

Bản án số: 67/2017/DS-PT  
Ngày 13 tháng 06 năm 2017  
“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:* Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

*Các thẩm phán:* Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

**- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa, cán bộ tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa– Vũng Tàu.

Ngày 13 tháng 06 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 12/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2016/DSST ngày 28 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố B.R bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2017/QĐ-PT ngày 07/04/2017, thông báo hoãn phiên tòa số 19/2017/TB-TĐ ngày 13/04/2017, thông báo mở lại phiên tòa số 57/2017/TB-TA ngày 15/5/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Thế N, sinh năm 1960 và bà Bùi Thị P, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ A, ấp P.T 2, xã T.H, thành phố B.R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá Đ là luật sư văn phòng luật sư Nguyễn Bá Đ thuộc đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1940 và bà Vũ Thị K, sinh năm 1946; địa chỉ: Tổ A, ấp P.T 2, xã T.H, thành phố B.R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ B, ấp B.Đ, xã M.X, huyện T.T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ A, ấp P.T 2, xã T.H, thành phố B.R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Đại diện hợp pháp của bà H là Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ B, ấp B.Đ, xã M.X, huyện T.T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

- Ông Hồ Thanh T, sinh năm 1969 (vắng mặt);

- Ông Phạm Khắc H, sinh năm 1964 (vắng mặt) và bà Mai Thị T, sinh năm 1976 (có mặt);

- Ông Hoàng Thế M, sinh năm 1963 và bà Lương Thị A, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng trú tại địa chỉ: Tổ A, ấp P.T 2, xã T.H, thành phố B.R, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.

- Ủy ban nhân dân thành phố B.R; địa chỉ: đường A phường P.H, thành phố B.R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn H, chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B.R(có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ủy ban nhân dân thành phố B.R: Bà Trần Thị H.A, chuyên viên phòng T(có đơn xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Hoàng Thế N và bà Bùi Thị P trình bày:***

Khoảng tháng 8 đến tháng 10 năm 1998, vợ chồng Ông Bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị K một thửa rẫy ngang 16m, dài 40m diện tích khoảng 625m<sup>2</sup>, nay thuộc thửa A tờ bản đồ số B xã T.H, thành phố B.R. Ranh giới thửa đất được xác định bằng hàng rào dâm bụt bao qua, có tứ cận rõ ràng, giá chuyển nhượng là 06 chỉ vàng. Do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ thoả thuận miệng, không làm giấy tờ gì, Ông Bà đã giao đủ vàng cho ông C, bà K: lần 1 tháng 6/1999 giao 4 chỉ, lần 2 tháng 10/1999 giao tiếp 2 chỉ và đã nhận đất sử dụng, xây nhà tạm để ở. Khi Ông Bà xây nhà ông C có sang giúp và không có ý kiến gì. Năm 2001, Ông Bà chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông Phạm Khắc H (ngang 15m, dài 15m) giá 02 triệu đồng để lấy tiền xây nhà kiên cố để ở từ đó đến nay. Năm 2003, ông H được Ủy ban nhân dân xã T.H cấp nhà tình thương và xây trên thửa đất này. Năm 2005, Ông Bà chuyển nhượng một phần đất cho ông Hoàng Thế M, bà Lương Thị A, giá chuyển nhượng là 8 triệu đồng, năm 2007 ông M bà A xây nhà ở ổn định đến nay.

Tháng 4 năm 2002, Ủy ban nhân dân xã T.H yêu cầu các hộ dân đã chuyển nhượng đất bằng giấy tay đến đăng ký để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ông bà đã yêu cầu ông C, bà K viết giấy bán thửa đất trên để đi đăng ký thì ông C, bà K nói thửa đất trên đã cho con gái là bà H. Ông Bà đi gặp bà H thì biết bà H đã đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng từ năm 1998 và không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho Ông Bà.

Vì vậy, Ông Bà khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu tòa án buộc ông C, bà K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ủy ban nhân dân thành phố B.R đã cấp cho bà Nguyễn Thị H.

