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: 45/2022/DS-PT
Ngày 17 – 6 – 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 Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Đặng Đức Hào

- 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 tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 4 và ngày 17 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 17/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2022/QĐ-PT ngày 10-3-2022; quyết định hoãn phiên tòa số 10a/2022/QĐ-PT ngày 29-3-2022; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2022/QĐPT-DS ngày 25-4-2022 và thông báo thay đổi thời gian xét xử ngày 23-5-2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Kim Q, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Chùa B, đường Tôn T, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Minh Đ - Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật hợp danh M, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn A, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Tịnh thất B, đường T, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

- Văn phòng công chứng T;

Địa chỉ: Lô X, khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Xuân K - Trưởng Văn phòng; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

- Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh B;

Địa chỉ: Chùa Đ, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân thị xã P;

Địa chỉ: Số X, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn H – chức vụ Phó Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường và bà Khổng Mỹ N – chức vụ: nhân viên phòng Tài nguyên – Môi trường; là đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P;

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Bà Mai Thị T - chức vụ: Tổ trưởng Tổ Hành chính - Tổng hợp; là đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Tổ X, khu phố M, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Trần Văn A, sinh năm 1984; là bị đơn trong vụ án (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13-11-2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn - bà Đặng Thị Kim Q, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc đất: Năm 1990, bà Q nhận sang nhượng thành quả lao động của ông Trần Ngọc B diện tích đất khoảng 4.484 m^2 (dài 76 x rộng 59 m, hai bên có làm Đơn xin sang nhượng thành quả lao động ngày 26-11-1990). Năm 1992, bà Q tiếp tục nhận sang nhượng thành quả lao động của bà Trần Thị N diện tích đất trồng cây điều khoảng 2.000 m^2, hai bên có làm Tờ thỏa thuận sang nhượng thành quả lao động ngày 24-10-1992.

Quá trình sử dụng: Năm 1993, bà Q xây dựng ngôi chùa có diện tích xây dựng khoảng 180 m^2 trên diện tích đất nêu trên để ở và tu tại gia. Ngôi chùa tên gọi là Chùa B, từ năm 2010 đã được khắc khuôn dấu tròn do Công A tỉnh Bà Rịa -

Vũng Tàu cấp. Ngày 15-08-2018 được Công A tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký mẫu dấu Chùa B.

Chứng thư pháp lý: Chùa B được xây dựng trên đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 805328 vào ngày 29-04-2003 với tổng diện tích đất 4.945m^2 (gồm 300 m^2 đất ở, 4.645 m^2 đất cây lâu năm) thuộc thửa đất 350 và 341, tờ bản đồ 11, vị trí đất tại thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Biến động đất đai:

- Ngày 14-06-2003, cơ quan chức năng xác nhận bà Q chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ 1.090 đất cây lâu năm, cho phép tách từ thửa số 341, tờ bản đồ số 11.

- Ngày 15-09-2003, cơ quan chức năng xác nhận bà Q chuyển nhượng cho ông Lê Viết D, bà Trần Thị H 2.042 (50 m^2 đất ở và 1.992 m^2 đất cây lâu năm), cho phép cắt từ thửa số 341 và 350, tờ bản đồ số 11.

- Ngày 08-06-2011, cơ quan chức năng xác nhận điều chỉnh thửa đất của bà Q, điều chỉnh từ thửa 350/11 thành thửa 16/51; tách thửa 16 thêm thành thửa mới 1476 với diện tích 236 m^2 (50 m^2 đất ở và 186 m^2 đất cây lâu năm).

