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: 89/2025/DS-PT
Ngày 29 - 4 - 2025
"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: Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – 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.

Trong các ngày 17, 24 và ngày 29 tháng 4 năm 2025, 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 285/2024/TLPT-DS ngày 04/12/2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2025/QĐ-PT ngày 21/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2025/QĐ-PT ngày 24/02/2025, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 62/2025/TB-TA ngày 05/03/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12/2025/QĐPT-DS ngày 24/3/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1934 (đã chết);

Địa chỉ: Tổ F, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Võ Thị T, sinh năm 1941; địa chỉ: Tổ F, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ A, ấp N, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1 *là*: Bà Lê Thị Ngọc M, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ A, ấp N, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Bà Lê Thị Ngọc G, sinh năm 1971; địa chỉ: Số B đường Đ, Tổ B, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Bà Lê Thị B, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ F, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. Ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ A, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

6. Ông Lê Thanh C, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ F, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các ông (bà) Thuộc, B, Đ, C*:* Ông Nguyễn Thái H2, Luật sư thuộc Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1933; địa chỉ: Tổ C, ấp N, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đã chết).

2. Bà Trần Thị H3, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Bà Trần Thị P, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp N, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. Bà Trần Thị C1, sinh năm 1967; địa chỉ: Xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

6. Bà Trần Thị Thanh H4, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp N, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1998 – Con của bà H4; địa chỉ: Ấp N, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

7. Bà Trần Thị Thanh H5, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T1 *gồm*: Bà Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H4, bà Trần Thị Thanh H5.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3*, bà Phước, bà* T2*, bà* C1*, bà* H5: Ông Trần Minh T4, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ A, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Hoàng Hải T5, sinh năm 1976; địa chỉ: Đường G, Tổ E, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Mã Tấn L, sinh năm 1949; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Thanh H6, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ E, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp N, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Ông Trần Văn S, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ G, ấp N, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H5, bà Trần Thị Thanh H4; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn – ông Lê Thanh H*; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 23/6/2001, ông Lê Thanh H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T1. Hai bên chỉ lập giấy sang nhượng với diện tích chuyển nhượng là khoảng 1.000m^2 tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong giấy mua bán đất không ghi số thửa nhưng phía ông V bàn giao đất cho ông H sử dụng từ lần giao tiền đầu tiên và hiện nay gia đình ông H vẫn đang canh tác. Thửa đất đang tranh chấp hiện nay là thửa 73, tờ bản đồ 29, tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Sau khi ký kết hợp đồng thì ông H đã giao tiền cho vợ chồng ông V làm 03 lần.

Lần thứ nhất giao 1.000.000 (một triệu đồng) vào ngày 23/6/2001;

Lần thứ hai giao 4.000.000 (bốn triệu đồng) vào ngày 02/11/2001;

Lần thứ ba giao 1.000.000 (một triệu đồng) ngày 08/02/2002.

Tổng số 03 lần giao là 6.000.000 (sáu triệu đồng) có giấy biên nhận tiền. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ được thanh toán ngay sau khi địa chính tiến hành đo đạc. Khi ký giấy mua bán đất và 02 lần nhận tiền cọc đều có người làm chứng. Ông V đã giao đất cho ông H sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Ban đầu

đất đã trồng cây điều, sau này gia đình ông H chặt cây điều để trồng hoa màu, cụ thể là trồng khoai mì, trồng bắp trên đất nhưng không ai cản trở.

Đã nhiều lần ông H yêu cầu vợ chồng ông V tiến hành đo vẽ để làm thủ tục sang tên nhưng ông V không làm mà hứa hẹn. Nay ông V đã chết, vì vậy ông H khởi kiện bà T1 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông V để bảo vệ quyền lợi cho ông H. Hiện nay ông H đã chết những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H vẫn tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận giấy mua bán đất diện tích 1.000m^2 thuộc thửa số 73, tờ bản đồ 29, tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Lê Thanh H với ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 được lập ngày 23/6/2001.

Buộc các đồng thừa kế của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.000m^2 thuộc thửa số 73, tờ bản đồ 29, tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đối với số tiền thanh toán chưa đủ, tại phiên tòa các đồng nguyên đơn đồng ý tiếp tục thanh toán cho bị đơn.

Tại phiên Tòa, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận giấy mua bán đất lập ngày 23/6/2001 giữa ông Lê Thanh H với ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 có hiệu lực pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất thực tế sau khi trừ đi diện tích khu mộ là 926,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ 29, tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 1.000m^2.

