

**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: 15/2025/DS-PT

Ngày: 15-01-2025

V/v “Tranh chấp nghĩa vụ phát sinh
từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”

**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: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán:

Ông Cao Xuân Long

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – 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 26-12-2024 và 15-01-2025, 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 186/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 22-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 315/2024/QĐ-PT ngày 31-10-2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 296/2024/QĐ-PT ngày 26-11-2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 112/2024/QĐ-PT ngày 26-12-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 17/2025/QĐ-TA ngày 15-01-2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1958; Địa chỉ Tổ B, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991; Địa chỉ Số C đường C khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1972; Địa chỉ Số D Tổ E, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Anh T1, sinh năm 1982 (vắng mặt) và bà Kha Anh L, sinh năm 1992 (có mặt); Cùng địa chỉ Số F L, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 18-10-2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Bùi Thị H1, sinh năm 1980 – Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; Địa chỉ Số F L, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

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

- Bà Châu Kim N, sinh năm 1950; Địa chỉ Tổ G, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị N1, sinh năm 1977; Địa chỉ Số D tổ E, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

- Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1971; Địa chỉ Số E N, khu phố B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Trần Kim T2, sinh năm 1973; Địa chỉ Số I đường số B, phường A, quận F, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Trần Thị T3, sinh năm 1975; Địa chỉ Số A N, khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Trần Hữu T4, sinh năm 1977; Địa chỉ Khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Trần Thanh H2, sinh năm 1981; Địa chỉ Tổ G, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Trần Thị Kim O, sinh năm 1983; Địa chỉ Số A A, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Hồng H – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng H và người đại diện hợp pháp là ông Phạm Hoàng G trình bày:

Từ năm 1996, mẹ bà H là bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1931 (mất năm 2008) đã bán cho vợ chồng ông Trần Văn C, bà Châu Kim N bằng giấy tay một miếng đất gò, diện tích 265m², kích thước ngang 11m, dài hết đất, thuộc một phần thửa đất số 871, tờ bản đồ số 29, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (gọi tắt là thửa đất số 871) với giá chuyển nhượng là 15.000.000đ, hiện giấy viết tay này đã thất lạc.

Ngày 12-11-1998, bà Gia được UBND huyện L cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số M 552075 đối với đất thổ quả, diện tích đất

1.764m² thửa đất số 871, trong đó có diện tích đất đã bán cho ông C, bà N nhưng đến năm 2003, bà Gia mới nhận được GCNQSDĐ.

Năm 1998, khi bà Gia chưa nhận được GCNQSDĐ, cán bộ địa chính thị trấn L là ông Châu Văn Lữ S có hợp thức hóa việc mua bán đất trên bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng khi xác nhận diện tích lên tới 350m² nên bà Gia không đồng ý.

Đến năm 2003, khi bà Gia nhận được GCNQSDĐ thì gia đình ông T (là con của bà N) đến mượn GCNQSDĐ đi tách thửa đất ông C, bà N đã mua và ông T hợp thức hóa bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01-8-2003 với bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị G1, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn T, diện tích đất chuyển nhượng là 265m² thuộc thửa đất số 871, trong đó có 100m² đất ở đô thị là do bên ông T tự ý làm vì thực tế bà Gia chỉ bán 265m² đất gò cho bà N, không có 100m² đất ở đô thị này. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà H thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01-8-2003 là của bà Gia nhưng lúc đó bà Gia tuổi cao không còn minh mẫn nên chỉ biết ký chứ không rõ nội dung trong hợp đồng.

Khi biết được sự việc thì năm 2004, bà Gia có đơn khiếu nại đến UBND thị trấn L (bà Gia chỉ ký tên, người khiếu nại thực chất là bà H). Sau khi Ủy ban trả lời không thuộc thẩm quyền thì bà Gia, bà H không khiếu nại nữa. Đến năm 2013, bà H có đơn khởi kiện ra UBND thị trấn L để giải quyết, nhưng do không am hiểu pháp luật và cũng do hoàn cảnh khó khăn nên đến nay bà H mới làm đơn khởi kiện ra Tòa án. Bà H xác định bà H không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Trần Văn T, mà chỉ tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Gia có chồng là ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1927, đã chết năm 1985, con là bà Nguyễn Thị Hồng H, hiện nay bà H là người thừa kế duy nhất của bà Nguyễn Thị Gia. Vì vậy, nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Văn T phải trả cho người thừa kế của bà Nguyễn Thị G1 là bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền đối với 100m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 871 theo giá Hội đồng định giá đưa ra là $4.272.000đ \times 100m^2 = 427.200.000đ$.

Bị đơn là ông Trần Văn T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và việc chuyển nhượng đất cho cha mẹ ông T là bà N, ông C và ông T giống như bà H trình bày. Tuy nhiên ông T không tự ý cắt 100m² đất ở sang cho mình mà đây là thỏa thuận của bà Gia với ông. Mục đích sang nhượng đất từ năm 1996 đã ghi là để bà N xây nhà ở cho bố mẹ, mà muốn xây cất nhà thì phải có đất ở và giá chuyển nhượng 15.000.000đ vào thời điểm năm 1996 là rất lớn nên không thể chỉ có đất nông nghiệp. Việc sang nhượng đã có sự đồng ý của con gái bà Gia là bà Nguyễn Thị Hồng H và con rể là ông Trần Khiêm L1. Ngoài

giấy nhượng đất viết tay năm 1996 (đã có trong hồ sơ vụ án) thì không còn giấy tay nào khác có ghi nội dung chuyển nhượng đất gò như bà H trình bày.

