

Bản án số: 73/2025/DS-PT
Ngày 14 – 4 - 2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Công Trứ – 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: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên

Trong các ngày 26 tháng 12 năm 2024; 08 và 14 tháng 4 năm 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 209/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 344/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 109/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024; Thông báo v/v dời lịch xét xử số 11A/2025/TB-TA ngày 03 tháng 01 năm 2025; Thông báo v/v mở lại phiên tòa số 43/2025/TB-TA ngày 04 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 56/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 259/2024/QĐPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2024 và số 55/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Bích T9, sinh năm 1962 (có mặt);

Ông Lâm H, sinh năm 1960 (có mặt);

HKTT: 2Ô4/5, khu phố H, thị trấn P, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chỗ ở hiện nay: Tổ B Ô, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông H ủy quyền tham gia tố tụng cho bà T9.

2. Bị đơn:

Ông Hà Tấn T, sinh năm 1963 (có mặt);

Bà Phan Thị Chi M, sinh năm 1961 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số E V, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: B N, phường N, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

- Ông Lê Ngọc M1, Luật sư Công ty L4 – Chi nhánh V2- Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt) và bà Lê Thị G, Luật sư Công ty L4 – Chi nhánh V2- Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

3. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: 5 V, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Trịnh Quang H1, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: E V, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Trần Hoài T1, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: H V, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Trần Hữu L, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: G V, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Lâm Thành S1, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: E V, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Trần Minh H2, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: A H, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1972 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

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

- Ông Ngô Thanh H3, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1961 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Ông Mai Hắc S2, sinh năm 1969 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ A khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1976 (vắng mặt);
Địa chỉ: H khu phố L, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Ông Lương Hữu C, sinh năm 1987(có mặt);
Địa chỉ: Tổ C khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Ông Ngô Phước L1, sinh năm 1972 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Ông Tạ Văn T3, sinh năm 1949 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: E V, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Bà Mai Hồng T4, sinh năm 1958 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: 555/2 V, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Ông Phan Thanh P, sinh năm 1980 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: 4 T, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Bà Nguyễn Thị Giáng H4, sinh năm 1971 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Bà Đào Ngọc T5, sinh năm 1963 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Số E đường C tháng B, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1966 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: 555/4 V, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Ông Huỳnh Công T7, sinh năm 1989 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: D V, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Ông Trần Thanh T8, sinh năm 1959 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: A N, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Bùi Văn H5, sinh năm 1987 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: A T, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Ngô Hoàng D, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc V1, sinh năm 1985 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, các nguyên đơn trình bày:

Ngày 22-7-1996, vợ chồng ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M có chuyển nhượng cho ông Lâm H và bà Nguyễn Thị Bích T9 một phần thửa đất phía sau nhà ông T bà M đang ở. Khi đó thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất ông T bà M chuyển nhượng cho ông H bà T9 có chiều ngang 07m, chiều dài 30m, với giá 05 lượng vàng 24K để ông H bà T9 xây dựng nhà ở. Thời điểm chuyển nhượng các bên có thỏa thuận: Ông T bà M cho ông H bà T9 sử dụng lối đi chung từ ngoài cổng đường nhựa Võ Thị S3, tỉnh lộ 44 ra phía sau nhà ông T bà M đang ở đến thửa đất ông T bà M chuyển nhượng cho ông H bà T9. Phần đất cuối thửa có một cái ao sâu diện tích khoảng 20m² ông T bà M giao luôn cho ông H bà T9, không tính trong giấy sang nhượng đất.

Vị trí thửa đất: Đông giáp đất ruộng ông N1

Tây giáp đất ở ông T bà Mai

Nam giáp đất ở bà Vân

Bắc giáp đất ở ông N1

Năm 1997 ông T bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm hai thửa số 237 và 238, cùng tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa 237, 238).

Năm 2009, ông T bà M tự ý làm thủ tục cấp đổi hai thửa 237 và 238 thành một thửa số 93, tờ bản đồ 104, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 528m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 854635 ngày 14-7-2009 (sau đây gọi tắt là thửa 93). Nay, ông H bà T9 có nhu cầu tách thửa phần đất nhận chuyển nhượng năm 1996 thì ông T bà M không đồng ý giao cho ông H bà T9 diện tích đất ban đầu hai bên đã thỏa thuận. Do đó, bà T9 ông H yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Công nhận giấy sang nhượng đất ngày 22-7-1996 có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông T bà M tách thửa cho đúng theo diện tích ghi trong giấy sang nhượng đất là 210m² thuộc thửa 93 và một phần ao sâu khoảng 20m² phía cuối đất

mà các bên đã thỏa thuận trước đây; công nhận quyền sử dụng đất cho bà T9 ông H đối với diện tích đất khoảng 250m² thuộc thửa 93.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T9 ông H yêu cầu: Tuyên bố giấy sang nhượng đất được lập ngày 22-7-1996 giữa bà T9 ông H với ông T bà M là vô hiệu, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng giấy tay vô hiệu.

