

**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: 46/2025/DS-PT
Ngày: 14-3-2025
V/v “Tr/c 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 Trịnh Hoàng Anh
Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Trong các ngày 07-3 và 14-3-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 250/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 20-6-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐ-PT ngày 13-01-2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 19/2025/QĐ-PT ngày 10-02-2025, Quyết định thay đổi Thẩm phán tham gia Hội đồng xét xử số 39/QĐ-TA ngày 07-3-2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1992; Địa chỉ Khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1988; Địa chỉ Số E N, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu – theo Giấy ủy quyền số 01802 ngày 11-9-2020 (*có mặt*).

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1940; Địa chỉ Thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Ngọc T1, sinh năm 1984; Địa chỉ Số F đường số B, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh – theo Giấy ủy quyền số 08441 ngày 10-8-2020 (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng L1 (nay là Văn phòng công chứng N); Địa chỉ Số A đường N, thị trấn L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị L – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn phản tố và các lời khai tại Toà án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị K thông qua người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 08-8-2016, bà Huỳnh Thị L và bà Nguyễn Thị K thỏa thuận bà L chuyển nhượng cho bà K quyền sử dụng đất 6.403m² thuộc các thửa đất số 10, 12, 13, 30, 31, 32, 50, 51, 52, 108, 109, 812 tờ bản đồ số 25 tại thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là HĐCNQSDĐ) số 1082 do Văn phòng công chứng L1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng ngày 08-8-2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà K đã thanh toán đủ số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) theo “Giấy xác nhận nhận tiền mua bán đất” ngày 08-8-2016, có chữ ký của bà Huỳnh Thị L, có sự xác nhận làm chứng của con gái bà L là bà Lê Thị Bé T2. Đồng thời, bà L có viết giấy xác nhận với nội dung bà L xác nhận đã chuyển nhượng đất cho bà K, đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, đã bàn giao đất và các giấy tờ có liên quan cho bà K.

Tại đơn phản tố đề ngày 28-12-2020, bà Nguyễn Thị K yêu cầu bà Huỳnh Thị L phải giao trả diện tích đất 6.403m² nêu trên và toàn bộ công trình, vật kiến trúc có trên đất cho bà Nguyễn Thị Kiều .

Tại đơn phản tố bổ sung nộp ngày 25-4-2022, bà K yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ số 1082 do Văn phòng công chứng L1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng ngày 08-8-2016 được ký kết giữa bà Huỳnh Thị L và bà Nguyễn Thị K có hiệu lực pháp luật, đồng thời công nhận quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng 6.403m² cho bà Nguyễn Thị K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị K là ông Nguyễn Văn T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị K quyền sử dụng đất 6.113,2m² theo sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 10-10-2022, có các điểm tọa độ 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-1. Đối với thửa 812 (diện tích 272m², trong đó đất ở 180m²; đất nông nghiệp

92m²) do không xác định được vị trí cụ thể nên bà K không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa này, tuy nhiên yêu cầu bà Huỳnh Thị L thanh toán diện tích thửa 812 bằng giá trị theo biên bản định giá do Hội đồng định giá lập ngày 24-8-2022.

Tuy ban đầu bà K là bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng do nguyên đơn là bà L cũng như người đại diện vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm 02 lần mà không có lý do chính đáng nên bị đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện, trở thành bị đơn theo yêu cầu phản tố của bà K và bà K trở thành nguyên đơn.

Bị đơn là bà Huỳnh Thị L và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Ngọc T1 trình bày:

Diện tích đất 6.403m² thuộc các thửa đất số 10, 12, 13, 30, 31, 32, 50, 51, 52, 108, 109, 812 tờ bản đồ số 25 tại thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số M 147658 do Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) thành phố V cấp ngày 27-6-1998.

