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 255/2024/DS-PT
Ngày 28 - 11 - 2024
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đổi đất, vay tài sản"

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: Bà Đào Thị Huệ

Ông Đào Trọng Hải

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

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

Trong các ngày 22 và 28 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 152/2024/TLPT-DS ngày 18/7/2024 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đổi đất, vay tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 215/2024/QĐ-PT ngày 05/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 239/2024/QĐ-PT ngày 21/8/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 104/2024/QĐPT-DS ngày 30/9/2024 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 186/2024/TB-TA ngày 24/10/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, Khu phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1985 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 2000 (có mặt); địa chỉ: số E, N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bị đơn: Ông Ngô Công H2, sinh năm 1985 (có mặt) và bà Trần Thị Khánh V, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, khu phố E, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Xuân T, sinh năm 1979 (có mặt) và bà Lê Thị T1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D, đường B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ B, Khu phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1984 (có mặt) và ông Trương Khánh H3, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L1, *ông* H3*:* Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981 (có mặt); địa chỉ: Tổ F, khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo:

1. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1967; là nguyên đơn trong vụ án.

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1984 và ông Trương Khánh H3, sinh năm 1980; là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – ông Huỳnh Văn H trình bày:

Ngày 10/5/2023, giữa ông Huỳnh Văn H và ông Ngô Công H2 có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 06m, chiều dài 84 m (hết đất) có diện tích 504m^2, thuộc một phần của thửa đất số cũ 104 (số mới 103), tờ bản đồ số cũ 44 (số mới 60), toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 513595 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 19/7/2011 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 104).

Nội dung hợp đồng: Các bên thoả thuận số tiền chuyển nhượng là 1.320.000.000đ (một tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng). Ông H2 hẹn thời hạn đến tháng 10/2023 sẽ tách thửa đối với thửa đất nêu trên. Nếu không tách được thửa đất thì ông H2 đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc và chịu phạt cọc gấp đôi.

Tuy nhiên tại thời điểm ký hợp đồng ngày 10/5/2023 do ông H2 có năn nỉ hiện gia đình đang rất khó khăn cần tiền nên đề nghị ông H thanh toán hết số tiền chuyển nhượng trên cho ông H2, bà V. Việc giao nhận có lập biên bản giao nhận trong hợp đồng và việc giao tiền bằng tiền mặt, giao tiền tại nhà ông Nguyễn Văn Đ, địa chỉ: Khu phố E, phường H, thị xã P, tỉnh bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 10/5/2023 chỉ có ông Đ, ông H và ông H2. Bà V không có mặt do ông H2 có báo bà V bận việc nên sẽ ký sau. Sau đó mấy ngày bà V có ký vào hợp đồng này.

Tuy nhiên đến hết tháng 7/2023, ông H2 chưa thực hiện việc tách thửa cho ông H. Đến 07/8/2023, ông H có nghe thông tin ông H2 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trịnh Xuân T, bà Lê Thị T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1964, quyển số 01/2023 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 02/8/2023 tại Văn phòng C1 (nay gọi tắt là Hợp đồng số 1964). Ông H có gọi điện thoại hỏi ông H2 thì được trả lời đã bán cho người khác nên ông H đã khởi kiện đến Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

Căn cứ khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 thì ông H đã thanh toán đầy đủ và toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông H2 nên có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông H.

Vì vậy đại diện nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

1. Tuyên Hợp đồng số 1964, là vô hiệu

2. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 10/5/2023 giữa ông Huỳnh Văn H với bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 đối với việc chuyển nhượng một phần Thửa đất số 104, có hiệu lực pháp luật.

3. Công nhận phần đất có diện tích khoảng 500 m^2 với chiều dài cạnh là 6m x 84m thuộc Thửa đất số 104 là tài sản hợp pháp của của ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị L.

Tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện trước đây và đề nghị Toà án xem xét:

Tuyên vô hiệu giấy đổi đất viết tay lập ngày 31/8/2022 giữa ông Ngô Công H2 và vợ chồng ông Trương Khánh H3, bà Nguyễn Thị L1 về việc hoán đổi thửa đất do vi phạm về mặt hình thức và pháp luật.

2. Quá trình tố tụng, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - ông Trương Khánh H3 và bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Về việc hoán đổi đất: Nguyên trước đây ông H3, bà L1 có 01 thửa đất số 852. Vào ngày 31/8/2022, ông H2 có gặp vợ chồng ông bà trình bày hiện nay ông H2 khó khăn về tiền bạc nhưng do Thửa đất số 104 chưa tách được nhiều thửa nhỏ (mỗi thửa ngang 5m) để bán lấy tiền giải quyết công nợ nên có nhờ vợ chồng ông bà tiến hành hoán đổi 02 thửa đất của hai bên và được ông bà đồng ý giúp đỡ cho hoán đổi. Cụ thể như sau: Ông H3, bà L1 sẽ lấy 01 phần thửa đất có chiều ngang 5 m, dài 50m thuộc Thửa đất số 104. Ông H2, bà V sẽ lấy toàn bộ thửa đất số 852.

Thực hiện thoả thuận hoán đổi:

- Ông H3, bà L1 đã ký Hợp đồng uỷ quyền số: 3720, quyển số 01/2022TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/8/2022 để uỷ quyền cho ông H2, bà V toàn quyền đối với thửa đất số 852. Ông H3, bà L1 đã giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho phía ông H2. Sau khi hoán đổi đất phía ông H2, bà V đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lê Thị H4 vào ngày 17/10/2022. Ông bà có biết việc này nhưng đã đồng ý và không có ý kiến hay tranh chấp gì.

- Ông H2, bà V đã ký vào Giấy đổi đất bằng viết tay ký ngày 31/8/2022 với nội dung ông H3, bà L1 lấy lô đất đợi tách sổ: Ngang 05m x dài 50m x 60 m^2 thổ cư (diện tích 250 m^2) từ Thửa đất số 104. Tuy nhiên do thời điểm này ông H2 đang thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng nên ông H2 chỉ giao cho vợ chồng ông bà 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô và 01 Sơ đồ vị trí thửa đất có thể hiện vị trí toạ độ và có ghi nội dung tách để đổi cho vợ chồng anh H3. Ngoài ra hai bên không giao nhận gì khác. Sau khi ký kết hợp đồng, do vợ chồng ông bà ở gần thửa đất này và không có nhu cầu sử dụng đất ngay nên chưa thực hiện việc quản lý sử dụng.

Đến thời điểm sau này ông bà có nghe thông tin ông H2 đã bán thửa đất đã hoán đổi cho ông bà và chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Ông bà có liên hệ yêu cầu giải quyết và ông H2 có hứa hẹn sẽ giải quyết cho đến khi phát sinh tranh chấp tại Toà án.

Đồng thời với việc hoán đổi đất thì khoảng năm 2018 – 2019, giữa ông H2, bà V và ông H3, bà L1 có góp vốn đầu tư mua chung đất và đã giao cho ông H2, bà V được tổng cộng 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng). Tuy nhiên cho đến nay ông H2, bà V chưa trả lại số tiền góp vốn này cho ông H3, bà L1.

Ngoài ra khoảng tháng 3-4/2023, vợ chồng ông H3 và bà L1 có cho ông H2, bà V vay số tiền 245.000.000đ (hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng), trong đó có 90.000.000đ được giao bằng tiền mặt và 155.000.000đ được chuyển khoản vào số tài khoản của ông H2 ở B. Các bên không lập hợp đồng bằng văn bản, do thân tình nên không lấy lãi suất, và hẹn khi nào vợ chồng ông H3, bà L1 cần tiền sẽ báo trước báo trước thời gian hợp lý. Tuy nhiên đến nay ông H2, bà V không thanh toán số tiền vay cho ông bà.

