

**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: 38/2021/DS-PT

Ngày 22 - 3 - 2021

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 Đoàn Ngọc Thiện

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân - 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 Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 01/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2021/QĐ-PT ngày 22-2-2020, quyết định hoãn phiên tòa số 28/2021/QĐ-PT ngày 10-3-2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Hoàng Phương T, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp T, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn Q, luật sư thuộc Công ty TNHH L, đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Văn Thị L, sinh năm 1948 (vắng mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân Hoàng Minh H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số X, đường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 28-8-2018 (có mặt).

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

3.1. Ông Trương Hữu H, sinh năm 1978 (có mặt).;

Địa chỉ: thôn L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Chị Trần Hữu Thị Phương T1, sinh năm 1995 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp T, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.3. Anh Nguyễn Minh Th, sinh năm 1993 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp T, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.4. Anh Trần Tr, sinh ngày 25-7-2000 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp T, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.5. Ông Trần Hữu D, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp T, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.6. Bà Trần Thị Hữu C, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp T, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.7. Ông Phạm Xuân H, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp T, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.8. Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn D - chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1947 (vắng mặt); địa chỉ: 10421 FERN AVE APT Stanton, CA 90680, Hoa Kỳ.

5. *Người kháng cáo:* Bà Trương Hoàng Phương T, sinh năm 1971, là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07-7-2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26-11-2019 và trong quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn bà Trương Hoàng Phương T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Trương Hoàng Phương T là vợ của ông Trần Hữu T2 và là con dâu của ông Trần Hữu T3 và bà Trần Thị Đ.

Nguồn gốc thửa 39 (gọi tắt là thửa số 1) và thửa số 197 (thửa số 2) từ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của gia tộc nhà chồng Trần Hữu T2 khai phá. Năm 1995, cha mẹ ông T2 là Trần Hữu T3 và Trần Thị Đ làm văn bản chuyển nhượng cho ông Trần Hữu T2 đối với 02 thửa đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, ông T2 chết thì gia tộc ông T2 họp và thống nhất phân chia. Trên cơ sở đó, bà T được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 39 từ bản đồ số 22 có diện tích 7.770.3m² và thửa đất số 197 từ bản đồ số 22 có diện tích 10.553m² đều tại xã L, thành phố Bà Rịa cùng ngày 09-6-2006.

Bà Văn Thị L là trụ trì của Tịnh xá N, nơi gia đình ông T2 đều làm phật tử của chùa. Năm 2005, khi ông T2 còn sống, bà L thấy gia cảnh nhà ông T2 khó khăn, chỗ ở bị hư hỏng nên bà L đề nghị xây dựng cho gia đình ông T2 bà T 01 căn nhà và được ông T2 đồng ý. Bà L bỏ tiền xây 01 căn nhà cấp 4 với giá 80.000.000đ trên 01 phần của thửa đất số 39 tờ bản đồ số 22 có diện tích 7.770.3m². Công trình hoàn công, ông T2 sinh sống khoảng 3- 4 tháng sau thì mất. Khi ông T2 chết, thì bà L cũng bỏ tiền làm ma chay cho ông T2. Một thời gian sau, bà L yêu cầu bà T kiểm tiền thanh toán cho chùa 2 khoản là khoản xây nhà và khoản tiền ma chay cho ông T2. Lúc đầu bà T cứ nghĩ nguồn tiền để xây nhà do ba mẹ chồng ông T2 cho nhưng sau khi hỏi lại thì bà L cho biết tiền xây nhà do nhà chùa bỏ ra chứ ba mẹ ông T2 không gửi tiền về. Nhiều lần bà L yêu cầu bà T kiểm tiền trả cho chùa nhưng bà T không có tiền để trả. Một thời gian sau, bà L biết bà T đã được Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 10.553m² thuộc thửa đất số 197 tờ bản đồ số 22 có tại xã L, thành phố Bà Rịa để giới thiệu người chuyển nhượng đất lấy tiền trả cho chùa còn dư lại thì cho một số vốn làm ăn và mua 01 xe máy. Bà T có thỏa thuận với bà L, chỉ đồng ý bán phần đất ruộng còn phần đất mồ mả trả lại cho bà T, bà L cũng đồng ý theo yêu cầu của bà T. Tuy nhiên thỏa thuận này không làm văn bản. Vì tin tưởng bà L nên bà T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 197 cho bà L giữ. Đầu năm 2007, tại chùa Tịnh xá N thì bà L có gọi bà T ký tách thửa đất vì tin tưởng nên bà T ký mà không đọc nội dung văn bản ghi gì. Một thời gian sau, bà T xuống chùa để yêu cầu bà L thực hiện việc mua xe và cho bà T vốn làm ăn như đã hứa nhưng không gặp. Trong thời gia này, bà L có giao cho bà C 80.000.000đ tương đương với phần ruộng mà bà C được hưởng trong tổng số 10.553m².

