

**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: 28/2018/DSPT

Ngày: 27-7-2018

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 Nguyễn Minh Châu.

*Các Thẩm phán:* Ông Đoàn Ngọc Thiện.

Ông Trương Văn Tâm.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thu Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:*** Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/ DSST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2018/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2018/QĐST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2018 và Thông báo thay đổi lịch xét xử số 12/TB-TA ngày 28 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị A, sinh năm: 1938 (đã chết).

*Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị A gồm:*

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963 “vắng mặt”.

- Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1964 “vắng mặt”.

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1968 “vắng mặt”.

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975 “vắng mặt”.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972 “có mặt”.

Cùng trú tại: Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Bà M, ông Q, ông M, ông T1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L theo các Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 5 năm 2011 “Bà L có mặt”.*

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L:* Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1974; Hộ khẩu thường trú: Tổ 10, ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng

Tàu; Chỗ ở: Số 53 T, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”  
(Theo Giấy ủy quyền ngày 28 tháng 02 năm 2018).

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1969 và ông Nguyễn Chí N, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Chí N: Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1969 “có mặt”.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 5 năm 2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Ngô Thị H1: Luật sư Lê Quang M – Công ty Luật T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”.

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

- Bà Hoàng Thị H2, sinh năm 1973 và ông Ngô Văn T2, sinh năm 1974 “ông T2, bà H2 đều có mặt”.

Cùng trú tại: Tổ 16, Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Ngô Thị B, sinh năm 1971 “vắng mặt”.

Trú tại: Tổ 1, Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Ngô Thị B, bà Hoàng Thị H2, ông Ngô Văn T2: Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1969 “có mặt”

(Theo 03 văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 5 năm 2018)

- Ông Ngô Văn P, sinh năm 1977 “vắng mặt”.

Địa chỉ: Tổ 14, khu phố 7, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Ngô Văn P: Ngô Thị H1, sinh năm 1969 “có mặt”

(Theo Giấy ủy quyền ngày 10 tháng 7 năm 2018).

4. Người kháng cáo: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị A là bà Nguyễn Thị L.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án cấp sơ thẩm thì nguyên đơn, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và người được ủy quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/9/2002, bà Trần Thị A chuyển nhượng cho bà Ngô Thị H1 diện tích đất có kích thước khoảng 20m x 70m tại thửa số 94, 133 tờ bản đồ số 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc. Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay không ghi rõ loại đất chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 3.000.000đồng/ 1mét chiều ngang x 70m. Bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và bà H1 phải chịu thuế, lệ phí chuyển

nhượng. Bà A đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị A cho bà H1 để bà H1 liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì bà H1 lập hợp đồng theo mẫu và tự ý ghi vào hợp đồng 200m<sup>2</sup> đất thổ cư và không đưa hợp đồng cho bà A ký nên bà A không biết. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì UBND huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 diện tích là 1.545m<sup>2</sup> và trong đó có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư. Sau khi bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A nhưng bà A không kiểm tra việc điều chỉnh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A. Năm 2005, bà A mới phát hiện bà H1 đã cắt 200m<sup>2</sup> đất thổ cư sang tên chuyển nhượng cho bà H1 nên bà A chỉ còn lại 100m<sup>2</sup> đất thổ cư. Bà A yêu cầu bà H1 trả lại cho bà A 150m<sup>2</sup> đất thổ cư.

*Sau khi bà A chết thì những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A trình bày:* Diện tích đất mà bà A chuyển nhượng cho bà H1 là tài sản chung của bà A và ông N1. Ông N1 chết không để lại di chúc nhưng bà A không hỏi ý kiến của những người thừa kế theo pháp luật của ông N1 nên việc chuyển nhượng đất giữa bà A và bà H1 là không đúng. Bà A không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A yêu cầu Tòa án tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A với bà Ngô Thị H1 là vô hiệu. Buộc vợ chồng bà H1 phải trả lại giá trị 150m<sup>2</sup> đất thổ cư cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L theo giá quy định của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là 192.000.000đồng.