- Ngày 06-08-2019, quan chức năng xác nhận diện tích thửa đất của bà Q được đo đạc lại thửa đất số 16, tờ bản đồ 51, với diện tích đất là 1.346 m^2 (200 m^2 đất ở, 1.146 m^2 đất cây lâu năm), vị trí đất hiện nay thuộc phường P, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nguyên nhân xảy ra tranh chấp: bà Q quen biết ông Trần Văn A trong quá trình tu hành. Do bà Q tin tưởng ông A, nên ngày 28-03-2019 bà Q xác lập Giấy uỷ quyền có nội dung uỷ quyền cho ông A được toàn quyền quản lý động sản, bất động sản thuộc Chùa B. Ngày 12-04-2019, bà Q xác lập Giấy hiến đất có nội dung hiến cúng thửa đất số 16, tờ bản đồ 51 cho Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. Ngày 10-07-2019, bà Q và ông A ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Tân Thành công chứng số 4263 có nội dung: bà Q chuyển nhượng cho ông A diện tích đất 1.346m^2 (200 m^2 đất ở, 1.146 m^2 đất cây lâu năm) thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 51 với giá 20.000.000 đ (việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật). Tuy nhiên tại thời điểm bà Q và ông A ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Q lại tin tưởng cho rằng bà và ông A ký kết thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu nên bà Q không đọc lại nội dung hợp đồng. Đến khoảng cuối tháng 07-2019, bà Q mới biết rõ thửa đất trên đã chuyển nhượng cho cá nhân ông Trần Văn A chứ không phải tặng cho Giáo hội. Giữa bà Q và ông A không có bất kỳ thỏa thuận về giá cả, về thỏa thuận chuyển nhượng đất; giá trị thật của đất và tài sản trên đất chỉ trị giá 20.000.000 đ theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Đặng Thị Kim Q và ông Trần Văn A do Văn phòng công chứng T công chứng số 4263 ngày 10-07-2019 là

không đúng giá trị thực tế. Ông A cũng không thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà Q. Trên thực tế đến hiện nay bà Q vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất, chưa bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông A. Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Q và ông A không thể hiện bà Q chuyển nhượng tài sản trên đất là Chùa B cho ông A, đồng thời bà Q muốn chuyển nhượng tài sản trên đất là Chùa B cho ông A phải được sự đồng ý của Giáo hội. Nguyện vọng của bà Q mong muốn hiến cúng thửa đất số 16, tờ bản đồ 51 cho Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu chứ không phải chuyển nhượng cho cá nhân ông A. Giấy uỷ quyền bà Q uỷ quyền cho ông A được toàn quyền quản lý động sản, bất động sản thuộc Chùa B thì ông A cũng không có quyền định đoạt. Vì vậy, bản chất của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Đặng Thị Kim Q và ông Trần Văn A vô hiệu do bà Q bị nhầm lẫn, lừa dối. Do ông A chưa giao tiền cho bà Q, bà Q chưa giao đất cho ông A, hậu quả chưa xảy ra nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nay bà Q đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Đặng Thị Kim Q và ông Trần Văn A do Văn phòng công chứng Tân Thành công chứng số 4263 ngày 10-07-2019 vô hiệu do bị lừa dối, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Xóa nội dung cập nhập chuyển nhượng cho ông Trần Văn A do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ xác nhận ngày 13-09-2019.

3. Buộc ông Trần Văn A trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W805328 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 29-04-2003 đứng tên hộ Đặng Thị Kim Q cho Q.

Tại bản tự khai ngày 07-02-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - ông Trần Văn A trình bày:

Ông A xác nhận trong quá trình tu tập đã quen biết bà Q từ khoảng năm 2018. Do bà Q tin tưởng, tín nhiệm ông nên ngày 28-03-2019 bà Q đã xác lập Giấy uỷ quyền, uỷ quyền cho ông A được toàn quyền quản lý động sản, bất động sản thuộc Chùa B; chịu trách nhiệm điều hành công tác Phật sự tại Chùa B; chăm lo cho bà Q lúc tuổi già, ốm bệnh, chết. Đồng thời bà Q đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 16, tờ bản đồ 51 cho ông A. Với mong muốn tiếp nối bà Q quản lý Chùa B nên ông A đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Q và hứa sẽ chăm sóc bà Q cho đến khi bà Q chết. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng ba tháng thì bà Q nói ông A phải trả tiền mua đất 5 tỷ đồng. Ngày 10-07-2019, bà Q và ông A ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Tân Thành công chứng số 4263. Đến khoảng 08 giờ ngày 11-07-2019, ông A trực tiếp thanh toán 5 tỷ đồng giao tiền mặt cho bà Q tại Chùa B, lý do các bên không làm giấy giao nhận tiền vì tin tưởng lẫn nhau. Ông A xác định việc bà Q ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông là hoàn toàn tự nguyện, ông không ép buộc hay lừa dối bà Q. Hợp đồng này đã có hiệu lực pháp luật, cơ quan chức năng đã xác nhận vào ngày 13-09-2019 cho ông A có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.346m^2 (200 m2 đất