Tháng 12 năm 2006, bà T đã vay 150.000.000đ từ Ngân hàng BIDV Bà Rịa để làm thêm căn nhà phía sau và xây hàng rào, mua cây để trồng; có thể chấp cho Ngân hàng thửa số 39/7.770.3m² tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, trả lãi hàng tháng. Đến cuối năm 2008, khi biết bà T vay tiền và có thể chấp thửa số 39/7.770.3m² nên bà L liên lạc với bà T và đề nghị sẽ trả tiền tại Ngân hàng cho bà T, đồng thời bà L giữ giùm đất. Nghe vậy, nên bà T đồng ý để bà L giữ giùm đất cho bà T. Việc thỏa thuận này chỉ nói miệng, không làm văn bản. Tháng 02/2008, bà L đến Ngân hàng BIDV trả tiền khoảng 150.000.000đ tiền gốc và 03 tháng tiền lãi. Khoảng 1 tuần sau, bà L yêu cầu bà T đến Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Bà Rịa để ghi giấy nhận nợ. Tại đây, bà L có đưa ra giấy viết tay có ghi nội dung "...nợ 200.000.000đ...". bà hỏi bà L "... sao nợ Ngân hàng có 150.000.000đ mà lại ghi nợ 200.000.000đ..", bà L trả lời ghi vậy cho chắc. Nghe vậy bà cũng ký vào giấy ghi nợ này. Khoảng 01 tháng sau, bà T cùng ông Phạm Xuân H đến Ủy ban nhân dân xã L để ký văn bản tách thửa ruộng và phần gò có mồ mả theo yêu cầu của bà L. Bà T đã ký vào những văn bản do ông H yêu cầu mà không đọc nội dung, ký xong thì bà T ra về.

Thời gian về sau, bà T cứ nghĩ chỉ nhờ bà L giữ giùm đất nên bà T không yêu cầu bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng cuối năm 2017 - đầu 2018, bà T mới phát hiện bà L đã đứng tên 02 thửa đất số 39 tờ bản đồ số 22 có diện tích 7.770.3m² và thửa đất số 197 tờ bản đồ số 22 có diện tích 10.553m² đều tại xã

L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Do bị bà L lừa dối nên bà T làm đơn khởi kiện ngày 17-7-2018, sau đó đơn khởi kiện bổ sung ngày 26-11-2019, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 144/2007, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05-4-2007 tại UBND xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu do bị lừa dối.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ nên yêu cầu Tòa án xem xét đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L. Cụ thể, xóa nội dung cập nhật biến động tên của bà Văn Thị L ngày 25-3-2008 để trả về chủ sử dụng ban đầu là bà Trương Hoàng Phương T.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 65/2008, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/02/2008 đối với thửa 197 (mới 89) tờ bản đồ 22 (mới 33) vô hiệu một phần do bị lừa dối.

Do hợp đồng vô hiệu một phần nên diện tích đất 7.415m² bà Văn Thị L đã nhận đất nên đối với phần này vẫn có hiệu lực pháp luật. Còn đối với diện tích đất 3.138,1m² bị vô hiệu vì vậy số tiền mà trước đây bà L trả nợ thay cho bà T là 331.000.000 đồng được căn trừ vào diện tích 7.415m² bà L đã nhận. Ngoài ra, bà không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Văn Thị L và đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất về cơ bản đúng như đại diện nguyên đơn và bà T trình bày. Nguồn gốc thửa 39 và thửa số 197 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của gia tộc nhà ông Trần Hữu T2 khai phá. Trước khi đi định cư ở Mỹ vào năm 1995 thì cha mẹ ông T2 là Trần Hữu Tài và Trần Thị Đ làm văn bản chuyển nhượng cho ông Trần Hữu T2 đối với 02 thửa đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, ông T2 chết, gia tộc ông T2 họp và thống nhất phân chia di sản. Trên cơ sở đó, bà T được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 39 tờ bản đồ số 22 có diện tích 7.770m² và thửa đất số 197 tờ bản đồ số 26 có diện tích 10.553,3m² đều tại xã L, thành phố Bà Rịa cùng ngày 09-6-2006.

Trước đó, vào năm 2004, do nhà cửa đột nát nên ông T2 đã điện thoại cho bà Đ để xin phép bán diện tích 10.553,3m² thuộc thửa số 197. Bà Đ đồng ý với thỏa thuận: Ông T2 phải cho bà C 02 Sào (trị giá 80.000.000đ), tiền bán đất còn lại thì đưa cho bà L xây nhà và chuyển cho bà Đ 300.000.000đ (thỏa thuận giữa ông T2 và bà Đ chỉ bằng điện thoại không có văn bản). Sau khi xây nhà khoảng 1 tháng thì ông T2 chết. Để có tiền làm ma chay cho ông T2 thì bà Đ cũng nhờ bà L lo liệu. Sau đó thay vì bà T phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận của ông T2 và bà Đ, nhưng khi ông T2 chết bà T không thực hiện. Bà T đã làm thủ tục sang tên bà T thông qua biên bản họp gia tộc. Đến năm 2007 để có tiền trả cho bà L thì bà T làm thủ tục sang nhượng thửa đất có diện tích 10.553,3m², theo Hợp đồng ngày 05-4-2007 có xác nhận của

Ủy ban nhân dân xã L. Do đó việc bà T trình bày thừa nhận chỉ bán một phần đất ruộng là không hợp lý.