***Bị đơn, ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thị K đại diện là ông Huỳnh Ngọc H trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất A tờ bản đồ B xã T.H là của ông Đ khai phá chuyển nhượng lại cho ông C giá 200.000 đồng năm nào thì ông C không nhớ. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trồng, ông C chỉ sử dụng trồng mì, khi một thời gian ngắn sau thì cho con gái là Nguyễn Thị H, có làm giấy tay nhưng bị mất. Năm 1991 – 1992 thì bà H có làm một căn nhà gỗ mái tranh trên đất để ở khoảng một, hai năm thì về quê chồng sinh sống tại T.N. Khi đi bà H có nhờ ông C, bà K trông coi, năm 1994 căn nhà bị đổ bà H nói ông C, bà K tháo dỡ bỏ đi. Trong khi trông coi đất cho con thì ông C, bà K không tự ý chuyển nhượng cho ai, ông N bà P khai không đúng.

Bà H có cho ông N bà P ở nhờ trên đất và cho làm nhà tạm. Khi vợ chồng ông N làm nhà ông C có đến chuyển đồ và lấy tiền công. Khi vợ chồng ông N làm nhà kiên cố ông C không báo cho bà H biết là do lúc đó giữa vợ chồng ông C đang mâu thuẫn với bà H. Khi biết ông N chuyển nhượng đất cho người khác ông C cũng không báo cho bà H biết là do còn giận bà H. Khi ông C, bà K bán đất cho bà G có ghi giáp ra đất của ông N là do khi đó ông N đang ở trên đất chứ không xác định ông N là chủ đất.

Nay, ông N bà P khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông C, bà K không đồng ý và đề nghị Tòa bác yêu cầu của nguyên đơn và trả đất cho bà H.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Ông C, bà K đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã kết luận tại biên bản định giá ngày 26/9/2014, không yêu cầu định giá lại.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, do ông Huỳnh Ngọc H đại diện trình bày: Bà H là con gái của ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị K. Khoảng năm 1990, cha mẹ bà H có cho một phần đất hiện nay thuộc thửa đất A, tờ bản đồ B xã T.H, thành phố B.R. Bà H đã làm 01 căn nhà tạm để ở trên phần đất này. Khoảng năm 1993, bà H về quê chồng ở T.N sinh sống một thời gian nên có cho ông N, bà P cất nhà tạm để ở nhờ trên thửa đất này. Việc cho ở nhờ hai bên chỉ nói miệng chứ không có lập giấy tờ ghi nhận, nhưng bà H có yêu cầu nguyên đơn là chỉ được làm nhà tạm chứ không được làm nhà kiên cố. Sau đó, do công việc làm ăn khó khăn và có mâu thuẫn với cha mẹ ruột nên bà H không về B.R trong một thời gian dài, không biết việc nguyên đơn đã làm nhà kiên cố trên đất và sau đó còn chuyển nhượng một phần cho ông H và ông M. Chỉ đến năm 2012, khi bà H về lại B.R để sinh sống thì mới biết, bà H có đến gặp nguyên đơn yêu cầu trả lại phần đất trồng chưa xây dựng, đối với phần đất đã xây dựng thì yêu cầu trả bằng tiền nhưng nguyên đơn không đồng ý. Việc đòi trả đất bà H cũng chỉ nói riêng với nguyên đơn chứ không làm đơn khiếu nại hay khởi kiện đến các cơ quan chức năng để yêu cầu giải quyết.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, bà H khẳng định thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H đã được Nhà

nước công nhận, bà H và ông C, bà K đều chưa chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Việc nguyên đơn yêu cầu cha mẹ bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H là H toàn không có căn cứ nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bà H cũng yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn và những người đang ở trên thửa đất tranh chấp phải tháo dỡ nhà, vật kiến trúc hiện có trên đất để trả lại toàn bộ thửa đất tranh chấp cho bà H.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Bà H đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã kết luận tại biên bản định giá ngày 26/9/2014, không yêu cầu định giá lại.