2. Bị đơn ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M trình bày:

Ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M xác nhận ngày 22-7-1996, ông bà có viết giấy tay sang nhượng đất cho ông Lâm Hoàng B1 Nguyễn Thị Bích T9, lý do bà T9 nói mua tặng cho ai thì ông T bà M không biết. Do bà T9 có ý muốn nhận chuyển nhượng và ông T bà M có ý muốn chuyển nhượng đất, hơn nữa bà T9 sợ ông T bà M thay đổi ý kiến nên yêu cầu bà M viết giấy để làm tin. Bà M có nói cho ông T biết thì ông T nói chỉ chuyển nhượng cho bà T9 ông H diện tích đất nền nhà có sẵn 30m² phía sau mà ông T bà M đã cho người khác ở nhờ từ trước. Hôm sau ông H bà T9 có hỏi đường đi vào đất thì ông T bà M nói đi phía sau đường ruộng hoặc hai bên hàng xóm. Do đó, bà T9 không đồng ý nhận chuyển nhượng, nên không có việc bà T9 ông H giao vàng và ông T bà M nhận vàng. Thỏa thuận không thành nên ông T bà M không giao đất. Cho đến nay ông T bà M vẫn là người quản lý và sử dụng đất nên việc dọn dẹp đất chỉ có ông T bà M thực hiện.

Phía sau căn nhà cấp 4 của ông T bà M là một căn nhà tạm được dựng từ một người ông T bà M cho ở nhờ trước đó (nhà tạm này nằm trên phần diện tích đất bà T9 ông H muốn nhận chuyển nhượng). Quá trình sử dụng thì người ở nhờ đi ra đường ruộng phía sau đất và đường hàng xóm kế bên đất ông T bà M.

Nguồn gốc thửa đất số 93 do ông T bà M nhận chuyển nhượng lại của bà P1 từ năm 1985. Ông T bà M khẳng định ông bà không chuyển nhượng đất cho ông H bà T9. Cái hàng rào ngăn phần nhà của ông T bà M với phần đất sau nhà của ông bà là do trong quá trình sử dụng ông bà có chăn nuôi phía sau, sợ gà chạy ra phía trước sẽ làm nhà dơ bẩn nên ông bà ngăn lại. Mặt khác vì ông bà thường đi vắng, sợ có người lạ vào nhà nên mới rào tạm. Nay không còn chăn nuôi và có nhà người dân ở phía sau nên ông bà yên tâm và tháo rào ra.

Vì là không chuyển nhượng đất cho ông H bà T9 nên ông T bà M không đồng ý bất kỳ yêu cầu nào của ông H bà T9 đã nêu.

Ông T bà M yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện vào việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 22-7-1996 giữa ông bà với bà T9 ông H. Đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án; Hủy giấy sang nhượng đất đề ngày 22-7-1996 được ký kết giữa bên nhận chuyển nhượng ông H bà T9 với bên chuyển nhượng ông T bà M.

3. Người làm chứng trình bày:

-*Ông Trần Minh H2:* Ông Trần Minh H2 với bà Nguyễn Thị Bích T9, ông Lâm H cùng ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M là bạn học với nhau. Mỗi năm đều có họp lớp được tổ chức luận phiên tại nhà của các bạn học. Ông H có biết việc chuyển nhượng- nhận chuyển nhượng đất giữa ông T bà M với ông H bà T9 nhưng không chứng kiến giao dịch giữa hai bên. Việc ông H và các bạn học chung đều biết là do vào khoảng năm 2014 buổi họp lớp được tổ chức tại nhà của ông T bà

M. Trong cuộc nói chuyện, ông T bà M có chỉ phần đất phía sau nhà của ông bà cho hội bạn học và nói phần đất này đã được chuyển nhượng cho ông H bà T9.