Đối với sơ đồ vị trí khu đất, nguyên đơn không yêu cầu đo vẽ lại. Nguyên đơn cũng không yêu cầu định giá lại tài sản, đồng ý với giá mà Hội đồng đã định ngày 24/7/2023. Hoa màu trên đất nguyên đơn trồng nhưng không yêu cầu định giá, không yêu cầu xem xét giải quyết. Đối với ranh đất của ông H6, ông T5 và ranh đất thửa 73 đã hiện hữu, tuy nhiên theo sơ đồ có chồng lấn nhưng diện tích đất không đáng kể, nếu được công nhận đất thì nguyên đơn không có ý kiến gì về ranh đất và tự giải quyết với nhau về ranh giới.

2. Theo biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Lý do, giấy mua bán đất lập ngày 23/6/2001 và các giấy nhận tiền cọc gồm:

Lần thứ nhất giao 1.000.000 (một triệu đồng) vào ngày 23/6/2001;

Lần thứ hai giao 4.000.000 (bốn triệu đồng) vào ngày 02/11/2001;

Lần thứ ba giao 1.000.000 (một triệu đồng) ngày 08/02/2002.

Là giả tạo, vì bản thân bà T1 không biết chữ không thể ký, ghi họ tên được nhưng bị đơn không yêu cầu giám định. Còn đối với chữ ký, chữ viết của ông Trần Văn V trong các giấy mua bán và nhận tiền cọc nêu trên, bị đơn không

có ý kiến. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bị đơn cho rằng ông V đã chết từ 2007. Bị đơn xác nhận tài sản tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông V và bà T1.

Tài sản tranh chấp đã được khai nhận di sản và tiến hành niêm yết công khai nhưng không nhận ý kiến phản hồi từ phía nguyên đơn cũng như người nào khác. Bị đơn khẳng định, phía bị đơn không có bất kỳ giao dịch nào về thửa đất 73 đối với nguyên đơn. Bị đơn đã yêu cầu giám định, tuy nhiên kết quả không có căn cứ để để kết luận chữ ký, chữ viết và ông Trần Văn V, ông Trần V là một. Như vậy, không có cơ sở để xác định việc bị đơn chuyển nhượng diện tích đất 1.000m^2 thuộc thửa 73 cho nguyên đơn.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy 03 biên bản gồm: Giấy mua bán đất được lập ngày 23/6/2001; biên nhận tiền bạc cọc bán 01 sào đất lập ngày 02/11/2001 và biên nhận tiền bạc cọc bán 01 sào đất lập ngày 8/02/2002.

Bị đơn không yêu cầu đo vẽ, định giá lại tài sản, đồng ý với giá mà Hội đồng đã định giá ngày 24-7-2023, đối với hoa màu trên đất bị đơn không yêu cầu xem xét, giải quyết. Còn ranh giới các thửa đất có sự chồng lấn nhưng diện tích không đáng kể. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ranh giới đất thửa 73 của bị đơn và các thửa lân cận tự điều chỉnh với nhau về ranh giới.

3. Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Lê Thanh Đ *trình bày*:

Ông Đ là con của ông Lê Thanh H, ngày 23/6/2001 cha của ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T1. Thời điểm đó cha của ông chỉ mua một lối để làm con đường đi vào thửa đất phía bên trong đất của gia đình ông nhưng ông V, bà T1 không bán lối đi mà nói bán nguyên 01 sào, hai bên thỏa thuận đi đến thống nhất ông H mua của vợ chồng ông V 01 sào đất. Vị trí đất mua tọa lạc ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa đất số 73 tờ bản đồ 29 tọa lạc xã L, thành phố B). Giá chuyển nhượng là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Sau khi thỏa thuận ông H với vợ chồng ông V, bà T1 có giao nhận tiền làm 03 lần như sau:

Lần 1: Ngày 23/6/2001 hai bên lập giấy mua bán đất, đồng thời ông H đặt cọc 1.000.000đ (một triệu đồng) cho ông V, bà T1.

Lần 2: Ngày 02/11/2001, ông Đ đi cùng với ông H đến nhà ông V đưa tiếp tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng), có mặt bà T1. Tổng cộng ông H đưa cho ông V, bà T1 02 lần là 5.000.000đ. Tại nhà ông V, ông H nhờ ông Trần Văn S viết 01 giấy biên nhận tiền cọc bán 01 sào đất. Vì lúc này ông Đ đi cùng ông H, ông Đ cầm tiền và giao cho vợ chồng ông V nên ông S ghi tên người mua là Lê Thanh Đ nhưng thực chất ông H là người mua diện tích đất trên.

Lần 3: Ngày 08/02/2002, ông Đ tiếp tục đến nhà ông V giao thêm 1.000.000đ (một triệu đồng), tại đây ông Đ có làm 01 biên nhận tiền cọc bán 01 sào đất, lần này ông Đ trực tiếp viết cũng ghi người mua là Lê Thanh Đ, lý do lúc này chỉ có 01 mình ông Đ không có ông H đi cùng nên ghi người mua là Lê Thanh Đ, có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Tuyết N ở sát vách nhà ông V.

