

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: 105/2024/DS-PT

Ngày: 28-5-2024

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: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa – 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 21-5-2024 và 28-5-2024, 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 27/2024/TLPT-DS
ngày 29-02-2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 17-8-2023 của Tòa án nhân
dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án
ra xét xử số 79/2024/QĐ-PT ngày 19-3-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số
89/2024/QĐ-PT ngày 19-4-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1968 và ông Huỳnh Thanh H, sinh
năm 1970; Cùng địa chỉ: Tổ D ấp G, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Ông H
vắng mặt, bà C có mặt).

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Mỹ N, sinh năm 1988; Địa chỉ: Tổ D ấp G, xã L, huyện
Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

**3.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ E ấp X, xã P, huyện X,
tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).**

**3.2. Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1994; Địa chỉ: Tổ D ấp G, xã L, huyện Đ,
tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).**

**3.3. Ông Huỳnh Hùng V, sinh năm 2000; Địa chỉ: Tổ D ấp G, xã L, huyện Đ,
tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).**

3.4. Bà Huỳnh Thị Ngọc S, sinh năm 1964; Địa chỉ: F N, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà S: Ông Hoàng Nghĩa H2, sinh năm 1976; Địa chỉ: B chung cư L, A N, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ liên lạc: A L, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 22-6-2023 (vắng mặt).

3.5. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T1; Địa chỉ: Tỉnh lộ 44A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1 - Trưởng văn phòng (vắng mặt).

3.6. Phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ: C đường T, khu phố E, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Dương Văn S1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ D ấp G, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Ngọc S - là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C và ông Huỳnh Thanh H trình bày:

Vào năm 1997, vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mẹ nguyên đơn tên là Phan Thị C1 để xây dựng nhà ở, diện tích 12m x 33m thuộc một phần thửa đất số 656 tờ bản đồ số 13 xã L với giá là 01 chỉ vàng 24k. Vợ chồng nguyên đơn đã giao vàng cho mẹ và nhận đất xây nhà ở từ năm 1997 đến nay, lúc đó mẹ con không lập hợp đồng chuyển nhượng.

Năm 2001 tách thửa đất nhưng không được, bà C1 có ghi Đơn chuyển nhượng đất cho con và Đơn xin xác nhận ghi ngày 18-9-2001, được UBND xã L xác nhận, nội dung ghi là mẹ cho đất, nhưng thực tế là nhận chuyển nhượng đất như đã nêu trên.

Ngày 16-10-2019, bà C1 tặng cho phần diện tích đất còn lại cho con là Huỳnh Thị N1, do không tách thửa được nên chuyển toàn bộ thửa đất cho em N1 đứng tên, vợ chồng nguyên đơn có đề nghị bà C1 cùng em N1 và các anh em trong nhà lập tiếp tờ giấy tay có tiêu đề Đơn chuyển nhượng đất cho con.

Năm 2022, em N1 yêu cầu vợ chồng nguyên đơn đưa tiền để chuyển mục đích đất thành đất ở, vợ chồng nguyên đơn đã đưa cho em N1 hai lần tiền tổng cộng là 45.000.000đ, nhưng N1 vẫn không tách thửa. Sau đó N1 vay tiền của ông Nguyễn Văn T, thế chấp quyền sử dụng đất bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng, trong đó có phần diện tích đất của vợ chồng nguyên đơn nêu trên.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay có diện tích 12m x 33m, thuộc một phần thửa đất số 656, tờ bản đồ số 13, xã L, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và ông T là vô hiệu và yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Nguyên đơn không yêu cầu đo vẽ lại, không yêu cầu thẩm định, định giá lại.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay có tựa đề “Đơn chuyển nhượng đất cho con”, đất có diện tích 377,6m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn, 327,6m² đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa số 656 tờ bản đồ số 13, xã L và công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 377,6m² nêu trên theo Mạnh trích đo địa chính số 164-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 05-6-2023.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 6741, quyển số 01-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-10-2022 của Văn phòng C3 Nguyễn Văn T1, ký giữa bà Huỳnh Mỹ N và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 411, quyển số 01-2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31-01-2023 của Phòng C2, ký giữa ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc S là vô hiệu.