Bà L đã đưa GCNQSDĐ nói trên cho bà Triệu Thị Ngọc H để đi vay tiền và mang về cho vay lại lấy tiền lãi tiêu xài hàng tháng. Bà H cam kết chỉ mượn giấy tờ đất trong một thời gian ngắn sẽ trả lại. Do tuổi cao, không hiểu biết nên bà H yêu cầu bà L ký một số giấy tờ thì bà L ký theo, sau này bà L mới biết đã ký HDCNQSDĐ số 1082 do Văn phòng công chứng L1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận ngày 08-8-2016 để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 6.403m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị K. Tuy nhiên trên thực tế, bà L không biết bà K là ai, không giao dịch chuyển nhượng đất với bà K và cũng không có việc bàn giao nhà đất như khi mua bán thông thường, gia đình bà L vẫn sử dụng nhà và đất từ trước cho đến nay.

Nay, bà Huỳnh Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Tuyên HDCNQSDĐ số 1082 ngày 08-8-2016 được ký kết giữa bà Huỳnh Thị L và bà Nguyễn Thị K do Văn phòng công chứng L1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng là vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà Nguyễn Thị K trả lại bản chính của GCNQSDĐ số M 147658 do UBND thành phố V cấp ngày 27-6-1998 cho bà Huỳnh Thị L.

Tuy ban đầu bà L là người khởi kiện nhưng do bà L cũng như người đại diện vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm 02 lần mà không có lý do chính đáng nên bị đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện nêu trên và trở thành bị đơn theo yêu cầu phản tố của bà K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng L1 (nay là Văn phòng công chứng N) thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:
Ngày 08-8-2016 Văn phòng công chứng L1 có tiếp nhận yêu cầu công chứng

HĐCNQSDĐ được ký kết giữa bà Huỳnh Thị L và bà Nguyễn Thị K đối với diện tích đất 6.403m² thuộc các thửa đất số 10, 12, 13, 30, 31, 32, 50, 51, 52, 108, 109, 812 tờ bản đồ số 25 tại thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có người làm chứng là ông Lê Tấn H1. Sau khi kiểm tra các giấy tờ mà hai bên cung cấp, gồm: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, GCNQSDĐ... Văn phòng công chứng nhận thấy hồ sơ, giấy tờ hai bên yêu cầu công chứng cung cấp hoàn toàn đầy đủ, hợp pháp nên đã tiến hành công chứng theo yêu cầu công chứng, theo HĐCNQSDĐ số 1082, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-8-2016.

Việc công chứng HĐCNQSDĐ nêu trên hoàn toàn tự nguyện, công khai, minh bạch, đúng trình tự thủ tục đúng pháp luật, đúng ý chí và nguyện vọng của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và Văn phòng công chứng xin được vắng mặt các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 20-6-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L đối với bà Nguyễn Thị K.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K đối với bà Huỳnh Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Huỳnh Thị L và bà Nguyễn Thị K ngày 08-8-2016 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 6.113,2m² theo sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 10-10-2022 được đánh điểm theo số thứ tự từ 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-1.

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Huỳnh Thị L thanh toán cho bà Nguyễn Thị K giá trị tương đương quyền sử dụng đất đối với thửa 812 với tổng số tiền là 495.000.000đ (Bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng).

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

Kháng cáo: Ngày 22-7-2024, bị đơn là bà Huỳnh Thị L kháng cáo toàn bộ 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 phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

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

Về nội dung vụ án:

