

**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: 09/2025/DS-PT

Ngày 14-01-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại
tài sản là 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 Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - 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: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 177/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 29/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 292/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 279/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 204/2024/TB-TA ngày 06 tháng 12 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 264/2024/QĐ-TA ngày 06 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn C, sinh năm 1976.

Địa chỉ: khu phố P, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nông Thị N, sinh năm 1996.

Địa chỉ liên lạc: Số G tổ A, khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Đức Q

- Luật sư Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trương Văn H, sinh năm 1970.

Hộ khẩu thường trú: 6 Ô khu phố P, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ liên lạc: 17 ô 2/44, khu phố H, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Trương Thị A, sinh năm 1940.

Địa chỉ: F Ô khu phố P, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà A:

- Ông Lê Anh V, sinh năm 1998.

Địa chỉ liên lạc: 532 B cũ (Đường B mới), phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Ông Hoàng Sĩ T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: A N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

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

1. Bà Trương Thị B, sinh năm 1984.

Địa chỉ: F Ô khu phố P, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Ông Trương Văn H1, sinh năm 1938.

Địa chỉ: khu phố P, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Trung H2, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị Hương G, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 3 H, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2).

Địa chỉ: Tổ A, tỉnh lộ 44 A, ấp M, xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Văn C - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trương Văn C do người đại diện theo ủy quyền là bà Nông Thị N trình bày:

Ngày 30-07-2020, ông C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 462, tờ bản đồ 38, diện tích là 100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 075711 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 04-09-2015 từ vợ chồng ông Nguyễn Trung H2, bà Nguyễn Thị Hương G. Năm 2021, ông C có làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 363408 ngày 22-4-2021 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 112, diện

tích là 100,8m² đứng tên Trương Văn C. Thời điểm mua đất, trên đất có sẵn 01 căn nhà cấp 4. Do nhà đã cũ, nên khoảng tháng 11-2020, ông C đã tiến hành sửa sang lại căn nhà của mình. Vào cuối năm 2020, ông C đi biển, ông Trương Văn H là anh ruột của ông C xin đến ở nhờ nhà ông C từ đó đến nay. Ngoài ra, ông C cũng đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà Trương Thị A, là mẹ ruột của ông C để nhờ mẹ cất giữ, bảo quản giúp trong thời gian ông C đi biển. Ngày 16-11-2023, ông C kết hôn hợp pháp với bà Nguyễn Thị L. Sau khi lập gia đình, vợ chồng ông C cần chỗ ở nên đã nhiều lần yêu cầu ông H và bà A trả lại nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, nhưng ông H và bà A cố tình trốn tránh, không chịu trả. Hiện tại, vợ chồng ông C đang ở nhà trọ. Ông C làm nghề biển, không có tài khoản. Trước đây ông không có vợ, trình độ học vấn thấp, không am hiểu pháp luật nên mọi thu nhập đi làm về đều đưa cho mẹ là bà A cất giữ. Khi ông đưa tiền cho bà A do là mẹ con nên không có làm giấy tờ. Do việc mua đất đứng tên ông C nên đây tài sản của ông C. Ông không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn mà yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu ông Trương Văn H rời khỏi nhà đất và trả lại nhà, đất do ông C cho ở nhờ thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 112, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nêu trên cho ông C.

- Yêu cầu bà Trương Thị A trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 363408 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 22-4-2021 cho ông C.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo vẽ và định giá, không có yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Văn C là ông Bùi Đức Q trình bày:

Ông C là chủ sử dụng hợp pháp của nhà đất tranh chấp, bên bị đơn không có chứng cứ gì là cho ông C đứng tên dùm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Trương Văn H và bà Trương Thị A do ông Lê Anh V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26-7-2020 tại thị trấn P, bà Trương Thị B (con gái của bà Trương Thị A) thay mặt bà A ký hợp đồng đặt cọc để mua thửa đất số 462, tờ bản đồ 38, tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L) của ông Nguyễn Trung H2 và bà Nguyễn Thị Hương G. Tổng số tiền mua đất là 2.590.000.000 đồng, bà A đã đặt cọc cho ông H2 100.000.000 đồng và đưa tiền chuyển nhượng đất cho ông H2. Đến ngày 30-7-2020, tại Văn phòng công chứng Trần Đình N1, do bà A già yếu nên để cho ông Trương Văn C sinh năm 1976 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H2, bà G. Đồng thời bà A cũng để ông C đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 363408. Trên thực tế, ông C chỉ đứng tên trên giấy tờ còn toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng nhà đất đều là tiền của bà Trương Thị Anh. Nhà ở và đất hiện tại