Ông Đ khẳng định, ông có tham gia giao dịch đặt cọc với ông V, bà T1 02 lần như nêu trên nhưng ông chỉ đi giao dịch dùm cho ông H. Tuy nhiên, việc mua bán giữa ông H và vợ chồng ông V, bà T1 là có thật và đã giao tiền được 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Mặc dù chưa thanh toán xong tiền nhưng vợ chồng ông V vẫn bàn giao đất cho ông H sử dụng từ đó đến nay. Nhiều lần ông H hỏi vợ chồng ông V để tiến hành đo đạc, làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông V hứa mà không làm.

Hiện nay ông H đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông H vẫn tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

4. Theo biên bản lấy lời khai người làm chứng – ông Nguyễn Hoàng Hải T5 *trình bày:*

Ông là người ở giáp thửa đất của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 từ hồi ông mới khoảng 04 tuổi và ở xuyên suốt từ đó đến nay nên ông biết rõ về nguồn gốc đất quá trình sử dụng thửa đất hiện đang tranh chấp. Toàn bộ khu vực hồi xưa là đất trồng cây điều. Hồi đó, ông T5 và ông V thường qua lại có nói chuyện thì ông V kể là bán đất cho ông Lê Thanh H. Ban đầu ông H nói mua lối đi vào đất bên trong của đất ông H, vì đất ông H không có lối đi vào nhưng sau đó hai bên thỏa thuận mua bán diện tích bao nhiêu ông không rõ, thời điểm đó đất còn rẻ. Ông không nhớ rõ thời gian hai bên mua bán, ông không rõ hai bên giao dịch giá bao nhiêu và đã nhận tiền như thế nào. Tuy nhiên, trước đó là đất trồng điều, từ lúc bán phía bên nhà ông H sử dụng đất, ông H chết các con của ông H sử dụng, cụ thể chặt cây điều trồng hoa màu quanh năm, hiện tại các con của ông H cũng đang sử dụng cụ thể là trồng bắp.

Ông T5 trình bày thêm, kế phần đất ông V bán cho ông H là đất của anh trai ông tên là Nguyễn Thanh H6. Ông H6 cũng mua đất bằng giấy tờ tay của ông V trước thời điểm ông V bán cho ông H, diện tích ông H6 mua cũng 01 sào (tức 1.000m^2). Sau đó, ông V có nói với ông là "*mày về bảo anh mày làm giấy tờ đất lúc tao còn sống tao ký cho, chứ tao chết đi là vợ con tao lật ngược lại*", ông T5 có về nói với ông H6 nhưng lúc này đất không có giá nên ông H6 cũng không quan tâm. Đến khi ông V chết ông H6 vẫn chưa tách được thửa, mãi sau này vợ con ông V đòi thêm tiền thì mới đồng ý sang tên, ông H6 phải bỏ thêm một khoản tiền để vợ con của của ông V tách thửa sang tên.

Ông T5 cho biết, nguyên dãy đất từ thửa tranh chấp giữa ông H với ông V hướng về tỉnh lộ 52 là đất của ông V, thời đó ông V rất nhiều đất, ông cứ cắt ra ít ông bán để sinh sống, tiêu xài. Trên diện tích đất, phần giáp với đất của ông H6 có một khu mộ của gia đình ông V, hàng năm phía bên gia đình nhà ông V

vào thắp nhang. Thửa đất này từ trước cho đến nay không ai tranh chấp, không thấy ai cản trở việc sử dụng đất.

5. Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người làm chứng ông Mã Tấn L *trình bày:*

Ông L không có quan hệ gì với gia đình ông H và gia đình ông V. Ông được biết hiện nay ông Lê Thanh H đang khởi kiện những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn V về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.000m^2 thuộc ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông là người cùng xóm và cũng chính là người trực tiếp viết giấy sang nhượng đất cho ông H và ông V, cụ thể: Vào ngày 23/6/2001 ông Trần Văn V (tên gọi bên ngoài là Trần V) có bán cho ông Lê Thanh H một miếng đất diện tích là 01 sào với giá 10.000.000đ. Sau khi thỏa thuận mua bán thì cùng ngày ông H đặt cọc cho ông V số tiền 1.000.000đ. Hai bên thỏa thuận sau khi đo đạc xong sẽ nhận diện tích tương ứng. Tờ giấy sang nhượng đất này chính bản thân ông viết tại nhà ông V, bà T1. Khi thỏa thuận, viết giấy và giao tiền thì có ông L, ông Lê Thanh H, ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T1. Ngoài ra không có ai khác, ông H là người trực tiếp giao tiền cho vợ chồng ông V, bà T1. Sau khi nhận tiền xong, ông L lập biên bản đọc lại cho các bên nghe đồng ý cùng ký tên, bà T1 có mặt nhưng bà T1 có ký hay ông V ký thay bà T1 thì ông L không nhớ vì đã quá lâu. Ông V trước đây là cán bộ của xã, thời điểm bán đất ông V đã về hưu.

Ngoài nội dung viết trong giấy thì ông L còn được biết lý do ông H mua đất của ông V là vì đất của ông V nằm bên ngoài mặt tiền đường, còn đất của ông H nằm phía bên trong đất của ông V, ông H muốn đi vào đất thì phải băng qua đất của ông V, vì vậy ông H mới thỏa thuận với ông V mua 01 sào đất của ông V để đi vào đất. Sau đó sự việc như thế nào thì ông không rõ.

6. Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người làm chứng ông Nguyễn Thanh H6 *trình bày:*

Ông H6 không có quan hệ gì với gia đình ông H và gia đình ông V. Ông H6 được biết hiện nay ông Lê Thanh H đang khởi kiện những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn V về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.000m^2 thuộc ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông H6 cũng là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn V vào năm 2001, diện tích 1.000m^2. Thời điểm đó ông H6 cũng mua bằng giấy tờ tay. Tuy nhiên, lúc đó diện tích đất của ông V rất lớn và đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông V không giữ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đâu thì ông H6 không được biết) nên không tách thửa sang tên được. Ông H6 mua của ông V 1.000m^2 với giá 9.000.000đ (chín triệu đồng) thanh toán thành 02 đợt, mua trước H khoảng 01 tháng nên rẻ hơn của ông H 01 (một) triệu. Sau khi thỏa thuận mua bán xong, ông H6 đã giao đủ tiền, ông V đã giao đất và ông H6 sử dụng từ năm 2001 cho đến nay nhưng phía gia đình ông V vẫn không chịu tách thửa, ký để ông H6 làm thủ tục sang tên mà gây khó dễ hết

lần này đến lần khác. Năm 2007, ông V chết ông H6 vẫn chưa làm thủ tục để tách thửa sang tên. Sau này, khi gia đình bà T1 khai nhận di sản thửa kế, ông H6 phải giao thêm tiền thì bà T1 và các con của bà T1 mới đồng ý làm thủ tục đo đạc, tách thửa, ký sang tên. Đến nay ông H6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông H6 cho biết thêm: Con cái của ông V rất đông nhưng không ai quan tâm đến ông, ông không có thu nhập nên có bao nhiêu đất cát ông bán hết để lấy tiền trang trải cuộc sống. Đất nhiều nên ông V tự tách ra mỗi lô 1.000m^2 để bán, hầu hết bán bằng giấy tay.

Cũng tương tự, ông H mua đất của ông V vào năm 2001, mua sau ông H6 01 tháng. Lý do, ông H mua diện tích này của ông V là vì ông H có diện tích đất nằm phía sau đất của ông V, trước đây ông H đi bất cứ trên thửa nào để vào đất canh tác nhưng sau khi ông V bán hết đất, chỉ còn lại duy nhất thửa hiện nay. Đất không có đường đi vào để sản xuất nên ông H mới thỏa thuận với ông V mua một lối đi vào nhưng sau đó hai bên thỏa thuận như thế nào nữa thì ông H6 không rõ. Khu đất ông H mua của ông V có một khu mồ mã. Ông H6 có nghe phía bên ông H nói là mua phần đất cuối, khu mồ mã trừ lại cho ông V nhưng sau này ông H6 lại nghe là mua hết toàn bộ diện tích này ước tính là 1.000m^2 nhưng tổng diện tích còn lại của ông V bao nhiêu thì ông H6 không biết. Ông H6 được biết, ông V con cái đông nhưng không ai nuôi, thu nhập không có nên có bao nhiêu đất ông V cũng bán hết. Còn việc thủ tục giấy tờ như thế nào ông H6 không nắm rõ. Từ thời điểm mua bán 2001 đến nay, ông thấy ông H là người canh tác trên đất, cụ thể là trồng khoai mì và hiện nay con của ông H vẫn trồng khoai mì nhưng không thấy ai ngăn cản. Còn các ngôi mộ thì hàng năm thấy phía nhà ông V có đến nhang khói.

Ranh đất của ông H6 và ranh đất thửa 73 đã hiện hữu, tuy nhiên theo sơ đồ có chồng lấn nhưng diện tích đất không đáng kể. Tại phiên tòa ông không có ý kiến gì về ranh đất. Trường hợp Tòa án công nhận diện tích đất cho nguyên đơn hay bị đơn thì giữa ông và chủ thửa đất 73 tự giải quyết với nhau về ranh giới.

7. Theo biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị T6 *trình bày:*

Bà không có quan hệ gì với gia đình ông H và gia đình ông V. Bà được biết hiện nay ông Lê Thanh H đang khởi kiện những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn V về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.000m^2 thuộc ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trong vụ án này, bà là người chứng kiến việc ông H đi cùng con trai Lê Thanh Đ đến nhà ông V giao tiền mua đất, bà không biết ông H mua đất ở vị trí nào, diện tích bao nhiêu nhưng ngày 08/02/2002 ông H và con trai có giao cho ông V số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng), tổng cộng giao cả 02 đợt trước đó nữa là 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Việc mua bán đất giữa ông H và ông V là sự thật nhưng các bên thỏa thuận, thủ tục giấy tờ như thế nào thì bà không rõ.

8. Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người làm chứng ông Trần Văn S *trình bày:*

Ông là người cùng xóm với ông H và ông V. Thời điểm đó ông làm bên Ban điều hành ấp nên ông được ông H nhờ đến nhà ông V viết và chứng kiến việc mua bán đất giữa ông H và vợ chồng ông V, cụ thể:

Vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 02-11-2001, ông Lê Thanh H có nhờ ông đến nhà ông Trần Văn V (thường gọi Trần V, ông Ba V1) để chứng kiến việc ông H giao tiền cọc mua đất của ông V1. Tại nhà ông V1 gồm có vợ chồng ông V1, bà Nguyễn Thị T1, ông Lê Thanh H, ông Lê Thanh Đ (con của ông H) và ông S. Ông S chính là người viết biên nhận: Nhận tiền bạc cọc bán 01 sào đất ở ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nội dung của giấy nhận tiền cọc là "*Vợ chồng tôi đồng ý bán 01 sào đất tọa lạc* ấp Đ, xã L *trị giá bằng tiền mặt là 10.000.000đ. Hôm nay nhận tiền bạc cọc làm 02 đợt: Đợt 1: 1.000.000đ; đợt 2: 4.000.000đ. Tổng cộng 02 đợt là 5.000.000đ. Vợ chồng tôi nhận đủ số tiền bạc cọc nói trên, chờ xã đo đạc lại sẽ tính sau. Nếu sau này ai gây cản trợ vợ chồng tôi sẽ chịu trách nhiệm*"

Khi lập xong ông đọc lại các bên nghe, bà T1 để cho ông V1 ký tên, ông Lê Thanh Đ là con của ông H giao tiền cho ông V1 và bà T1 nên ông Đ ký tên chứ ông H không ký nhưng sự việc mua bán là giữa ông H và vợ chồng ông V1 chứ ông Đ không phải là người mua. Ông Đ giao tiền cọc cho vợ chồng ông V1 4.000.000đ. Trong giấy ghi thành 02 đợt. Đợt 1, ông H đã giao cho vợ chồng ông V1 và có lập giấy nhận tiền nhưng lần giao 1.000.000đ ông không chứng kiến. Ông chỉ chứng kiến lần giao 4.000.000đ vào ngày 02/11/2001, gộp cả 02 lần là 5.000.000đ và lập giấy biên nhận. Ở phía trên ông ghi ngày 02/14/2001 là ông ghi nhầm tháng, ông xác định hôm đó là ngày 02/11/2001.

Ông được biết lý do ông H mua đất của ông V1 là vì: Nguyên một dãy mặt tiền đường là đất của ông V1. Trước đây khi ông V1 chưa bán đất cho ai thì gia đình ông H đi bất cứ chỗ nào để vào đất canh tác, nhưng sau này ông V1 phân ra từng sào bán và giao đất cho họ sử dụng nên ông H không còn lối đi vào đất canh tác. Diện tích còn lại của ông V1 còn hơn 01 sào cuối cùng là chưa bán cho ai, lúc này ông H không còn đường để đi vào đất nên mới thỏa thuận với vợ chồng ông V1 là bán sào đất còn lại để ông H trước hết có lối đi vào đất và sau nữa là cũng có đất canh tác. Ông V1 trước đây cũng là cán bộ xã, đất của ông rất nhiều, sau này về hưu không có chế độ, già cả không lao động được, con cái đông nhưng không ai ở với vợ chồng ông V1, chỉ có một đứa con gái bị thiểu năng chung sống với ông bà nên cuộc sống của ông V1 thời điểm đó rất khó khăn nên ông bán hết sạch đất đai để xoay xở cuộc sống. Thời điểm đó toàn bán đất sào và làm giấy tờ tay. Thỉnh thoảng đi ngang qua ông thấy gia đình ông H có trồng mì trên đất, hiện nay vẫn còn trồng. Trên phần đất có một khu mồ mã của bên gia tộc ông V1. Ông H mua chủ yếu là có đường đi vào đất bên trong của ông H để canh tác. Còn sự việc sau này như thế nào giữa 02 bên ông S không rõ.

9. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận giấy mua bán đất lập ngày 23-6-2001 giữa ông Lê Thanh H với ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 có hiệu lực pháp luật và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 926,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 73 tờ bản đồ 29 tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Tuyên bố giấy mua bán đất lập ngày 23-6-2001 giữa ông Lê Thanh H với ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 bị vô hiệu.

3. Buộc các đồng thừa kế của nguyên đơn gồm bà Võ Thị T, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Ngọc G, bà Lê Thị B, ông Lê Thanh Đ, ông Lê Thanh C trả lại diện tích đất 926,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 73 tờ bản đồ 29 tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho các đồng thừa kế bị đơn gồm bà Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H4 (người đại diện theo pháp luật của bà H4 là bà Nguyễn Thị Thu T3), bà Trần Thị Thanh H5.

4. Buộc các đồng thừa kế của bị đơn gồm bà Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H4 (người đại diện theo pháp luật của bà H4 là bà Nguyễn Thị Thu T3), bà Trần Thị Thanh H5 phải hoàn trả lại số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 1.194.000.000đ (một tỷ một trăm chín mươi bốn triệu đồng), tổng cộng số tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) cho các đồng thừa kế của nguyên đơn gồm bà Võ Thị T, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Ngọc G, bà Lê Thị B, ông Lê Thanh Đ, ông Lê Thanh C.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

10. Nội dung kháng cáo:

Ngày 02/8/2024, bị đơn bà Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H4 (người đại diện theo pháp luật của bà H4 là bà Nguyễn Thị Thu T3), bà Trần Thị Thanh H5 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bỏ nghĩa vụ thanh toán của bị đơn gồm bà Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H4 (người đại diện theo pháp luật của bà H4 là bà Nguyễn Thị Thu T3) và bà Trần Thị Thanh H5 số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) cho nguyên đơn; Hủy bỏ nghĩa vụ nộp án phí sơ thẩm của bị đơn số tiền 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng).

11. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

12. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H4 và bà Trần Thị Thanh H5, sửa một phần Bản án số 30/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hướng: Xác định nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu lỗi ngang nhau khi hợp đồng vô hiệu; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ 29 (cũ là một phần thửa 268, tờ bản đồ 23), xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được dùng để thanh toán cho số tiền 603.000.000 đồng cho các đồng thừa kế của ông Lê Thanh H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của các bị đơn Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H4 (người đại diện theo pháp luật của bà H4 là bà Nguyễn Thị Thu T3) và bà Trần Thị Thanh H5 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 vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H4 (người đại diện theo pháp luật của bà H4 là bà Nguyễn Thị Thu T3) và bà Trần Thị Thanh H5:

[2.1] Về công nhận tính hiệu lực của Giấy mua bán đất đề ngày 23/6/2001 giữa ông Lê Thanh H với ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn xác định không kháng cáo nội dung Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Giấy bán đất đề ngày 23/6/2001 bị vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn về việc tuyên trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.200.000.000 đồng do Giấy mua bán đất đề ngày 23/6/2001 bị vô hiệu thì thấy:

