

Bản án số: 74/2018/DS-PT

Ngày 04-9-2018

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
vô hiệu”

**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 Phương Bắc.

Ông Đoàn Ngọc Thiện.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Trà My – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Ngày 04 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2018 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DSST ngày 27 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2018/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2018/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Ngọc T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà A đường T, phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1980; địa chỉ: Chung cư T, đường L, phường T, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh “*Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 19 tháng 9 năm 2016*” (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Dương Thế K, sinh năm: 1954; địa chỉ: Số C đường A, phường D, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

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

3.1. Bà Dương Thị N, sinh năm 1957 và bà Bùi Minh T2, sinh năm 1949; cùng địa chỉ: Số nhà A đường T, phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Bà N và bà T2 đều vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N và bà T2: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1980; địa chỉ: Chung cư T, đường L, phường T, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh “Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 05 tháng 12 năm 2016” (có mặt).

3.2. Ông Trần Đình T, sinh năm 1965 và Nguyễn Thị T3, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Số A đường A, phường D, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (ông T và bà T3 đều vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3, ông T: Ông Phạm Quốc D1 – Luật sư của Văn phòng Luật sư C thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 10 tháng 02 năm 2017” (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Dư D2, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B đường A, phường D, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Bùi Thị Ngọc T1 (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T1 và ông Phạm Văn V là người đại diện theo ủy quyền của bà T1 trình bày:

Vợ chồng ông Bùi Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị S có 01 người con là ông Bùi Ngọc T1 (chết ngày 21/5/2006). Ông Bùi Ngọc T1 và bà Dương Thị N có 02 người con là bà Bùi Thị Ngọc T1 và bà Bùi Minh T2. Bà S chết ngày 23/12/2013; ông Đ chết vào ngày 06/5/2014. Bà T1 và bà T2 là người thừa kế thế vị của ông Đ và bà S. Lúc còn sống, ông Đ, bà S tạo lập được 2.643m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 114, 128, Tờ bản đồ số 7 tại phường 10, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu). Đất đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số P 802777 ngày 21 tháng 01 năm 2010 do ông Bùi Ngọc Đ đứng tên. Ông Đ, bà S đã chuyển nhượng đất cho nhiều người nên diện tích còn lại là 115m<sup>2</sup> và có căn nhà cấp 4 trên đất tại thửa 128 (mới: 196), Tờ bản đồ số 7 (mới số 10); địa chỉ: Số 646/38 đường 30/4, phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu. Ngày 06/10/2011, ông Đ và bà S lập di chúc để lại toàn bộ nhà, đất này cho ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị T3 và có xác nhận của UBND phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu.

Sau khi bà S chết thì ngày 02/3/2014, ông Đ chuyển nhượng 60,48m<sup>2</sup> nhà đất cho ông Dương Thế K bằng giấy tay với giá 325.000.000đồng. Ông K đã trả cho ông Đ 225.000.000đồng. Ông K đã nhận đất và tiến hành làm thủ tục sang tên để làm lại nhà nhưng không được chính quyền cho phép. Bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông K vô hiệu để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chia thừa kế di sản của ông Đ, bà S.

Ngày 28/12/2017, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì 29/01/2018, bà T1 có đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện nhưng Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu không thụ lý để giải quyết các yêu cầu sau:

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Đ để lại gồm: 184m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 196 và thửa 215 (củ: 128), Tờ bản đồ số 7 tại phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu. Đất này đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ số CC 888933 và số CC 865065 do ông Trần Đình T đứng tên và số tiền phúng điếu 120.800.000đồng khi lo ma chay cho ông Đ xong còn dư.

- Yêu cầu thay đổi tư cách tổ tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị T3 thành bị đơn; ông Dương Thế K là bị đơn thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Yêu cầu hủy 02 sổ đỏ gồm: Sổ đỏ số CC 888933 do ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị T3 đứng tên đối với diện tích đất là 110,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 196, Tờ bản đồ số 10 tại phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu và sổ đỏ số CC 865065 do ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị T3 đứng tên đối với diện tích đất là 73,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 215, Tờ bản đồ số 10 tại phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu.