do ông Trương Văn H đang quản lý sử dụng. Do vậy, nguyên đơn kiện là không có cơ sở, bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý với kết quả đo vẽ và định giá, không có yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Trương Thị A yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1294, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 30-7-2020 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Trung H2, bà Nguyễn Thị Hương G và ông Trương Văn C là vô hiệu.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị A đối với thửa đất số 462 (thửa mới là 225), tờ bản đồ số 38 (mới là 112), diện tích 100,8 m² tại khu phố H, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, yêu cầu chỉnh lý tên ông C sang tên bà Trương Thị A trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 363408 cấp ngày 22-4-2021.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà A rút lại yêu cầu buộc ông Trương Văn C giao trả 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 363408 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22-4-2021 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 112 diện tích 100,8 m² tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Trương Thị A; rút yêu cầu phản tố về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà A không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị B trình bày:

Bà B đi đặt cọc giùm cho bà A thửa đất số 462, tờ số 38, thị trấn P, có làm giấy đặt cọc và đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Trung H2, bà Nguyễn Thị Hương G. Tiền này là tiền của bà A (mẹ bà B). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, bà B là người trực tiếp đưa số tiền mặt 2.490.000.000 đồng cho ông H2 tại phòng công chứng. Tổng số tiền đặt cọc và nhận chuyển nhượng là 2.590.000.000 đồng đều là tiền của bà A, bà A nhờ bà B đưa giùm. Bà A cũng nhờ ông C đứng tên giùm nhà đất này vì ông C chưa có vợ. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên để tên ông C và ông C là người ký hợp đồng. Bà B chỉ là đưa tiền giùm cho bà A. Bà B không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Bà B đồng ý với kết quả đo vẽ và định giá, không có yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

Người làm chứng ông Nguyễn Trung H2 trình bày:

Ông H2 có chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 225, tờ 112, thị trấn P, trên hợp đồng là tên ông Trương Văn C nhưng thực tế thì bà Trương Thị B là người đưa tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng cho ông H2. Ông H2 chỉ biết bán nhà đất cho gia đình bà B, việc thỏa thuận ai đứng tên là chuyện của gia đình bà B. Ông H2 chỉ biết bán nhà đất và lấy tiền, lúc đó gia đình bà B không có xảy ra tranh chấp. Khi đi xem nhà đất chuyển nhượng chỉ có một mình bà B đi, không có ông C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn C về việc yêu cầu ông Trương Văn H rời khỏi nhà đất và trả lại nhà, đất thuộc thửa số 225, tờ bản đồ số 112, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Trương Văn C.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn C về việc yêu cầu bà Trương Thị A trả lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 363408 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 22-4-2021 cho ông Trương Văn C.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị A:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1294, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 30-7-2020 tại Văn phòng C1, giữa ông Nguyễn Trung H2, bà Nguyễn Thị Hương G và ông Trương Văn C là vô hiệu.

Công nhận bà Trương Thị A được quyền sử dụng diện tích đất 100,8 m² thuộc thửa 225, tờ bản đồ số 112, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Mảnh trích đo địa chính số 83 – 2024 ngày 22-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bà Trương Thị A được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký chính lý sang tên quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 363408 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22-4-2021, đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ 112, diện tích 100,8 m², thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Trương Thị A về việc yêu cầu ông Trương Văn C giao trả 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 363408 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22-4-2021 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 112, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Trương Thị A và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

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

Ngày 21 tháng 6 năm 2024, nguyên đơn ông Trương Văn C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trương Văn C (do bà Nông Thị N đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ

thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Trương Thị A và ông Trương Văn H (do ông Lê Anh V và ông Hoàng Sỹ T1 đại diện) xin rút một phần yêu cầu phản tố về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà G với ông C ngày 30-7-2020; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Bị đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông C số tiền 20.000.000 đồng vì đã đứng tên giùm quyền sử dụng đất cho bà A.