Năm 2008 do không có tiền trả Ngân hàng thì bà T có liên hệ bà L để bà L trả nợ thay. Hai bên đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 7.770m² theo hợp đồng ngày 19/2/2008 có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng tương đương với số tiền bà T nợ tại Ngân hàng. Tuy nhiên, để giảm thuế nên hai bên đồng ý ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000đ. Bà L và bà T là 02 người không quen biết mà lại trả nợ thay và giữ hộ đất cho người khác là không phù hợp. Thực tế bà T bán đất cho bà L để trả nợ. Bên cạnh đó bà T ký hợp đồng ủy quyền để ông H tiến hành thủ tục thay bà T nhằm thực hiện thủ tục chuyển nhượng từ bà T sang bà L. Việc thỏa thuận số tiền ghi trong hợp đồng là 02 bên thỏa thuận với nhau. Như vậy hợp đồng có hiệu lực dựa trên thỏa thuận của hai bên. Do đó, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tuy nhiên, do sơ suất trong quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng, không kiểm tra trên thực tế sử dụng nên đã không đề cập căn nhà và các ngôi mộ trên đất. Vì vậy, phía bị đơn đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 68.000.000đ tương đương giá trị của căn nhà.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 11-9-2019 và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hữu H trình bày:

Ông H và bà Trương Hoàng Phương T sống chung với nhau như vợ chồng từ năm 2012 đến nay nhưng không đăng ký kết hôn.

Trong thời gian sống chung, từ năm 2012 đến nay, ông H đã đến nhà đất của bà T tại thửa đất số 39 tờ bản đồ số 22 có diện tích 7.770m² tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa để canh tác. Ông H đã tiến hành cải tạo đất; trồng trọt cây ăn trái, hoa màu; chăn nuôi và đầu tư chuồng trại trên mảnh đất này; Đồng thời ông H tiến hành cải tạo đất, trồng cây và làm hàng rào trên phần đất gò của thửa 197 tờ bản đồ số 26 có diện tích 10.553,3m². Trong thời gian canh tác ông H không vấp phải sự phản đối nào từ phía bị đơn.

Do đã đầu tư trên đất rất nhiều công sức, tiền của nên ông H có đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết:

Trường hợp công nhận diện tích đất cho bà T hoặc bà L thì họ phải thanh toán cho ông tổng số tiền 2.168.000.000 đồng; trong đó: Công nhận tài sản trên đất gồm trái cây hoa màu và một số công trình trên đất tranh chấp thuộc thửa số 138 (cũ 39), tờ bản đồ 22 (mới 24) tọa lạc xã L, thành phố Bà Rịa có giá trị 1.868.000.000 đồng và công gìn giữ, khai phá vun đắp trên thửa đất số 89 (cũ 197) tờ bản đồ 33 (cũ 26) tọa lạc xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu từ đầu năm 2018 đến nay là 300.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Hữu Thị Phương T1 và anh Trần Troy trình bày:

Chị T1, anh Tr là con của bà Trương Hoàng Phương T và ông Trần Hữu T2. Hiện tại anh chị sống chung tại căn nhà cấp 4 trên thửa đất 39 tờ bản đồ số 22 tọa

lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Quá trình sinh sống, chị T1, anh Tr không coi nói, đầu tư thêm gì trên đất. Trong vụ án này chị T1, anh Tr không có yêu cầu gì. Tuy nhiên, sau khi có kết quả xét xử nếu ai thắng thì đề nghị họ có trách nhiệm giải quyết chỗ ở cho chị T1, anh Tr. Đối với diện tích đất có căn nhà thì chị T, anh Tr nghe bà nội (bà Đ) nói bà T ký để mục đích bà L giữ dùm chứ không chuyển nhượng, còn đất ruộng thì không biết.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh Th trình bày:

Anh T2 là chồng của chị T1, con rể của bà T. Hiện tại anh T2 sống chung tại căn nhà cấp 4 trên thửa đất 39 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Quá trình sinh sống, anh Thuận không coi nói, đầu tư thêm gì trên đất. Trong vụ án này anh Thuận không có yêu cầu gì.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu D trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông bà nội để lại cho ba ông tên là ông Trần Tử V. Sau đó ông V tặng cho lại ông Trần Hữu T3 và bà Trần Thị Hữu C. Ông T3, bà C phân chia đất, khi ông T3 đi Mỹ thì bà C, ông T2 (con ông T3) được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, ông T2 chết thì ông, bà C, bà T họp gia tộc, theo nội dung biên bản họp thì ông và bà C cho bà T sử dụng canh tác để có thu nhập nuôi con chứ không cho định đoạt. Ông D không biết việc chuyển nhượng nên không có ý kiến gì trong vụ án. Tuy nhiên, do 02 thửa đất tranh chấp đều có mộ của gia tộc nên ông D đề nghị được quyền thăm viếng các ngôi mộ mà không bị cản trở.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hữu C trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông bà nội để lại cho ba của bà tên là ông Trần Tử V. Sau đó ông V tặng cho lại anh trai ông Trần Hữu T3 và bà. Trước khi ông T3 đến Mỹ định cư thì đã giao 02 thửa đất cho ông Trần Hữu T2 quản lý. Khi ông T2 chết năm 2005 thì bà, ông D, bà T họp lại và thống nhất giao quyền sử dụng đất cho bà T. Trên cả 02 thửa đất đều có mồ mả của cha mẹ và gia tộc nhà bà. Trong phần đất có ruộng có diện tích 10.553m² thì bà có 3.000m², nhưng bà đồng ý cho ông T2 đứng tên chủ quyền sử dụng đất. Khi nghe tin bà Đ (chị dâu) đã chuyển nhượng đất cho nhà chùa thì bà có xuống chùa và được nhà chùa thanh toán khoản tiền 80.000.000 đồng.

Bà C không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Bà C đề nghị không được ai xâm phạm đến các phần mộ của gia tộc.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân Hiền trình bày:

Ông H là phật tử của Tịnh xá N, nơi sự phụ (bà Văn Thị L) làm trụ trì. Việc bà Văn Thị L và bà Trương Hoàng Phương T thỏa thuận về việc chuyển nhượng 02 thửa đất 197/10.553m² và thửa đất 39/7.770,3m²; thỏa thuận về giá cả; giao tiền như

thể nào ông H hoàn toàn không biết. Sau khi 02 bên thỏa thuận xong thì bà T có nhờ ông (ủy quyền) để làm thủ tục chuyển nhượng. Vì bà T không biết quy trình và không có thời gian đi lại. Trong vụ án ông H không có yêu cầu gì nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã L trình bày:

Ngày 05-4-2007, đại diện Ủy ban nhân dân xã L khi đó là ông Nguyễn Văn Tr đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 144/2007, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05/4/2007 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L giữa bà Trương Hoàng Phương T và bà Văn Thị L liên quan đến quyền sử dụng diện 10.553m² thuộc thửa số 197 tờ bản đồ 26 xã L, thành phố Bà Rịa;

Ngày 19-02-2008, đại diện Ủy ban nhân dân xã L khi đó là ông Nguyễn Văn Tr đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 65/2008, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/02/2008 giữa bà Trương Hoàng Phương T và bà Văn Thị L liên quan đến quyền sử dụng diện tích 7.770.3m² thuộc thửa số 39 tờ bản đồ 22 xã L, thành phố Bà Rịa;

Đối với 02 hợp đồng chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L dựa trên cơ sở tự nguyện của các đương sự, việc xác lập hợp đồng có đủ giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng và kê khai của các đương sự theo quy định. Vấn đề nhận thức của người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng qua tiếp xúc trực tiếp và dựa vào cảm quan xác định họ ở trạng thái minh mẫn. Hai hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên đều thực hiện tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã L.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai làm chứng ngày 31-8-2018; biên bản làm việc ngày 14-9-2018 người làm chứng bà Trần Thị Đ trình bày:

Bà Đ là mẹ chồng của chị Trương Hoàng Phương T và là phật tử của Tịnh xá N do bà Văn Thị L làm trụ trì.

Nguồn gốc 02 thửa đất đang tranh chấp giữa 2 đương sự là của cha chồng bà Đ khai phá. Sau khi cha chồng chết đã thừa kế để lại cho chồng bà (ông Trần Hữu T3) từ trước năm 1975 và vợ chồng bà Đ ở và canh tác. Đến năm 1995, vợ chồng bà Đ sang Mỹ sinh sống, còn nhà cửa, đất đai để lại cho con trai là Trần Hữu T2 canh tác, sử dụng. Năm 2005, ông T2 xin vợ chồng bà bán đất để xây nhà nên bà Đ đồng ý và nhờ bà L giới thiệu người mua đất. Sau này, bà Đ mới biết bà Văn Thị L đã nhận chuyển nhượng 2 thửa đất trên.

Ý kiến của bà Đ về vụ án như sau: Bà Đ đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của chị T vì đất đai là của gia tộc nhà chồng bà; bà T là con dâu nên không được thừa kế đất của gia tộc. Tuy nhiên, hiện giờ bà T đã chuyển nhượng hợp pháp 02 thửa đất trên cho bà Văn Thị L thì đề nghị Tòa án bảo vệ cho bà L vì bà L là người mua ngay tình và đề nghị công nhận việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên là hợp

pháp. Riêng đối với 1.500m² đất mồ mã thì bà Đ và bà L đã thỏa thuận sẽ để lại cho 02 cháu là Trần Thị Phương T1 và Trần Tr đứng tên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 147, 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 122, 123, 127, 129, 401, 402, 405, 471, 476, 689 và 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 158, 166 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Hoàng Phương T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Văn Thị L, cụ thể:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 65/2008, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19-02-2008 giữa bà Trương Hoàng Phương T và bà Văn Thị L đối với diện tích 7.770,3m² thuộc thửa số 39 (mới 138) tờ bản đồ số 22 (mới 24) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 743280 ngày 09-6-2006 đứng tên bà T là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.2. Bà Trương Hoàng Phương T được quyền sử dụng diện tích đất 7.770,3m² (trong đó đất ở là 200m², đất nông nghiệp là 7.570,3m²) thuộc thửa số 39 (mới 138) tờ bản đồ số 22 (mới 24) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cùng nhà và tài sản gắn liền trên đất.

1.3. Buộc bà Văn Thị L phải nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 743280 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp ngày 09-6-2006 cho bà Trương Hoàng Phương T, cập nhật biến động ngày 25-3-2008 cho bà Văn Thị L đối với thửa số số 39 (mới 138) tờ bản đồ số 22 (mới 24) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa cho Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa để xử lý theo quy định của pháp luật.

1.4. Bà Trương Hoàng Phương T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.5. Buộc bà Trương Hoàng Phương T phải thanh toán cho bà Văn Thị L tổng số tiền 271.258.400đ (hai trăm bảy mươi một triệu hai trăm năm mươi tám ngàn bốn trăm đồng (trong đó: 126.328.400đ tiền gốc và 144.930.000 đồng tiền lãi).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hoàng Phương T về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 144/2007, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05-4-2007 tại Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với diện tích 3.138m²/10.553m² thuộc thửa số 197 (mới 89) tờ bản đồ số 26 (mới 33) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu. Bà Văn Thị L được tiếp tục sử dụng diện tích

3.138m²/10.553m² thuộc thửa số 197 (mới 89) tờ bản đồ số 26 (mới 33) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hữu H;

3.1. Buộc bà Trương Hoàng Phương T trả cho ông Trương Hữu H số tiền 268.224.000đ (hai trăm sáu mươi tám triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn đồng) là tiền cây cối, hoa màu và công trình xây dựng trên đất. Bà Trương Hoàng Phương T được quyền sử dụng, quyền sở hữu toàn bộ cây trái hoa màu và công trình do ông H đầu tư trên thửa đất số 39 (mới 138) tờ bản đồ số 22 (mới 24) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Buộc bà Văn Thị L phải trả cho ông Trương Hữu H số tiền 36.720.000đ (Ba mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng) là tiền đầu tư và cây trồng trên đất. Bà Văn Thị L được quyền sử dụng, quyền sở hữu toàn bộ cây trái hoa màu và công trình do ông H đầu tư trên thửa số 197 (mới 89) tờ bản đồ số 26 (mới 33) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Ngày 04 tháng 11 năm 2020, nguyên đơn – bà Trương Hoàng Phương T làm đơn 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo bà Trương Hoàng Phương T thay đổi nội dung kháng cáo theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 144/2007, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05-4-2007 đối với thửa 197 (mới 89) tờ bản đồ 22 (mới 33) vô hiệu toàn bộ, yêu cầu công nhận cho bà T được quyền sử dụng diện tích đất 10.553 m² (không phải là 3.138 m² như án sơ thẩm đã xác định). Đồng thời bà T thay đổi toàn bộ lời trình bày của mình tại Tòa án cấp sơ thẩm và cho rằng: không chuyển nhượng đất cho bà Văn Thị L, không nhận tiền chuyển nhượng của bà L, không giao đất cho bà L.

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

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Xét lời trình bày về yêu cầu kháng cáo của bà T tại phiên tòa sơ thẩm là vượt quá yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo ban đầu, nên không được xem xét.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa thì thấy: Đối với diện tích đất gò hiện nay là 3.138,1m² không có việc bàn giao đất trên thực tế giữa bà T với bà L; bà L cũng không quản lý và sử dụng đất đối với phần diện tích đất gò mà hiện nay do bà T và ông H quản lý, sử dụng đất để trồng chuối và là nơi có mồ mả của gia đình bà T; bà L không thanh

toán tiền chuyển nhượng cho bà T. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T thừa nhận cản trở tiền xây nhà, tiền chi phí ma chay, tiền của bà Chi vào phần đất ruộng 7.415 m², lời khai này hoàn toàn phù hợp với lời khai của bà Chi, bà L. Do đó, cần chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà L vào ngày 05-4-2007 có giá trị pháp lý đối với phần diện tích đất 7.415 m². Còn lại phần diện tích đất gò 3.138 m², bà T không thừa nhận chuyển nhượng nên không có giá trị pháp lý. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo ban đầu của bà T theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Trương Hoàng Phương T; căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa Bản án sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 21/10/2020 của TAND thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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 nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Trương Hoàng Phương T 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] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự là các ông (bà): Trần Tr, Trần Hữu D, Trần Thị Hữu C, Phạm Xuân H, UBND xã L và bà Trần Thị Đ đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai; căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 65/2008 ngày 19/02/2008 giữa bà Trương Hoàng Phương T và bà Văn Thị L đối với thửa số 39 (mới 138) có diện tích 7.770,3m², tờ bản đồ số 22 (mới 24) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đối với yêu cầu độc lập của ông Trương Hữu H đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, các đương sự trong vụ án không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trương Hoàng Phương T đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 144/2007, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05-4-2007 giữa bà T và bà Văn Thị L đối với thửa 197 (mới 89) tờ bản đồ 22 (mới 33) vô hiệu một phần do bị lừa dối, cụ thể tuyên giao dịch chuyển nhượng vô hiệu đối với phần diện tích đất 3.138,1 m² thuộc thửa 89 tờ bản đồ số 33, tọa độ (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, 18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,1) thể hiện trên Mảnh trích đo địa

chính ngày 06-8-2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa thì thấy:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp 3.138,1 m²:

Diện tích đất 3.138,1 m² là một phần trong tổng diện tích đất 10.553m² thuộc thửa số 197 (mới 89) tờ bản đồ số 22 (mới 33) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa có nguồn gốc là của ông Trần Hữu T3 và bà Trần Thị Đ được thừa hưởng từ cha mẹ trước năm 1975; ông T3 bà Đ canh tác đến năm 1995 thì sang Mỹ định cư nên đã chuyển nhượng cho con trai là ông Trần Hữu T2 và đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 120277 vào ngày 13/6/1996 cho ông Trần Hữu T2 với diện tích 22.761 m². Năm 2005 ông T2 mất, thông qua biên bản họp gia tộc ngày 12/01/2006 bà T đã tiến hành làm thủ tục nhận thừa kế từ ông T2 và đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ743281 ngày 09-6-2006 cấp cho bà Trương Hoàng Phương T. Do đó, bà T là người sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 197 (mới là 89) tờ bản đồ số 22 địa chỉ xã L, thành phố Bà Rịa.

[2.2] Xét điều kiện có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng ngày 05-4-2007 giữa bà T và bà L thì thấy:

Ngày 05/4/2007 tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã L, bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Văn Thị L, số chứng thực số 144/2007, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD đối thửa đất số 197 với diện tích 10.553m² (nay thửa 89), tờ bản đồ số 22 cũ (nay tờ bản đồ số 33) tọa lạc tại ấp Tây, xã L. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa 197/10.553m² đã được cấp GCNQSD đất đứng tên bà T, đất chuyển nhượng không có tranh chấp và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T và bà L được chứng thực là phù hợp với quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Về giá trị chuyển nhượng đất: Hợp đồng chuyển nhượng số 144 ngày 05/4/2007 tại UBND xã L thể hiện tổng giá trị chuyển nhượng của thửa 197/10.553m² là 200.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì phía bị đơn cho rằng: Tổng giá trị chuyển nhượng thửa 197 là 460.000.000 đồng, trong đó tiền để ông T2, bà T xây nhà trên thửa 39 nêu trên là 80.000.000 đồng, tiền trả cho bà Trần Thị Hữu Chi (tương ứng với 02 sào đất là 80.000.000 đồng) và tiền chuyển cho bà Đ là 300.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn có lời khai cho rằng: Số tiền bà L đã bỏ ra để xây nhà 80.000.000 đồng, trả cho bà Chi 80.000.000 đồng tiền lo ma chay cho ông T2 là 13.000.000 đồng, tổng cộng là 173.000.000 đồng, bà T sẽ căn trừ vào diện tích 7.415m²/10.553m² thuộc thửa 197, còn 3.138,1m²/197 là đất gò gia đình bà T dùng để chôn cất người thân nên không đồng ý bán.

Như vậy, căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, của bị đơn, của bà C và của bà Đ tại cấp sơ thẩm có căn cứ xác định việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa 197 thực chất là thỏa thuận để căn trừ nợ nhưng lời khai của các bên về giá trị thỏa thuận chuyển nhượng cũng như diện tích đất chuyển nhượng là mâu thuẫn nhau nhưng cũng đủ căn cứ xác định giá trị chuyển nhượng thực tế không phải là 200.000.000 đồng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng.

Xét nghĩa vụ thanh toán tiền của bên nhận chuyển nhượng là bà L thì thấy: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng các bên không có việc giao nhận số tiền 200.000.000 đồng. Bởi lẽ, theo bà L thì thời điểm bà L đưa số tiền trên vào năm 2005, tức là trước khi bà T được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà L không thực hiện việc thanh toán tiền 200.000.000 đồng thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng cho bà T.

Theo lời khai của bà L thì bà L đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thông qua việc cản trừ tiền xây nhà 80.000.000 đồng, trả cho bà Chi 80.000.000 đồng tiền lo ma chay cho ông T2 và giao cho bà Đ (mẹ ông T2) 300.000.000 đồng. Xét thấy: Nếu dựa vào lời khai của bà L thì bà L phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bà T, tuy nhiên bà L đã giao cho bà Đ; trong khi đó, về thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông T2 không ai yêu cầu và tranh chấp, do đó về mặt pháp lý thì toàn bộ thửa 197/10.553m² thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T nên việc bà L thanh toán giá trị chuyển nhượng cho bà Đ số tiền 300.000.000 đồng khi không được sự đồng ý của bà T là không đúng đối tượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T khẳng định: giữa bà T và bà L không có thỏa thuận về việc cản trừ các khoản nợ trước đây. Vì vậy, không có cơ sở xác định bà L đã thanh toán cho bà T do có phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về việc giao nhận đất: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận không có việc bàn giao đất đang tranh chấp trên thực tế từ bà T cho bà L. Điều này được thể hiện: Trong tổng diện tích đất 10.553m² thuộc thửa 197 thì có 7.415m² là đất ruộng và 3.138,1 m² là diện tích đất gò có 03 ngôi mộ trên đất; đối với diện tích đất ruộng bà T đã cho ông Đ thuê để trồng lúa; đối với diện tích đất gò thì phía bà T cho bà Th thuê với thời hạn 08 năm. Hết thời hạn thuê thì bà T đã lấy lại và giao cho ông H sử dụng trồng chuối.

Mặt khác, theo xác nhận của bị đơn thì bà Văn Thị L là trụ trì của Tịnh Xá N, không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp; trong khi đó diện tích đất 3.138,1 m² thuộc thửa 197 có mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm (sử dụng vào nông nghiệp); căn cứ vào Điều 191 Luật Đất đai năm 2003 thì bà L không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà L và bà T bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T không tranh chấp diện tích đất ruộng với bà L nên cấp sơ thẩm không xem xét là hoàn toàn phù hợp.

Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định: Đối với diện tích đất gò hiện nay là 3.138,1 m² không có việc bàn giao đất trên thực tế giữa bà T với bà L; bà L cũng không quản lý và sử dụng đất đối với phần diện tích đất gò mà hiện nay do bà T và ông H quản lý, sử dụng đất để trồng chuối và là nơi có mộ mả của gia đình bà T; bà L chưa thanh toán giá trị chuyển nhượng cho bà T. Căn cứ vào lời khai của bà Trần Thị Hữu C tại bản tự khai ngày 30/7/2019 thì trong tổng diện tích 10.553m² bà Chi có quyền sử dụng là 03 sào và khi bà T chuyển nhượng đất cho bà L thì bà Chi nhận giá trị chuyển nhượng tương ứng với giá trị của 02 sào đất là 80.000.000 đồng; nội dung này phù hợp với lời khai của bà T. Do đó, đối chiếu với lời trình bày của bà T và bà L thì: bà L nhận chuyển nhượng để cản trừ nợ trước đó, bà T không được

nhận tiền chuyển nhượng của bà L, không có việc bàn giao đất trên thực địa. Nay, bà T yêu cầu Tòa án hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 144/2007 ngày 05/4/2007 tại Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Bà Rịa đối với diện tích 3.138,1 m² thuộc một phần thửa số 197 (mới 89) tờ bản đồ số 22 (mới 33) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa giữa bà Trương Hoàng Phương T và bà Văn Thị L, công nhận cho bà T được quyền sử dụng diện tích 3.138,1 m² thuộc một phần thửa 197 là có cơ sở. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Do bà T được công nhận quyền sử dụng đất nên bà T có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây trồng trên đất 6.720.000 đồng cho ông Trương Hữu H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H không yêu cầu bà T phải hoàn trả giá trị cây trồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bà L không giao cho bà T số tiền tiền xây nhà, chi phí ma chay, tiền đã giao cho bà Chi, bà Đ nên Tòa án không có cơ sở để xem xét khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu 01 phần trên.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc bà L được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không căn cứ vào việc thanh toán tiền và việc bàn giao đất trên thực tế, để từ đó công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa bà T và bà L là hợp pháp, qua đó đã bác yêu cầu khởi kiện của bà T là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 144/2007 ngày 05/4/2007 tại Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Bà Rịa đối với thửa số 197 (mới 89) tờ bản đồ số 22 (mới 33) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa giữa bà Trương Hoàng Phương T và bà Văn Thị L, công nhận cho bà T được quyền sử dụng diện tích 10.553 m² thuộc thửa 197 (trong đó có 3.138,1 m² đất gò và 7.415 m² đất ruộng); xét trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà T không có yêu cầu Tòa án hủy giao dịch chuyển nhượng đối với phần đất ruộng 7.415 m², không yêu cầu công nhận cho bà T diện tích đất 7.415 m²; cấp sơ thẩm không giải quyết phần đất ruộng là phù hợp, do vậy không có căn cứ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm đối với yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

[2.3] Về yêu cầu hủy GCNQSD đất do UBND thành phố Bà Rịa đã cấp cho bà Văn Thị L:

Căn cứ vào GCNQSD đất số AĐ743281 với diện tích 10.553,0 m² thuộc thửa 197, tờ bản đồ 22 do UBND thị xã Bà Rịa cấp cho bà Trương Hoàng Phương T vào ngày 09/6/2006. Trên cơ sở của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực số 144/2007, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD tại UBND xã L nên đã được chỉnh lý sang tên cho bà Văn Thị L vào ngày 10/5/2007 trên GCNQSD đất cấp cho bà T là đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ để tuyên hủy nội dung chỉnh lý biến động này. Do đó, kiến nghị UBND thành phố Bà Rịa chỉnh lý giảm trên GCNQSD đất số AĐ743281 cấp ngày 09/6/2006 cho bà Trương Hoàng Phương T, chỉnh lý sang tên cho bà Văn Thị L ngày 10/5/2007 theo hướng giảm 3.138,1 m² tương ứng với phần diện tích đất bà T được quyền sử dụng. Bà T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSD đất đối với diện

tích đất 3.138,1 m² thuộc thửa 197 theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 10.018.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T tự nguyện chịu, đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn - bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận. Tuy nhiên, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí là thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bà T không phải chịu.