2. Ông Hồ Thanh T trình bày:

Năm 2003, ông và bà Nguyễn Thị H kết hôn với nhau và cũng trong năm đó, Ủy ban nhân dân phường P.H có mời bà H lên nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có hỏi đất ở đâu mà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H nói đây là phần đất của chú N. Còn việc chuyển nhượng giữa ông N, bà P với ông C, bà K như thế nào ông không biết. Ông khẳng định không liên quan gì đến thửa đất tranh chấp và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Ông Phạm Khắc H và bà Mai Thị T trình bày:

Năm 2001, Ông Bà có nhận chuyển nhượng của ông N, bà P một phần thửa đất tranh chấp có kích thước ngang 15m, dài 15m với giá 04 chỉ vàng, hai bên có lập giấy tay, có người làm chứng. Lúc đó, Ông Bà có nghe ông N, bà P nói đất này do họ mua lại của ông C, bà K nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa sang tên được. Năm 2003, Ông Bà được Ủy ban nhân dân xã T.H xét cấp 01 căn nhà tình thương xây dựng trên thửa đất này và ở ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp gì.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà H, Ông Bà có kiến như sau: Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ông Bà không có yêu cầu gì trong vụ án, việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Bà với nguyên đơn sẽ do hai bên tự thỏa thuận với nhau mà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Còn nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H thì Ông Bà yêu cầu bà H phải thanh toán giá trị căn nhà Ông Bà đã xây dựng trên thửa đất tranh chấp theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định, đối với việc giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Bà với nguyên đơn sẽ do hai bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với một phần căn nhà Ông Bà xây dựng vượt quá ranh giới thửa đất tranh chấp, Ông Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu sau này phát sinh tranh chấp đối với diện tích đất này sẽ được giải quyết trong một vụ án khác.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Ông H, bà T đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã kết luận tại biên bản định giá ngày 26/9/2014, không yêu cầu định giá lại.

4. Ông Hoàng Thế M và bà Lương Thị A trình bày:

Năm 2005, Ông Bà có nhận chuyển nhượng của ông N, bà P một phần thửa đất tranh chấp có kích thước ngang 10m, dài 16m với giá 8.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay và ông C có ký tên làm chứng. Lúc đó, ông bà có nghe ông N, bà P nói đất này do họ mua lại của ông C, bà K nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa sang tên được. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất này, Ông Bà đã xây dựng 01 căn nhà kiên cố để sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp gì.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà H, Ông Bà có kiến như sau: Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ông Bà không có yêu cầu gì trong vụ án, việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Bà với nguyên đơn sẽ do hai bên tự thỏa thuận với nhau mà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Còn nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H thì Ông Bà yêu cầu bà H phải thanh toán giá trị căn nhà Ông Bà đã xây dựng trên thửa đất tranh chấp theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định, đối với việc giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Bà với nguyên đơn sẽ do hai bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Ông M, bà A đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã kết luận tại biên bản định giá ngày 26/9/2014, không yêu cầu định giá lại.

#### 5. Đối với Ủy ban nhân dân thành phố B.R:

Sau khi thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H, Tòa án đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố B.R người đại diện tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 29/7/2016, Ủy ban nhân dân thành phố B.R đã có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B.R tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vụ án này vắng mặt họ. Ủy ban nhân dân thành phố B.R cũng đã cung cấp cho Tòa án bản sao hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng chưa có văn bản nêu ý kiến về yêu cầu hủy giấy chứng nhận này.

***Những người làm chứng là ông Lê Đức B, ông Nguyễn Đức B, bà Nguyễn Thị P và ông Huỳnh Như T trình bày:***

Các Ông Bà là những người hàng xóm, láng giềng với nguyên đơn, bị đơn nên biết rõ thời điểm ông N, bà P đến làm nhà ở trên thửa đất tranh chấp là khoảng năm 1998. Lúc đó, các Ông Bà có nghe cả nguyên đơn và bị đơn nói là ông C, bà K đã chuyển nhượng thửa đất hiện đang tranh chấp cho ông N, bà P với giá 06 chỉ vàng nhưng không làm giấy tờ. Việc giao tiền nhận đất là do hai bên tự thực hiện còn các Ông Bà không chứng kiến. Sau đó, ông N, bà P đã xây dựng nhà tạm để ở trên đất. Khoảng năm 2001, nguyên đơn xây dựng nhà kiên cố như hiện nay và có chuyển nhượng lại cho ông H, ông M một phần đất tranh chấp để họ làm nhà ở ổn định như hiện nay. Các ông bà khẳng định từ trước đến nay, bị đơn và bà H đều sống liên tục ở địa phương chứ không đi đâu khác và họ