Đại diện nguyên đơn đồng ý với việc rút một phần yêu cầu phản tố nêu trên của bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà G với ông C ngày 30-7-2020. Xét việc rút yêu cầu này là tự nguyện, không trái pháp luật và được nguyên đơn đồng ý, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố trên của bị đơn.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn C, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn C nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà G với ông C. Đại diện nguyên đơn đồng ý với việc rút một phần yêu cầu phản tố này. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố trên của bị đơn.

[1.3] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nhưng lại xác định ông Nguyễn Trung H2 là người làm chứng mà không đưa ông H2, bà G làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có sai sót. Cấp phúc thẩm đã đưa ông H2, bà G vào tham gia tố tụng để khắc phục sai sót trên. Ông H2, bà G có lời khai xác nhận đồng ý với bản án sơ thẩm, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do vậy, sai sót của cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và đã được khắc phục.

[1.4] Tại cấp phúc thẩm, chồng bà Trương Thị A là ông Trương Văn H1 có văn bản xác nhận số tiền bà A dùng để nhận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp là tài sản chung của bà A và ông H1. Lời khai này phù hợp với sự thừa nhận của bà A tại phiên tòa phúc thẩm. Tuy nhiên, ông H1 đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Như vậy, việc cấp sơ thẩm không đưa ông H1 làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông H1. Cấp phúc thẩm đưa ông H1 làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[1.5] Bà Nguyễn Thị L là vợ ông Trương Văn C cũng có lời khai xác nhận nhà đất tranh chấp do ông C nhận chuyển nhượng trước khi kết hôn với bà L nên đây là tài sản riêng của ông C, không liên quan đến bà, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do vậy, cấp sơ thẩm không đưa bà L vào tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn C:

[2.1] Theo nguyên đơn, thửa đất số 462 (mới là 225), tờ bản đồ số 38 (mới là 112), diện tích 100,8 m² tại khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản hợp pháp của ông Trương Văn C, do ông C bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng. Nhưng do từ trước đến nay, ông C đi làm được bao nhiêu tiền đều đưa cho mẹ là bà Trương Thị Anh G1 giữ, nên khi nhận chuyển nhượng nhà đất trên, bà A đã đưa tiền của ông giao cho bà Trương Thị B để trả thay cho ông. Khi sửa chữa nhà, bà A cũng đưa tiền của ông C cho bà B để trả tiền mua vật liệu xây dựng và trả tiền công cho thợ xây. Do là mẹ con nên khi giao tiền cho mẹ giữ giữ, ông không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Ông C cũng không biết chính xác số tiền mà mình đã giao cho bà A là bao nhiêu, không biết số tiền mua nhà và sửa chữa nhà là bao nhiêu.

[2.2] Còn theo bị đơn bà A, nhà đất tranh chấp là do bà Trương Thị A trực tiếp bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng và sửa chữa như hiện trạng. Do bà A đã già yếu nên nhờ con trai là ông C (lúc này còn độc thân) đứng tên nhận chuyển nhượng giữ cho bà và nhờ con gái là bà B đứng ra giao nhận tiền và sửa chữa nhà giữ cho bà. Bà không giữ tiền của ông C và cũng không cho ông C nhà đất tranh chấp. Do là mẹ con nên khi nhờ ông C đứng tên giữ, bà không làm văn bản, giấy tờ ghi nhận việc này mà chỉ thỏa thuận miệng.