- Yêu cầu hủy tờ di chúc ngày 06 tháng 10 năm 2011 của ông Đ, bà S.

*2. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Dương Thế K trình bày:*

Ngày 02/3/2014, ông Đ chuyển nhượng diện tích nhà đất là 60,48m<sup>2</sup> cho ông Dương Thế K bằng giấy tay với giá 325.000.000đồng. Ông K đã trả cho ông Đ số tiền chuyển nhượng là 225.000.000đồng. Ông K đã nhận đất và tiến hành làm thủ tục sang tên để làm lại nhà nhưng không được chính quyền cho phép nên gia đình ông K phải ở trọ hơn 03 năm nay. Ông T, bà T3 là người được ông Đ, bà S lập di chúc cho diện tích đất mà ông Đ chuyển nhượng cho ông K nên ông K chuyển nhượng lại nhà đất cho ông T, bà T3. Ông T, bà T3 đã trả cho ông K số tiền 260.000.000đồng và ông K đã trả lại diện tích nhà đất 60,48m<sup>2</sup> cho ông T, bà T3 nên ông K không liên quan gì trong vụ án. Ông K yêu cầu Tòa án không đưa ông K vào tham gia tố tụng trong vụ án.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị T3 trình bày:*

Ngày 02/3/2014, ông Đ chuyển nhượng 60,48m<sup>2</sup> nhà đất cho ông Dương Thế K bằng giấy tay với giá 325.000.000đồng. Ông K đã trả cho ông Đ số tiền chuyển nhượng là 225.000.000đồng. Diện tích nhà đất mà ông Đ chuyển nhượng cho ông K nằm trong tổng diện tích 115m<sup>2</sup> nhà đất thuộc thửa 128 (mới: 196), Tờ bản đồ số 7 (mới số 10) tại địa chỉ: Số 646/38 đường 30/4, phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu mà ông Đ, bà S đã lập di chúc để lại cho ông T, bà T3 vào ngày 06/10/2011. Ông Đ đã giao nhà đất cho ông K nhưng ông K không làm được thủ tục chuyển nhượng được vì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không cho phép và bà T1 tranh chấp nên ngày 31/7/2016, ông K viết giấy tay chuyển nhượng lại nhà đất này cho ông T, bà T3. Ngày 30/10/2016, ông T, bà T3 đã trả cho ông K số tiền 260.000.000đồng; trong đó có 225.000.000đồng là tiền khi còn sống ông Đ đã nhận và 35.000.000đồng tiền lãi. Ông T, bà T3 đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở và sau khi đo đạc thực tế thì diện tích giảm 4,9m<sup>2</sup> do trước đây ông Đ cắt để mở đường nên diện tích còn lại là 110,6m<sup>2</sup> thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu chỉnh lý sang tên cho ông T, bà

T3 tại trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 802777 ngày 21 tháng 01 năm 2010 do ông Bùi Ngọc Đ đứng tên. Ông T và bà T3 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1.

*4. Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên như sau:*

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T1 với bị đơn ông Dương Thế K về việc yêu cầu tuyên Giấy bán nhà đất giữa ông Bùi Ngọc Đ và ông Dương Thế K ký ngày 02 tháng 3 năm 2014 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 27 tháng 12 năm 2007).

- Dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn đối với các yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc chia thừa kế di sản của ông Bùi Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị S.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ, định giá, án phí sơ thẩm và thời hạn kháng cáo.

6. Ngày 10 tháng 5 năm 2018, bà Bùi Thị Ngọc T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

*8. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:*

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 không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Ngọc T1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Ngọc 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 và bà T1 đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Bà Bùi Thị Ngọc T1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Ngọc Đ với ông Dương Thế K vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì

vậy phải xác lại cho phù hợp về quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

[3]. Ngày 28/12/2017, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2017/QĐXXST-DS thì ngày 29 tháng 01 năm 2018, bà T1 có đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện với những nội dung sau:

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Đ để lại gồm: 184m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 196 và thửa 215 (cũ: 128), Tờ bản đồ số 7 tại phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu. Đất này đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ số CC 888933 và số CC 865065 do ông Trần Đình T đứng tên và số tiền phúng điếu 120.800.000đồng khi lo ma chay cho ông Đ xong còn dư.