biết rõ việc nguyên đơn làm nhà kiến cố trên đất tranh chấp, biết rõ nguyên đơn chuyển nhượng lại một phần thửa đất tranh chấp cho ông H và ông M nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Các Ông Bà đều khẳng định việc ông C, bà K và bà H không thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn là không đúng sự thật, không phù hợp thực tế nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2016/DS-ST ngày 28/11/2016 Tòa án nhân dân thành phố B.R đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 128, 137 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 5, Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Thế N và bà Bùi Thị P đối với ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị K; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H đối với ông Hoàng Thế N, bà Bùi Thị P, ông Phạm Thế H, bà Mai Thị T và ông Hoàng Thế M, bà Lương Thị A.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận bằng lời nói) giữa ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thị K và ông Hoàng Thế N, bà Bùi Thị P đối với 630,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số B, xã T.H, thành phố B.R là hợp đồng vô hiệu.

- Ông Hoàng Thế N, bà Bùi Thị P được quyền sử dụng 630,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số B, xã T.H, thành phố B.R, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 của ông N, bà P, 01 căn nhà cấp 4 của ông Hoàng Thế M, bà Lương Thị A và 01 căn nhà cấp 4 của ông Phạm Thế H, bà Mai Thị T.

- Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thị K phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H 2/3 giá trị thửa đất số A, tờ bản đồ số B, xã T.H, thành phố B.R tính thành tiền là 252.080.000 (hai trăm năm mươi hai triệu không trăm tám mươi ngàn) đồng.

- Buộc ông Hoàng Thế N, bà Bùi Thị P phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H 1/3 giá trị thửa đất số A, tờ bản đồ số B, xã T.H, thành phố B.R tính thành tiền là 126.040.000 (một trăm hai mươi sáu triệu không trăm bốn mươi ngàn) đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí đo vẽ, định giá, án phí, trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12 tháng 12 năm 2016, ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị K làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa sửa án sơ thẩm buộc bị đơn không phải trả tiền cho bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị K là ông Huỳnh Ngọc H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông Hoàng Thế N, bà Bùi Thị P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bị đơn kháng cáo cho rằng họ không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu trong khi đó nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bị đơn đã cho con gái là bà H nhưng vẫn chuyển nhượng cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định bị đơn có lỗi và buộc phải bồi thường cho bà H 2/3 giá trị là phù hợp, đề nghị Tòa giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị K nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu kháng cáo nêu trên như sau:

Đối tượng tranh chấp trong vụ án này là thửa đất có diện tích 627,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa số A tờ bản đồ số B xã T.H, thành phố B.R (diện tích thực tế theo kết quả đo vẽ của Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.R – Vũng Tàu là 630,2 m<sup>2</sup>), trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và công trình phụ của hộ ông N, bà P, 01 căn nhà cấp 4 của hộ ông M, bà A và 01 căn nhà cấp 4 của hộ ông H, bà T.

Theo nguyên đơn, nguồn gốc thửa đất này là của ông C bà K chuyển nhượng lại cho ông N, bà P vào năm 1998 với giá 6 chỉ vàng, ông C bà P đã giao đủ số vàng trên cho ông C, bà K và bị đơn cũng đã giao đất cho nguyên đơn làm nhà ở ổn định từ đó đến nay. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ gì. Còn bị đơn là ông C, bà K lại phủ nhận H toàn việc chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày mà cho rằng đất này bị đơn đã cho con gái là bà H nên không thể chuyển nhượng lại cho nguyên đơn, bà H cũng thống nhất lời khai với bị đơn và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận từ năm 1998.