-*Ông Lâm Thành S1*: Ông Lâm Thành S1 với bà Nguyễn Thị Bích T9, ông Lâm H và ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M là hàng xóm với nhau. Ông S1 sinh sống tại căn nhà số E đường V (số cũ là tổ B), khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu từ nhỏ đến nay. Nhà của ông nằm trên thửa đất số 136, tờ bản đồ số 104, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 477472 cấp ngày 10-12-2013 đứng tên ba ông là ông Lâm Văn N1. Tiếp giáp với thửa đất 136 của ông là thửa 93 của ông T bà M. Ông biết thửa đất số 93 của bà M ông T có chiều dài trên 60m tính từ mặt đường V hiện nay cho đến hết đất. Khoảng trước năm 2000, ông thấy ông H bà T9 đến dọn cỏ phía sau $\frac{1}{2}$ diện tích đất của bà M ông T (tính từ mặt tiền đường V kéo dài 30m) thì ông mới thắc mắc và hỏi ông H lý do lại dọn cỏ và chặt cây trên phần đất của nhà bà M ông T thì được ông H cho biết *“do ông T bà M đã bán phân nửa đất phía sau cho vợ chồng tôi”* và cũng từ lúc đó năm nào ông S1 cũng thấy bà T9 ông H đến dọn cỏ, không xảy ra bất kỳ tranh chấp hay ý kiến gì từ ông T bà M. Cách nay khoảng ba năm (năm 2021-2022) thì ông nghe bà M ông T nói là đất không có lối đi, yêu cầu bà T9 ông H chuyển nhượng lại cho ông T, bà M, còn việc hai bên thương lượng giải quyết thế nào thì ông S1 không rõ.

-*Ông Nguyễn Ngọc Q*: Vào khoảng năm 2019 – 2022, ông Lâm H có thuê ông dọn đất, phát cây, cắt cỏ ở một phần thửa đất số 93, trên diện tích khoảng 200m² (đất có một cái ao phía sau đất). Tổng số tiền công là 1.800.000 đồng.

-*Ông Trịnh Quang H1*: Ông Trịnh Quang H1 là hàng xóm của ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M. Ông H1 không chứng kiến việc chuyển nhượng giữa các bên nhưng ông biết bà M ông T đã chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất thuộc thửa số 93 cho ông H1 bà T9 và đã giao đất. Ông T bà M nhận đủ 05 lượng vàng 24K do ông H1 bà T9 giao từ năm 1996. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H1 bà T9 đến dọn cỏ, không xảy ra bất kỳ tranh chấp giữa ông T bà M với ông H1 bà T9. Ông H1 biết hai bên là bạn thân với nhau, nay vì giá đất tăng nên ông T bà M cho rằng không có việc chuyển nhượng đất cho ông H1 bà T9.

-*Ông Nguyễn Văn L2 trình bày*: Ông Nguyễn Văn L2 với bà Nguyễn Thị Bích T9, ông Lâm H cùng ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M là bạn học với nhau. Vào khoảng năm 2014, anh em bạn học có tổ chức tiệc gặp mặt tại nhà ông T bà M. Ông có nghe mọi người nói đất nhà ông T bà M đẹp và dài thì bà M trả lời: *“Mai bán cho vợ chồng H- T9 phần đất phía sau nhà rồi là $\frac{1}{2}$ thửa đất tại địa chỉ số E đường V, khu phố H, thị trấn L”*. Nay ông T bà M nói không có việc chuyển nhượng đất cho ông H bà T9 là không đúng sự thật.

-*Ông Trần Hoài T1 và ông Trần Hữu L trình bày*: Các ông là bạn học của bà Nguyễn Thị Bích T9, ông Lâm H cùng ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M. Các ông nhiều lần nghe có việc ông T bà M chuyển nhượng một phần đất phía sau nhà ở cho ông H bà T9. Trực tiếp và chính xác nhất là vào cuối năm 2014, bạn bè có tổ chức họp mặt hàng năm tại nhà ông T bà M. Trong lúc tụ họp ăn uống trò chuyện thì có bạn nói *“đất Chi Mai đẹp dài quá”* thì Chi M trả lời *“Đất phía sau nhà Chi M*

đã bán cho vợ chồng Lâm H rồi”, ông T nghe và không có lời nói nào phản đối lại lời nói của bà M.

-*Ông Phạm Quốc V trình bày:* Ông Phạm Quốc V là bạn học của bà Nguyễn Thị Bích T9, ông Lâm H cùng ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M. Khoảng năm 2010, ông V đến nhà ông T bà M thăm hỏi thì ông T có dẫn ông V ra và chỉ phần đất phía sau nhà rồi nói “Đất phía sau này Chi Mai bán cho H- T9 rồi”. Hiện nay ông T bà M nói không có việc chuyển nhượng đất cho ông H bà T9 là không đúng sự thật.

-*Ông Ngô Thanh H3 trình bày:* Vào năm 2020, ông Ngô Thanh H3 làm nghề “chạy xe ôm”, thường qua lại nhà ông Lâm Hoàng bà Nguyễn Thị Bích T9. Ông H có nhờ ông H3 đến đất phía sau nhà của ông T bà M liền kề với thửa đất của ông S1 tọa lạc tại khu phố H, thị trấn L để giúp phát cây, dọn đất. Đến đầu năm 2022, ông H3 có đến đất đó giúp ông H dọn dẹp một lần nữa.