Năm 1998 thì bà N, ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 350m² bằng văn bản với bà Nguyễn Thị G1, có xác nhận của UBND thị trấn L, huyện L. Diện tích đất tăng thêm là do sai sót giữa việc đo tay và đo máy còn vị trí đất không thay đổi.

Đến năm 2003, bà Nguyễn Thị G1 được cấp GCNQSDĐ, lúc đó ông T đã lập gia đình nên bà N, ông C cho ông T lô đất đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Gia. Để đảm bảo theo quy định của pháp luật nên hai bên đồng thuận lập lại hợp đồng năm 2003 thay cho hợp đồng năm 1996, chuyển nhượng trực tiếp từ bà Nguyễn Thị G1 sang ông Trần Văn T, có nêu rõ diện tích đất thổ cư là 100m², phần còn lại là đất trồng cây lâu năm, hợp đồng đã được các cấp có thẩm quyền xác nhận.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng và các quy định phù hợp về đất đai, UBND huyện L đã cấp GCNQSDĐ hợp pháp cho ông T vào ngày 07-11-2003 với diện tích chuyển nhượng 265m², trong đó có 100m² đất ở theo hợp đồng hai bên đã thống nhất. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01-8-2003 là của bà Gia. Khi còn sống bà Gia hoàn toàn không có ý kiến, tranh chấp nào với gia đình ông T. Sau khi bà Gia mất, bà H mới gửi đơn khởi kiện là không có cơ sở. Mặt khác, căn cứ Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 429 Bộ luật dân sự thì đã hết 03 năm thời hiệu khởi kiện đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Châu Kim N (bà Trần Thị N1 đại diện), bà Trần Thị Kim D, bà Trần Kim T2, bà Trần Thị T3, ông Trần Hữu T4, ông Trần Thanh H2, bà Trần Thị Kim O trình bày: Các ông bà thống nhất với lời trình bày của bị đơn là ông Trần Văn T, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 22-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H về việc buộc bị đơn ông Trần Văn T phải trả số tiền 427.200.000đ đối với 100m² đất ở thuộc thửa đất số 871, tờ bản đồ số 29 (nay là thửa 84, tờ bản đồ số 139), thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 02-8-2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, như sau:*

1. Phía bị đơn là ông Trần Văn T đồng ý hỗ trợ cho phía nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Các đương sự xác nhận, ông T và bà H đã giao nhận đủ số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) tại phiên tòa ngày hôm nay.

2. Bị đơn là ông Trần Văn T được quyền sử dụng hợp pháp đối với 100m² đất ở thuộc thửa đất số 871, tờ bản đồ số 29 (nay là thửa 84, tờ bản đồ số 139), thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà Nguyễn Thị Hồng H không còn quyền lợi gì đối với thửa đất nêu trên nữa.

3. Về chi phí tố tụng: Phía nguyên đơn tự nguyện chịu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Theo quy định của pháp luật.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có mặt đã thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án, các đương sự vắng mặt không bị ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ. Sự thỏa thuận như trên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự tự nguyện của các đương sự, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, đều thuộc trường hợp đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa hoặc đã có đơn xin giải quyết vắng mặt nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 871 (nay là thửa 84, tờ bản đồ số 139) đúng như nguyên đơn và bị đơn trình bày. Nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H vẫn đồng ý việc đã chuyển nhượng đất cho bị đơn ông Trần Văn T và ông T đã được công nhận quyền sử dụng 265m², bà chỉ tranh chấp về giá trị 100m² đất ở trong tổng số đất 265m² này vì bà cho rằng trước đây mẹ bà là bà Nguyễn Thị G1 chỉ chuyển nhượng cho gia đình ông T toàn bộ là đất trồng cây, không chuyển nhượng đất ở. Do vậy bà H yêu cầu ông T phải thanh toán trả lại giá trị 100m² đất ở cho bà theo giá hiện nay là 427.200.000đ. Còn ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 265m², trong đó ghi rõ là có 100m² đất ở và bà H đồng ý rồi mới ký hợp đồng.

[2.2] Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có mặt đã thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án như đã nêu trên ở phần diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về chi phí định giá và sao lục tài liệu, chứng cứ là 3.226.000 đồng, nguyên đơn bà H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Văn T phải chịu 2.500.000đ.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Các Điều 38, 296, 300, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 22-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, như sau:

1. Ông Trần Văn T tự nguyện hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Ông T và bà H đã giao nhận cho nhau xong số tiền trên.

2. Ông Trần Văn T được quyền sử dụng hợp pháp đối với 100m² đất ở thuộc thửa đất số 871, tờ bản đồ số 29 (nay là thửa 84, tờ bản đồ số 139), thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà Nguyễn Thị Hồng H không còn quyền lợi gì đối với thửa đất nêu trên.

3. Chi phí tố tụng gồm định giá, sao lục tài liệu, chứng cứ là 3.226.000đ (Ba triệu, hai trăm hai mươi sáu ngàn đồng), bà Nguyễn Thị Hồng H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000đ (Hai triệu, năm trăm ngàn đồng), do ông Trần Văn T chịu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng H được miễn.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15-01-2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND h. L;
- Chi cục THADS h. L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đào Thị Huệ