ở, 1.146 m2 đất cây lâu năm), thuộc thửa đất 16, tờ bản đồ 51, vị trí đất tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đồng thời vào ngày 18-08-2019 khi cúng lễ Vu Lan rằm tháng 7 âm lịch tại Chùa B thì bà Q đã thực hiện nghi lễ bàn giao Chùa B, các tài sản hiện hữu tại chùa, đất đai cho ông A nên các bên không lập biên bản bàn giao đất và tài sản trên đất. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim Q thì ông A không đồng ý. Vì:

- Tài sản trị giá lớn bao nhiêu nhưng mức giá chuyển nhượng như thế nào là do các bên thoả thuận, không nhất thiết phải đúng giá trị thật; trước khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-07-2019, bà Q đã nhiều lần chuyển nhượng cho người khác nên bà Q phải hiểu rõ quy định pháp luật về chuyển nhượng nên không thể có sự nhầm lẫn; bà Q cũng tự thực hiện đầy đủ các loại giấy tờ, thủ tục pháp lý để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông A; khi ký hợp đồng các bên đều hoàn toàn tự nguyện, bà Q đã thừa nhận chữ ký, điểm chỉ trong hợp đồng là chữ ký, điểm chỉ của bà Q nên không có căn cứ cho rằng ông A đã lừa dối bà Q;

- Ông A đã giao 5 tỷ tiền mặt cho bà Q, chỉ vì tin tưởng nên ông A không yêu cầu bà Q ký giấy nhận tiền;

- Chùa B đã tồn tại trên đất tại thời điểm ký hợp đồng nhưng chưa được cơ quan nhà nước chứng nhận quyền sở hữu nên không phải là đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng được công chứng.

Nay ông A đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Đặng Thị Kim Q và ông Trần Văn A do Văn phòng công chứng Tân Thành công chứng số 4263 ngày 10-07-2019 có hiệu lực.

2. Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Đặng Thị Kim Q và ông Trần Văn A do Văn phòng công chứng T công chứng số 4263 ngày 10-07-2019 vô hiệu thì ông A không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, sau này ông A sẽ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Tân T trình bày:

Văn phòng công chứng T xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Đặng Thị Kim Q và ông Trần Văn A do Văn phòng công chứng T công chứng số 4263 ngày 10-07-2019 được thực hiện đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trình bày:

Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định Chùa B do tu sĩ Đặng Thị Kim Q (pháp danh Thích nữ Minh H) là người thành lập và là người đại diện trực tiếp quản lý; Chùa B là cơ sở tôn giáo hợp pháp thuộc quyền quản lý của Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. Đề nghị Toà án

giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, tránh việc tranh chấp kéo dài, ảnh hưởng đến uy tín và thanh danh của Giáo hội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P trình bày:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P xác định hồ sơ đăng ký biến động, xác nhận nội dung thay đổi chủ sử dụng đất ngày 13-09-2019 đối với thửa đất 16, tờ bản đồ 51 tại trang 4 Giấy chứng nhận số W805328 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã P) cấp ngày 29-04-2003 là đúng theo quy định. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người làm chứng - ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông T1 quen biết ông A từ khoảng tháng 02-2019 do cháu ông A giới thiệu đến sửa chữa tịnh thất B cho ông A. Từ tháng 06-2019 đến tháng 08 - 2019 ông A thuê ông T1 sửa chữa tại Chùa B (chặt cây, đào gốc cây, san lấp mặt bằng, đóng trần nhà, xây nhà vệ sinh). Việc bà Đặng Thị Kim Q và ông Trần Văn A ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T1 không biết, chỉ biết vào một ngày (ngày giờ không nhớ chính xác) thì ông T1 nhìn thấy ông A và bà Q ngồi tại bàn gỗ uống trà trong một phòng nhỏ (phòng sau phòng thờ phía bên phải tính từ cổng đi vào), trên bàn gỗ có hai xấp tiền Việt Nam mệnh giá 500.000 đ, một sấp dày, một sấp mỏng (không nhớ chính xác độ dày của xấp tiền, không biết chính xác số tiền trên bàn là bao nhiêu). Nhưng ông T1 hoàn toàn không biết số tiền này là của ai giao cho ai, ông T1 không nhìn thấy ông A trực tiếp giao tiền cho bà Q, cũng không biết số tiền trên bàn sử dụng vào mục đích gì, hoàn toàn không biết việc ông A thanh toán cho bà Q 5 tỷ đồng tiền mua đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim Q đối với bị đơn ông Trần Văn A về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Đặng Thị Kim Q và ông Trần Văn A do Văn phòng công chứng T công chứng số 4263 ngày 10-07-2019 bị hủy bỏ.

