

Bản án số: 165/2024/DS-PT

Ngày 14 - 8 - 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 Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Đào Trọng Hải

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 14 tháng 8 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 20/2024/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 62/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2024/QĐ-PT ngày 24/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 134/2024/QĐ-PT ngày 20/5/2024 và thông báo mở lại phiên tòa số 102/2024/TB-TA ngày 12/7/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1967 (vắng mặt) và ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: B khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc C1 (đã chết ngày 21/12/2020) và bà Lương Thị S, sinh năm 1945 (đã chết ngày 15/6/2024);

Địa chỉ: 0 Lô A, chung cư B B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Số B Lô A B, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Thanh H2 - Luật sư thuộc Văn phòng L – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

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

3.1. Ông Đặng Quang S1, sinh năm 1981 (vắng mặt) và bà Lương Thị Bé H3, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S1, bà H3: Ông Lâm Ngọc H4, sinh năm 1979; địa chỉ: C khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B;

Địa chỉ: Số A đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn E - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.2. Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.3. Bà Đồng Thị C2, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.4. Ông Lương Văn R, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ H, khu phố P, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H và bị đơn bà Lương Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2006, vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Thu S2, diện tích đất khoảng 425m² (chiều ngang khoảng 17m, chiều dài khoảng 25m), với giá 13.500.000đ/1 mét ngang, tổng giá trị là 229.500.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng bằng giấy tay ngày 12/5/2006, vợ chồng bà H đã giao cho bà S2 số tiền 180.000.000 đồng, số tiền trên được giao làm 3 lần như sau: Ngày 22/5/2006 giao 50.000.000đ; ngày 14/5/2006 giao 40.000.000đ và ngày 15/7/2006 giao 90.000.000đ. Các lần giao tiền đều giao cho ông K là người đại diện ký nhận. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sẽ giao đủ. Phần đất nhận chuyển nhượng nay thuộc thửa số 820, tờ bản đồ số 14 và bà S2 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận năm 2004.

Bà S2 đã giao đất cho vợ chồng bà H quản lý sử dụng, vợ chồng bà H đã xây dựng móng nhà trên đất từ năm 2006. Ngoài việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H, bà S2 còn chuyển nhượng cho nhiều người khác, theo danh sách mà ông K cung cấp thì có 12 người. Bà S2 có chồng là ông Nguyễn Trung C3 đã chết năm 2006, vợ chồng bà S2 không có con, do sức khỏe già yếu nên vào năm 2008 bà S2 chuyển đất trên cho ông Nguyễn Ngọc C1 là em chồng của bà S2 (ông C1 có vợ là Lương Thị S) để ông C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho những người mua đất của bà S2 chưa thực hiện xong thủ tục. Được biết những người mua đất của bà S2 bằng giấy tay như vợ chồng bà H đã được vợ chồng ông C1 thực hiện xong việc chuyển nhượng, riêng vợ chồng bà H, ông Côn c thực hiện.

Nay, vợ chồng bà H yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ghi ngày 12/5/2006 giữa ông C và bà S2; Công nhận cho vợ chồng bà H được quyền sử dụng thửa đất số 820 tờ bản đồ số 14 thị trấn P có diện tích là 406,8m², đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CK 397923 ngày 14/7/2017 do ông Nguyễn Ngọc C1 và bà Lương Thị S đứng tên.

Ngày 09/12/2022, nguyên đơn ông C và bà H làm đơn khởi kiện bổ sung như sau:

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà S với ông S1, bà H ngày 22/5/2019 vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 ngày 14/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký sau thời điểm Tòa án thụ lý vụ án đang tranh chấp nên vi phạm về điều kiện chuyển nhượng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 ngày 14/7/2017 thành yêu cầu hủy Mục sang tên đất cho ông Đặng Quang S1 và bà Lương Thị Bé H3 tại trang sau của giấy chứng số CK 397923.

Đối với công trình, vật kiến trúc trên đất như móng đá học, cây trồng trên đất gồm cây T1, cây Sanh, cây Sơ ri, cây Mãng cầu thì do vợ chồng bà H3 xây dựng và trồng, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất bà H3, ông C tranh chấp là do ông Côn nhận chuyển nhượng của bà S2, ông C3 vào năm 2001 bằng giấy tay, đến năm 2008 mới làm thủ tục chuyển nhượng, ông C1 và bà S đã được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về thời gian nhận chuyển nhượng đất thì ông C1, bà S nhận chuyển nhượng trước ông C và bà H3 nên việc ông C và bà H3 nhận chuyển nhượng đất của bà S2 không có giá trị pháp lý. Ông C1 và bà Sinh từ trước đến nay không thực hiện bất cứ giao dịch dân sự nào với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của mỗi bên.