Vì vậy ông H3, bà L1 có ý kiến như sau:

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng số 1964 do thửa đất đã được ông H2, bà V hoán đổi cho ông H3, bà L1. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 1964 không phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế nên có dấu hiệu trốn thuế nên bị coi là vi phạm pháp luật.

- Công nhận giấy đổi đất viết tay lập ngày 31/8/2022 giữa ông H2 và vợ chồng bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 về việc hoán đổi thửa đất có diện tích là 5m x 50m = 250 m^2, thuộc thửa đất số 104, có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 có quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích là 5m x 50m = 250 m^2, thuộc thửa đất số 104.

- Buộc bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 trả cho bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 số tiền góp vốn 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

- Buộc bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 trả cho bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 số tiền vay 245.000.000đ (hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của bà L1, ông H3 đề nghị tuyên huỷ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 10/5/2023 giữa ông Huỳnh Văn H với bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 do hợp đồng này vi phạm về hình thức và được thực hiện sau thoả thuận đổi đất giữa ông H2, bà V và ông H3, bà L1.

Đồng thời hợp đồng 1964 vô hiệu do trước đó ông H2, bà V đã có hợp đồng hoán đổi đất và giá ghi tại hợp đồng 1964 có sự chênh lệch với giá thực tế nên có căn cứ cho rằng hợp đồng trên có nội dung giả tạo về giá nhằm mục đích trốn thuế nên trái pháp luật.

3. Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn – ông Ngô Công H2 và bà Trần Thị Khánh V trình bày:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Huỳnh Văn H*:*

Ông Ngô Công H2 và bà Trần Thị Khánh V là chủ sử dụng thửa đất số 104. Nguồn gốc thửa đất do nhận tặng cho từ ông Ngô Công H5 và bà Võ Thị C là cha mẹ của ông H2. Thửa đất trên có tứ cận như sau: Tây giáp đường L, phía nam giáp đất ông Ngô Công H6, phía tây giáp thửa 185, phía đông giáp thửa 102. Thửa đất trên có chiều ngang là 23,6m, chiều dài hết đất là 84m, nở hậu (phần đuôi đất là 26m).

Đến năm 2023, do ông H2 có nợ số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) của ông Nguyễn Văn Đ (bạn của ông H) để làm ăn với lãi suất 2%/tháng. Sau đó ông H2 có vay của ông H số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) với lãi suất 2%/tháng. Giữa ông H2 và ông H, ông Đ khi tiến hành giao dịch cho vay thì các bên không có tranh chấp và lãi suất cho vay của ông H, ông Đ cũng thấp hơn lãi suất ngân hàng do họ muốn giúp đỡ ông vượt qua thời điểm khó khăn. Vì vậy ông H2 không yêu cầu giải quyết gì về lãi suất vay.

Tuy nhiên do gặp nhiều khó khăn nên ông H2 không có khả năng chi trả do đó ông H2 có đề nghị cắt 6m ngang, 84 m dài của thửa đất số 104, để trả nợ. Đề xuất này được ông H, ông Đ đồng ý. Trong đó ông H sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Các bên sẽ cấn trừ công nợ tiền vay của ông H và ông Đ vào số tiền chuyển nhượng và ông H sẽ có nghĩa vụ thanh toán số tiền mà ông Đ đã cho ông H2 vay.

Vào ngày 10/5/2023, nhằm thực hiện thoả thuận trên, giữa ông H2, ông H, ông Đ (người làm chứng) cùng thoả thuận như sau: Ông H sẽ nhận chuyển nhượng của ông H2 đối với một phần thửa đất số 104, với giá chuyển nhượng của thửa đất trên là 1.270.000.000 đ (một tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Tại thời điểm đặt cọc ông H2 có cho ông H biết thửa đất trên đã bị ông H2 thế chấp cho Ngân hàng V1 để vay số tiền 4.100.000.000đ (bốn tỷ một trăm triệu đồng) nên ông H2 có thoả thuận sau khi nhà nước cho tách thửa sẽ chuộc thửa đất trên và thực hiện việc chuyển nhượng. Trường hợp nhà nước không cho tách thửa thì huỷ hợp đồng đã ký và trả lại số tiền đã nhận của ông H với lãi suất 2%/năm tính từ ngày 10/5/2023.