Qua trình bày của các bên Hội đồng xét xử thấy: Thực tế hiện nay thì nguyên đơn đang sử dụng thửa đất trên và đã chuyển nhượng cho hai hộ khác xây nhà ở từ năm 1998 đến nay và được các đương sự thừa nhận. Bị đơn ở cạnh đó nhưng không phản đối, hay có ý kiến gì. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên là có thật. Theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì khi chuyển nhượng đất các bên phải lập hợp đồng có công chứng, chứng thực nhưng trong trường hợp này hai bên không lập giấy tờ thỏa thuận mà chỉ nói miệng với nhau, thậm chí khi giao vàng cũng không làm giấy biên nhận. Để xảy ra sự việc này, lỗi trước hết thuộc về nguyên đơn vì thiếu hiểu biết pháp luật và quá tin tưởng vào sự ngay thẳng của bị đơn nên không yêu cầu bị đơn ký nhận bất cứ giấy tờ nào. Vì thế, khi xảy ra tranh chấp, nguyên đơn phải gánh chịu hậu quả. Bà H cho rằng trước khi về T. N sinh sống có cho nguyên đơn làm nhà tạm ở nhờ trên đất, nhưng lời khai này không có căn cứ vì nguyên đơn không thừa nhận và không có chứng cứ nào xác nhận việc cho ở nhờ này. Lời khai này cũng không phù hợp với lời khai những người làm chứng và xác nhận

của chính quyền địa phương về việc bà H vẫn cư trú liên tục tại địa phương từ trước đến nay. Lời khai này cũng không phù hợp thực tế vì nếu cho ở nhờ thì khi thấy người ở nhờ có biểu hiện muốn chiếm dụng thửa đất một cách lâu dài như xây dựng nhà kiên cố hoặc chuyển nhượng cho người khác thì bà H và bị đơn phải ngăn cản hoặc phản đối ngay. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận lời khai này của bà H và phía bị đơn.

Như vậy, chỉ có lời khai của nguyên đơn về việc đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ bị đơn là phù hợp thực tế. Bởi lẽ, chính bị đơn và bà H đều thừa nhận nguồn gốc ban đầu của thửa đất là do ông C mua lại từ ông Đ và sau đó mới cho lại bà H. Sau đó, bà H có làm nhà tạm để ở trên đất một thời gian và có kê khai đăng ký với chính quyền địa phương. Điều này đã được ghi nhận tại sổ mục kê của phường P.H và sau này là xã T.H (B1 95, 96, 97). Năm 1996, bà H cũng là người đứng ra làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này và đến năm 1998 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B.R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (B1 98 – 103). Tuy nhiên, do bị đơn là ông C, bà K không biết việc bà H đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên hoặc biết nhưng cho rằng bà H không có nhu cầu sử dụng nữa và vì bà H là con cái trong gia đình nên đã tự ý đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng lại cho nguyên đơn. Điều này cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng là ông B, ông B, bà P và ông T về việc họ khẳng định đã nghe chính bà K nói lại việc đã chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn với giá 06 chỉ vàng; phù hợp với diễn biến thực tế của sự việc là ông C, bà K không những không phản đối việc nguyên đơn làm nhà kiên cố trên đất, chuyển nhượng lại cho ông H, ông M mà còn chuyển nhà giúp và ký làm chứng trong giấy bán đất giữa ông N và ông M. Cũng chính vì biết bị đơn đã chuyển nhượng thửa đất của mình cho nguyên đơn nên bà H mới không đòi lại đất trong một thời gian dài cho đến khi nguyên đơn khởi kiện. Về phía nguyên đơn, nếu thực sự không nhận chuyển nhượng đất từ bị đơn thì chắc chắn họ sẽ không dám công khai xây dựng nhà ở một cách kiên cố và sử dụng liên tục từ năm 1998 đến nay, lại càng không dám công khai chuyển nhượng lại một phần thửa đất cho người khác và còn nhờ ông C ký tên làm chứng trong giấy bán đất. Vì vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn có chuyển nhượng thửa đất trên là có thật.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì thấy: Ông C, bà K đã cho bà H thửa đất trên, bà H đã làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng với chính quyền địa phương, làm thủ tục xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996 và đến năm 1998 thì được cấp giấy chứng nhận. Như vậy, bị đơn đã tặng cho bà H thửa đất trên từ trước khi chuyển nhượng cho nguyên đơn, mặc dù việc tặng cho không có giấy tờ nhưng từ trước đến nay bị đơn vẫn thừa nhận việc này và khi bà H kê khai đăng ký cho đến sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên, bị đơn H toàn không phản đối. Do vậy, việc bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất tranh chấp là H toàn phù hợp quy định của pháp luật. Việc ông C, bà K chuyển nhượng lại thửa đất trên cho nguyên đơn vào năm 1998 dù là vô ý (do không biết bà H đã được cấp giấy) hay cố ý (biết bà H đã được cấp giấy mà vẫn chuyển nhượng) thì cũng là trái pháp luật vì lúc này họ không phải là chủ sử



