà Trần Thị T1 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng); ông Trần Cao S phải thanh toán cho bà Trần Thị T1 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

6. Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc theo như các nội dung mà các đương sự đã thỏa thuận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;*

#### **Về áp dụng pháp luật tố tụng:**

[1]. Đơn kháng cáo của bà Trần Thị T1 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, bà T1 đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đơn kháng cáo của bà T1 hợp lệ.

[2]. Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện bà Nguyễn Thị B, ông Trần Cao S và bà Trần Thị T1 đề yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đã được hòa giải cơ sở. Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại huyện Xuyên Mộc, bị đơn cư trú tại huyện Xuyên Mộc. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[3]. Bà Nguyễn Thị B vắng mặt nhưng bà B đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Q, bà Trần Thị Thanh H2, ông Trần Thái H1, ông Trần Thái H2, bà Nguyễn Thị Thanh T2, ông Nguyễn Minh T2 vắng mặt nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt bà B, bà Q, bà H2, ông H1, ông H2, bà T2, ông T2 là phù hợp với các quy định tại Điều 228 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **Về nội dung:**

[4]. Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung thì ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 30/5/2001 giữa ông T1, bà H1 với bà Nguyễn Thị B, ông Trần Cao S đối với diện tích đất 2.534m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 06/4/2021. Buộc bà Trần Thị T1 phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này sang tên ông T1, bà H1.

Nguồn gốc diện tích đất 2.534m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc do mẹ của ông T1 là bà Phan Thị G (đã chết) khai phá, sử dụng nhưng chưa được cấp giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực

hiện chính sách của Nhà nước nên bà G đã tự nguyện hiến đất cho Nhà nước để sản xuất để đưa vào Tập đoàn sản xuất 3, Xóm Rẫy, xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc quản lý, sử dụng. Sau khi Tập đoàn sản xuất sử dụng đất không hiệu quả nên đã giao đất cho các hộ dân để sản xuất. Diện tích đất này, Tập đoàn giao lại cho gia đình bà Nguyễn Thị B để canh tác, sử dụng. Bà Nguyễn Thị B, ông Trần Cao S, bà Trần Thị T1 đều thừa nhận là diện tích đất này do Tập đoàn sản xuất 3, Xóm Rẫy, xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc giao cho hộ gia đình bà B vào năm 1997. Khi giao đất thì không có quyết định giao mà chỉ do ông Sáu L – Tập đoàn trưởng (Đã chết) giao đất trên thực địa và hộ bà B nhận sử dụng. Theo bà B và ông S thì ông S thuộc diện con liệt sỹ nên được nhà nước giao đất nên diện tích đất này là giao cho ông S theo bình quân nhân khẩu, mỗi khẩu là 1.500m<sup>2</sup>. Do trước đó ông S đã được giao 5.500m<sup>2</sup> nhưng gia đình ông S có 05 khẩu gồm ông S, vợ là bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1966 và 03 người con tên Trần Thái H2, sinh năm 1984, Trần Thái H1, sinh năm 1987, Trần Thái H3, sinh năm 1991 nên giao thêm diện tích 2.534m<sup>2</sup> thì sẽ dư so với bình quân nhân khẩu. Vì vậy, ông S, bà B nhờ bà T1 đứng tên nhận đất. Còn theo bà T1 thì bà B, ông S đã được giao đất còn bà T1 không có đất sản xuất nên bà T1 đến gặp ông Sáu L để xin đất và ông Sáu L giao đất cho bà T1 sử dụng. Bà B, bà T1, ông S đều thừa nhận diện tích đất 2.534m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc giao nhưng không có quyết định giao đất. Bà B, ông S, bà T1 đều không đưa ra được chứng cứ để xác định đất được giao cho riêng ông S hay riêng bà T1. Theo như bà B, ông S thì đất do Tập đoàn sản xuất giao theo bình quân nhân khẩu trong hộ là có cơ sở. Vào thời điểm giao đất như ông S, bà B, bà T1 trình bày thì ông S ở chung hộ. Vì vậy nếu giao đất theo bình quân nhân khẩu là những người có chung hộ khẩu với nhau chứ không thể giao riêng cho bà T1 hay ông S.

Tại sổ hộ khẩu gia đình bà Nguyễn Thị B do Công an huyện Xuyên Mộc cấp vào ngày 09/01/1996 cho bà B làm chủ hộ gồm: Bà Nguyễn Thị B, ông Trần Cao S, bà Trần Thị T1, anh Trần Thái H2, anh Trần Thái H1, anh Trần Thái H3 (chết năm 1997); còn lại chị Trần Thị Thanh H2 nhập khẩu vào ngày 09/7/1999, chị Nguyễn Thị Thanh T2 nhập khẩu vào ngày 03/01/2000, anh Nguyễn Minh T2 nhập khẩu vào ngày 21/8/2001, bà Nguyễn Thị Q nhập khẩu vào ngày 07/4/2006. Như vậy, vào thời điểm năm 1996, 1997 là thời điểm Tập đoàn sản xuất giao đất cho hộ bà B thì hộ bà B có 06 nhân khẩu nên những người chung hộ trong gia đình bà B đều được hưởng quyền ngang nhau đối với đất được giao.