-*Ông Nguyễn Ngọc S trình bày:* Ông Nguyễn Ngọc S với bà Nguyễn Thị Bích T9 ông Lâm H và ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M không có quan hệ thân thích.

Từ khoảng năm 1993 đến năm 2021, ông là Phó khu phố kiêm Trưởng ban Mặt trận – Tổ trưởng tổ vay vốn – Tổ trưởng tổ dân cư – Cộng tác viên trẻ em tại tổ D, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trong tổ ông quản lý có ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M sinh sống tại nhà số E đường V. Bà Nguyễn Thị Bích T9 và ông Lâm H cũng là người địa phương thuộc khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên ông cũng biết. Nhà ông T bà M trước kia mang số cũ là 6/1 Ô ấp H.

Từ khoảng năm 1995, ấp H tách thành khu phố H, khu phố H và khu phố H. Đến khoảng năm 1997, khu phố H chuyển thành khu phố H và khu phố H. Khu phố Hải Điền 2 thành khu phố H và H. Khu phố H 3 thành khu phố H và Hải T10 và ông vẫn là Tổ trưởng tổ dân cư Hải Điền.

Ông S không chứng kiến việc chuyển nhượng- nhận chuyển nhượng đất giữa ông H bà T9 với ông T bà M, nhưng theo giấy xác nhận ngày 23-7-2023 thì ông có xác nhận nhánh me keo gãy ở phần đất phía sau nhà của ông T và bà M (cách nhà bà M ông T khoảng 20m), làm bể hai tấm tole xi măng nhà bà V1, tuy nhiên khi bà V1 báo sự việc này cho ông biết thì yêu cầu ông H bà T9 phải bồi thường hai tấm tôn. Khi nghe bà V1 báo sự việc thì ông có báo lại và được khu phố cử ông đi xác minh sự việc. Tại thực địa thì đúng là có nhánh me keo gãy, bể hai tấm tole. Ông hỏi cây me thuộc đất của ai thì bà V1 cho biết là của ông H bà T9. Ông S nói với bà V1 là ông H bà T9 hiện nay đang ở nước ngoài, không bồi thường được. Sau vài tháng thì bà V1 có gọi ông xuống báo là bà đã tự thay mới hai tấm tole. Khoảng năm 2022, khi bà T9 từ nước ngoài về, bà T9 có đến gặp bà V1 nói bồi thường tiền hai tấm tôn thì bà V1 không nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích T9 ông Lâm H đối với ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Giấy tay sang nhượng đất ngày 22-7-1996 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bích T9 ông Lâm H và ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M là vô hiệu.

Buộc ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M phải trả cho bà Nguyễn Thị Bích T9 ông Lâm Hoàng S4 tiền: 3.162.975.000đ (Ba tỷ một trăm sáu mươi hai triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08-7-2024, bị đơn ông Hà Tấn T và bà Phan Thị Chi M nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T9 và ông Lâm Hoàng G1 nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Hà Tấn T và bà Phan Thị Chi M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

-Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông H bà T9 trả lại cho ông T bà M số tiền ông T bà M đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với phần đất mà bà T9 ông H nhận chuyển nhượng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Hà Tấn T và bà Phan Thị Chi M nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người làm chứng trong vụ án là các ông bà Nguyễn Ngọc Q, Phạm Quốc V, Mai Hắc S2, Ngô Phước L1, Tạ Văn T3, Phan Thanh P, Mai Hồng T4, Nguyễn Thị Giáng H4, Đào Ngọc T5, Nguyễn Thị T6, Bùi Văn H5, Huỳnh Công T7, Trần Thanh T8, Nguyễn Thị Ngọc V1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người làm chứng khác là ông Nguyễn Minh T2 đã được Tòa án triệu tập hai lần tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt những người làm chứng nêu trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hà Tấn T và bà Phan Thị Chi M:*

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích T9 ông Lâm H về việc tuyên giấy sang nhượng đất ngày 22-7-1996 (BL 17-TA) là vô hiệu thì tại

phiên tòa phúc thẩm, ông T bà M cũng thống nhất đồng ý yêu cầu này của ông H bà T9.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T9 ông H về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên giấy sang nhượng đất ngày 22-7-1996 vô hiệu thì thấy:

[2.2.1] *Về việc có hay không việc chuyển nhượng đất và giao nhận vàng trên thực tế:*