[2.2.1] Xét các chứng cứ gồm *"Giấy mua bán đất"* đề ngày 23/6/2001 và hai *"Biên nhận: Nhận tiền bạc cọc bán 1 sào đất"* đề ngày 02/11/2001 và ngày 08/02/2002 do nguyên đơn cung cấp để chứng minh năm 2001, vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 có chuyển nhượng cho nguyên đơn (ông Lê Thanh H) diện tích 1.000m^2 đất tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là thửa 73, tờ bản đồ số 29 thì thấy: Nội dung các giấy tờ trên đều thể hiện vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 có chuyển nhượng cho ông Lê Thanh H một sào đất tại ấp Đ, xã L sát ranh với đất của ông Lê Thanh H với số tiền 10.000.000 đồng, đã giao (nhận cọc) 6.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi tiến hành đo vẽ, làm thủ tục sang nhượng theo đúng quy định của pháp luật. *"Giấy mua bán đất"* đề ngày 23/6/2001 thì cả ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 đều ký; hai *"Biên nhận: Nhận tiền bạc cọc bán 1 sào đất"* đề ngày 02/11/2001 và ngày 08/02/2002 chỉ có ông Trần Văn V ký. Các thừa kế của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 cho rằng không có việc mua bán đất giữa các bên do bà Nguyễn Thị T1 không biết chữ. Kết luận giám định không có đủ cơ sở xác định được chữ ký, chữ viết của ông Trần Văn V ký và viết trên giấy bán đất, biên nhận tiền bán đất so với mẫu chữ ký, chữ viết trên các mẫu so sánh là do cùng một người ký, viết ra. Tuy nhiên, những người làm chứng là ông Mã Tấn L, bà Nguyễn Thị T6 và ông Trần Văn S đều xác nhận họ là người viết và ký tên vào *"Giấy bán đất"* đề ngày 23/6/2001 và hai giấy "*Biên nhận: Nhận tiền bạc cọc bán 1 sào đất"* đề ngày 02/11/2001 và ngày 08/02/2002 và cũng chứng kiến trực tiếp ông Trần Văn V ký vào các giấy này, chứng kiến việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất (6.000.000 đồng) giữa các bên và tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng có mặt bà T1. Lời khai của những người làm chứng phù hợp với lời thừa nhận của các con của ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T1 tại biên bản làm việc ngày 27/3/2020 và Biên bản hòa giải ngày 15/5/2020 do Ủy ban nhân dân xã L lập, có nội dung: *"Vợ chồng ông* Trần Văn V, *bà* Nguyễn Thị T1 *chuyển nhượng cho ông* Lê Thanh H *1.000m^2 đất ở* xã L *bằng giấy tay từ năm 2001, đã giao đất cho gia đình ông* Lê Thanh H *sử dụng từ năm 2001; việc chuyển nhượng đã lâu, do ông* Lê Thanh H *không giao tiền chuyển nhượng còn lại nên không đồng ý làm thủ tục tách thửa cho ông* Lê Thanh H". Đồng thời căn cứ vào việc sử dụng đất trên thực tế, thì phần diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại xã L gia đình ông Lê Thanh H vẫn là người trực tiếp sử dụng từ năm 2001 đến nay, gia đình bà T1 biết nhưng không có ý kiến, không cản trở việc sử dụng đất.

Do đó, có đủ cơ sở kết luận vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 có chuyển nhượng cho ông Lê Thanh H 1.000m^2 đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản

đồ số 29, tọa lạc tại xã L với giá 10.000.000 đồng, đã thanh toán được 6.000.000 đồng, còn 4.000.000 đồng chưa thanh toán.

[2.2.2] Xét hậu quả của Giấy mua bán đất đề ngày 23/6/2001 bị vô hiệu và trách nhiệm bồi thường:

+ Về trách nhiệm hoàn trả: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"* nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại 6.000.000 đồng cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất nhận chuyển nhượng (thửa đất số 73, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã L, thành phố B) cho bị đơn là có căn cứ.

+ Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Thứ nhất, xác định mức thiệt hại:

Theo biên bản định giá ngày 24/7/2023, Hội đồng định giá xác định: giá trị đất tranh chấp thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã L, thành phố B theo giá thị trường 2.000.000 đồng/m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đồng ý giá này và không yêu cầu định giá lại. Như vậy giá trị của 1.000m^2 đất thuộc thửa đất trên là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Tại Giấy mua bán đất ngày 23/6/2001 thể hiện giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 10.000.000 đồng và ông Lê Thanh H thanh toán được 6.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, tương ứng với 60% giá trị của hợp đồng; nên mức thiệt hại khi tuyên hợp đồng vô hiệu được xác định là: {(2.000.000.000 đồng - 10.000.000 đồng) x 60%} = 1.194.000.000 đồng.

Thứ hai, xét lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu thì thấy:

Ông V, bà T1 đã tách thửa 73 ra thành 02 thửa (thửa 73 và thửa 74); nay thửa 74 chuyển nhượng cho người khác và thửa 73 có diện tích còn lại sau trừ đi khu mộ có diện tích 233,4m^2 đã không đủ diện tích 1.000m^2 để tách ra thực hiện việc chuyển nhượng theo sự thỏa thuận và không đủ điều kiện về diện tích tách thửa tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh B; đồng thời, ông V, bà T1 không chủ động tách thửa sang tên cho ông H theo thỏa thuận của các bên, đây là một trong những nguyên nhân dẫn đến giao dịch giữa các bên không thực hiện được.

Mặt khác, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng ký hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo về mặt hình thức, và bên nhận chuyển nhượng - ông H mới chỉ thanh toán 6.000.000 đồng, tương đương 60% giá trị hợp đồng, nên không đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự bị vi phạm về hình thức được quy định tại Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức và Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Đồng thời, phía nguyên đơn không chứng minh được trước khi xảy ra tranh chấp đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 đo vẽ tách thửa để thực hiện việc sang tên, thanh toán số tiền còn lại. Do đó, bên nhận chuyển nhượng - ông H cũng có một phần lỗi để dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

Như vậy, Giấy mua bán đất đề ngày 23/6/2001 bị vô hiệu là do lỗi của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy ông V, bà T1 là người có lỗi nhiều hơn do không chủ động tách thửa, sang tên cho ông H theo thỏa thuận giữa các bên. Do đó, mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu và làm căn cứ để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại như sau: ông V, bà T1 có lỗi 60% và ông H có lỗi 40%. Tòa án cấp sơ thẩm xác định người chuyển nhượng ông V, bà T1 có lỗi 100% và người nhận chuyển nhượng (ông H) không có lỗi là không phù hợp.