- Trả lại cho bà Đặng Thị Kim Q được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 1.346m^2 (200 m^2 đất ở, 1.146 m^2 đất cây lâu năm) thuộc thửa đất 16, tờ bản đồ 51, vị trí đất tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu theo hiện trạng Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ ngày 11-03-2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ và Sơ đồ vị trí thửa đất đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 13-05-2021.

- Bà Đặng Thị Kim Q 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 diện tích đất có đặc điểm nêu trên theo quy định pháp luật về đất đai.

- Trả lại cho bà Đặng Thị Kim Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W805328 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 29-04-2003.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng và tiền án phí và quyền kháng cáo.

Nội dung kháng cáo:

Ngày 08-12-2021, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Văn A là bị đơn trong vụ án có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: hủy bản án sơ thẩm; bác yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim Q, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A là hợp pháp, đúng pháp luật, công nhận nội dung cấp nhật việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác nhận ngày 13-9-2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất W805328 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 29-04-2003 là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Văn A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng công chứng T là phù hợp với quy định Điều 502 BLDS năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất không bị kê biên, phát mãi, không có tranh chấp và bà Q có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mục đích và nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; bà Q tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông A là hoàn toàn tự nguyện; hình thức của giao dịch dân sự giữa bà Q và ông A là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai. Như vậy, về nội dung của hợp đồng đã thỏa mãn đầy đủ các quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 BLDS năm 2015.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã chỉnh lý sang tên cho ông A trên GCNQSD đất thửa 16 đã cấp cho hộ bà Q năm 2003 vào ngày 13-9-2019 là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên về nội dung thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Q và ông A thì thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Q yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A vô hiệu do bị lừa dối. Tuy nhiên, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A tại Văn phòng công chứng Tân Thành có chữ ký và điểm chỉ của bà Q, đồng thời còn có nội dung bà Q viết "Tôi đã đọc lại và đồng ý" trước khi ký tên. Bà Q là người biết đọc, biết viết và đã chuyển nhượng đất nhiều lần nên lý do bà Q cho rằng do tin tưởng ông A mà không đọc lại nội dung của hợp đồng là không thỏa đáng. Do vậy, chưa có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A vô hiệu do bị lừa dối.

Xét về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A chỉ xác định chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.346m^2 (200m^2 đất ở và 1.146 m^2 đất cây lâu năm) thuộc thửa đất 16, tờ bản đồ 51; không thể hiện tài sản trên đất. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11-3-2021 của Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ xác định công trình kiến trúc trên đất gồm: 01 nhà 1 tầng loại 1 diện tích 94,77 m^2; 01 nhà 1 tầng loại 4 diện tích 157,62 m^2; 01 bể nước; 01 mái che tôn; 01 nhà tắm xây tạm; tường rào móng đá hộc; tường gạch xây bao quanh đất; trụ cổng và một số cây trồng trên đất với tổng trị giá tài sản trên đất là 392.852.952 đồng. Nhận thấy, các tài sản trên đất mặc dù chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhưng ngoài Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10-7-2019 thì giữa nguyên đơn và bị đơn không có bất cứ văn bản nào thỏa thuận về tài sản trên đất. Theo xác nhận của bà Q thì những tài sản trên đất được xây dựng làm nhà chùa, thờ cúng Phật… và Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận Chùa B là cơ sở tôn giáo hợp pháp. Do vậy, không thể buộc bà Q tháo dỡ Chùa B (cơ sở tôn giáo) để bàn giao đất cho ông A. Do đó, căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà Q bị vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

