

Bản án số: 108/2024/DS-PT  
Ngày: 29 - 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:* Ông Trương Văn Tâm

*Các Thẩm phán:* Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Lê Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 5 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 314/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2024/QĐ-PT ngày 15/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2024/QĐ-PT ngày 04/4/2024, Thông báo v/v thay đổi thời gian mở phiên tòa ngày 06/5/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Tiến H, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ A, thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà A: Bà Dương Thị Huyền T sinh năm 1994; Địa chỉ: Công ty L1 - Tòa nhà HUD B Đ, phường A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà A: Luật sư Đồng Mây Hồng T1, thuộc đoàn luật sư thành phố H; Địa chỉ: Công ty L1 - Tòa nhà HUD B Đ, phường A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Trương Thị Thanh T2, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ I, thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ I, thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ I, thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ I, thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3.3. Bà Trương Thị T4, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3.4. Bà Trương Thị V, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ I, thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3.5. Ông Võ T5, sinh năm 1965 và bà Trần Thị Thủy H1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số nhà D, đường P, Khu phố F, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A là nguyên đơn trong vụ án.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 18 tháng 12 năm 2004 vợ chồng bà Nguyễn Thị A và ông Trần Tiến H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Thành K và bà Phạm Thị P với diện tích là 1000m<sup>2</sup>, đất có tứ cận (năm 2019) như sau: Hướng đông giáp mặt tiền đường nhựa; Hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn L; Hướng Bắc giáp đất của bà Nguyễn Thị H2; Hướng Nam giáp đất của bà Trương Thị Thanh T2.

Trước đây phần đất tranh chấp là thửa 149, tờ bản đồ 27 nay qua đo vẽ xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1026, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T và đóng mộc dấu của xã T, do tại thời điểm đó diện tích phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không được công chứng, chứng thực. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2004 thì vợ chồng bà A, ông H đã thanh toán số tiền chuyển nhượng cho ông K, bà Phước là 60.000.000 đồng.

Việc thanh toán làm hai đợt, đợt 1 thanh toán 43.000.000 đồng nhưng ông H và bà A không nhớ ngày tháng cụ thể; đợt 2 là 17.000.000 đồng vào ngày 18/12/2004. Hai lần thanh toán không lập chứng từ, không có người làm chứng vì hai bên là chỗ thân quen nên tin tưởng nhau. Đến ngày 04/01/2005 do nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2004 không ghi nhận số tiền nên bà A và ông H có lập hợp đồng chuyển nhượng lần hai vào ngày 04/01/2005 ghi nhận nội dung về vị trí, diện tích phần đất chuyển nhượng như nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2004, ghi thêm phần nội dung giá trị chuyển nhượng 1000m<sup>2</sup> đất trên là 60.000.000 đồng, dưới sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn N. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2005 không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nhưng có lập bằng văn bản.

Vì đã thanh toán đủ tiền cho ông K, bà Phước, nên ông K, bà Phước đã bàn giao 1000m<sup>2</sup> đất trên cho vợ chồng ông H và bà A canh tác sử dụng ổn định từ năm 2005, vợ chồng ông H và bà A đã trồng cây giá tỵ trên 1000m<sup>2</sup> đất mà không có tranh chấp

gì, mãi đến năm 2016 thì bị bà Phước khiếu nại ông Trần Tiến H chiếm đất tại Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại buổi hòa giải ngày 25/10/2016 tại ủy ban nhân dân xã T, vợ chồng ông H và Anh mới biết bà Phước đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất mà bà A, ông H quản lý sử dụng. Đến ngày 9/9/2017 bà Phước đã tự ý chặt cây giá trị trên phần đất ông H và bà A quản lý. Đến ngày 26/9/2017 vợ chồng bà A biết được bà Phước đang có ý định chuyển nhượng phần đất trên cho bà T2 nên đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân xã T, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Nay là thị xã P) khiếu nại về cấp giấy và chuyển nhượng nhưng không nhận được phản hồi dẫn đến bà Phước vẫn chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho bà Trương Thị Thanh T2, bà Trương Thị Thanh T2 đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Võ T5 và bà Trần Thị Thủy H1. Trước đây ông H và bà A có khởi kiện ra Tòa án về phần đất tranh chấp trên nhưng kiện sai đối tượng nên đã rút đơn. Nay khởi kiện lại để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà A và ông H như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2004 giữa ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A với ông Trương Thành K và bà Phạm Thị P đối với 1000m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 149 cũ, tờ bản đồ số 27, nay thuộc 1 phần thửa 1026, tờ bản đồ số 27, xã T. Vì ông K và bà Phước đã chết nên đề nghị bà Trương Thị Thanh T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên.