*2. Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Ngô Thị H1 trình bày:*

Ngày 20/9/2002, vợ chồng bà Ngô Thị H1 (H1 - N), vợ chồng ông Ngô Văn T2 (T2 - H2), bà Ngô Thị B và ông Ngô Văn P cùng nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị A diện tích đất có kích thước khoảng 20m x 70m thuộc thửa số 94, 133 tờ bản đồ số 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc. Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay không ghi rõ loại đất chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 3.000.000đồng/1mét chiều ngang x 20m. Bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và bà H1 phải chịu thuế, lệ phí chuyển nhượng. Các chị em của bà H1 thỏa thuận miệng với nhau là để cho bà H1 đứng tên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà A. Ngày 10/01/2003, bà H1 và bà A đến UBND xã Bình Châu làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định thì có ghi vào hợp đồng tổng diện tích chuyển nhượng trong đó có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư; bà A ký vào hợp đồng. Tháng 4/2003, bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các chị em của bà H1 tự phân chia đất. Bà B và vợ chồng ông T2 đã xây nhà trên đất được chia để ở cho đến nay. Bà H1 không đồng ý trả lại cho bà M, ông Q, ông T1, ông M, bà L 150m<sup>2</sup> đất thổ cư như yêu cầu của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A.

*3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn P, bà Ngô Thị B, ông Ngô Văn T2, bà Hoàng Thị H2 trình bày:*

Bà B, ông T2, ông P là em ruột của bà H1. Vào năm 2002, bà B, ông T2, ông P góp tiền cùng bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A và để cho bà H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng. Đất chuyển nhượng có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B, ông T2, ông P, bà H1 đã tự phân chia đất và bà B, vợ chồng ông T2 đã làm nhà ở trên đất cho đến nay. Nay bà B, ông T2, bà H2, ông P đều không đồng ý trả lại giá trị 150m<sup>2</sup> đất thổ cư cho bà M, ông Q, ông T1, ông M, bà L.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L đối với bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí giám định, án phí sơ thẩm và thời hạn kháng cáo.

Ngày 12 tháng 3 năm 2018, bà Nguyễn Thị L kháng cáo Bản án sơ thẩm với những lý do sau:

Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 198 CN ngày 10 tháng 01 năm 2003 có hiệu lực là không xem xét kết quả 02 lần giám định chữ ký, chữ viết của bà Trần Thị A trong hợp đồng.

Bà Nguyễn Thị L yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 198 CN ngày 10 tháng 01 năm 2003 vô hiệu toàn bộ. Bà Ngô Thị H1 phải trả lại cho các đồng thừa kế của bà Trần Thị A giá trị 200m<sup>2</sup> đất ở theo Bảng giá do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành theo quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 với số tiền 192.000.000đồng (960.000đồng/m<sup>2</sup>).

Tại Quyết định kháng nghị số 209/QĐ-KNPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc. Buộc bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải thanh toán cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị A trị giá 150m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc thửa 94, tờ bản đồ 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc theo mức giá do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải trả lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị A giá trị 150m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc thửa số 94, tờ bản đồ 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc; các đương sự không thỏa thuận với nhau về vấn đề tranh chấp. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vẫn giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị số 209/QĐ-KNPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà H1:* Tại Kết luận giám định số 1443/C54B ngày 24 tháng 8 năm 2012 của Phân Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận không tiến hành giám định được chữ ký của bà A nên kết luận giám định số 573/GĐ(PC54) ngày 25 tháng 8 năm 2010 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không có giá trị pháp lý để xem xét đánh giá chứng cứ. Bà A không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt người đại diện của UBND xã Bình Châu thì người đại diện của UBND xã Bình Châu sẽ không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn cho rằng đất bà A chuyển nhượng cho bà H1 là gồm có di sản của ông N1 nhưng trong hồ sơ vụ án không có giấy đăng ký kết hôn giữa ông N1 với bà A thì cơ sở nào để cho rằng ông N1 và bà A là vợ chồng. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà H1 là hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L; giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:*