Ngày 29/02/2008, ông Nguyễn Ngọc C1 và bà Lương Thị S xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phan Thị Thu S2 có chứng thực của UBND thị trấn P và đã được sang tên quyền sử dụng đất ngày 31/7/2008 tại giấy chứng nhận số AK 936851.

Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H.

Yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lương Thị S và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 như sau:

- Yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đình chỉ xét xử vụ án và trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, diện tích khoảng 425m² giữa bà Phan Thị Thu S2 và ông Nguyễn Văn C4 ngày 12/5/2006 vô hiệu.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà S với ông S1, bà Bé H3 năm 2019; xác định quyền sử dụng đất diện tích 406,8m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S1, bà Bé H3.

3. Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Quang S1 và bà Lương Thị Bé H3 là ông Lâm Ngọc H4 trình bày:

Ngày 22/5/2019, ông C1 và bà S (do ông Nguyễn Trọng H6 đại diện ủy quyền) giao kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông S1 và bà H3 quyền sử dụng đất diện tích 406,8m² thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ, đất đã được Sở TN&MT tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 ngày 14/7/2017; việc chuyển nhượng đất được công chứng tại Văn phòng C6.

Ngày 29/5/2019, ông S1 và bà H3 đã được xác nhận sang tên đứng tên đất tại trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923.

Ông C1 và bà S đã giao đất cho ông S1, bà H3 sử dụng, nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên để đất trống.

Ông Đặng Quang S1 và bà Lương Thị Bé H3 không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn do ông S1 và bà H3 nhận chuyển nhượng đất trên là hợp pháp.

Nay, ông S1 và bà H3 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc C1, bà Lương Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T2 theo hợp đồng số 1422, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2019. Công nhận diện tích đất 406,8m² thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đặng Quang S1 và bà Lương Thị Bé H3.

Đối với công trình, vật kiến trúc trên đất như móng đá học, cây trồng trên đất gồm cây T1, cây Sanh, cây Sơ ri, cây Mãng cầu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn K trình bày:

Khoảng năm 2000, ông K là người làm thuê chăm sóc vườn cho bà Phan Thị Thu S2 và ông Nguyễn Trung C3 nên có quen biết vợ chồng bà S2, ông C3 là người lớn tuổi nhưng không có con. Năm 2006, bà S2 nhờ ông K cắm mốc phân lô đất để chuyển nhượng cho các hộ dân; ông K làm hợp đồng viết tay và nhận tiền giao lại cho bà S2. Ông K đã chuyển nhượng được 12 hợp đồng cho 11 hộ dân, trong đó có hộ ông C và bà H3. Khi được bà S2 nhờ phân lô chuyển nhượng đất cho các hộ dân ông K nghĩ là đất của bà S2, nhưng sau khi ông C1 làm đơn tranh chấp gửi Ủy ban nhân dân thị trấn P hòa giải ngày 26/9/2009 thì ông K mới biết đất này của ông C1. Nội dung buổi làm việc: Bà S2 đã chuyển nhượng giấy tay đất của ông C1 cho 11 hộ dân, diện tích khoảng 1.626m², tổng số tiền là 650.000.000 đồng và 7 chỉ vàng 24K, các hộ dân đã giao cho ông K 425.000.0000 đồng, ông K nhận tiền và đã giao đủ cho bà S2, còn lại số tiền các hộ dân chưa thanh toán là 225.000.000 đồng và 7 chỉ vàng 24K. Bà S2 có nghĩa vụ giao lại cho ông C1 số tiền 425.000.0000 đồng, số tiền các hộ dân chưa thanh toán thì ông C1 được nhận trực tiếp và có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất cho các hộ dân.

Sau đó ông C1 có ủy quyền cho ông K đứng ra hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất cho các hộ dân, nhưng ông C và bà H3 không tới liên hệ và giao tiếp số tiền còn thiếu nên ông K không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C và bà H3.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc C1 và bà Lương Thị S là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ, diện tích 406,8m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/7/2017 (cấp đổi từ giấy chứng nhận số BĐ 667420 của UBND huyện Đ cấp ngày 31/5/2011).

Ngày 22/5/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ của ông Nguyễn Ngọc C1 và bà Lương Thị S ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng H6 chuyển nhượng cho bà Lương Thị Bé H3 và chồng là ông Đặng Quang S1 thửa

đất số 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ, diện tích 406,8m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 cấp ngày 14/7/2017 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1422 do Văn phòng C6 công chứng ngày 22/5/2019.

Ngày 23/5/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ có Phiếu chuyển số 2699 gửi đến Chi cục thuế huyện Đ để xác định nghĩa vụ tài chính về việc chuyển nhượng thửa đất 820.

Ngày 29/5/2019, Chi cục thuế huyện Đ đã có thông báo nộp lệ phí trước bạ và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân. Cùng ngày bà Lương Thị Bé H3 đã thực hiện nghĩa vụ tài chính tại Kho bạc Nhà nước huyện Đ.

Ngày 29/5/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã xác nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 về việc bà Lương Thị Bé H3 và ông Đặng Quang S1 nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P.

Đối với việc xác nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã thực hiện trước khi nhận được Thông báo thụ lý số 37/TB-TLVA của Tòa án vào ngày 30/5/2019, do đó vào thời điểm thực hiện hồ sơ Chi nhánh không có cơ sở để ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Việc thực hiện chuyển nhượng đối với thửa đất trên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã tham mưu giải quyết đúng quy định.

4. Quá trình tố tụng, những người làm chứng trình bày:

- Bà Nguyễn Thị Bé T *trình bày*: Năm 2006, bà T có nhận chuyển nhượng đất của bà S2 do ông K đại diện cho bà S2 đứng ra chuyển nhượng bằng giấy tay diện tích đất 140m², giá 63.000.000 đồng, bà T đã giao cho bà S2 (ông K nhận thay) 50.000.000 đồng, còn nợ lại 13.000.000 đồng đến khi nào xong thủ tục sẽ giao đủ. Bà T không biết bà S2, ông C1, bà S là ai nhưng sau đó được ông C1 và bà S đến Văn phòng công chứng hoàn thành thủ tục sang tên đất cho bà T và bà T đã giao trực tiếp số tiền còn thiếu 13.000.000 đồng cho ông C1, bà S tại Văn phòng công chứng. Ngoài bà T thì còn một số hộ khác cũng nhận chuyển nhượng đất của bà S2 qua ông K như bà T, tất cả cùng tập trung ở nhà ông K và giao hết tiền còn lại cho ông C1, bà S làm thủ tục chuyển nhượng. Hiện tại bà T và một số hộ khác đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng vợ chồng bà H3, ông C không thấy đến để giao tiền còn thiếu cho ông C1, bà S nên không được làm thủ tục chuyển nhượng đất.

- Bà Nguyễn Thị H5 *trình bày*: Năm 2006, bà H5 có nhận chuyển nhượng đất của bà S2 do ông K đại diện cho bà S2 đứng ra chuyển nhượng, hợp đồng bằng giấy tay. Diện tích đất chuyển nhượng là 170m², giá 86.000.000 đồng, bà T đã giao cho bà S2 (ông K nhận thay) 40.000.000 đồng, còn nợ lại 46.000.000 đồng đến khi nào xong thủ tục sẽ giao đủ. Bà H5 biết chủ đất là bà S2 nhưng không biết ông C1, bà S là ai, sau đó ông K cho biết đến làm thủ tục sang tên nên bà H5 đến và giao số tiền còn lại cho ông C1 và bà S để được vợ chồng ông

Côn làm thủ tục chuyển nhượng đất, lúc này bà H5 mới biết ông C1 và bà S. Bà H5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016. Ngoài bà H5 thì còn một số hộ khác cũng nhận chuyển nhượng đất của bà S2 qua ông K như bà H5 cũng được ông C1, bà S ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Hộ bà H3, ông C cũng thuộc trường hợp như bà H5 và một số hộ khác nhận chuyển nhượng đất của bà S2 thông qua ông K cũng được ông C1, bà S hoàn thành thủ tục chuyển nhượng.

- Bà Đồng Thị C2 *trình bày*: Năm 2006, bà C2 có mua của bà S2 một nền đất phân lô có chiều rộng 05m và chiều dài 20m, với giá 50.000.000 đồng nhưng bà S2 bớt 1.000.000 đồng, còn 49.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn K là người đứng ra bán đất giúp bà S2. Bà C2 đã giao đủ số tiền 49.000.000 đồng cho bà S2 thông qua ông K, khi giao tiền cũng có bà S2 ở đó nhưng ông K là người bán đất nên bà C2 giao tiền cho ông K.

Bà C2 không rõ năm nào nhưng khoảng mấy năm sau thì ông Ú (ông Nguyễn Ngọc C1) mới xuống ký hợp đồng chuyển nhượng để bà C2 đi làm thủ tục sang tên hết 16.000.000 đồng. Bà C2 nghe nói ông C1 là em bà S2 nhưng không rõ là em ruột hay em chồng, chỉ biết ông C1 ở Tp.Hồ Chí Minh lâu lâu mới về và là người rất nhiều đất ở khu vực này.

Bà C2 xác nhận ông K là người giúp bà S2 bán đất cho bà C2 năm 2006, nhưng chưa sang tên, sau này ông Côn thay bà S2 thực hiện việc chuyển nhượng sang tên cho bà C2 diện tích đất đã mua với bà S2 cùng với nhiều người khác cùng mua như bà C2. Bà C2 đã được làm sổ đỏ đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng do cần tiền nên tôi đã chuyển nhượng cho người khác khoảng 06, 07 năm nay.

- Ông Lương Văn R *trình bày*: Năm 2006, ông R cùng một số hộ dân trong đó có vợ chồng ông C, bà H3 mua đất của bà Phan Thị Thu S2 thông qua ông Nguyễn Văn K. Ông K là người đứng ra bán đất giúp cho bà S2.

Ông R mua 02 lô, trong đó một lô diện tích 103m², giá 45.000.000 đồng và một lô 200m², giá 160.000.000 đồng (Lô này mua lại của người khác do họ không mua nữa nên ông R mua lại). Lô 103m², ông R đã giao đủ số tiền 45.000.000 đồng cho bà S2 thông qua ông K, khi giao tiền cũng có bà S2 ở đó nhưng ông K là người bán đất nên ông R giao tiền cho ông K. Còn lô 200m², ông R mua lại của người khác nên giao tiền cho người bán đất. Do đất chưa tách thửa nên chỉ mua bán bằng giấy tay với nhau vì ông R biết rõ vợ chồng bà S2 nên cũng rất tin tưởng. Khoảng năm 2011, ông Nguyễn Ngọc C1 về ký hợp đồng chuyển nhượng để ông R và những người cùng mua đất của bà S2 làm sổ. Ông R đã được ông Côn ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất có nguồn gốc mua giấy tay từ bà S2. Những hộ gia đình khác mua đất của bà S2 bằng giấy tay cũng được ông Côn ký hợp đồng sang tên đợt này. Ông R là người đi hợp đồng đo đạc hộ cho một số người để sang tên, ông R làm hộ cho khoảng 06 người phía gần đất bên ông R, nhưng ông C và bà H3 chưa làm đợt này.

Khi ông C1 về ký hợp đồng sang tên đất cho ông R và những người khác thì không lấy thêm tiền đất vì trước đây đã trả tiền cho bà S2. Theo ông R thì

giữa ông C1 và vợ chồng bà S2 cũng có chung nhau đất hoặc do bà S2 già yếu nên giao lại đất cho ông C1 (là em chồng bà S2) thực hiện việc chuyển nhượng cho ông R và những người khác. Trong số những người mua đất của bà S2 năm 2006, đến nay đã được sang tên làm giấy chứng nhận xong, còn gia đình ông C và bà H3 là chưa được sang tên.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã tuyên xử:

5.1. Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 12/5/2006 giữa ông Nguyễn Văn C4 (Chín) và bà Phan Thị Thu S2 đối với diện tích quyền sử dụng đất khoảng 425m² (chiều rộng khoảng 17m, chiều dài khoảng 25m) tại thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu.

5.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Lương Thị S và ông Nguyễn Ngọc C1 (Nay là bà Lương Thị S và bà Nguyễn Thị Ngọc H1):

5.2.1. Buộc bị đơn bà Lương Thị S và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc C1 là bà Lương Thị S và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trả lại cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H số tiền chuyển nhượng đất là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

5.2.2. Buộc bị đơn bà Lương Thị S và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc C1 là bà Lương Thị S và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 bồi thường thiệt hại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 1.806.321.000 đồng (Một tỷ tám trăm lẻ sáu triệu ba trăm hai mươi một nghìn đồng).

5.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H về việc:

5.3.1. Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 giữa ông Nguyễn Văn C4 (Chín) và bà Phan Thị Thu S2 đối với diện tích quyền sử dụng đất khoảng 425m² (chiều rộng khoảng 17m, chiều dài khoảng 25m) tại thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5.3.2. Yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc C1, bà Lương Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3 theo hợp đồng công chứng số 1422, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 (Nay là Văn phòng C7).

5.3.3. Yêu cầu hủy Mục thay đổi cơ sở pháp lý xác nhận sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đặng Quang S1 và bà Lương Thị Bé H3 ngày 29/5/2019 tại trang thứ 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 ngày 14/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

5.4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quang S1 và bà Lương Thị Bé H3.

5.4.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc C1, bà Lương Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3 theo hợp đồng công chứng số 1422, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 (Nay là Văn phòng công chứng Trần Đình N) đối với thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có giá trị pháp lý.

5.4.2. Xác định quyền sử dụng đất diện tích 406,8m² thuộc thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đặng Quang S1 và bà Lương Thị Bé H3.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

6. Nội dung kháng cáo:

+ Ngày 30/8/2023, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn C kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Ngày 28/8/2023, bị đơn - bà Lương Thị S kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

8. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H và không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S3; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3; cụ thể: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Phan Thị Thu S2 có hiệu lực pháp luật. Công nhận cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 406,8m² (có tọa độ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1) thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ. Vị trí, tứ cận kèm theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 30/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H thanh toán số tiền phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 12/5/2006 cho người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc C5, bà Lương Thị S là bà Nguyễn Thị Ngọc H1 số tiền 877.000.000 đồng. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019 giữa ông C1, bà S và ông S1, bà Bé H3 đối với diện tích đất 406,8 m² thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ bị vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3 phải giao lại giấy chứng nhận QSD đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 ngày 14/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông C1, bà S cho ông C, bà H3 để bà H3 thực hiện chỉnh lý biến động theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp bà H1, ông S1, bà Bé H3 không giao giấy chứng nhận thì các cơ quan nhà nước được quyền thực hiện các thủ tục để hủy bỏ giấy chứng nhận QSD đất số CK 397923 theo quy định của pháp luật. Không giải quyết hậu quả pháp lý về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019 giữa ông C1, bà S và ông S1, bà Bé H3 đối với diện tích đất 406,8 m² thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ bị vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn C và bị đơn - bà Lương Thị S đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự; các đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc sự kiện bất khả kháng; theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn C và bị đơn - bà Lương Thị S thì thấy:

[2.1] Về yêu cầu áp dụng thời hiệu của đương sự:

Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn C khởi kiện ông Nguyễn Ngọc C1, bà Lương Thị S về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006. Xét thấy, nội dung của hợp đồng không ghi thời hạn thực hiện hợp đồng và thời hạn chấm dứt hợp đồng nên không có căn cứ xác định ngày vi phạm hợp đồng để xác định thời hiệu theo quy định tại Điều 154 Bộ luật dân sự 2015. Nay, bà H ông C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng và công nhận quyền

sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng nên còn thời hiệu khởi kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn về việc áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án là phù hợp.

[2.2] Xét tính có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006:

[2.2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 thể hiện: bên chuyển nhượng là bà Phan Thị Thu S2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C4 (Chín), ở phía dưới có chữ ký ghi họ tên của ông Nguyễn Văn C4, bà Phan Thị Thu S2; có chữ ký ghi họ tên của người nhận tiền là ông Nguyễn Văn K; người làm chứng là ông Nguyễn Văn H7 ký tên; diện tích đất chuyển nhượng 425 m² (chiều dài khoảng 25m, chiều ngang khoảng 17 m); giá đơn vị là 13.500.000 đồng/m ngang; giá toàn bộ diện tích là 229.500.000 đồng; phần dưới cùng trang thứ hai của hợp đồng ghi số tiền đã giao nhận, tổng cộng là 180.000.000 đồng.

[2.2.2] Theo xác nhận của ông Nguyễn Văn K thì ông C là người trực tiếp ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất và ông K nhận tiền của ông C đưa lại cho bà S2. Những người mua đất cùng thời điểm gồm bà Nguyễn Thị Bé T, bà Nguyễn Thị H5, ông Lương Văn R đều cho biết: vợ chồng ông C cùng mua đất của bà S2, nhưng đến nay vẫn chưa làm xong giấy tờ chuyển nhượng. Do đó, có căn cứ khẳng định người có họ tên Nguyễn Văn C4 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 với bà Phan Thị Thu S2 là ông Nguyễn Văn C và việc ghi tên ông C thành Chính trong hợp đồng trên là do lỗi ghi sai tên “Chín” thành “Chính”. Như vậy, có căn cứ để xác định bà S2 chuyển nhượng cho ông C quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 406,8m² thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ là có thật.

[2.2.3] Ông C và ông K đều xác nhận bà S2 có ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất như trên với ông C và quyền sử dụng đất hiện nay thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14 có diện tích thực tế là 406,8 m²; tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ. Thửa đất 820, tờ bản đồ số 14 là một phần của thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14 thị trấn P đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Thu S2. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006, thể hiện ông C đã giao cho cho bà S2 số tiền chuyển nhượng đất là 180.000.000 đồng qua ông K và ông K đã giao đủ số tiền này cho bà S2. Điều này đã được bà S2, ông K cùng thừa nhận tại Biên bản ngày 26/9/2009 của Ủy ban nhân dân thị trấn P. Bà S2 cũng đã tiến hành bàn giao đất trên thực địa cho ông C. Gia đình ông C cũng đã quản lý đất bằng việc xây dựng móng đá chẻ xác định ranh giới với các thửa đất liền kề.

Trong hồ sơ liên quan đến đất tranh chấp do Tòa án thu thập thì không thể hiện thửa đất số 02 có phải tài sản riêng của bà S2 hay là tài sản chung của ông C3 và bà S2. Tuy nhiên, sau khi bà S2 chuyển nhượng đất cho nguyên đơn vào ngày 12/5/2006 thì ông C3 chết vào ngày 19/6/2006. Cha mẹ ông C3 đã chết trước ông C3; ông C3 có vợ là bà S2 và không có con. Vì vậy, bà S2 là người được thừa kế toàn bộ di sản của ông C3 nên việc ông C3 không ký vào hợp đồng

chuyển nhượng đất với nguyên đơn (trường hợp thửa đất số 02 là tài sản chung của ông C3, bà S2) cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của ai.

Đối với ý kiến của bà S, ông C1 cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa đất này từ 1997 đến năm 2001 và có cung cấp hợp đồng chuyển nhượng đất vườn đề ngày 25/11/2001 với bà S2, ông C3; diện tích thỏa thuận chuyển nhượng 1000m², không có số tờ, sổ thửa; nhưng có tứ cận: “*Đông giáp cô 7 Sâu, tây giáp đất ông Vũ Ngọc Đ1, đông bắc giáp đất ông Sáu D và tây nam giáp đất ông Vũ Ngọc Đ1*”. Khi tranh chấp ở Ủy ban nhân dân thị trấn P, giữa bà S2 với ông C1 cũng không đề cập đến việc chuyển nhượng này. Do đó không có cơ sở để xác định diện tích đất 1000m² nêu trên thuộc thửa đất số 02 mà ông C1, bà S đã nhận chuyển nhượng của ông C3, bà S2 từ năm 2001.

Như vậy, vào năm 2006, ông C, bà H đã trả cho bà S2 được 78,43% giá trị hợp đồng, bà S2 đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng; nên có căn cứ để xác định giao dịch chuyển nhượng ngày 12/5/2006 giữa ông C, bà S2 đã được các bên thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng. Căn cứ Điều 129 BLDS năm 2015, Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng đất không công chứng, chứng thực đề ngày 12/5/2006 giữa bà S2 và ông C4 (Chín) có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Xét nghĩa vụ của của bà S2 và của ông C, bà H phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 thì thấy:

[2.3.1] Xét việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/5/2006 từ bà S2 sang ông C1 thì thấy:

Căn cứ nội dung các biên bản làm việc ngày 26/9/2009 và ngày 21/11/2009 của Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện Đ thể hiện: Bà S2 chuyển nhượng đất cho ông C cùng 10 hộ dân khác là đất của ông Nguyễn Ngọc C1, với tổng số tiền là 650.000.000 đồng và 07 chỉ vàng 24K nên ông C1 yêu cầu bà S2 phải trả lại tiền cho ông C1, trong đó có số tiền đã nhận là 425.000 đồng; số tiền các hộ dân còn nợ là 225.000.0000 đồng và 07 chỉ vàng 24K ông C1 sẽ trực tiếp nhận và làm thủ tục chuyển nhượng đất cho các hộ dân. Như vậy, ông C1 đã đồng ý việc bà S2 chuyển nhượng đất nêu trên cho 11 hộ dân và yêu cầu bà S2 trả lại tiền cho ông C1, đồng thời ông C1 có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho 11 hộ dân nhận chuyển nhượng đất từ bà S2. Xét thấy, tuy giữa ông C1 và bà S2 không có văn bản ủy quyền nhưng ông C1 đã thống nhất tiếp nhận ý chí cũng như quyền và nghĩa vụ từ bà S2 đối với các hợp đồng chuyển nhượng đất do bà S2 xác lập đối với 11 hộ dân (12 hợp đồng chuyển nhượng). Việc tiếp nhận đó được thể hiện tại các biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân thị trấn P nêu trên và tại: Văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K năm 2016; tại các hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn D1 (ngày 01/8/2016) và bà Nguyễn Thị H5 (ngày 04/10/2016) là những người có tên trong danh sách do ông K lập trùng với hồ sơ chuyển nhượng đất; tại trình bày của người làm chứng là bà Nguyễn Thị Bé T, bà Đồng Thị C2, ông Lương Văn R

đều khai nhận năm 2006 có nhận chuyển nhượng đất từ bà S2 thông qua ông K, sau đó đều được vợ chồng ông Côn làm thủ tục công chứng chuyển nhượng đất cho họ. Đồng thời, chính người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác nhận: vào năm 2016, ông C1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K thực hiện các giao dịch chuyển nhượng đối với 11 hộ dân đã nhận chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay năm 2006 từ bà S2; đã nhận số tiền họ còn thiếu chưa thanh toán trước đây cho bà S2; tuy nhiên, do vợ chồng ông C không đến, sau đó có đến thì không đồng ý trả số tiền còn thiếu nên ông C1 đã không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông C, bà H.

Căn cứ nội dung 02 biên bản làm việc ngày 26/9/2009 và ngày 21/11/2009 của Ủy ban nhân dân thị trấn P thì ông C1 yêu cầu bà S2 phải chuyển nhượng cho ông Côn thửa đất số 161, tờ bản đồ số 31 thị trấn P, diện tích 167,9m² để trừ tiền nợ số tiền bà S2 đã thu khi chuyển nhượng đất của ông C1 cho 11 hộ dân, nay không có khả năng trả. Tại Hợp đồng số 674 ngày 26/12/2009 của Văn phòng C8 do người đại diện ủy quyền của nguyên đơn cung cấp, thể hiện bà S2 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông C1 là phù hợp với yêu cầu của ông C1 đã được các bên tự nguyện thỏa thuận, do đó có căn cứ khẳng định bà S2 đã trả tiền cho ông C1 thông qua việc chuyển nhượng đất nêu trên. Do đó, kể từ ngày bà S2 chuyển nhượng đất cho ông C1 để trừ khoản nợ theo yêu cầu của ông C1 đã phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa bà S2 và ông C1 đối với các giao dịch chuyển nhượng đất cho 11 hộ dân. Tại danh sách ông K cung cấp thể hiện việc ông C1 ủy quyền cho ông K có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà S2 và ông C, phù hợp với số tiền chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng, số tiền nợ. Nay bà S2 đã chết, không có người thừa kế; diện tích đất mà S2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 và chuyển nhượng cho ông C năm 2006; rồi ký chuyển nhượng sang tên cho ông C1 năm 2008; đến năm 2009, ông C1 và bà S2 thống nhất giao quyền và nghĩa vụ phát sinh trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 11 hộ dân do bà S2 thực hiện sang cho ông C1 thực hiện. Do đó, có căn cứ xác định ông C1 đã tiếp nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ với bà S2 trong việc bà S2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 11 hộ dân tại thị trấn P năm 2006, trong đó có ông C và đã nhận tiền chuyển nhượng đất do bà S2 trả lại thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2009 (trong đó có số tiền 180.000.000 đồng của ông C) nên ông C1 phải có nghĩa vụ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 giữa ông C và bà S2.

[2.3.2] Xét việc kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 cho ông C1, bà S thì thấy:

Ông Côn chết 21/12/2020, bà S chết ngày 15/6/2024, cha mẹ của ông C1, bà S đã chết trước ông C1, bà S; bà H1 là con duy nhất của ông C1, bà S. Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 về Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: *“Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng”* và theo quy định tại Khoản 1 Điều 615 Bộ luật dân sự 2015: *“Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di*

sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”; Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định: Bà H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C1, bà S và phải được hưởng quyền và thực hiện nghĩa vụ của ông C1, bà S trong phạm vi được hưởng di sản của ông C1, bà S chết để lại; cụ thể trong vụ án này, bà H1 phải thực hiện quyền nghĩa vụ của ông C1, bà S.

[2.3.3] Xét nghĩa vụ thanh toán của ông C, bà H phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006:

Như đã phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 giữa vợ chồng ông C và bà S2 có hiệu lực pháp luật; số tiền chưa thanh toán 49.500.000 đồng tương ứng 21,57%, tương đương với diện tích 87,7 m². Diện tích đất này nhỏ, không đảm bảo đủ điều kiện để tách ra thành 01 thửa riêng biệt. Do đó, cần công nhận cho ông C, bà H được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 406,8m² thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ và buộc ông C, bà H thanh toán lại giá trị của diện tích đất 87,7 m² theo giá thị trường là phù hợp. Cụ thể, ông C, bà H phải thanh toán cho bà H1 (người thừa kế của ông C1, bà S) số tiền: 87,7 m² x 10.000.000 đồng/m² = 877.000.000 đồng.

[2.4] Xét giá trị pháp lý của việc chuyển nhượng đất giữa ông C1, bà S cho ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3 (gọi tắt là bà Bé H3), thì thấy:

Ngày 22/5/2019, ông C1 và bà S (do ông H6 đại diện theo ủy quyền) đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 820 cho ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3; đến ngày 29/5/2019 ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3 đã được đăng ký biến động sang tên. Xét thấy, ông H6 được ông C1, bà S ủy quyền ngày 26/4/2019 với nội dung được định đoạt thửa đất số 820. Ngày 02/5/2019, Tòa án huyện Đ đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H3. Như vậy, việc ông C1 và bà S chuyển nhượng đất cho ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3 là sau khi Tòa án huyện Đ thụ lý vụ án. Do vậy, vi phạm quy định về điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 188 Luật Đất đai 2013: Do đất có tranh chấp (Tranh chấp tại UBND thị trấn P năm 2009; tại Tòa án ngày 02/5/2019); trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 22/5/2019. Mặt khác, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C và bà S2 ngày 12/5/2006 đối với thửa đất 820, tờ bản đồ số 14 có hiệu lực pháp luật; nên ông C1, bà S không được phép chuyển nhượng QSD đất cho ông S1, bà Bé H3. Ông S1, bà Bé H3 nhận chuyển nhượng trên giấy tờ, không kiểm tra thực tế đất đã được nguyên đơn rào chắn, xây dựng móng tường rào bằng đá bao quanh đất. Ông S1, bà Bé H3 vẫn chưa được bàn giao đất trên thực tế. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019 giữa ông C1, bà S với ông S1, bà Bé H3 không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 nên bị vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, có căn cứ để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C1, bà S và ông S1, bà Bé H3 bị vô hiệu do vi phạm điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S1, bà Bé H3 để công nhận giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông C1, bà S với ông S1, bà Bé H3 có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm sửa nội dung này của bản án sơ thẩm; để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019 giữa ông C1, bà S và ông S1, bà Bé H3 đối với diện tích đất 406,8 m² thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ bị vô hiệu.

[2.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019:

Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C1, bà S và người đại diện hợp pháp của ông S1, bà Bé H3 xác định: Chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/5/2019 có hiệu lực và công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 406,8 m² thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ cho ông S1, bà Bé H3. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác về trách nhiệm hoàn trả tiền đã thanh toán và bồi thường thiệt hại; mà không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019 giữa ông C1, bà S và ông S1, bà Bé H3 bị vô hiệu. Trường hợp nếu xét thấy, quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm thì các đương sự được quyền khởi kiện vụ án khác về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

[2.6] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019 bị vô hiệu, nên Hội đồng xét xử kiến nghị đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy nội dung xác nhận sang tên ngày 29/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 ngày 14/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông C1, bà S.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3 phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 ngày 14/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông C1, bà S cho ông C, bà H3 để bà H3 thực hiện chỉnh lý biến động theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp bà H1, ông S1, bà Bé H3 không giao giấy chứng nhận thì các cơ quan nhà nước được quyền thực hiện các thủ tục để hủy bỏ giấy chứng nhận QSD đất số CK 397923.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông C1, bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; tuy nhiên, tại thời điểm khởi kiện ông C1, bà S là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí và hiện nay đã chết; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí cho ông C1, bà S.

Ông C, bà H3 phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho ông C1, bà S, cụ thể phải chịu: 38.310.000 đồng.

Ông S1, bà Bé H3 phải chịu án phí do tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 300.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông C1, bà S phải chịu, tuy nhiên được miễn án phí phúc thẩm.

Ông C, bà H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H và không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị S.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Các Điều 74, 272, 273, 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117, 122, 129, 154, 615 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3; cụ thể:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Phan Thị Thu S2 có hiệu lực pháp luật;

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 406,8m² (có tọa độ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1) thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ. Vị trí, tứ cận kèm theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 30/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

- Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H thanh toán số tiền phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc C1, bà Lương Thị S là bà Nguyễn Thị Ngọc H1 số tiền 877.000.000đ (Tám trăm bảy mươi bảy triệu đồng).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019 giữa ông C1, bà S và ông S1, bà Bé H3 đối với diện tích đất 406,8 m² thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ bị vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3 phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 ngày

14/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông C1, bà S cho ông C, bà H3 để bà H3 thực hiện chỉnh lý biến động theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp bà H1, ông S1, bà Bé H3 không giao giấy chứng nhận thì các cơ quan nhà nước được quyền thực hiện các thủ tục để hủy bỏ giấy chứng nhận QSD đất số CK 397923 theo quy định của pháp luật.

- Kiến nghị đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy nội dung xác nhận sang tên ngày 29/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 397923 ngày 14/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông C1, bà S.

2. Không giải quyết hậu quả pháp lý về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2019 giữa ông C1, bà S và ông S1, bà Bé H3 đối với diện tích đất 406,8 m² thuộc thửa 820, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ bị vô hiệu, vì không có yêu cầu của đương sự.

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán thêm cho người được thi hành án số tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 38.310.000đ (Ba mươi tám triệu ba trăm mười ngàn đồng); nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010745 ngày 25/4/2019 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010075 ngày 15/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H còn phải nộp 37.710.000đ (Ba mươi bảy triệu bảy trăm mười ngàn đồng).

Ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004809 ngày 17/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông S1, bà H3 đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010448 ngày 30/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Ngọc C1, bà Lương Thị S.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lương Thị S.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 14/8/2024).

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long