Vào năm 2000, theo sổ hộ khẩu gia đình thì bà B vẫn là chủ hộ. Đất được giao thì bà B, ông S, bà Q, bà T1 cùng canh tác. Năm 2000, bà T1 kê khai đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/7/2000, UBND huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số O 956143 đối với diện tích đất 2.534m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc cho hộ bà Trần Thị T1. Như vậy, bà T1 là người đại diện cho hộ gia đình để làm thủ tục xin cấp sổ đỏ nên UBND huyện Xuyên Mộc cấp sổ đỏ cho hộ bà T1. Vì vậy, tuy bà T1 đứng tên trong sổ đỏ nhưng quyền sử dụng đất được cấp vẫn thuộc quyền sử dụng của các thành viên trong hộ.

Ngày 30/5/2001, bà B và ông S lập giấy tay chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông T1, bà H1 với giá 10.000.000 đồng. Trong giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có chữ ký của bà T1. Bà B, ông S thừa nhận đã nhận đủ số tiền 10.000.000 đồng từ ông T1, bà H1 và ông S, bà B đã giao đất và giao sổ đỏ cho ông T1, bà H1 sử dụng đất từ năm 2001 đến nay.

Theo bà B, ông S thì sau khi bà B nhận 10.000.000 đồng từ ông T1, bà H1 thì bà B giao cho ông S 8.000.000 đồng, còn 2.000.000 đồng thì bà B đưa cho bà T1 mượn; sau đó bà T1 hỏi tiền ở đâu mà bà B có thì bà B nói là đã bán đất cho ông T1 nên bà T1 giữ luôn số tiền này coi như là chia tiền bán đất. Vì vậy, bà T1 biết việc bà B, ông S bán đất cho ông T1, bà H1 nhưng bà T1 không phản đối nên bà T1 cũng đồng ý việc chuyển nhượng đất cho ông T1, bà H1. Tuy nhiên, ông S, bà B không đưa ra được chứng cứ nào thể hiện là bà T1 biết việc bà B, ông S chuyển nhượng đất cho ông T1, bà H1 và bà T1 đã nhận 2.000.000 đồng tiền bán đất từ bà B. Bà T1 không thừa nhận đã nhận 2.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất từ bà B. Bà T1 cho rằng việc ông T1, bà H1 sử dụng đất là do bà B cho ông T1, bà H1 mượn hoặc thuê để canh tác. Như vậy, đủ cơ sở để xác định là bà B, ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà H1 là không được sự đồng ý của bà T1.

Tại Điều 691 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai được thực hiện thông qua hợp đồng.*

*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.*

Tại Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: *Việc chuyển quyền sử dụng đất phải được làm thủ tục và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay giữa bà B, ông S với ông T1, bà H1 vào ngày 30/5/2001 là vi phạm về hình thức của giao dịch quy định tại Điều 691, Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Đất chuyển nhượng đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) số O 956143 ngày 19/7/2000 cho hộ bà Trần Thị T1. Như vậy, bà T1 đứng tên đại diện hộ nhưng việc bà B, ông S chuyển nhượng đất cho ông T1, bà H1 chưa được bà T1 đồng ý nên việc chuyển nhượng không phù hợp với các quy định về quyền sở hữu chung là xâm phạm quyền lợi của bà T1.

[5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp. Việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Từ những phân tích trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc theo sự thỏa thuận của các đương sự.

[6]. Về án phí

[6.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí tương ứng với số tiền mà ông T1, bà H1 phải trả cho bà T1 là 70.000.000 đồng  $\times 5\% = 3.500.000$  đồng.

Ông Trần Cao S phải chịu án phí tương ứng với số tiền mà ông S phải trả cho bà T1 là 10.000.000 đồng  $\times 5\% = 500.000$  đồng. Ông S là con liệt sỹ và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho ông S.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 157, 165, 227, 244, 271, 272, 273, 296, 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 95, 100, 105 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 236 của Bộ luật dân sự; Các Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Cao S, bà Trần Thị T1 với ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 về các nội dung sau:

- Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất 2.534m<sup>2</sup> thuộc thửa số 104, 106, Tờ bản đồ số 17 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có các điểm tọa độ, góc cạnh 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1; theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 06/4/2021. Đất này đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 956143 ngày 18/7/2000 cho hộ bà Trần Thị T1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hiện ông T1, bà H1 đang giữ.

*(Kèm theo bản án là Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 06/4/2021).*

Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 956143 ngày 18/7/2000 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp cho hộ bà Trần Thị T1 sang tên ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1.

- Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán cho bà Trần Thị T1 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng);

- Ông Trần Cao S phải thanh toán cho bà Trần Thị T1 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền,*

*hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu và ông T1, bà H1 đã nộp đủ.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) mà ông T1, bà H1 đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008995 ngày 15 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu. Như vậy, ông T1, bà H1 còn phải nộp tiếp 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Cao S.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà T1 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0010555 ngày 27 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (02/3/2022).

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Minh Châu**