- Yêu cầu thay đổi tư cách tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị T3 thành bị đơn; bị đơn ông Dương Thế K thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Yêu cầu hủy 02 sổ đỏ gồm: Sổ đỏ số CC 888933 do ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị T3 đứng tên đối với diện tích 110,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 196, Tờ bản đồ số 10 tại phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu và sổ đỏ số CC 865065 do ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị T3 đứng tên đối với diện tích 73,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 215, Tờ bản đồ số 10 tại phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu.

- Yêu cầu hủy di chúc ngày 06 tháng 10 năm 2011 của ông Đ, bà S.

Những yêu cầu này của bà T1 là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu không chấp nhận thụ lý để giải quyết trong cùng vụ án này là đúng quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Bà T1, bà N, bà T2 vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông V và ông V có mặt. Ông T, bà T3 đã ủy quyền cho ông D1 nhưng ông T, bà T3, ông D1 đều được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt. Ông K, ông D2 được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt bà T1, bà N, bà T2, ông T, bà T3, ông Doanh, ông K, ông D2 là đúng quy định tại Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5]. Tại Tòa án cấp sơ thẩm có Luật sư Trần Văn S1 tham gia tố tụng với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1 nhưng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì ông S1 không đăng ký bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1 nên Tòa án cấp phúc thẩm không triệu tập ông S1 tham gia tố tụng là đúng quy định tại Điều 75 của Bộ luật tố tụng dân sự.

### **Về nội dung:**

[6]. Ngày 06/10/2011, ông Đ và bà S lập di chúc để lại di sản cho ông T, bà T3 diện tích 115m<sup>2</sup> nhà đất tại thửa 128 (mới: 196), Tờ bản đồ số 7 (mới số 10) tại địa chỉ: Số 646/38 đường 30/4, phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu. Đất đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 802777 ngày 21 tháng 01 năm 2010 do ông Bùi Ngọc Đ đứng tên. Di chúc có chứng thực của UBND phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu nên di chúc này là hợp pháp theo quy định tại các điều 649, 652, 653, 658 của Bộ luật dân sự. Trước lúc bà S qua đời thì di chúc này không sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ. Ngày

23/12/2013, bà S chết nên phần di chúc của bà S có hiệu lực còn phần di chúc của ông Đ chưa có hiệu lực. Phần di chúc của ông Đ chưa có hiệu lực nên ông Đ có quyền định đoạt phần tài sản của ông Đ nêu trong di chúc. Ngày 02/3/2014, ông Đ chuyển nhượng 60,48m<sup>2</sup> nhà đất cho ông Dương Thế K bằng giấy tay với giá 325.000.000đồng là vượt quá phần tài sản của ông Đ có được nhưng ông T, bà T3 không có ý kiến gì và ông T còn ký tên người làm chứng trong trong giấy bán nhà đất.