Theo bà T9 ông H thì giữa ông bà với ông T bà M là bạn học của nhau. Trong một lần đến nhà bà M ông T chơi, bà và ông H nói muốn nhận chuyển nhượng một thửa đất với mục đích cho một người có ơn với ông bà xây nhà ở. Bà M ông T nói nếu có nhu cầu thì ông T bà M đồng ý chuyển nhượng thửa đất phía sau của ông T bà M. Ông T bà M cùng ông H bà T9 xác nhận trên thực địa vị trí, diện tích đất mà các bên giao dịch, theo đó các ông bà đã cùng đo tay, cắm trụ bê tông xác định vị trí, diện tích cụ thể. Căn cứ theo Sơ đồ vị trí ngày 19-4-2023 (được thể hiện cụ thể thêm tại sơ đồ vị trí ngày 10-4-2025) của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì diện tích đất ông H bà T9 nhận chuyển nhượng là tại lô B/209,5m² theo các điểm 9-13-14-5-6-7-8-9. Ngày 22-7-1996, tại nhà ông H bà T9, bà M đã viết giấy sang nhượng đất. Ông H bà T9 đã giao đủ cho ông T bà M 05 lượng vàng nhẫn 24K và đã được bàn giao đất trên thực tế. Bà T9 ông H cùng ông T bà M ký vào giấy sang nhượng.

Về phía ông T bà M thì cho rằng bà T9 ông H đến nhà ông bà chơi, nói muốn nhận chuyển nhượng đất cho người có ơn với ông H bà T9. Bà M đưa bà T9 ông H đi xem đất phía sau nhà. Ông H bà T9 thấy có cái nền xi măng khoảng 30m² nên bà T9 ông H nói bà M chuyển nhượng lại phần diện tích này thì bà M đồng ý. Bà T9 yêu cầu bà M lập giấy sang nhượng đất để làm tin và giao bản chính duy nhất cho bà T9 giữ, không hề có việc bà T9 ông H giao 05 lượng vàng nhẫn 24K cho bà M ông T. Vài ngày sau thì bà T9 ông H đến nhà thỏa thuận về lối đi nhưng các bên không thống nhất được nên bà T9 ông H không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa.

Hội đồng xét xử thấy rằng theo giấy sang nhượng đất ngày 22-7-1996 được các bên thừa nhận do bà M viết có chữ ký của ông T bà M cùng ông H bà T9, trong đó có nội dung “...*chúng tôi đồng ý sang nhượng phần đất phía sau nhà dài 30m ngang 7m với giá 5 lượng vàng 24K, kể từ ngày 22 tháng 7 năm 1996 phần đất này thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông bà Lâm H và Nguyễn Thị Bích T9...*”. Nay bà M ông T trình bày không có việc chuyển nhượng và giao nhận vàng nhưng không được ông H bà T9 thừa nhận và ông T bà M cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Hơn nữa theo lời khai của những người làm chứng đều là bạn học của ông H bà T9, ông T bà M là các ông Trần Hoài T1, Trần Hữu L, Trần Minh H2, Nguyễn Văn L2, Phạm Quốc V đều xác nhận bà M và ông T có nói với các ông việc đã chuyển nhượng cho ông H2 bà T9 phần diện tích đất phía sau nhà. Những người làm chứng khác là các ông Trịnh Quang H1, Lâm Thành S1, Nguyễn Ngọc Q và Ngô Thanh H3 cũng xác nhận họ có thấy và được ông H1 bà T9 thuê, giúp dọn cỏ, phát cây trên phần đất phía sau nhà ông T bà M. Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 02-8-2022 ở Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà

Rịa - Vũng Tàu (BL 13-14 TA), chính ông T cũng xác nhận “*Tôi chỉ sang nhượng lại cho cô T9 một phần đất đủ làm căn nhà ở, không có thỏa thuận ngang 7m dài 30m như ý kiến của cô T9. Hiện trạng còn có hàng rào chiều ngang làm ranh giới 2 bên. Tôi chỉ đồng ý từ hàng rào về sau*”. Bà M ông T cho rằng không có việc chuyển nhượng đất và nhận vàng từ ông H1 bà T9 nhưng không giải quyết triệt để đối với giấy sang nhượng đất mà để ông H1 bà T9 mang bản chính chứng cứ này đi khởi kiện vào năm 2022 là không phù hợp với thực tế.

Bà M ông T còn cho rằng nếu có việc chuyển nhượng đất cho bà T9 ông H1 thì tại sao ông H1 bà T9 không ý kiến tranh chấp gì khi vào năm 1998 ông bà nhờ ông Mai Hắc S2 rào tứ cận diện tích đất và vào năm 2001 ông bà sửa chữa nhà phía trước nên đã cất căn nhà tạm và căn nhà vệ sinh đúng vào vị trí đất theo bà T9 ông H1 cho rằng nhận chuyển nhượng.