Ngày 08-8-2016, tại Văn phòng công chứng L1, bà Huỳnh Thị L đã lập HĐCNQSDĐ số 1082 cho bà Nguyễn Thị K. Ngoài sự thừa nhận của bà Triệu Thị Ngọc H thì bà L không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc ký HĐCNQSDĐ chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho bà H vay 700.000.000 đồng. Bà K đưa ra các chứng cứ đều có chữ ký xác nhận của bà L và thể hiện quá trình chuyển nhượng đất như bà K trình bày. Đối với lý do hai bên lập “Hợp đồng ủy quyền” ngày 20-10-2017, bà K cho rằng do toàn bộ diện tích đất nói trên đã có quyết định thu hồi nên cơ quan có thẩm quyền không làm thủ tục đăng ký biến động sang tên cho bà K, điều này hoàn toàn phù hợp với Quyết định về việc thu hồi đất số 01/QĐ-UBND ngày 05-01-2009 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hơn nữa, khi làm việc với Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố V, bà L xác nhận trước khi ký có được Công chứng viên đọc toàn bộ nội dung hợp đồng và biết nội dung hợp đồng là sang nhượng đất nhưng vẫn đồng ý ký. Vì vậy, căn cứ quy định pháp luật, HĐCNQSDĐ nói trên có hiệu lực đối với quyền sử dụng 6.113,2m² đất thuộc các thửa 10, 12, 13, 30, 31, 32, 50, 51, 52, 108, 109, tờ bản đồ 25, xã L, thành phố V.

Đối với thửa 812, tờ bản đồ 25, diện tích ký chuyển nhượng cho bà K là 272m². Nay các đương sự không xác định được và cũng không có căn cứ để xác định diện tích còn lại của thửa 812 nằm ở vị trí nào trên thực địa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu đối với nội dung chuyển nhượng thửa 812 của HĐCNQSDĐ nói trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà K yêu cầu bà L trả 250.000.000 đồng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất thửa 812 là có lợi hơn cho bà L nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị L, ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị K, sửa Bản án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về tư cách tham gia tố tụng: Do nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa xét xử sơ thẩm mà không có lý do chính đáng, do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự để thay đổi địa vị tố tụng trong vụ án, bà Nguyễn Thị K trở thành nguyên đơn, còn bà Huỳnh Thị L trở thành bị đơn là đúng, tuy nhiên phần thông tin của nguyên đơn, bị đơn tại phần mở đầu của Bản án sơ thẩm vẫn không thay đổi là chưa phù hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉnh sửa lại phần này của Bản án sơ thẩm theo Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà K là nguyên đơn, bà L là bị đơn.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà L cho rằng cần hủy Bản án sơ thẩm vì Tòa án không đưa người làm chứng vào tham gia tố tụng; không đồng ý việc tách tranh chấp HĐCNQSDĐ ký giữa bà L với bà Lâm Thị Thu T3 ra khỏi vụ án này thành vụ án khác. Hội đồng xét xử thấy rằng tất cả những người làm chứng cũng như nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà L và bà K đã được cơ quan công an lấy lời khai trong thời gian điều tra theo đơn yêu cầu của bà L, những lời khai đó cũng là chứng cứ được sử dụng trong vụ án này; Việc tách vụ án đối với tranh chấp của bà L và bà T3 ra khỏi vụ án này không vi phạm quy định pháp luật vì bà T3 và bà K là hai chủ thể khác nhau, ký các hợp đồng khác nhau, diện tích đất nhận chuyển nhượng cũng khác nhau. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu nêu trên của phía bà L.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu Công nhận HĐCNQSDĐ được ký kết giữa bà Huỳnh Thị L và bà Nguyễn Thị K ngày 08-8-2016:

Diện tích đất hai bên ký HĐCNQSDĐ nêu trên là 6.403m² thuộc các thửa đất số 10, 12, 13, 30, 31, 32, 50, 51, 52, 108, 109, 812 tờ bản đồ số 25, thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị L, theo GCNQSDĐ số M 147658 do UBND thành phố V cấp ngày 27-6-1998 (*BL 306 – 307 tập 18*).

HĐCNQSDĐ ngày 08-8-2016 nêu trên được lập thành văn bản, do hai bên tự nguyện ký kết, có người làm chứng cùng ký, được công chứng chứng thực đúng quy định pháp luật, đảm bảo về hình thức của giao dịch theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự (*BL 123 – 125 tập 9*).