[7]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông K vi phạm về hình thức; hơn nữa đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp, không đủ diện tích tách thửa theo quy định nên ông K không làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông K là vô hiệu do vi phạm về hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 689 của Bộ luật dân sự. Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Quyết định số 59/2017/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì trường hợp thửa đất nông nghiệp phù hợp quy hoạch đất ở thì việc tách thửa phải đảm bảo diện tích thửa đất tách ra và thửa đất còn lại bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu theo loại đất ở chưa xây dựng quy định tại “Bảng quy định kích thước và diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất”. Lỗi đi chung, kích thước thửa đất cần tuân thủ quy định tại Khoản 4 Điều 3 Quyết định này. Theo “Bảng quy định kích thước và diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất” thì diện tích tối thiểu thửa đất tách ra và thửa đất còn lại bằng hoặc lớn hơn 60m<sup>2</sup>, chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 5m. Thửa 128 (mới: 196), Tờ bản đồ số 7 (mới số 10) tại địa chỉ: Số 646/38 đường 30/4, phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu đo đạc thực tế là 110,6m<sup>2</sup> và sau khi chuyển nhượng cho ông K 60,48m<sup>2</sup> thì diện tích còn lại là 50,12m<sup>2</sup> nên không đủ diện tích để tách thửa. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông Đ là vi phạm điều cấm của pháp luật vì đối tượng của hợp đồng không thực hiện được nên vô hiệu từ thời điểm ký kết theo quy định tại Điều 28 và Điều 410 của Bộ luật dân sự. Khi ông Đ còn sống thì ông K không yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông Đ vô hiệu nên chưa được xem xét. Ông Đ chết ngày 06/5/2014 nên kể từ ngày này thì di chúc của ông Đ, bà S lập ngày 06/10/2011 với nội dung ông Đ, bà S để lại di sản cho ông T, bà T3 diện tích 115m<sup>2</sup> nhà đất tại thửa 128 (mới: 196), Tờ bản đồ số 7 (mới số 10) có hiệu lực toàn bộ nên ông T, bà T3 có các quyền và nghĩa vụ do người chết để lại theo quy định tại Điều 636 của Bộ luật dân sự. Ngày 31/7/2016, ông T, bà T3 và ông K viết giấy cam kết là ông K bán lại cho ông T, bà T3 diện tích đất 60,48m<sup>2</sup> mà ông Đ chuyển nhượng cho ông K; ông K giao lại diện tích đất này cho ông T, bà T3 và ông T, bà T3 trả lại cho ông K 260.000.000đồng. Giấy cam kết lập ngày 31/7/2016 giữa ông T, bà T3 và ông K thực chất là sự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Đ với ông K do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được. Ông K đã trả lại đất cho ông T, bà T3 và ông T, bà T3 đã trả đủ tiền cho ông K theo thỏa thuận. Ông T, bà T3 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo di chúc của ông Đ, bà S nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu đã chỉnh lý tại trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 802777 ngày 21 tháng 01 năm 2010 do ông Bùi Ngọc Đ đứng tên có nội dung ông T, bà T3 nhận thừa kế 110,6m<sup>2</sup> từ ông Đ, bà S theo di chúc. Theo quy định tại khoản 1 Điều 637 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì những người hưởng

thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

[8]. Diện tích nhà đất 60,48m<sup>2</sup> mà ông Đ chuyển nhượng cho ông K nằm trong tổng diện tích 115m<sup>2</sup> nhà đất tại thửa 128 (mới: 196), Tờ bản đồ số 7 (mới số 10) tại địa chỉ: Số 646/38 đường 30/4, phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu mà ông Đ, bà S lập di chúc để lại thừa kế cho ông T, bà T3 ngày 06/10/2011 nên khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông K không thực hiện được thì ông K thỏa thuận với ông T, bà T3 chấm dứt hợp đồng là phù hợp với khoản 1 Điều 637 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[9]. Ngày 31/7/2016, ông T, bà T3 và ông K đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông K. Ngày 16/11/2016, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà T1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông K vô hiệu thì đối tượng mà bà T1 khởi kiện không còn giá trị pháp lý nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà T1 là có căn cứ.

[9]. Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Ngọc T1.

[10]. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 27/2018/DSST ngày 27 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

[11]. Án phí dân sự phúc thẩm thì bà Bùi Thị Ngọc T1 phải nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 410, 411, 424, 633, 636, 637, 649, 652, 653, 658 và 667 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị Ngọc T1. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 27/2018/DSST ngày 27 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ngọc T1 đối với bị đơn ông Dương Thế K về việc yêu cầu tuyên bố giấy bán nhà đất giữa ông Bùi Ngọc Đ với ông Dương Thế K ký ngày 02 tháng 3 năm 2014 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì đối tượng mà bà T1 khởi kiện không còn giá trị pháp lý trước khi bà T1 khởi kiện yêu cầu.

Dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn đối với các yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc chia thừa kế di sản của ông Bùi Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị S.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 5.218.560đồng (Năm triệu hai trăm mười tám ngàn năm trăm sáu mươi đồng) thì bà Bùi Thị Ngọc T1 phải nộp và bà T1 đã nộp đủ.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị Ngọc T1 phải nộp 200.000đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000đồng mà bà T1 đã nộp theo biên lai thu số 0001637 ngày 10 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Bà T1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Ngọc T1 phải nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đồng mà bà T1 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002260 ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- TAND thành phố Vũng Tàu;
- VKSND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tòa dân sự.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Minh Châu**