Bị đơn là bà Huỳnh Mỹ N trình bày:

Trước đây bị đơn có yêu cầu nguyên đơn đưa tiền đóng thuế để lên đất thổ cư nhưng nguyên đơn không làm, nên mẹ của nguyên đơn và bị đơn là bà C1 đã ủy quyền cho bị đơn. Còn những nội dung khác bị đơn đồng ý với trình bày của nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn thừa nhận nguyên đơn có phần đất là 12m x 33m như nguyên đơn đã nêu, do không tách thửa được nên bị đơn chỉ đứng tên dùm cho nguyên đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Do bị đơn có vay tiền của ông Nguyễn Văn T nhiều lần, tổng cộng 1,7 tỷ đồng. Khi thế chấp đất cho ông T, bị đơn chỉ ranh phần đất của bị đơn được sử dụng chứ không chỉ ranh phần đất của nguyên đơn cho ông T vì bị đơn biết là nếu không trả được tiền cho ông T thì sẽ bị mất đất. Tuy nhiên do đất không tách thửa nên lúc ký tên phải ký sang tên cả thửa đất, trong đó có cả diện tích nhà đất của nguyên đơn. Trước nay chưa bao giờ bị đơn cầm đất của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Nguyễn Văn T trình bày:** Ông Tam c nhận chuyển nhượng đất của bà N là thửa đất 656, tờ bản đồ số 13, xã L với giá là 1,7 tỷ đồng, không phải ông T cho bà N vay tiền. Sang tên ông xong thì sau đó ông T đã bán lại thửa đất đó cho người khác, nay ông không nhớ tên, với giá 1,6 tỷ đồng, ông chấp nhận bán đất lỗ do ông

kết tiền. Trước khi bán đất ông T đã cho bà N 3 tháng để mua lại đất nhưng bà N không mua được. Ông T không đồng ý tất cả các yêu cầu của nguyên đơn.

- **Ông Huỳnh Văn H1, ông Huỳnh Hùng V trình bày:** Ông H1, ông V là con của nguyên đơn, các ông không có ý kiến gì, đồng ý với ý kiến của nguyên đơn.

- **Bà Huỳnh Thị Ngọc S thông qua người đại diện hợp pháp là ông Hoàng Nghĩa H2 trình bày:**

Bà S có nhu cầu muốn mua đất, biết ông T có đất muốn bán nên bà S liên hệ gặp gỡ bàn bạc và đi đến thống nhất với ông T, đồng ý khi công chứng chỉ ghi trên hợp đồng giá chuyển nhượng thửa đất này là 1 tỷ, nhưng thực tế bà trả cho ông T là 1 tỷ 600 triệu đồng. Tại Phòng công chứng, ông Tam nhận 01 tỷ đồng, chiều cùng ngày bà S giao tiếp số tiền còn lại là 600 triệu đồng, ông T cũng đã bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S, nên việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà S với ông T là xong trách nhiệm với nhau, còn lại về nghĩa vụ thuế và kê khai đăng bộ là của bà S.

Bà S cho rằng việc mua bán chuyển nhượng giữa bà Huỳnh Mỹ N và ông Nguyễn Văn T đã hoàn thành và được các cơ quan có thẩm quyền cho phép kê khai đăng bộ theo quy định của pháp luật, khi bà S nhận chuyển nhượng tài sản thì ông T là chủ sử dụng hợp pháp. Sau đó bà S được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B – Chi nhánh Đ chỉnh lý biến động vào ngày 30-3-2023. Do đó, căn cứ Điều 180 [Bộ luật Dân sự](#) định về việc chiếm hữu ngay tình là “việc chiếm hữu mà người chiếm hữu có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu”. Đồng thời, bà S là người thứ ba ngay tình và là người chiếm hữu tài sản ngay tình. Nếu giao dịch trước đó bị coi là vô hiệu thì bản thân bà S hoàn toàn trung thực khi tham gia giao dịch sau mà không hề biết và cũng không buộc phải biết rằng ông T không có quyền chuyển giao tài sản đó. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định: Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Vì vậy bà S đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Bà S không yêu cầu đo vẽ, thẩm định, định giá lại.

- **Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T1 trình bày:** Văn phòng có ý kiến tại Văn bản số 78/CV-VPCC ngày 20-6-2023 với nội dung công chứng viên đã thực hiện trình tự, thủ tục công chứng theo đúng quy định, đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ theo quy định của Luật công chứng. Văn phòng không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập.