Thứ ba, về trách nhiệm bồi thường và số tiền bồi thường:

Căn cứ Điều 146 BLDS năm 1995, điểm 2.3, mục 2, phần I Nghị Quyết 01/2003/HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao và Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường, theo đó bên chuyển nhượng phải bồi thường thiệt hại cho bên nhận chuyển nhượng ông H (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H) tương ứng với mức lỗi 60% trên tổng giá trị thiệt hại: 1.194.000.000 đồng x 60% = 716.400.000 đồng. Bên nhận chuyển nhượng phải tự chịu thiệt hại tương ứng mức lỗi 40%.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H4 (người đại diện theo pháp luật của bà H4 là bà Nguyễn Thị Thu T3) và bà Trần Thị Thanh H5, sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: gồm chi phí cho thẩm định tại chỗ, định giá, đo vẽ, sao lục hồ sơ tài liệu, chứng cứ là 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm ngàn đồng), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận Giấy mua bán đất có hiệu lực pháp luật không được chấp nhận (do giao dịch bị vô hiệu), mức án phí tương ứng số tiền 300.000 đồng. Tại thời điểm khởi kiện nguyên đơn - ông H4 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ.

Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn khi giải quyết hậu quả do Giấy mua bán đất vô hiệu. Tuy nhiên, tại thời điểm khởi kiện bà Nguyễn Thị T1 là người cao tuổi và đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1 có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho bà T1. Các ông bà: Trần Thị H3, Trần Thị P, Trần Thị T2, do thuộc đối tượng là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí và bà Trần Thị Thanh H4 bị mất năng lực hành vi dân sự nên được miễn toàn bộ án phí.

Bà Trần Thị C1 và bà Trần Thị Thanh H5 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm 9.398.857 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H4 (người đại diện theo pháp luật của bà H4 là bà Nguyễn Thị Thu T3) và bà Trần Thị Thanh H5.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 19-7-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 130, 131, 133, 316, 139, 146 Bộ luật dân sự 1995; Điều 116, 117, 119, 122, 131, 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận giấy mua bán đất lập ngày 23/6/2001 giữa ông Lê Thanh H với ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 có hiệu lực pháp luật và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 926,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 73 tờ bản đồ 29 tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Tuyên bố giấy mua bán đất lập ngày 23/6/2001 giữa ông Lê Thanh H với ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 bị vô hiệu.

3. Buộc các đồng thừa kế của nguyên đơn gồm bà Võ Thị T, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Ngọc G, bà Lê Thị B, ông Lê Thanh Đ, ông Lê Thanh C trả lại diện tích đất 926,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 73 tờ bản đồ 29 tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho các đồng thừa kế của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 gồm bà Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H4 (người đại diện theo pháp luật của bà H4 là bà Nguyễn Thị Thu T3), bà Trần Thị Thanh H5 quản lý di sản.

4. Buộc các đồng thừa kế của ông V, bà T1 là những người được giao quản lý di sản gồm bà Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Thanh H4 (người đại diện theo pháp luật của bà H4 là bà Nguyễn Thị Thu T3), bà Trần Thị Thanh H5 phải dùng Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 29 (cũ là một phần thửa đất số 268, tờ bản đồ số 23), xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thanh toán cho số tiền 722.400.000 đồng (trong đó hoàn trả tiền chuyển nhượng đất là 6.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 716.400.000 đồng) cho ông

Lê Thanh H (nay là những người thừa kế của ông H gồm các ông (bà): Võ Thị T, Lê Văn H1, Lê Thị Ngọc G, Lê Thị B, Lê Thanh Đ, Lê Thanh C).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các ông (bà): Lê Thanh H, Trần Thị H3, Trần Thị P, Trần Thị T2, Nguyễn Thị T1, Trần Thị Thanh H4.

Bà Trần Thị C1 và bà Trần Thị Thanh H5 phải liên đới chịu án phí 9.398.857đ (Chín triệu ba trăm chín mươi tám ngàn tám trăm năm mươi bảy đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị H3, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị Thanh H4, bà Trần Thị C1 và bà Trần Thị Thanh H5 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001425 ngày 02/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29/4/2025).

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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Bà Rịa;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đào Thị Huệ **Cao Minh Vỹ** **Cao Xuân Long**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Bà Rịa;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long

XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đào Thị Huệ **Cao Minh Vỹ** **Cao Xuân Long**