Mặt khác, Hợp đồng số 4264 ngày 10-7-2019 giữa bà Q và ông A chỉ xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.346m^2 (200 m^2 đất ở, 1.146 m^2 đất cây lâu năm) là 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 11-3-2021 thì giá trị quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng không đúng với giá trị thực của tài sản tại thời điểm ký kết hợp đồng trong khi đó nguyên đơn cho rằng không chuyển nhượng nhà đất cho ông A. Bị đơn cho rằng giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng nhưng thực tế ông A đã thanh toán cho bà Q 05 tỷ đồng bằng tiền mặt vào ngày 11-7-2019 tại Chùa B, số tiền 05 tỷ đồng là bao gồm cả giá trị đất và tài sản trên đất. Tuy nhiên ông A không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông đã thanh toán tiền cho bà Q trong khi bà Q cho rằng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông A. Do vậy, không có cơ sở để tuyên buộc trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng (ông A) cho bên chuyển nhượng (bà Q).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử sụng đất số 4263 ngày 10-7-2019 giữa Q với ông A tại Văn phòng công chứng T là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không áp dụng Điều 408 Bộ luật

Dân sự để tuyên bố hợp đồng vô hiệu là chưa chính xác, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

Từ những nội dung phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn A.

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 nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn A đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự gồm: Văn phòng công chứng T, Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Ủy ban nhân dân thị xã P và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Đặng Thị Kim Q và ông Trần Văn A:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 10-7-2019 là phù hợp với quy định Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Đặng Thị Kim Q và ông Trần Văn A:

Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, thửa đất 16, tờ bản đồ 51, tọa lạc tại phường P, thị xã Phú Mỹ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Q thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 805328 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành ngày 29/04/2003. Đất chuyển nhượng không có tranh chấp và cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 805328 thể hiện cấp đứng tên hộ bà Q nhưng trong hộ khẩu của bà Q tại Chùa B chỉ có một mình bà Q trong hộ khẩu, ngoài ra còn có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Q từ năm 1990 đến năm 2019 chưa kết hôn với ai; bà Q cũng thừa nhận bà Q độc thân nên có đủ căn cứ xác định: đây là tài sản của cá nhân bà Q nên việc bà Q đứng tên

trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A là phù hợp quy định của pháp luật.

Xét về điều kiện chủ thể xác lập giao dịch dân sự thì thấy: Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A thì bà Q có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mục đích và nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; bà Q tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông A là hoàn toàn tự nguyện. Như vậy, những nội dung này đã thỏa mãn đầy đủ các quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A có giá trị về mặt pháp luật nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã chỉnh lý sang tên cho ông A trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 16 vào ngày 13-9-2019 là phù hợp.

[2.3] Xét yêu cầu của bà Q về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A vô hiệu do bị lừa dối thì thấy:

Bà Q cho rằng: "Ngày 28-3-2019 bà Q ký giấy uỷ quyền cho ông A do bà Q không có đệ tử xuất gia, để có người thay quản lý chăm sóc công tác Phật sự tại chùa nên đã ủy quyền cho ông A để ông A được toàn quyền quản lý động sản, bất động sản thuộc Chùa B, chăm lo cho bà Q lúc bệnh yếu và khi viên tịch, đồng thời được lập thủ tục xin bổ nhiệm trụ trì. Ngày 12-4-2019, bà Q đã lập "Giấy hiến đất" có nội dung hiến cúng thửa đất số 16, tờ bản đồ 51 cho Giáo hội Phật giáo Việt Nam, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu và ông A có hứa giúp bà Q hoàn thiện thủ tục để giao toàn bộ đất của bà Q cho Giáo hội. Vì vậy, ngày 10-7-2019 Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4263 tại Văn phòng công chứng T là ký hợp đồng để chuyển giao quyền sử dụng đất cho Giáo hội". Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A tại Văn phòng công chứng Tân Thành có chữ ký và điểm chỉ của bà Q, đồng thời còn có nội dung bà Q viết "Tôi đã đọc lại và đồng ý" trước khi ký tên. Bà Q là người biết đọc, biết viết và đã chuyển nhượng đất nhiều lần nên lý do bà Q cho rằng do tin tưởng ông A mà không đọc lại nội dung của hợp đồng là không thỏa đáng. Do đó, không có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.4] Xét nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Đặng Thị Kim Q và ông Trần Văn A thì thấy:

[2.4.1] Xét nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng – ông Trần Văn A:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-7-2019 giữa bà Q và ông A chỉ xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.346m^2 (200 m^2 đất ở, 1.146 m^2 đất cây lâu năm) là 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 11-3-2021 giá thị trường đất nông nghiệp là