- **Phòng C2 trình bày:** Phòng công chứng có ý kiến tại Văn bản số 61/PCCS2 ngày 24-7-2023 với nội dung Phòng công chứng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng là ông Dương Văn S1 trình bày: Nguyên đơn có mẹ là bà Phan Thị C1, bà C1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn mảnh đất chiều ngang 12m, chiều dài 33m, trong đó có 50m² đất thổ cư vào năm 1997 là đúng sự thật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 17-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay có tựa đề “Đơn chuyển nhượng đất cho con” không ghi ngày tháng năm, có ghi diện tích 12m x 32m giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thị C1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Thanh H đối với diện tích đất 377,6m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn, 327,6m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 656, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Thanh H được quyền sử dụng diện tích đất 377,6m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn, 327,6m² đất trồng cây lâu năm) nêu trên, được giới hạn từ các điểm 10A5, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10A1, 10A2, 10A3, 10A4, 10A5 theo Mảnh trích đo địa chính số 164-2023 ngày 05-6-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Thanh H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận theo Bản án.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Mỹ N và ông Nguyễn Văn T, số công chứng 6741, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-10-2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T1 là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc S số công chứng 411, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31-01-2023 của Phòng C2 là vô hiệu.

Cơ quan chuyên môn có nghĩa vụ chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 605279 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 15-8-2011, giảm 377,2m² theo Bản án.

Hủy phần chỉnh lý trang 4 “Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, năm sinh 1987, CCCD số 077087004743, địa chỉ thường trú: Ấp X, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; theo hồ sơ số 36.H06-221221-0039.CN.007” do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đăng ký ngày 26-12-2022.

Hủy phần chỉnh lý trang 4 “Chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc S, năm sinh 1964, CCCD số 077164005577, địa chỉ thường trú: 60 N, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; theo hồ sơ số 36.h06-230327-0039.CN.009” do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đăng ký ngày 30-3-2023.

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

Kháng cáo: Ngày 28-8-2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Ngọc S kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm với lý do bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp từ ông Nguyễn Văn T ngay tình, đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ một phần Bản án tại các mục 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9 của phần quyết định Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:***

Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nguồn gốc thửa 656 là tài sản riêng hay chung của vợ chồng bà Phan Thị C1 (cha mẹ của ông H) chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Cụ C1 ký chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H sau khi cha ông H chết, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mà chưa đưa đầy đủ những người thừa kế của cha ông H vào tham gia vụ án. Tòa án cũng chưa lấy lời khai người làm chứng để xác nhận chữ ký tại “Đơn chuyển nhượng đất cho con” là của họ hay không, thời gian lập giấy là khi nào và họ có biết về việc chuyển nhượng đất giữa bà C1 với nguyên đơn hay không. Tòa án sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn và thực trạng sử dụng đất để công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là chưa đủ căn cứ. Đối với việc chuyển nhượng đất của bà S và ông T thì thửa đất 656 được tách làm hai phần riêng biệt, có hàng rào ngăn cách, nguyên đơn đã xây dựng nhà và sinh sống trên đất từ năm 1997 đến nay nên ông T và bà S không được coi là ngay tình trong việc chuyển nhượng. Mặt khác Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu trong khi mới chỉ giải thích và hỏi ý kiến nguyên đơn về yêu cầu giải quyết hậu quả và nguyên đơn không yêu cầu, còn ông T và bà S chưa được giải thích và hỏi ý kiến, do đó quyền lợi của các đương sự chưa được bảo đảm. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa định giá đất ở theo giá thị trường, đo vẽ thẩm định không thể hiện diện tích nhà, vị trí và độ dài của tường rào.