Tại HĐCNQSDĐ ngày 08-8-2016, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng cho toàn bộ 6.403m² đất là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Quá trình tố tụng, bà K xuất trình các chứng cứ sau đây:

- Giấy xác nhận nhận tiền mua bán đất ngày 08-8-2016, có chữ ký của bà Huỳnh Thị L là bên nhận tiền đủ 700.000.000đ, có sự xác nhận làm chứng của con gái bà L là chị Lê Thị Bé T2 (*BL 304 tập 18*).

- Giấy xác nhận đề ngày 08-8-2016, nội dung bà L sẽ giao nhà đất cho bà K chậm nhất là ngày 15-9-2017, có chữ ký của bà L (*BL 308 – 309 tập 18*).

- Hợp đồng thuê nhà ngày 08-8-2016, bà L thuê nhà đất đã ký chuyển nhượng cho bà K trong thời hạn 3 tháng, mỗi tháng 1.000.000đ, có chữ ký của hai bên (*BL 305 tập 18*).

- Hợp đồng ủy quyền ngày 20-10-2017, giữa bên ủy quyền là bà Huỳnh Thị L và bên được ủy quyền là bà Nguyễn Thị K (*BL 302 tập 18*).

[2.2] Kết quả giám định số 20/KL-KTHS-TL ngày 17-3-2023 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kết luận chữ ký, chữ viết trong các tài liệu trên đều là chữ ký, chữ viết của bà Huỳnh Thị L, đồng thời bà L và người đại diện cũng xác nhận bà có ký, viết đúng như kết quả giám định (*BL 312 tập 18*). Bên cạnh đó, do toàn bộ diện tích 6.403m² trong HĐCNQSDĐ ngày 08-8-2016 đã có Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 05-01-2009 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi đất nên bà L ký Hợp đồng ủy quyền ngày 20-10-2017 nói trên cho bà K được toàn quyền đối với đất, bao gồm cả quyền nhận tiền đền bù giải tỏa, đồng thời bà L đã giao toàn bộ giấy tờ pháp lý của các thửa đất cho bà K. Như vậy, không có cơ sở để cho rằng bà L không ký HĐCNQSDĐ cho bà K.

[2.3] Bà L và bà Triệu Thị Ngọc H cho rằng bà L chỉ ký HĐCNQSDĐ ngày 08-8-2016 nhằm mục đích đảm bảo cho bà H được vay tiền của bà K, không phải là giao dịch chuyển nhượng đất thật sự, bà H là người nhận số tiền 700.000.000đ do bà K giao chứ không phải bà L nhận, do bà H không trả được nợ cho bà K nên bà K kiện đòi đất của bà L (*BL 244 tập 16*). Tuy nhiên bà K không thừa nhận tất cả những lời khai trên của bà L và bà H, người làm chứng là ông Trần Đắc T4 khai ông chứng kiến bà L nhận tiền của bà K, chứng kiến việc công chứng viên đã đọc kỹ và giải thích từng ý cho bà L và con gái trước khi ký vào HĐCNQSDĐ (*BL 215 tập 12*), bà L và bà H cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh cho những lời khai của mình, đồng thời với những tài liệu bà L đã ký nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận ý kiến của bà L mà chấp nhận một phần yêu cầu của bà K là có căn cứ. Quyền lợi và nghĩa vụ giữa bà H và bà L, nếu có yêu cầu, sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[2.4] Đối với thửa đất 812 tờ bản đồ số 25, thôn C, xã L, thành phố V, sau khi bà L đã chuyển nhượng và sang tên cho các con, cháu của bà và những người đó đã