Thực hiện hợp đồng: Sau khi cấn trừ đi số tiền 500.000.000 đồng (số tiền ông H2 đã vay của ông H, ông Đ) phía ông H đã trả cho ông H2 số tiền 770.000.000 đ (bảy trăm bảy mươi triệu đồng) bằng tiền mặt.

Đến ngày 20/5/2023, do ông H2 không trả được tiền cho Ngân hàng nên có gọi điện thoại cho ông H nhằm xin cho bán thửa đất trên để lấy tiền trả nợ. Ông H đã đồng ý và thoả thuận cho ông H2 bán thửa đất trên và ông H2 có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng 1.320.000.000 đồng và số tiền lời 280.000.000 đồng. Tổng số tiền ông H2 hứa trả cho ông H là 1.600.000.000 đồng.

Vì vậy ngày 06/6/2023, ông H2, bà V và ông Trịnh Xuân T, bà Nguyễn Thị L đã ký hợp đồng số 1964 với giá chuyển nhượng là 6.200.000.000 đ (sáu tỷ hai trăm triệu đồng). Sau đó ông H2, bà V đã tiến hành giải chấp tại Ngân hàng vào ngày 02/8/2023. Tuy nhiên do ông H2 không trả cho ông H số tiền 1.600.000.000 đồng nên dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Đến ngày 17/8/2023, giữa ông Huỳnh Văn H và ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V đã lập Biên bản thỏa thuận ngày 17/08/2023 bằng giấy viết tay với nội dung ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V sẽ phải bồi hoàn số tiền 1.600.000.000 đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng) cho ông Huỳnh Văn H.Tuy nhiên do đến nay, ông H2, bà V không có tiền để trả cho ông H dẫn đến tranh chấp tại Toà án.

Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H thì ông H2, bà V có ý kiến như sau:

- Ông H2, bà V không đồng ý tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng số 1964 vì nếu không có số tiền chuyển nhượng của ông T, bà T1 thì sẽ không chuộc được nhà đất tại Ngân hàng.

- Ông H2, bà V đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H2 và ông H vào ngày 10/5/2023 theo như thoả thuận đã lập ngày 17/8/2023.

- Ông H2, bà V đồng ý trả lại cho ông H số tiền 1.700.000.000 đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

+ Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3:

Ông Ngô Công H2 thừa nhận lời trình bày của bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 là đúng sự thật. Ông không bổ sung hay ý kiến gì thêm. Cụ thể như sau:

Ông Ngô Công H2 và bà Trần Thị Khánh V là chủ sử dụng Thửa đất số 104. Bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 852, tờ bản đồ 36, diện tích 260 m^2, toạ lạc tại Khu phố A, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CY 179398, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 04/11/2020 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 852).

Vào ngày 31/8/2022, ông H2 có gặp vợ chồng bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 thoả thuận việc hoán đổi giữa 02 thửa đất. Cụ thể:

- Ông H3, bà L1 sẽ lấy 01 phần thửa đất có chiều ngang 5 m, dài 50m thuộc thửa đất số 104.

- Ông H2 sẽ lấy thửa đất số 852, diện tích 260 m^2, toạ lạc tại Khu phố A, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Thực hiện thoả thuận hoán đổi, các bên đã làm thủ tục như sau:

- Ông H3, bà L1 đã ký Hợp đồng uỷ quyền số: 3720, quyển số 01/2022TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/8/2022 để uỷ quyền cho ông H2 toàn quyền đối với thửa đất số 852.

- Ông H2 và ông H3, bà L1 đã ký giấy đổi đất bằng giấy viết tay ký ngày 31/8/2022 với nội dung ông H3, bà L1 lấy lô đất đợi tách sổ: Ngang 05m x dài 50m x 60 m^2 thổ cư (diện tích 250 m^2) từ thửa đất số 104. Sau khi ký kết hợp đồng, ông H2 vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất trên.

Đối với thửa đất số 852, sau khi hoán đổi ông H2 đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị H4 vào ngày 17/10/2022 với giá chuyển nhượng 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng).

Đến năm 2023, do hoàn cảnh khó khăn nên ông H2 có nói chuyện với bà L1, ông H3 và xin được bán đất và trả tiền tương đương giá trị thửa đất cho bà L1, ông H3. Ông H2 và bà L1 có ngồi làm việc và thoả thuận cho ông H2 bán đất và phải trả cho bà L1 số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Hiện nay do thửa đất trên ông H2 đã chuyển nhượng cho ông T, bà T1 nên không có điều kiện để trả lại thửa đất trên cho bà L1 theo đúng thoả thuận đổi đất. Nay đối với yêu cầu của bà L1, ông H3:

Ông H2, bà V không đồng ý tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng số 1964 vì nếu không có số tiền chuyển nhượng của ông T, bà T1 thì sẽ không chuộc được nhà đất tại Ngân hàng. Vì vậy ông H2, bà V đề nghị được trả số tiền tương đương giá trị thửa đất trên cho bà L1, ông H3.

Đối với bà Trần Thị Khánh V xác định không biết cụ thể các giao dịch giữa ông H2 với ông H, bà L1, ông H3. Tuy nhiên bà V xác định các khoản nợ trên phát sinh trong thời kỳ hôn nhân nên đồng ý cùng chịu trách nhiệm chung với ông H2 hoàn trả tiền theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, ông H2, bà V giữ nguyên ý kiến trình bày và không bổ sung gì thêm.

4. Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trịnh Xuân T, bà Lê Thị T1 trình bày:

Vào năm 2023, ông Trịnh Xuân T, bà Lê Thị T1 và ông Ngô Công H2 và bà Trần Thị Khánh V có thoả thuận để tiến hành giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất số 104.

Tại thời điểm chuyển nhượng, ông T, bà T1 đã yêu cầu ông H2, bà V đã chỉ ranh vị trí thửa đất và cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 513595 do UBND huyện T cấp ngày 19/07/2011, cập nhật biến động ngày 22/7/2019; các giấy tờ liên quan đến việc thế chấp, quy hoạch sử dụng đất.... Ông T, bà T1 cũng đã tiến hành kiểm tra thông tin về người sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P và dò hỏi những người sử dụng đất lân cận để xác định thửa đất số 104 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H2 và không có ai tranh chấp. Vì vậy ông T, bà T1 đã giao đủ tiền cho ông H2, bà V để giải chấp thửa đất trên tại Ngân hàng và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng số 1964. Đến nay giữa ông T, bà T1 và ông H2, bà V đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông H và yêu cầu của bà L1, ông H3 thì ông T, bà T1 có ý kiến như sau:

Ông T, bà T1 xác định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và ngay tình, hiện nay ông T, bà T1 đã nhận đất và đang quản lý đất tranh chấp, nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án dân sự, giữa ông Huỳnh Văn H và ông Ngô Công H2 là tranh chấp đòi tài sản theo "Biên bản thỏa thuận ngày 17/08/2023"; vụ án này không phải là quan hệ tranh chấp về đất đai hay tranh chấp quyền sử dụng đất – đối với thửa đất số 104. Không đồng ý yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng số 1964 của ông H và bà L1, ông H3. Đề nghị ông H2, ông H, bà L1 và ông H3 tự giải quyết tranh chấp với nhau và không đưa ông T vào người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