[2.3] Xét, lời khai của nguyên đơn không được bị đơn là bà A thừa nhận và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập, cụ thể: Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung H2, bà Nguyễn Thị Hương G với ông Trương Văn C, người ký tên nhận chuyển nhượng là ông C nhưng bản thân ông C cũng thừa nhận ông chỉ có mặt khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng chứ không tham gia ký hợp đồng đặt cọc. Người ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 26-7-2020 với ông H2, bà G là bà Trương Thị B (B1 43). Theo bà B, việc bà ký hợp đồng đặt cọc là theo yêu cầu của bà Trương Thị A (mẹ bà), không phải theo yêu cầu của ông Trương Văn C. Bà B cũng xác nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng mà bà giao cho bên nhận cọc là tiền của bà A giao cho bà, không phải tiền của ông C. Bà B cũng là người đi xem nhà đất tranh chấp cùng bên môi giới và là người trực tiếp thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà đất này với ông H2, bà G do mẹ bà giao cho bà. Vào ngày 30-7-2020, theo yêu cầu của mẹ là bà A, ông C chỉ thay mặt bà A ký hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp để đứng tên giữ gìn cho bà A, còn toàn bộ số tiền 2.490.000.000 đồng trả cho bên chuyển nhượng là tiền của bà A đưa cho bà, không phải tiền của ông C.

[2.4] Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất trên, bên chuyển nhượng đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà đất tranh chấp cho bà A (do bà B đại diện nhận). Bà B cũng là người trực tiếp đi làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, ông C chỉ ký giấy tờ khi cần thiết. Vì vậy, khi được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, ông C cũng giao lại cho bà A giữ bản chính của giấy chứng nhận này. Bà A cũng là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng đến nay thông qua việc giao cho con là ông Trương Văn H ở. Khi sửa chữa căn nhà trên thửa đất tranh chấp, bà A cũng là người giao tiền cho bà B trực tiếp thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng, thanh toán tiền công thợ và các chi phí phát sinh khác, ông C không giao tiền cho bà.

[2.5] Lời khai của bà A và bà B cũng hoàn toàn phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông H2, bà G về việc ông C không đi xem nhà, không ký hợp đồng đặt cọc và không giao tiền cho ông bà mà chỉ có bà B thực hiện. Ông bà có gặp bà A 2 lần vào ngày ký hợp đồng đặt cọc tại nhà bà A và lần ký hợp đồng chuyển nhượng, còn ông C thì ông bà chỉ gặp một lần duy nhất vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

[2.6] Lời khai của nguyên đơn về việc ông C gửi tiền cho mẹ giữ gìn và mẹ ông dùng tiền đó để mua nhà đất cho ông lại không có chứng cứ nào chứng minh. Ông C không xác định được số tiền ông gửi bà A là bao nhiêu, có đủ để nhận chuyển nhượng nhà đất và sửa chữa nhà tranh chấp hay không. Ông C cũng không có chứng cứ chứng minh việc ông gửi mẹ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho anh trai là ông Trương Văn H ở nhờ nhà đất tranh chấp. Ý kiến của luật sư bảo vệ nguyên đơn cho rằng bà A tặng cho ông C nhà đất tranh chấp nên mới để ông C đứng tên trên giấy tờ, nhưng ý kiến này không được bà A thừa nhận, không có chứng cứ chứng minh. Ý kiến này của luật sư Q cũng

mâu thuẫn với chính lời khai của nguyên đơn là nhà đất tranh chấp do ông C bỏ tiền nhận chuyển nhượng. Bà A xác định chỉ nhờ ông C đứng tên giữ, không cho ông nhà đất trên nên bà vẫn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp quản lý nhà đất tranh chấp để cho ông H sử dụng chứ không cho ông C ở.

[2.7] Vì bằng mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa không thể hiện nội dung bà A giữ giữ cho ông C số tiền bao nhiêu và số tiền này có được dùng để nhận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp hay không nên không có giá trị chứng minh nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C.