xây 03 căn nhà, diện tích còn lại mà bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà K chỉ còn 272m², trong đó 180m² đất ở và 92m² đất nông nghiệp, người đại diện của bà K cho rằng khi chuyển nhượng thì bà L có chỉ ranh đất và vị trí 04 căn nhà trên đất là không đúng với quyền sử dụng đất còn lại của bà L, đồng thời nay có tranh chấp thì bà K không xác định được ranh giới chính xác của thửa đất. Cơ quan đo vẽ đồng thời là một trong số cơ quan quản lý đất đai tại địa phương là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V có Văn bản số 2697/CNVPĐK-KTĐC ngày 08-5-2024 xác định chưa có cơ sở phát hành sơ đồ vị trí thửa 812 vì đối chiếu kết quả đo đạc theo sự chỉ ranh của các đương sự có sự biến động, sai lệch lớn, vị trí đất thực tế sử dụng không phù hợp với giấy chứng nhận đã được cấp (*BL 365 tập 21*). Như vậy, với tình trạng trên thì thửa đất này nay không thể bàn giao, công nhận cho bà K, cần phải vô hiệu một phần của HĐCNQSDĐ ngày 08-8-2016 đối với thửa 812 theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, phía bà K cũng đồng ý không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa 812 mà yêu cầu được nhận lại bằng giá trị dựa trên kết quả định giá.

[2.5] Về hậu quả của việc vô hiệu một phần hợp đồng đối với việc chuyển nhượng thửa 812, hiện nay giá thị trường của diện tích đất thuộc thửa 812 theo kết quả định giá của cấp sơ thẩm là 496.000.000đ. Do khi chuyển nhượng, hai bên không có thỏa thuận giá riêng cho từng thửa đất, chỉ thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất là 700.000.000đ, trong khi đó thửa đất này có phần lớn là đất ở, còn lại các thửa đất khác đều là đất nông nghiệp nên không thể áp dụng cách tính bình quân theo mét vuông, hai bên không tự thỏa thuận xác định giá của thửa này. Do vậy không xác định được giá tiền gốc của thửa 812 để trừ vào trong giá đất định giá hiện nay. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà K tự nguyện chỉ nhận lại 250.000.000đ trong tổng giá trị 496.000.000đ theo định giá. Hội đồng xét xử xét thấy việc không thực hiện được một phần HĐCNQSDĐ ngày 08-8-2016 đối với thửa 812 có lỗi của cả bà L và bà K do khi chuyển nhượng các bên không đo đạc nên không phát hiện có sự khác biệt vị trí đất giữa thực tế với giấy chứng nhận đã được cấp, nay bà L không đồng ý việc chuyển nhượng đất nên dẫn đến tranh chấp. Thiệt hại của việc vô hiệu một phần hợp đồng là có xảy ra trên thực tế, vì giá đất hiện nay đã tăng nên cả hai bên đều phải chịu. Xét thấy sự tự nguyện của phía bà K nêu trên là phù hợp với thực trạng của vụ án cũng như lỗi của từng bên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa một phần Bản án sơ thẩm, trong giá trị quyền sử dụng đất thửa 812 thì bà L phải hoàn trả cho bà K là 250.000.000đ, những thửa đất còn lại theo HĐCNQSDĐ ngày 08-8-2016 có tổng diện tích 6.113,2m² công nhận quyền sử dụng cho bà K.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà K xác nhận bà K đang giữ bản chính của GCNQSDĐ số M 147658 do UBND thành phố V cấp cho bà Huỳnh Thị L ngày 27-6-1998. Do đó, khi cần thiết bà K có trách nhiệm phải giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục về đất đai.

[3] Các chi phí tố tụng:

- Chi phí giám định là 11.650.000đ, do bà L cho rằng không ký giấy tờ liên quan trong việc chuyển nhượng đất, yêu cầu giám định và kết quả giám định xác định các chữ ký là của bà L nên bà L phải chịu toàn bộ.

- Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tại Tòa án cấp sơ thẩm là 20.800.000đ. Yêu cầu khởi kiện của bà K không được chấp nhận một phần đối với giá trị của thửa đất số 812 nên bà K và bà L mỗi bên phải chịu 10.400.000đ.

Tổng cộng bà L phải chịu 22.050.000đ, bà K phải chịu 10.400.000đ. Bà K đã nộp tạm ứng là 20.000.000đ, bà L đã nộp tạm ứng là 12.450.000đ. Do đó bà L còn phải trả cho bà K 9.600.000đ.

[4] Án phí sơ thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên án phí được tính lại cho phù hợp; bà K phải chịu án phí 5% đối với số tiền 246.000.000đ không được chấp nhận yêu cầu, bà K phải chịu án phí là 12.300.000đ. Bà L phải chịu án phí, tuy nhiên là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà L được chấp nhận một phần nên bà L không phải chịu.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 157, 158, 161, 162, 165, 166; điểm c khoản 1 Điều 217, điểm a khoản 2 Điều 227, 245, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 408, 500 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn là bà Huỳnh Thị L, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 20-6-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, như sau:

1. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L đối với bà Nguyễn Thị K. Thay đổi tư cách tố tụng: Bà Nguyễn Thị K là nguyên đơn; bà Huỳnh Thị L là bị đơn.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K đối với bà Huỳnh Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, như sau:

2.1. Công nhận hiệu lực một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Huỳnh Thị L và bà Nguyễn Thị K, số công chứng 1082, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-8-2016 tại Văn phòng công chứng L1 (nay là Văn phòng công chứng N), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với diện tích đất 6.113,2m² thuộc các thửa đất số 10, 12, 13, 30, 31, 32, 50, 51, 52, 108, 109 tờ bản đồ số 25, thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.2. Bà Huỳnh Thị L phải giao cho bà Nguyễn Thị K diện tích đất 6.113,2m² đất thuộc các thửa đất số 10, 12, 13, 30, 31, 32, 50, 51, 52, 108, 109 tờ bản đồ số 25, thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 147658 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà Huỳnh Thị L ngày 27-6-1998; vị trí đất theo các điểm 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-1 tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký ngày 10-10-2022 kèm theo Bản án này.

2.3. Bà Nguyễn Thị K được quyền sử dụng diện tích đất 6.113,2m² tại mục 2.2 nêu trên, được quản lý, sử dụng đất, được hưởng chính sách khi Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp diện tích đất nói trên không bị thu hồi, bà Nguyễn Thị K được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quyết định của Bản án này và theo quy định của pháp luật. Trường hợp diện tích đất nói trên bị thu hồi, bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 147658 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà Huỳnh Thị L ngày 27-6-1998 để cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định pháp luật. Trường hợp bà Nguyễn Thị K không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện theo quyết định của Bản án này và theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K đối với bà Huỳnh Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, như sau:

3.1. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Huỳnh Thị L và bà Nguyễn Thị K, số công chứng 1082, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-8-2016 tại Văn phòng công chứng L1 (nay là Văn phòng công chứng N), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với thửa đất số 812 tờ bản đồ số 25, thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Bà Huỳnh Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị K 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong,

bên phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất 10%/năm của số tiền còn phải thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Chi phí tố tụng gồm giám định, đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại là 32.450.000đ (Ba mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng), bà Nguyễn Thị K phải chịu 10.400.000đ (Mười triệu, bốn trăm ngàn đồng), bà Huỳnh Thị L phải chịu 22.050.000đ (Hai mươi hai triệu, không trăm năm mươi ngàn đồng). Bà L còn phải trả cho bà K số tiền là 9.600.000đ (Chín triệu, sáu trăm ngàn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị K phải chịu 12.300.000đ (Mười hai triệu, ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0007542 ngày 29-12-2020 và 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0002231 ngày 25-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà K còn phải nộp 11.400.000đ (Mười một triệu, bốn trăm ngàn đồng).

- Bà Huỳnh Thị L được miễn án phí.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị L không phải chịu.

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 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14-3-2025).

Nơi nhận:

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

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

Đào Thị Huệ