dụng đất hợp pháp nên không được quyền chuyển nhượng cho người khác. Đối chiếu quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995 thì đây là trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên vô hiệu, xác định lỗi của nguyên đơn là 1/3 và bị đơn 2/3 là có căn cứ và buộc bị đơn phải trả cho bà H theo giá trị của thửa đất là 252.080.000 đồng là phù hợp.

Đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng bị đơn không có lỗi và không đồng ý trả cho bà H số tiền 252.080.000 đồng nhưng không đưa ra được căn cứ chứng M, tại phiên tòa cũng không đưa ra được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vi lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị K. Giữ nguyên bản án sơ thẩm, cụ thể như sau:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 128, 137 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 5, Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Thế N và bà Bùi Thị P đối với ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị K; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H đối với ông Hoàng Thế N, bà Bùi Thị P, ông Phạm Khắc H, bà Mai Thị T và ông Hoàng Thế M, bà Lương Thị A.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận bằng lời nói) giữa ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thị K và ông Hoàng Thế N, bà Bùi Thị P đối với 630,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số B, xã T.H, thành phố B.R là hợp đồng vô hiệu.

- Ông Hoàng Thế N, bà Bùi Thị P được quyền sử dụng 630,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số B, xã T.H, thành phố B.R, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 của ông N, bà P, 01 căn nhà cấp 4 của ông Hoàng Thế M, bà Lương Thị A và 01 căn nhà cấp 4 của ông Phạm Khắc H, bà Mai Thị T.

Vị trí thửa đất được xác định theo sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 08/01/2015, kèm theo bản án.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai và chỉnh lý lại quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này và theo quy định của Luật Đất đai.

- Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thị K phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H 2/3 giá trị thửa đất số A, tờ bản đồ số B, xã T.H, thành phố B.R tính thành tiền là 252.080.000 (hai trăm năm mươi hai triệu không trăm tám mươi ngàn) đồng.

- Buộc ông Hoàng Thế N, bà Bùi Thị P phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H 1/3 giá trị thửa đất số A, tờ bản đồ số B, xã T.H, thành phố B.R tính thành tiền là 126.040.000 (một trăm hai mươi sáu triệu không trăm bốn mươi ngàn) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chưa thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả theo lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.*

2. Về chi phí đo đạc và định giá: Ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thị K phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Thế N, bà Bùi Thị P số tiền 2.913.000 (hai triệu chín trăm mười ba ngàn) đồng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Hoàng Thế N, bà Bùi Thị P phải nộp 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 6.302.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch, tổng cộng là 6.502.000 (sáu triệu năm trăm lẻ hai ngàn) đồng; được khấu trừ số tiền 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 021009 ngày 04/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Như vậy, ông N, bà P còn phải nộp số tiền án phí là 6.302.000 (sáu triệu ba trăm lẻ hai ngàn) đồng.

+ Ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị K phải nộp 12.604.000 (mười hai triệu sáu trăm lẻ bốn ngàn) đồng án phí dân sự có giá ngạch.

+ Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 9.000.000 (chín triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05948 ngày 03/9/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị K phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ số tiền 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002672 ngày 14/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.R, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Như vậy, ông C, bà K còn phải nộp số tiền án phí là 100.000 (một trăm ngàn) đồng.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 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.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/6/2017).

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh BVRT;
- TAND TPB.R;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TPB.R;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*Đã ký tên, đóng dấu*

**Nguyễn Thị Phương Bắc**