[2.8] Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử thống nhất kết luận bà Trương Thị A là người bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp nên đây là tài sản hợp pháp của bà A. Việc ông C đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp là do bà A nhờ ông C đứng tên giữ cho bà. Vì vậy, việc ông C khởi kiện yêu cầu bà A trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu ông H giao trả căn nhà và thửa đất tranh chấp cho ông là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

[3] *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:*

[3.1] Việc bà A nhờ ông C đứng tên giữ nhà đất đã được bị đơn thừa nhận, nên việc ông C đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng với ý chí của bà A, không phải là do có sự nhầm lẫn như bản án sơ thẩm nhận định. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 30-7-2020 là hợp đồng hợp pháp chứ không vô hiệu như kết luận của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, do bị đơn đã rút yêu cầu phản tố về tuyên vô hiệu hợp đồng này nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[3.2] Đối với yêu cầu phản tố còn lại của bị đơn: Như đã phân tích ở trên, bà A là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp nên việc bà A yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà này cho bà là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn là có căn cứ cần giữ nguyên. Mặc dù việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp cho ông C tại thời điểm cấp giấy là không trái pháp luật, nhưng hiện nay bà A không đồng ý cho ông C đứng tên thửa đất này nữa nên để giải quyết triệt để vụ án cần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C để bà A liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] *Về việc xem xét công sức đứng tên giữ tài sản tranh chấp:*

Trong vụ án này, bị đơn bà A thừa nhận có nhờ ông C đứng tên giữ nhà đất tranh chấp do bà A già yếu, đi lại làm thủ tục khó khăn. Sau khi đứng tên giữ, ông C không trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp, không chi trả tiền sửa chữa căn nhà nên không có công sức làm tăng giá trị tài sản. Mặt khác,

theo kết quả định giá của cấp sơ thẩm thì hiện nay giá trị tài sản tranh chấp là 2.290.820.000 đồng, giảm 299.180.000 đồng so với giá trị tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 2.590.000.000 đồng. Do vậy, ông C chỉ đứng tên giữ tài sản, không có công sức đóng góp trong việc làm tăng giá trị tài sản tranh chấp cho bà A nên không có căn cứ áp dụng An lệ số 02/AL của Tòa án nhân dân tối cao để tính công sức bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị tài sản cho ông C. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà A tự nguyện hỗ trợ ông C số tiền 20.000.000 đồng vì có công đứng tên giữ cho bà A. Xét đây là sự tự nguyện của bị đơn và có lợi cho nguyên đơn nên cần ghi nhận.

[5] Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, có ghi nhận sự tự nguyện trên của bị đơn, bà A.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:*

[6.1] *Án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn ông C phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6.2] *Chi phí tố tụng:* Nguyên đơn phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[7] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy một phần bản án sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bà Trương Thị A về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1294, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 30-7-2020 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Trung H2, bà Nguyễn Thị Hương G và ông Trương Văn C vô hiệu.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn C, giữ nguyên các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm, như sau:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 118, 122, 126, 164, 165, 166, 404, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 100, 105, 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 ông Trương Văn C về việc yêu cầu ông Trương Văn H rời khỏi nhà đất và trả lại nhà, đất do ông C cho ở nhờ thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 112, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn C về việc yêu cầu bà Trương Thị A trả lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 363408 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 22-4-2021 cho ông Trương Văn C.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trương Thị A: Công nhận bà Trương Thị A được quyền sử dụng thửa đất số 462 (mới là 225), tờ bản đồ số 38 (mới là 112), diện tích 100,8 m² tại khu phố H, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 tại Mảnh trích đo địa chính số 83 – 2024 ngày 22-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và được sở hữu căn nhà gắn liền trên thửa đất này.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 363408 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22-4-2021 cho ông Trương Văn C đối với thửa đất trên.

Bà Trương Thị A được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ 112, diện tích 100,8 m², thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

5. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bà Trương Thị A về việc yêu cầu ông Trương Văn C giao trả 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 363408 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22-4-2021 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 112, diện tích 100,8 m² tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-7-2020 vô hiệu.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị A hỗ trợ cho ông Trương Văn C số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng tiền công đứng tên giữ nhà đất tranh chấp.

7. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Trương Văn C phải chịu số tiền chi phí sao lục hồ sơ, cung cấp thông tin, xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá là 5.975.734 (năm triệu, chín trăm bảy mươi lăm ngàn, bảy trăm ba mươi bốn) đồng và đã nộp xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Văn C phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số

0004704 ngày 15-01-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ(nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông C còn phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trương Văn C phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0005041 ngày 26-6-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14-01-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. L, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. L, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. L, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ