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị sửa Bản án sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc. Buộc bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải thanh toán cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị A trị giá 150m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc thửa số 94, tờ bản đồ 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc theo mức giá do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và bà L đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Quyết định kháng nghị số 209/QĐ-KNPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phù hợp với quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tranh chấp được ký kết tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc và đất tranh chấp tọa lạc tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc nên Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý sơ thẩm để giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Về áp dụng pháp luật: Giao dịch về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A với bà Ngô Thị H1 được xác lập vào ngày 20 tháng 9 năm 2002 và được thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu

lực nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp đối với giao dịch này là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015.

[5]. Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị A vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L và bà L có mặt tại phiên tòa. Ông Nguyễn Chí N là đồng bị đơn vắng mặt nhưng ông N đã ủy quyền cho bà Ngô Thị H1; ông Ngô Văn P, bà Ngô Thị B, ông Ngô Văn T2, bà Hoàng Thị H2 vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Ngô Thị H1 và bà H1 có mặt tại phiên tòa nên phiên tòa xét xử vắng mặt bà M, ông Q, ông M, ông T1, ông N, ông P, bà B, bà H2, ông T2 là phù hợp với Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[6]. Theo giấy tay cam kết hợp đồng sang nhượng đất ghi ngày 20/9/2002 thì bà Trần Thị A chuyển nhượng cho bà Ngô Thị H1 diện tích đất có tứ cận: Đông giáp đất còn lại của bà A, Tây giáp đất còn lại của bà A, Nam giáp Bung; Bắc giáp đường Bàu Sen với giá 60.000.000đồng. Bà H1 trả trước cho bà A 30.000.000đồng và số tiền còn lại thì sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng bà H1 trả đủ cho bà A.

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm thì bà A, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A và bà H1 đều xác nhận bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 có kích thước khoảng 20m x 70m thuộc thửa số 94, 133 tờ bản đồ số 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc và không ghi rõ loại đất chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 3.000.000đồng/1mét chiều ngang x 70m. Bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và bà H1 phải chịu thuế, lệ phí chuyển nhượng. Bà A đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà A cho bà H1 để bà H1 liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất. Bà H1 đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số 00068/QSDĐ/0621 ngày 11 tháng 4 năm 2003 với diện tích 1.545m<sup>2</sup> (có 200m<sup>2</sup> đất ở) thuộc thửa số 619, 620 tờ bản đồ 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H1 đã trả đủ tiền cho bà A và bà A đã giao đất cho bà H1 sử dụng. Về diện tích chuyển nhượng, ranh giới và giá cả chuyển nhượng thì các bên đương sự không tranh chấp nên không xem xét.

[7]. Các bên đương sự chỉ tranh chấp nhau về mục đích sử dụng 200m<sup>2</sup> thổ cư trong tổng diện tích đất mà bà A chuyển nhượng cho bà H1. Phía nguyên đơn cho rằng trong tổng diện tích mà bà A chuyển nhượng cho bà H1 không có đất thổ cư. Sổ đỏ cấp cho bà H1 có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư là do bà H1 lập hợp đồng theo mẫu và tự ý ghi vào 200m<sup>2</sup> đất thổ cư và không đưa hợp đồng cho bà A ký nên bà A không biết. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, bà H1 được cấp sổ đỏ thì bà H1 trả lại sổ đỏ của bà A cho bà A nhưng bà A không kiểm tra. Năm 2005, bà A chia đất cho các con của bà A thì mới phát hiện bà H1 đã cắt 200m<sup>2</sup>

đất thổ cư sang tên chuyên nhượng cho bà H1 nên bà A chỉ còn 100m<sup>2</sup> đất thổ cư.

Bà H1 cho rằng việc bà A chuyển nhượng đất cho bà H1 có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư là tự nguyện và bà A đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 198 CN ngày 10 tháng 01 năm 2003 lập tại UBND xã Bình Châu (Hợp đồng số 198 CN).

[8]. Tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà A trong Hợp đồng số 198 CN. Tại kết luận giám định số 573/GĐ(PC54) ngày 25 tháng 8 năm 2010 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kết luận chữ ký, chữ viết của bà Trần Thị A trong Hợp đồng số 198 CN so với các mẫu so sánh thì không phải do một người ký và viết ra. Không chấp nhận kết luận giám định này nên bà H1 yêu cầu trưng cầu giám định tại Phân Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh. Tại Kết luận giám định số 1443/C54B ngày 24 tháng 8 năm 2012 của Phân Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký, chữ viết cần giám định mang tên Trần Thị A ký, viết dạng đơn giản, độ điều luyện thấp; còn chữ ký, chữ viết trên tài liệu cần giám định với chữ ký, chữ viết trên tài liệu mẫu so sánh cách xa do đó không đủ cơ sở giám định. Việc giám định có nhiều cấp nên khi các đương sự không chấp nhận kết quả giám định thì có quyền đề nghị cơ quan giám định cấp trên giám định lại và kết luận giám định của cơ quan giám định cấp cao nhất có giá trị pháp lý để xem xét, đánh giá chứng cứ. Phân Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh trả lời không thể giám định được vì thế kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không được xem trong việc đánh giá chứng cứ của vụ án.

Không thể giám định được chữ ký, chữ viết của bà A trong Hợp đồng số 198 CN thì cần xem xét các chứng cứ khác và diễn biến của sự việc để đánh giá, kết luận. Phía nguyên đơn không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh là bà A không ký vào Hợp đồng số 198 CN. Không có lý do gì để bà H1 phải giả chữ ký của bà A bởi vì bà A rất tin tưởng bà H1. Bà A đưa sổ đỏ cho bà H1 để bà H1 tự đi làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên và khi bà H1 sang tên sổ đỏ xong thì bà H1 trả lại sổ đỏ cho bà A nhưng bà A cũng không kiểm tra việc điều chỉnh đất chuyển nhượng cho bà H1 trong sổ đỏ của bà A. Bà A biết rõ là nếu bà A không ký vào hợp đồng thì bà H1 không thể thực hiện được thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng sau khi bà H1 được cấp sổ đỏ thì bà H1 trả lại sổ đỏ cho bà A và bà A không có ý kiến gì. Vì vậy, phía nguyên đơn cho rằng bà A không ký vào Hợp đồng số 198 CN là không có căn cứ thuyết phục.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà H1 đã hoàn thành vào ngày 11/4/2003. Bà M, ông Q, ông M, ông T1, bà L đều ở chung địa chỉ của bà A. Bà H1 đã trả đủ tiền cho bà A; bà A đã giao đất cho bà H1 từ năm 2002 và vợ chồng ông T1, bà B đã làm nhà ở trên đất từ năm 2003 nhưng bà M, ông Q, ông M, ông T1, bà L không có ý kiến gì và không tranh chấp với bà A về số tiền mà bà A đã nhận từ bà H1.

Án lệ số 04/2016/AL về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06

tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: *Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”.*

Vì vậy, bà M, ông Q, ông M, ông T1 và bà L cho rằng đất mà bà A chuyển nhượng cho bà H1 là tài sản chung của ông N1 và bà A nhưng ông N1 chết nên đất này là một phần di sản của ông N1 chưa chia. Bà A chuyển nhượng đất không hỏi ý kiến của bà M, ông Q, ông M, ông T1, bà L nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà H1 vô hiệu là không có căn cứ. Hơn nữa, sau khi bà A chuyển nhượng đất cho bà H1 thì diện tích đất còn lại bà A đứng tên trong sổ đỏ là gần 5.000m<sup>2</sup>. Vì thế, việc bà A chuyển nhượng đất cho bà H1 không ảnh hưởng đến di sản thừa kế của ông N1.

[9]. Về nguyên tắc thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào thời điểm năm 2003 phải ký kết trước mặt người đại diện UBND xã nhưng Hợp đồng số 198 CN lập ngày 10/01/2003 và đến ngày 14/01/2003 thì UBND xã Bình Châu mới ký xác nhận; điều này chứng tỏ hợp đồng này đã được viết trước khi người đại diện UBND xã Bình Châu ký xác nhận là 04 ngày. Trình độ học vấn của bà A thì chỉ biết viết tên của bà A; phía bà H1 cung cấp hợp đồng theo mẫu và bà A đã ký vào hợp đồng còn việc viết các cột mục trong hợp đồng là do phía bà H1 viết. Bà H1 thừa nhận khi viết giấy tay chuyển nhượng thì có con bà A tham gia và con bà A là ông Nguyễn Văn T1 ký thay bà A; còn khi đến UBND xã Bình Châu để lập hợp đồng theo mẫu thì không có con bà A tham gia mà chỉ có một mình bà A. Do bà A quá tin tưởng bà H1 nên bà A nghĩ rằng hợp đồng theo mẫu cũng sẽ ghi theo giấy tay cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/9/2002 nên bà A ký vào hợp đồng mẫu. Theo giấy tay cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/9/2002 thì bà A không thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H1 200m<sup>2</sup> đất thổ cư mà chỉ thỏa thuận mỗi mét ngang đất chuyển nhượng là 3.000.000đồng. Giá trị đất thổ cư lúc nào cũng cao hơn giá trị đất nông nghiệp; trong khi đó bà H1 không trả thêm tiền cho bà A thì không dễ gì bà A lại đồng ý chuyển nhượng cho bà H1 200m<sup>2</sup> đất thổ cư. Hơn nữa, sau khi đã chuyển nhượng đất cho bà H1 thì bà A còn lại gần 5.000m<sup>2</sup> đất có nhà ở, vật kiến trúc do bà A đang ở và bà A còn có 05 người con nên bà A không thể chuyển nhượng hết diện tích 200m<sup>2</sup> đất thổ cư cho bà H1. Như vậy, bà A và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A cho rằng trong Hợp đồng số 198 CN có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư là do bà H1 đã lợi dụng lòng tin của bà A để ghi vào Hợp đồng số 198 CN có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư nên phần hợp đồng này vô hiệu do bà H1 lừa dối bà A.

[10]. Theo quy định tại Điều 136 của Bộ luật dân sự thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu quy định từ Điều 130 đến Điều 134 là 02



năm. Hợp đồng số 198 CN lập ngày 10/01/2003 cho đến ngày 11/4/2003 thì bà H1 được cấp sổ đỏ nhưng không xác định được bà H1 nhận sổ đỏ vào thời gian nào và bà H1 trả lại sổ đỏ của bà A cho bà A vào thời gian nào. Tháng 11/2005, bà A phát hiện bị bà H1 lừa dối sang tên 200m<sup>2</sup> đất thổ cư thì ngày 20/12/2005, bà A có đơn khiếu nại bà H1 tại UBND xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc. Sau khi UBND xã Bình Châu hòa giải không thành thì ngày 21/3/2006, UBND xã Bình Châu chuyển hồ sơ tranh chấp của bà A đối với bà H1 đến Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhưng đến ngày 10/5/2007, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc mới thụ lý vụ án để giải quyết. Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định “*Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc*”. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, các bên đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét về thời hiệu.

[11]. Như vậy, áp dụng Điều 132 và Điều 135 của Bộ luật dân sự để tuyên Hợp đồng số 198 CN vô hiệu một phần. Do phía nguyên đơn không tranh chấp về quyền sử dụng đất chuyển nhượng mà đất thổ cư gắn với tổng diện tích đất chuyển nhượng nên không thể buộc bà H1 phải trả cho phía bà A 200m<sup>2</sup> đất thổ cư trên thực địa. Hơn nữa, phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bà H1, ông N trả lại giá trị 150m<sup>2</sup> đất ở theo giá mà UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định nên buộc bà H1 trả lại cho phía bà A giá trị 150m<sup>2</sup> đất ở để phía bà A chuyển mục đích đất nông nghiệp của phía bà A đang sang đất thổ cư là phù hợp.

Tại Phần B, Phụ lục 05 ban hành kèm theo Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thì thửa đất số 620, tờ bản đồ 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc do bà H1 nhận chuyển nhượng từ bà A giáp với đường giao thông nông thôn trải nhựa rộng trên 7,5m có giá là 960.000đồng/m<sup>2</sup>. Tại Mục 16, Phụ lục 05 của Quyết định 43/2017/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định điều chỉnh hệ số giá đất trên địa bàn huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu năm 2018 thì hệ số giá của đất ở mà bà H1 phải trả cho phía bà A là: 150m<sup>2</sup>x 960.000đồng /m<sup>2</sup>x 1,25 = 180.000.000đồng

[12]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H1 đứng tên, đất chuyển nhượng và sổ đỏ cấp cho bà H1. Bà H1, ông N, bà B, ông T2, bà H2, ông P cho rằng bà H1, ông N, bà B, ông T2, bà H2, ông P chung nhau nhận chuyển nhượng đất nhưng không tranh chấp với nhau về quyền và nghĩa vụ đối với diện tích đất chuyển nhượng nên Tòa án không xem xét.

[13]. Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của bà L, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên chấp nhận để sửa Bản án sơ thẩm 10/2018/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

Chi phí giám định là 700.000đồng nhưng không giám định được nên bà H1 phải chịu và bà H1 đã nộp đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 180.000.000đồng x 5% = 9.000.000đồng thì bà H1, ông N phải nộp vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ.

Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là 5.200.000đồng thì bà A đã nộp đủ. Trong bản án sơ thẩm có nhận định về chi phí này nhưng trong phần quyết định không tuyên là sai sót, cần rút kinh nghiệm. Do yêu cầu khởi kiện của phía bà A được chấp nhận nên bà H1, ông N phải chịu chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản. Do đó, bà H1 và ông N phải hoàn trả lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A số tiền 5.200.000đồng (Năm triệu hai trăm ngàn đồng) chi phí đo đạc, thẩm định và định giá.

Án phí dân sự phúc thẩm thì bà L không phải nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các điều 26, 35, 39; khoản 2 Điều 148; các điều 184, 271, 272, 273, 278, 279, 280; khoản 2 Điều 308 và Điều 688 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 132, 135, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 27, Điều 30 của Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và nội dung của Quyết định kháng nghị số 209/QĐ-KNPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Sửa Bản án sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc như sau:

- Buộc bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải trả cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L giá trị đất thổ cư 150m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc là 180.000.000đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

- Bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải chịu 700.000đồng (Bảy trăm ngàn đồng) tiền chi phí giám định nhưng bà H1, ông N đã nộp đủ.

- Bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L số tiền 5.200.000đồng (Năm triệu hai trăm ngàn đồng) chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành xong các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 648 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải nộp 9.000.000đồng (Chín triệu đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí 725.000đồng (Bảy trăm hai mươi lăm ngàn đồng) mà bà Trần Thị A đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02353 ngày 10 tháng 5 năm 2007 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị L không phải nộp. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà L đã nộp theo Biên lai thu số 0007615 ngày 12 tháng 3 năm 2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cục THA tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Chi cục thi hành án huyện Xuyên Mộc;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký)*

**Nguyễn Minh Châu**