[6] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Hoàng Phương T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 121, 128, 135, 410, 691 và Điều 701 Bộ luật dân sự 2005; Điều 158, 166 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hoàng Phương T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Văn Thị L;

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 65/2008, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19-02-2008 giữa bà Trương Hoàng Phương T và bà Văn Thị L đối với diện tích 7.770,3m² thuộc thửa số 39 (mới 138) tờ bản đồ số 22 (mới 24) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 743280 ngày 09-6-2006 đứng tên bà T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Bà Trương Hoàng Phương T được quyền sử dụng diện tích đất 7.770,3m² (trong đó đất ở là 200m², đất nông nghiệp là 7.570,3m²) thuộc thửa số 39 (mới 138)

tờ bản đồ số 22 (mới 24), tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cùng nhà và tài sản gắn liền trên đất.

Buộc bà Văn Thị L phải nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 743280 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp ngày 09-6-2006 cho bà Trương Hoàng Phương T, cập nhật biến động ngày 25-3-2008 cho bà Văn Thị L đối với thửa số 39 (mới 138) tờ bản đồ số 22 (mới 24) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa cho bà Trương Hoàng Phương T.

Bà T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, hủy bỏ phần nội dung đã cập nhật biến động ngày 25-3-2008 thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 743280 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp ngày 09-6-2006 cho bà Trương Hoàng Phương T theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Trương Hoàng Phương T phải thanh toán cho bà Văn Thị L tổng số tiền 271.258.400đ (Hai trăm bảy mươi một triệu hai trăm năm mươi tám ngàn bốn trăm đồng, (trong đó: tiền gốc là 126.328.400đ (Một trăm hai mươi sáu triệu ba trăm hai mươi tám ngàn bốn trăm đồng) và tiền lãi là 144.930.000đ (Một trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm ba mươi ngàn đồng).

1.2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 144/2007, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05-4-2007 tại Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với diện tích 3.138,1 m² thuộc một phần thửa số 197 (mới 89) tờ bản đồ số 26 (mới 33) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Công nhận cho bà Trương Hoàng Phương T được sử dụng hợp pháp diện tích đất 3.138,1 m² thuộc thửa 89 tờ bản đồ số 33, tọa độ (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,1) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vị trí thửa đất được thể hiện trên Mảng trích đo địa chính ngày 06-8-2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa. Bà T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSD đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

Kiến nghị tới UBND thành phố Bà Rịa thu hồi và chỉnh lý GCNQSD đất số AĐ743281 cấp ngày 09/6/2006 cho bà Trương Hoàng Phương T, chỉnh lý sang tên cho bà Văn Thị L ngày 10/5/2007 theo hướng giảm 3.138,1 m² tương ứng với phần diện tích đất bà T được quyền sử dụng.

Các đương sự được quyền liên hệ tới cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, đăng ký biến động và thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hữu H.

Buộc bà Trương Hoàng Phương T trả cho ông Trương Hữu H số tiền 268.224.000đ (Hai trăm sáu mươi tám triệu hai trăm hai mươi bốn ngàn đồng) là tiền cây cối, hoa màu và công trình xây dựng trên đất. Bà Trương Hoàng Phương T

được quyền sử dụng, quyền sở hữu toàn bộ cây trái hoa màu và công trình do ông H đầu tư trên thửa đất số 39 (mới 138) tờ bản đồ số 22 (mới 24) tọa lạc tại xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Bà T tự nguyện chịu, đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Văn Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Bà Trương Hoàng Phương T phải nộp án phí đối với phần yêu cầu của ông H 13.411.200đ (Mười ba triệu bốn trăm mười một ngàn hai trăm đồng), được trừ vào số tiền 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0003652 ngày 19-7-2018 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2019/0003064 ngày 29-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T còn phải nộp thêm 12.811.200đ (Mười hai triệu tám trăm mười một ngàn hai trăm đồng).

5.3. Ông Trương Hữu H phải nộp 13.164.000đ (Mười ba triệu một trăm sáu mươi bốn ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào số tiền 37.680.000đ (Ba mươi bảy triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: TU/2019/0000838 ngày 01-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T không phải nộp, hoàn trả lại cho bà T số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003067 ngày 20-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 22-3-2021).

(Kèm theo Bản án là Mạnh trích đo địa chính ngày 06-8-2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Bà Rịa;

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

- THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu.

Cao Xuân Long