Xét liên quan đến nội dung này người làm chứng ông Mai Hắc S2 xác định có việc ông rào đất theo yêu cầu của bà M ông T vào năm 1998 và người làm chứng khác là ông Lương Hữu C xác định có thấy căn nhà tạm phía sau nhà bà M ông T. Những người làm chứng là các ông bà Nguyễn Minh T2, Ngô Hữu L3 và Nguyễn Thị Ngọc V1 cũng xác định về nội dung này. Về phía bà T9 ông H1 thì không thừa nhận có căn nhà tạm, còn nhà vệ sinh thì theo bà T9 ông H1 là ông T bà M xây dựng với mục đích cho người thuê phần nhà phía trước sử dụng, khi xây bà M ông T có hỏi ý kiến ông H1 bà T9. Hội đồng xét xử thấy rằng nếu có việc rào đất và có nhà tạm như bà M ông T và các người làm chứng xác định thì điều này cũng không chứng minh được là ông T bà M không chuyển nhượng đất cho ông H1 bà T9.

Những người làm chứng là các ông bà Tạ Văn T3, Mai Hồng T4, Phan Thanh P, Nguyễn Thị Giáng H4, Đào Ngọc T5, Nguyễn Thị T6, Huỳnh Công T7, Trần Thanh T8, Bùi Văn H5 không đến tham gia phiên tòa mà có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử không làm rõ được lời khai của các ông bà trên về việc theo ông T bà M cho rằng các ông bà đã xác nhận vào nội dung “Đơn đề nghị” đề ngày 01-10-2024 mà ông T bà M cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm.

Từ các phân tích trên có đủ cơ sở để xác định có việc chuyển nhượng- nhận chuyển nhượng đất và giao nhận vàng giữa bà M ông T với ông H1 bà T9.

[2.2.2] Về vị trí và diện tích đất chuyển nhượng:

Như đã nêu trên, theo bà T9 ông H1 thì diện tích đất mà ông bà nhận chuyển nhượng từ ông T bà M là lô B/209,5m² theo các điểm 9-13-14-5-6-7-8-9 trên sơ đồ vị trí.

Về phía ông T bà M thì cho rằng nếu có việc chuyển nhượng thì ông bà chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất 30m² theo nền xi măng mà trước đây người được ông bà cho ở nhờ trên đất ở và đã dọn đi, nay không còn nền xi măng này trên thực địa. Cũng có lúc ông T bà M cho lời khai nếu có việc chuyển nhượng đất thì diện tích đất 7m ngang dài 30m được xác định tính từ cuối ao (cuối đất) trở về trước, hướng về đường V, là phần diện tích đất theo sơ đồ vị trí ngày 03-01-2025 do ông T bà M tự chỉ ranh xác định và Công ty TNHH Đ1 đo đạc theo yêu cầu.

Thấy rằng giấy sang nhượng đất giữa các bên không nêu cụ thể vị trí đất. Mặc dù theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm vào ngày 12-12-2024 thì vị trí đất lô B/209,5m² ông H1 bà T9 chỉ ranh được phân định cụ thể bằng hai cọc bê tông cắm tương ứng tại vị trí điểm “9” và “14” trên sơ đồ vị trí nhưng ông T bà M không thừa nhận. Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng cho bà T9 ông H1 cũng không xác định được cụ thể vị trí đất mà ông H1 bà T9 nhận chuyển nhượng.

Còn về diện tích chuyển nhượng các bên trình bày bất nhất, tuy nhiên căn cứ vào giấy sang nhượng đất ngày 22-7-1996 thì có cơ sở xác định diện tích đất ông H1 bà T9 nhận chuyển nhượng là dài 30m ngang 7m.

[2.2.3] Vào thời điểm chuyển nhượng, ông T bà M cùng ông H1 bà T9 xác lập việc chuyển nhượng- nhận chuyển nhượng bằng giấy tay, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện giao dịch là đã vi phạm về hình thức lẫn nội dung theo quy định tại các Điều 691, 692, 693, 695, 696 Bộ luật Dân sự năm 1995. Nay các bên cũng thống nhất tuyên giao dịch dân sự vô hiệu nên lỗi được xác định là ngang nhau. Khi giao dịch vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết lỗi gây thiệt hại.

[2.2.4] Theo giấy tay sang nhượng đất và được bà T9 ông H1 xác định vàng giao dịch là vàng nhẫn 24K. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Tạp chí ngân hàng phát hành số 10 tháng 5-2006 (những vấn đề chung và định hướng lớn) để xác định giá vàng làm căn cứ giải quyết là chưa đủ căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện xác minh tại Công ty TNHH MTV V3 thì giá vàng trung bình giữa mua và bán tại thời điểm các bên giao dịch là 5.215.000 đồng. Như vậy so với giá vàng mà cấp sơ thẩm thu thập thì giá vàng do SJC cung cấp cao hơn nhưng sự chênh lệch không đáng kể và ông H1 bà T9 cũng không kháng cáo về vấn đề này nên cần giữ nguyên giá vàng mà cấp sơ thẩm xác định, cụ thể là 5.190.000 đồng/lượng x 5 lượng = 25.950.000 đồng.

[2.2.5] Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc định giá đất tranh chấp, theo biên bản định giá ngày 03-3-2023. Tại buổi định giá ông T có mặt cũng không có ý kiến gì về kết quả của Hội đồng định giá. Quá trình tố tụng tiếp sau đó và cả tại phiên tòa sơ thẩm ông T bà M cũng không có ý kiến gì về giá.

Tại cấp phúc thẩm, ông T bà M yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá là các Sở thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh B thực hiện định giá lại, thu thập thêm tài liệu chứng cứ tại Chi cục Thuế khu vực B2- Đ cũng như Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L về giá chuyển nhượng thực tế đối với đất ở và đất nông nghiệp theo vị trí đất đường loại 1 vị trí 1 và đường loại 1 vị trí 5 tại thời điểm cấp sơ thẩm thành lập định giá.

Tòa án cấp phúc thẩm thành lập Hội đồng định giá lại. Căn cứ vào kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 03-3-2025 thì Hội đồng định giá cho ý kiến là việc định giá theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đương sự được cấp toàn bộ là đất ở tại đô thị, không có đất nông nghiệp nên Hội đồng định giá không có cơ sở để xác định giá đất nông nghiệp. Đối với giá thị trường, sau khi rà soát

cơ sở dữ liệu đất đai của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì tại thời điểm định giá không có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể nên Hội đồng định giá không có cơ sở cung cấp. Ông T bà M không có ý kiến gì về kết quả định giá lại.

Thấy rằng Hội đồng định giá do Tòa án cấp sơ thẩm thành lập đã thực hiện đúng trình tự thủ tục về việc định giá. Hội đồng định giá cả thửa đất. Việc định giá thuộc thẩm quyền, trách nhiệm chuyên môn của Hội đồng định giá. Ông T bà M yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thu thập chứng cứ tại Chi cục Thuế khu vực B2, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L về giá là không có căn cứ để chấp nhận. Hơn nữa để làm cơ sở giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì việc định giá đất tại thời điểm xét xử là định giá theo giá thị trường chứ không định giá đất theo giá của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo lĩnh vực hành chính trong quản lý đất đai. Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất sử dụng kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 03-3-2023 của Tòa án cấp sơ thẩm làm căn cứ giải quyết vụ án, cụ thể giá thị trường tại thời điểm xét xử là 30.000.000 đồng/m².

Ông T bà M còn cho rằng thời điểm bà T9 ông H1 nhận chuyển nhượng nếu có thì thửa đất 237 có 284m² (có 150m² thổ cư và 134m² diện tích đất quả). Ông H1 bà T9 nhận chuyển nhượng 210m² nên cần tính theo tỷ lệ $(210:284) \times 150 = 110,9\text{m}^2$. Xét mặc dù thời điểm ông H1 bà T9 nhận chuyển nhượng đúng như trình bày của bị đơn nêu trên nhưng năm 2009 ông T làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Nhà nước cấp đổi thành diện tích 528,3m² toàn bộ là đất ở tại đô thị. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T bà M xác định mặc dù ông bà không nộp bất cứ khoản tiền nào cho việc chuyển mục đích đất thành đất ở đô thị nhưng vì Nhà nước có thu hồi của ông bà một phần diện tích đất (không có văn bản thu hồi bồi thường và các tài liệu chứng cứ liên quan), nên đã đền bù lại cho ông bà bằng cách cấp đổi cho ông bà toàn bộ là đất ở tại đô thị. Tuy nhiên ông T bà M không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó căn cứ vào hồ sơ sao lục được từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì:

-Ngày 06-11-1997 ông T được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 582m² (trong đó thửa 237 diện tích 284m² đất thổ quả và thửa 238 diện tích 298m² đất thổ quả) (BL 67-TA).