2.300.000 đồng/m^2 và đất ở là 9.500.000 đồng/m^2 (đất ở 9.500.000 đồng/m^2 x 200 m^2 = 1.900.000.000 đồng; đất nông nghiệp 2.300.000 đồng/m^2 x 1.146 m^2 = 2.635.800.000 đồng; tổng giá trị đất 4.535.800.000 đồng); tài sản trên đất có tổng trị giá 392.852.952 đồng. Như vậy, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất 20.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực của tài sản tại thời điểm ký kết hợp đồng trong khi đó nguyên đơn cho rằng không chuyển nhượng nhà đất cho ông A.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông A cho rằng: giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng nhưng thực tế ông A đã thanh toán cho bà Q 05 tỷ đồng bằng tiền mặt vào ngày 11-7-2019 tại Chùa B. Tuy nhiên ông A không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông đã thanh toán tiền cho bà Q trong khi bà Q cho rằng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông A. Đối với lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn T1 xác nhận ông không biết việc bà Q và ông A ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn toàn không biết việc ông A giao cho bà Q 05 tỷ đồng tiền mua đất. Theo đó, theo quy định tại điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã giao kết thì phương thức thanh toán là bằng tiền mặt/ chuyển khoản nhưng ông A không chứng minh được việc thanh toán cho bà Q nên ông A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A khai rằng số tiền 5 tỷ đồng được 02 người tên Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị HT ở ngoài bắc cúng giường; để đảm bảo quyền lợi cho ông A, Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa, ra thông báo ấn định thời gian để ông A cung cấp địa chỉ; tuy nhiên đã quá 01 tháng, ông A không cung cấp được địa chỉ của 02 người trên. Do đó, không có cơ sở để khẳng định ông A nhận chuyển nhượng đất từ bà Q với giá 5 tỷ đồng và cũng không có căn cứ để buộc ông A phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Q tiền chuyển nhượng là 5 tỷ đồng. Vì, bà Q và ông A không thống nhất được giá trị chuyển nhượng, ông A không chứng minh được nguồn tiền nào để thanh toán cho bà Q, không chứng minh được bà Q đã nhận được số tiền chuyển nhượng, nên giá trị ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng (giá trị đất không đúng với thực tế) không đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của bên chuyển nhượng. Do vậy, căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thì nghĩa vụ của ông A (nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà Q) không thể thực hiện được khi các bên có sự tranh chấp về giá chuyển nhượng.

[2.4.2] Xét nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của bên chuyển nhượng - bà Đặng Thị Kim Q:

Căn cứ Điều 1 của hợp đồng thì bà Q và ông A chỉ thỏa thuận đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng diện tích đất 1.346m^2 (200 m^2 đất ở, 1.146 m^2 đất cây lâu năm), thuộc thửa đất 16, tờ bản đồ 51; không thể hiện chuyển nhượng tài sản trên đất. Quá trình giải quyết vụ án ông A cũng thừa nhận hai bên không viết bất cứ giấy tờ nào thể hiện việc chuyển nhượng đất bao gồm tài sản trên đất. Do đó, trường hợp người chuyển nhượng là bà Q thực hiện hợp đồng chỉ phải bàn giao diện tích đất trên cho ông A, không phải bàn giao tài sản trên đất cho ông A.

Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ngày 11-03-2021 của Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ thì trên diện tích đất 1.346 m^2 đã ghi

nhận hiện trạng công trình kiến trúc tồn tại gồm: 01 nhà 1 tầng loại 1 diện tích 94,77 m^2; 01 nhà 1 tầng loại 4 diện tích 157,62 m^2; 01 bể nước; 01 mái che tôn; 01 nhà tắm xây tạm; tường rào móng đá hộc; trụ cổng; tường bao quanh thửa đất xây gạch; hiện trạng cây trồng trên đất gồm: 01 cây Điều loại A, 06 cây Xoài loại A, 02 cây Mít loại B, 01 cây Sa kê loại B, 01 cây Nhãn loại A, 01 cây Dừa 4 năm tuổi, 03 cây Xala (tổng trị giá tài sản trên đất là 392.852.952 đồng). Toàn bộ công trình kiến trúc được sử dụng vào mục đích tôn giáo – Chùa B. Tại Công văn số 343 ngày 23-06-2021 của Ban trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam thị xã Phú Mỹ xác định Chùa B được thành lập từ năm 1979; đến năm 1993 được tu sửa lại; do tu sĩ Đặng Thị Kim Q (pháp danh Thích Minh H) là người đại diện quản lý hợp pháp; đã được khắc khuôn dấu tròn từ năm 2009; đến ngày 15-08-2018 được Công A tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cấp lại giấy chứng nhận đăng ký mẫu dấu do thay đổi địa danh từ huyện Tân Thành thành thị xã Phú Mỹ. Theo xác nhận của bà Q và đại diện Giáo hội Phật giáo Việt Nam thị xã Phú Mỹ thì toàn bộ ngôi Chùa B là tài sản của Giáo hội. Do đó, không có căn cứ để buộc bà Q phải bàn giao ngôi Chùa B (tài sản của Giáo hội) cho ông Trần Văn A. Vì vậy, không thể buộc Q phải bàn giao diện tích đất 1.346 m^2 thuộc thửa đất 16, tờ bản đồ 51 cho ông A để thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A ngày 10-7-2019.

Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để xác định: đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà Q được ký ngày 10/7/2019 (bao gồm: nghĩa vụ thanh toán tiền của ông A và nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất của bà Q) không thể thực hiện, nên căn cứ vào Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Việc ông A cho rằng "ông A đã được bà Q bàn giao toàn bộ ngôi chùa và diện tích đất trên" thì thấy: Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông A cam kết sẽ chăm sóc, phụng dưỡng bà Q suốt đời, nên trrong thời gian này, bà Q giao Chùa B cho ông A tạm thời quản lý là có cơ sở. Tuy nhiên, sau khi ông A làm thủ tục sang tên thửa đất (ngày 13-9-2019), giữa hai bên bắt đầu phát sinh mâu thuẫn, thì bà Q đã đuổi ông A ra khỏi ngôi chùa và trực tiếp quản lý. Trong thời gian bị đuổi ra khỏi Chùa B, ông A không có đơn thư khiếu nại nào gửi đến cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để yêu cầu bà Q phải bàn giao đất và Chùa cho ông A quản lý sử dụng là không phù hợp với thực tiễn của người nhận chuyển nhượng đất đã thanh toán cho bà Q số tiền 5 tỷ đồng.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A ngày 10-7-2019 bị vô hiệu thì thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích rõ cho đương sự về việc có đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (nếu có), nhưng cả bà Q và ông A không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông A ngày 10-7-2019 bị vô hiệu nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là phù hợp. Tuy nhiên, hiện nay, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W805328

do Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đang lưu giữ, nên để đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất, nên cần tuyên cho bà Q được quyền liên hệ tới Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ để nhận lại và được quyền đăng ký chỉnh lý biến động đất đai đối với thửa đất tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Từ những phân tích và nhận định trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn A về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà Q ngày 10-7-2019 và công nhận nội dung chỉnh lý trên GCNQSD đất cấp cho hộ Q sang tên cho ông A ngày 13-9-2019 có hiệu lực pháp luật.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: ông A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho bà Q nên đã căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự 2015 để hủy bỏ hợp đồng là chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên cần thiết phải sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng:

Bà Q tự nguyện chịu chi phí tố tụng; bà Q đã nộp xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Q được chấp nhận nên bị đơn – ông Trần Văn A phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông Trần Văn A phải nộp án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn A;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 24-11-2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ; cụ thể như sau:

2. Áp dụng: Điều 117, Điều 118, Điều 385, Điều 401 và Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 95, Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

3. Tuyên xử:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim Q:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Kim Q và ông Trần Văn A do Văn phòng công chứng Tân Thành công chứng số 4263 ngày 10-7-2019 bị vô hiệu.

Bà Đặng Thị Kim Q được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 1.346 m^2; có tọa độ (1,2,3,4,5,1) thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được thể hiện theo Sơ đồ vị trí thửa đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ ký ngày 13-5-2021.

Bà Đặng Thị Kim Q được quyền liên hệ Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ để nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 805328 do UBND huyện Tân Thành cấp cho Q ngày 29-4-2003.

Bà Đặng Thị Kim Q được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình về đăng ký biến động đất đai đối với diện tích đất trên theo đúng quy định của pháp luật.

3.2. Chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị Kim Q đã nộp xong.

3.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn A phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng);

Bà Đặng Thị Kim Q được miễn án phí.

3.4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn A phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005708 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ lập ngày 24-12-2021. Ông A đã nộp xong.

4. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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.

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

(Kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ ký ngày 13-5-2021).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Cao Xuân Long