Những vấn đề trên không thể bổ sung, khắc phục được ở phiên tòa phúc thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

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:

Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[1] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ký giữa cụ C1 và vợ chồng nguyên đơn, có tựa đề “Đơn chuyển nhượng đất cho con”, diện tích 377,6m² (trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn và 327,6m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 656 tờ bản đồ số 13, xã L và yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Xét thấy:

[1.1] Theo sự thừa nhận của vợ chồng nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm thì nguồn gốc thửa đất này là của vợ chồng cụ C1 - là cha mẹ của nguyên đơn (ông H) và bị đơn (bà N) tạo dựng nên. Thời điểm cụ C1 giao đất cho nguyên đơn thì vợ chồng cụ C1 có 04 người con chung là Huỳnh Thanh P, Huỳnh Bích T2, Huỳnh Mỹ N, Huỳnh Thanh H đều đang sống tại địa phương. Tuy nhiên trong “Đơn chuyển nhượng đất cho con” chỉ có bà T2, bà N và ông H ký mà không có ông P. Như vậy, để xác định việc cụ C1 chuyển nhượng hoặc tặng cho diện tích đất này cho nguyên đơn đã đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn hay chưa thì cần phải đưa đầy đủ những người thừa kế của chồng cụ C1 vào tham gia tố tụng trong vụ án, thông qua ý kiến của những người này làm rõ tính hợp pháp của việc cụ C1 giao đất cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa bà T2 và ông P vào tham gia vụ án nên chưa có ý kiến, lời khai của những người này.

[1.2] Ngoài ra, tại “Đơn chuyển nhượng đất cho con” còn có hai người làm chứng là ông Dương Văn S1 và ông Nguyễn Trọng N2. Theo đương sự cung cấp thông tin thì ông N2 đã chết nhưng chưa được Tòa án làm rõ chi tiết này, còn ông S1 thì Tòa án có đưa vào vụ án là người làm chứng nhưng chỉ có văn bản ý kiến ông S1 gửi cho Tòa án mà không có xác nhận chữ ký, với nội dung xác nhận việc cụ C1 chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là có thật. Ông S1 chưa được Tòa án lấy lời khai để xác định ông có ký làm chứng không và việc làm chứng diễn biến cụ thể như thế nào, ông có chứng kiến trực tiếp quá trình lập “Đơn chuyển nhượng đất cho con” hay không; bối cảnh lúc đó như thế nào; có những ai; người nào ký trước, người nào ký sau; v.v... để làm rõ chi tiết việc làm chứng của họ nhằm xác định, kết luận tính khách quan, chân thực của việc làm chứng.

[1.3] Vì những lẽ trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và bị đơn để công nhận “Đơn chuyển nhượng đất cho con” và công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn là chưa đủ căn cứ.

[2] Trong vụ án này, nguyên đơn còn có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6741, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-10-2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T1, ký giữa bà Huỳnh Mỹ N với ông Nguyễn Văn T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 411, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31-01-2023 tại Phòng C2, ký giữa ông Nguyễn Văn T với bà Huỳnh Thị Ngọc S là các hợp đồng vô hiệu. Thấy rằng:

[2.1] Theo quy định của Tòa án nhân dân tối cao, đối với việc giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Thẩm phán phải giải thích cho các đương sự biết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu bị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng và hỏi đương sự về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và nội dung giải thích phải được thể hiện vào văn bản lưu trong hồ sơ vụ án. Nếu đương sự đã được giải thích mà không yêu cầu thì Tòa án mới không giải quyết. Vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải thích và hỏi ý kiến của nguyên đơn là người có yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N và ông T, của ông T và bà S. Do nguyên đơn không phải là một bên trong các quan hệ hợp đồng này nên nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ảnh hưởng trực tiếp từ các hợp đồng nêu trên là bị đơn, ông T và bà S thì không được giải thích và không hỏi ý kiến của họ nên họ không có yêu cầu. Do vậy, các hợp đồng nêu trên bị Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu nhưng quyền lợi, nghĩa vụ của các bên chưa và không được giải quyết trong cùng vụ án, chưa đảm bảo sự công bằng giữa các đương sự và khó thi hành án. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N vắng mặt, còn ông T, bà S đều có ý kiến nếu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị Tòa án tuyên vô hiệu thì yêu cầu giải quyết luôn hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trong cùng vụ án này.

[2.2] Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách toàn diện, triệt để.

[3] Với những thiếu sót về tố tụng và nội dung đã nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm thì cần phải hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại, vì những vấn đề này không thể khắc phục được ở Tòa án cấp phúc thẩm.

[4] Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết sơ thẩm lại. Bà Huỳnh Thị Ngọc S không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 293, 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Ngọc S:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 17-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Ngọc S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28-5-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