- Yêu cầu bà Trương Thị Thanh T2 giao lại 1000m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 149 cũ tờ bản đồ số 27 nay thuộc 1 phần thửa 1026, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc xã T cho ông H và bà A theo đúng hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 18/12/2004.

Ngày 10/07/2022 khởi kiện bổ sung, yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho giữa bà phạm Thị P1 và bà Trương Thị Thanh T2 số công chứng 1421, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Thanh T2 và vợ chồng ông Võ T5, bà Trần Thị Hương T6 số công chứng 2249, quyền số 02/2019/TP-SCC-HĐGD lập tại văn phòng C1 (địa chỉ: tổ B, khu phố Q, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) thửa đất số thửa mới là 1026, tờ bản đồ 27, địa chỉ: Thôn P, xã T, T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 774823, cấp ngày 28/12/2018.

Căn cứ yêu cầu tuyên bố vô hiệu:

Bà Phước và ông K đã chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn là ông H và bà A 1000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 1026, tờ bản đồ số 27; bên bán đã giao đất và bên mua đã thanh toán tiền. Ông H, bà A đã canh tác sử dụng ổn định từ năm 2005 cho đến nay. Nhưng bà Phước vẫn làm thủ tục tặng cho phần đất trên cho bà T2, điều này gây ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tuy phần đất trên đang tranh chấp nhưng bà Trương Thị Thanh T2 vẫn chuyển nhượng cho ông Võ T5 và bà Trần Thị Hương T6 nên hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2249, quyền số 02/2019/TP-SCC-HĐGD lập tại văn phòng C1 đã vi phạm điều cấm của pháp luật.

\* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Qua yêu cầu khởi kiện của ông H và bà A, bà T2 không chấp nhận vì không có việc mua bán giữa cha mẹ của bà T2 là ông Trương Thành K, bà Phạm Thị P với ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A.

Việc có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2004 giữa cha mẹ bà T2 với ông H và bà A là thù lao để ông H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất khoảng 1.8 héc ta của ông K và bà Phước. Vì ông K, bà Phước không rành chữ nghĩa, thủ tục pháp lý nên nhờ ông H, thời điểm trên là Phó Chủ tịch xã T là người làm công tác văn hóa nên hiểu quy định của pháp luật về xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giao dịch trên là thỏa thuận giữa ông K, bà Phước, ông H, bà A nên không được lập thành biên bản mà chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2004 để làm tin.

Trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi số tờ, số thửa số diện tích đất, tứ cận đất nhưng không có ghi số tiền chuyển nhượng và không có xác định của địa chính xã, mà chỉ có Chủ tịch xã T là Phạm Văn T7 ký. Hợp đồng này có chữ ký không có chữ viết của ông K và bà Phước với ông H và bà A.

Nguồn gốc đất là do gia đình ông K, bà Phước khai phá từ năm 1970, ông K, bà Phước quản lý sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai. Phần đất trên giáp với đất quốc phòng, ranh giới không rõ ràng nên chưa được Nhà nước công nhận, thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà A vào năm 2004 thì phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà Phước.

Từ sau khi ký hợp đồng ngày 18/12/2004, ông H không có động thái nào để tiến hành thủ tục làm chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà Phước dù ông bà đã nhiều lần hỏi thúc, gửi giấy tờ liên quan để ông H làm thủ tục xin cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà Phước. Mặc dù từ ngày 18/12/2004 cha mẹ bà T2 đã giao đất cho ông H, bà A canh tác. Qua nhiều lần hỏi thúc, nhắc nhở ông H vẫn không tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà Phước. Sau đó gia đình bà T2 đã nhờ ông Phan Văn D và ông Đinh Văn H3, hướng dẫn để tự làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông K, bà Phước.

Đến năm 2011 tất cả đất gia đình khai phá và nhận chuyển nhượng lại đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông K và bà Phước. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà T2 đã liên hệ với những người mua giấy tay đất của ông K, bà Phước trước đây để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Riêng ông H, vì ông không làm được thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà Phước, nên gia đình bà Phước đã yêu cầu ông H phải thanh toán tiền theo số tiền 70.000.000 đồng nhưng ông H, bà A không trả tiền cho ông K, bà Phước. Qua nhiều lần gặp ông H để đòi tiền nhưng ông H không trả tiền mà muốn chiếm đoạt phần đất khoản 1.000m<sup>2</sup> đất của gia đình ông K, bà Phước.

Vì vậy, vào năm 2016, bà Phước đã gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã P) để yêu cầu ông H một là không tiếp tục canh tác đất và trả lại phần đất cho gia đình, hai là phải thanh toán giá trị 1.000m<sup>2</sup> đất trên theo giá thị

trường, lúc này ủy ban huyện T đã gửi về Ủy ban nhân dân xã T để giải quyết. Ủy ban nhân dân xã T đã mời bà T2, ông H, bà A đến làm việc tại ủy ban để giải quyết tranh chấp đất đai theo đơn khiếu nại của bà Phạm Thị P. Trong buổi làm việc này hai bên vẫn không thống nhất được việc giải quyết tranh chấp do đó bà Phước tiếp tục làm đơn gửi lên Ủy ban nhân dân huyện T để có hướng dẫn cụ thể giải quyết sự việc của gia đình. Vì Ủy ban trả xác định tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nên các bên phải khởi kiện ra Tòa án để giải quyết.

Đại diện nguyên đơn trình bày ông H và bà A đã giao 60.000.000 đồng cho ông K, bà Phước thành hai đợt, đợt cuối cùng là ngày 18/12/2004 nhưng cùng thời điểm này lập Hợp đồng chuyển nhượng 1000m<sup>2</sup> đất mà lại không ghi nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 18/12/2004 mà lại ghi vào hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 04/01/2005 như đại diện nguyên đơn trình bày là không phù hợp thực tế, vô lý, trong khi hợp đồng đầu tiên có chữ ký của ông T7 chủ tịch xã T.

Vào năm 2017 gia đình yêu cầu ông H và bà A chặt cây giao trả mặt bằng đất, ông H và bà A vẫn không phản hồi. Đồng thời vào tháng 4 năm 2018 ông H và bà A đã khởi kiện bà Phước ra Tòa án nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã P) về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đến ngày 24/5/2018 Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do ông H và bà A đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Đến tháng 4/2019 ông H và bà A tiếp tục khởi kiện bà Phước ra Tòa án để giải quyết vụ án tranh chấp nội dung như đã khởi kiện vào năm 2018. Nhưng lúc này bà Phước đã chết vào tháng 01/2019 vì vậy ông H và bà A đã rút đơn khởi kiện và nộp lại được Tòa án thụ lý giải quyết vào tháng 6/2019 như hiện nay.

Từ những sự việc trên, bà T2 không chấp nhận việc khởi kiện của ông H và bà A. Ông H đã không làm đúng thỏa thuận như ban đầu với ông K, bà Phước và cũng không thanh toán tiền mua đất như thiện chí của ông K, bà Phước lúc còn sống. Vì vậy, từ năm 2004 đến năm 2017 ông H và bà A đã chiếm dụng trái phép phần đất trên của gia đình bà T2.

Hiện phần đất ông H và bà A tranh chấp, bà Phạm Thị P đã tặng cho bà Trương Thị Thanh T2 vào ngày 26/5/2017, bà T2 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 1026 tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Võ T5 và bà Trần Thị Thủy H1.

Vì đây là đất của bà T2 đã chuyển nhượng cho ông T5 đúng với quy định của pháp luật và hiện nay vợ chồng ông T5, bà H1 đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng thửa đất 1026 tờ bản đồ số 27, diện tích 1542m<sup>2</sup> tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Do đó bà T2 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H và bà A vì giữa bà T2 với ông H, bà A không có việc mua bán nào, thứ hai bà T2 nhận hợp đồng tặng cho hợp pháp từ bà Phước. Hai hợp đồng mà ông H và bà A vừa nêu có nhiều điểm bất cập và vô lý nên không có cơ sở khởi kiện.

Bà T2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông H và bà A vì không có cơ sở, bà T2 đã thực hiện các vấn đề và thủ tục liên quan đến thửa 1026, tờ bản đồ số 27 theo đúng quy định của pháp luật.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Minh T3 trình bày: Ông T3 là chồng của bà Trương Thị Thanh T2, đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà A ông không chấp nhận, vì không có cơ sở, cụ thể:

+ Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/12/2004 giữa ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A với ông Trương Thành K và bà Phạm Thị P đối với 1000m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 149 cũ tờ bản đồ số 27 nay thuộc 1 phần thửa 1026, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc xã T không chấp nhận vì đất hộ, chưa được cấp giấy, thời điểm xác lập hợp đồng thì ông K và bà Phước có 03 người con trên 18 tuổi, đồng thời không có việc giao nhận tiền nhận chuyển nhượng giữa ông K, bà Phước với ông H, bà A, nên giữa ông H, bà A với ông K và bà Phước không có chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày; bản chất của việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2004 giữa ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A với ông Trương Thành K và bà Phạm Thị P đối với 1000m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 149 cũ tờ bản đồ số 27 nay thuộc 1 phần thửa 1026, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc xã T là để thỏa thuận thù lao khi ông H giúp ông K và bà Phước làm giấy tờ đất, nhưng ông H không thực hiện được nên bà Phước và ông Kim t liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất của ông bà, trong đó có phần đất mà bà A và ông H khởi kiện. Vì vậy yêu cầu công nhận hợp đồng đã ký vào ngày 18/12/2004 của nguyên đơn là không có căn cứ.

+ Đối với yêu cầu buộc bà T2 giao 1000m<sup>2</sup> tại thửa đất 149 cũ tờ bản đồ số 27 nay thuộc 1 phần thửa 1026, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc xã T cho ông H và bà A thì chúng tôi vẫn tiếp tục không đồng ý vì bà T2 đã đứng tên trên thửa đất số thửa 1026, tờ bản đồ số 27, bà T2 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên nên bà T2 không phải trả lại 1000m<sup>2</sup> đất như ông H4 và bà A yêu cầu.

+ Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho thửa đất tranh chấp giữa bà Phước với bà T2 là không có cơ sở, vì thời điểm đó không có bất kỳ quyết định cũng như yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền cấm chuyển nhượng hoặc ngừng giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất trên, hợp đồng tặng cho trên là hoàn toàn hợp pháp nên đã bà T2 đã được đăng ký biến động sang tên.

+ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông T5, bà H1 đối với thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại xã T là không có cơ sở vì trước đó đúng là thửa đất có tranh chấp tại Tòa án nhưng ông H và bà A đã rút đơn, Tòa án đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án 18/2018/QĐST-DS ngày 24/5/2018, quyết định trên không bị kháng cáo, kháng nghị đến thành ngày 18/4/2019 bà Trương Thị Thanh T2 mới chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T5, bà H1, việc chuyển nhượng là phù hợp với quy định của pháp luật nên ông T5, bà H1 đã được đăng ký biến động, đứng tên thửa đất trên.

- Ông Võ T5 trình bày: Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A và ông H vì thửa đất 1026, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc tại xã T, ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Trương Thị Thanh T2 và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/5/2019 cho vợ chồng ông là Võ T5 và Trần Thị Thủy H1, ông đã giao đủ tiền cho bà T2, đã đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước và đã nhận đất thực địa để quản lý, sử dụng.

Vì vậy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa bà A, ông H và ông K với bà Phước và bà Trương Thị Thanh T2 ông sẽ khởi kiện yêu cầu bồi thường trong vụ án khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

- Bà Trương Thị Đ, Trương Thị T4, Trương Thị V trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà A, thống nhất với lời trình bày của bà Trương Thị Thanh T2.

- Bà Trần Thị Thủy H1 vắng mặt nên không thể ghi nhận ý kiến.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã quyết định như sau:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tiến H, bà Nguyễn Thị A đối với bà Trương Thị Thanh T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”, như sau:

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2004 giữa ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A với ông Trương Thành K và bà Phạm Thị P đối với 1000m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 149 cũ tờ bản đồ số 27 nay thuộc 1 phần thửa 1026, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc xã T vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2005 giữa ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A với ông Trương Thành K và bà Phạm Thị P đối với 1000m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 149 cũ tờ bản đồ số 27 nay thuộc 1 phần thửa 1026, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc xã T vô hiệu.

+ Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

+ Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Trương Thị Thanh T2 giao lại 1000m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 149 cũ tờ bản đồ số 27 nay thuộc 1 phần thửa 1026, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc xã T cho ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A.

+ Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho giữa bà phạm Thị P1 và bà Trương Thị Thanh T2 số công chứng 1421, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu.

+ Không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Thanh T2 và vợ chồng ông Võ T5, bà Trần Thị Hương T6 số công chứng 2249, quyển số 02/2019/TP-SCC-HĐGD lập tại văn phòng C1 vô hiệu.

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

\* Ngày 22/7/2023 ông H, bà A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ có Quyết định kháng nghị số 119/QĐ-VKS-DS ngày 02/8/2023, kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát. Hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo, kháng nghị:

Nguyên đơn ông Trần Tiến H, bà Nguyễn Thị A yêu cầu: Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị P và bà Trương Thị Thanh T2 số công chứng 1421, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Thanh T2 và vợ chồng ông Võ T5, bà Trần Thị Hương T6 số công chứng 2249, quyển số 02/2019/TP-SCC-HĐGD lập tại văn phòng C1 thửa đất 1026, tờ bản đồ 27, xã T, T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn bà Trương Thị Thanh T2 yêu cầu: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Phước với ông H, bà A ngày 18/12/2004 vô hiệu.

Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2004 giữa ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A với ông Trương Thành K và bà Phạm Thị P đối với 1000m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 149 cũ tờ bản đồ số 27 nay thuộc 1 phần thửa 1026, tờ bản đồ số 27, xã T vô hiệu; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2005 giữa ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A với ông Trương Thành K và bà Phạm Thị P đối với 1000m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 149 cũ tờ bản đồ số 27 nay thuộc 1 phần thửa 1026, tờ bản đồ số 27, xã T vô hiệu.

Án sơ thẩm không xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu do đương sự không yêu cầu. Thấy:

Về nguyên tắc, khi tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì đồng thời phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ việc dân sự phải tuân thủ nguyên tắc “quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự” quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo hướng dẫn tại mục 2 phần III Văn bản số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao: Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba.



Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu về hậu quả của hợp đồng vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; bị đơn yêu cầu trường hợp Tòa án giải quyết hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật (BL 392).

Biên bản phiên tòa sơ thẩm có ghi nội dung chủ tọa phiên tòa giải thích cho nguyên đơn và bị đơn về quy định của pháp luật về hợp đồng vô hiệu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, nguyên đơn “không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà A với ông K, bà Phước không thể vô hiệu”; bị đơn đề nghị Tòa án “giải quyết theo quy định của pháp luật” (BL 433).

Như vậy, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì theo nguyên đơn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà A với ông K, bà Phước không thể vô hiệu, vậy trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không thì chưa rõ ý kiến; bị đơn yêu cầu Tòa án “giải quyết theo quy định của pháp luật” chứ không phải không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như nhận định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mới bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu trường hợp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà A với ông K, bà Phước vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết, bản án sơ thẩm xác định các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng ý chí của nguyên đơn.

Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ kháng nghị việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho đương sự về hậu quả hợp đồng vô hiệu, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà A với ông K, bà Phước vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không bảo đảm giải quyết vụ án.

Án sơ thẩm nhận định cho rằng đã giải thích cho đương sự về hợp đồng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa rõ ràng, chưa đủ căn cứ. Mặt khác, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị P và bà Trương Thị Thanh T2 và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Thanh T2 với vợ chồng ông Võ T5, bà Trần Thị Hương T6 thì cũng phải giải thích cho các đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với yêu cầu này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện là không bảo đảm.

Như vậy, án sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và chưa thực hiện đầy đủ việc giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa bảo đảm nguyên tắc giải quyết vụ án, chưa bảo đảm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

Từ nhận định trên, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” giữa nguyên đơn là ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A với bị đơn là bà Trương Thị Thanh T2.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A không phải chịu. H5 lại cho ông Trần Tiến H và bà Nguyễn Thị A số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007370 ngày 01/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TX . Phú Mỹ;
- Chi cục THADS TX . Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trương Văn Tâm**