-Ngày 16-6-2009, ông T xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14-7-2009, ông T bà M được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 93, diện tích 528,3m² (BL 68-TA). Căn cứ vào đơn cam kết giảm diện tích của ông T bà M ngày 17-6-2009 (BL 62-TA), văn bản 191 ngày 22-6-2009 của Ủy ban nhân dân thị trấn L (BL 61-TA) và xác nhận tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 66-TA) thì diện tích đất ông T sử dụng giảm 53,7m² là do chủ sử dụng thửa 299 tờ bản đồ số 18 (bản đồ cũ) lấn ranh. Phần diện tích giảm này phù hợp với diện tích chênh lệch trước khi ông T bà M được cấp đổi. Cụ thể $582\text{m}^2 - 528,3\text{m}^2 = 53,7\text{m}^2$. Do vậy việc bà M ông T cho rằng ông bà được cấp đổi thành toàn bộ diện tích đất ở đô thị là do nhà nước thu hồi đất nên đền bù cho ông bà bằng hình thức này là không có căn

cứ, mà việc ông bà được cấp đổi thành toàn bộ đất ở đô thị là do chính sách của Nhà nước. Do vậy bà T9 ông H1 cũng được hưởng theo quyền lợi này.

[2.2.6] Bà M ông T cho rằng ông bà đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp thuế sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất từ trước đến nay theo các biên lai còn lưu giữ. Có một số biên lai bị thất lạc nhưng ông bà xác định ông bà nộp thuế cho đất ở năm cao nhất là 2.018.303 đồng/năm và nộp thuế cho đất nông nghiệp năm cao nhất là 349.000 đồng/năm, ngoài ra không thực hiện nghĩa vụ tài chính nào khác đối với đất. Qua đối chiếu tính toán tại phiên tòa, các đương sự cùng xác định tổng chi phí thực hiện việc nộp thuế đất tính đến thời điểm hiện tại là 34.000.000 đồng và đồng ý sử dụng mức tiền này để làm căn cứ tính toán thiệt hại. Ông T bà M không yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất nữa. Như vậy trong tổng số tiền mà bà M ông T nộp thì bà T9 ông H1 cũng phải có nghĩa vụ đối với phần đất 210m² mà ông bà nhận chuyển nhượng. Cụ thể số tiền được tính toán là 13.515.048 đồng.

Thiệt hại được tính cụ thể như sau:

* Tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng 210m²

Quy thành tiền là 210m² x 30.000.000đ/m² = 6.300.000.000đ

* Lỗi của các bên được xác định ngang nhau:

(6.300.000.000đ - 25.950.000đ): 2 = 3.137.025.000đ

* Số tiền ông T bà M có trách nhiệm trả lại cho ông H1 bà T9 sau khi khấu trừ khoản tiền thuế:

(3.137.025.000đ + 25.950.000đ) - 13.515.048đ = 3.149.459.952đ

Đối với phần diện tích đất ông H1 bà T9 nhận chuyển nhượng từ ông T bà M thì ông H1 bà T9 chỉ thực hiện việc dọn cỏ, phát cây, không đầu tư, xây dựng gì trên đất. Diện tích đất này vẫn nằm trong tổng thể diện tích đất mà ông T bà M đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến hiện nay, nên ông T bà M vẫn được quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Từ phân tích, nhận định trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T và bà M, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T bà M được miễn nộp án phí do là người cao tuổi.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T bà M thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

[4] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Ông T bà M phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Hà Tấn T và bà Phan Thị Chi M; sửa bản án sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 01-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 137, 145, 146 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2026/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích T9 ông Lâm H đối với ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 22-7-1996 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bích T9 ông Lâm H và ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M là vô hiệu.

Buộc ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M phải trả cho bà Nguyễn Thị Bích T9 ông Lâm H số tiền 3.149.459.952 (ba tỷ một trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn chín trăm năm mươi hai) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng:

- Tại cấp sơ thẩm là 8.391.077 (tám triệu ba trăm chín mươi một nghìn không trăm bảy mươi bảy) đồng, ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M phải nộp. Do ông Lâm Hoàng bà Nguyễn Thị Bích T9 đã nộp trước nên ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M phải hoàn trả cho ông Lâm Hoàng B1 Nguyễn Thị Bích T9 số tiền này.

- Tại cấp phúc thẩm là 8.200.000 (tám triệu hai trăm nghìn) đồng. Ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M phải chịu. Ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M đã nộp trước 5.000.000 (năm triệu) đồng, ông Lâm Hoàng B1 Nguyễn Thị Bích T9 đã nộp trước 3.200.000 (ba triệu hai trăm nghìn) đồng, nên ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M phải trả lại cho ông Lâm Hoàng B1 Nguyễn Thị Bích T9 3.200.000 (ba triệu hai trăm nghìn) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M do là người cao tuổi.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích T9 ông Lâm H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009268 ngày 21-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long ĐiềnB2 (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Tấn T bà Phan Thị Chi M thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí theo quy định.

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.

5. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 14-4-2025).

Nơi nhận:

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

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

Bùi Thị Thương