5. Người làm chứng, ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Đ với ông H2 không có mối quan hệ hay quen biết gì. Vào tháng 5/2023, ông Đ có được ông H nhờ cho ông H2 vay tiền nhưng ông không biết ông H2 là ai nên có báo là sẽ đưa tiền cho ông H và ông H sẽ chịu trách nhiệm trả tiền cho ông Đ. Sau đó ông Đ đã chuyển số tiền 300.000.000 đồng vào tài khoản của ông H. Sau này khi ông H, ông H2 thoả thuận chuyển nhượng đất thì ông Đ có ngồi chứng kiến và ký tên người làm chứng. Hiện nay ông H đã trả cho ông số tiền 300.000.000 đ (ba trăm triệu đồng) và ông Đ không có yêu cầu hay ý kiến gì. Ông Đ cam kết lời trình bày là đúng sự thật và chịu trách nhiệm về lời trình bày của mình.

6. Người làm chứng, Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V2 trình bày:

Ngân hàng TMCP Q không có ý kiến đến Toà án nhưng đã cung cấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp cho Toà án.

7. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H đối với ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3, về việc "*Tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất, hợp đồng góp vốn và hợp đồng vay tài sản*";

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1964, quyển số 01/2023 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 02/8/2023 tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 10/5/2023 giữa ông Huỳnh Văn H với bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 đối với việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 104 có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận phần đất có diện tích khoảng 500 m^2 với diện tích 6m x 84m, thuộc một phần thửa đất số cũ 104 (số mới 103), tờ bản đồ số cũ 44 (số mới 60), toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 513595 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 19/7/2011, là tài sản hợp pháp của của ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị L.

Buộc bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 trả cho ông Huỳnh Văn H số tiền 2.640.000.000đ (hai tỷ sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập tuyên Hợp đồng số 1964 là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận giấy đổi đất viết tay lập ngày 31/8/2022 giữa ông H2 và vợ chồng bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 về việc hoán đổi thửa đất có diện tích là 5m x 50m = 250 m^2, thuộc thửa đất số cũ 104 (số mới 103), tờ bản đồ số cũ 44 (số mới 60), toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 513595 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 19/7/2011 có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 có quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích là 5m x 50m = 250 m^2, thuộc thửa đất số cũ 104 (số mới 103), tờ bản đồ số cũ 44 (số mới 60), toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 513595 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 19/7/2011.

- Chấp nhận yêu cầu buộc bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 trả cho bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 số góp vốn 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu buộc bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 trả cho bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 số tiền vay 245.000.000đ (hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

- Buộc bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 trả cho bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 giá trị quyền sử dụng đất hoán đổi số tiền 800.000.000đ.

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

8. Nội dung kháng cáo:

Ngày 24/5/2024, nguyên đơn – ông Huỳnh Văn H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 23/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H3, bà L1.

9. Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

***10. Kiểm sát viên – Đại diện cho Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến*:**

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn H và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 13-5-2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn - ông Huỳnh Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 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 vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Huỳnh Văn H về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2023 giữa ông Huỳnh Văn H và ông Ngô Công H2 đối với việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 104 có hiệu lực pháp luật và công nhận phần đất có diện tích khoảng 500 m^2 với diện tích 6m x 84m, thuộc một phần thửa đất số cũ 104 (số mới 103), tờ bản đồ số cũ 44 (số mới 60), toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 513595 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 19/7/2011, là tài sản hợp pháp của của ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị L thì thấy:

[2.1] Theo xác nhận của ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V có căn cứ để xác định: Ngày 10/5/2023, giữa ông Huỳnh Văn H và ông Ngô Công H2 có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 06m, chiều dài 84 m (hết đất) có diện tích 504m^2, thuộc một phần của thửa đất số cũ 104 (số mới 103), tờ bản đồ số cũ 44 (số mới 60), toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 513595 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 19/7/2011 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 104); giá chuyển nhượng là 1.320.000.000đ (một tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng). Ông H2 hẹn thời hạn đến ngày 30/12/2023 sẽ tách thửa đối với thửa đất nêu trên. Nếu không tách được thửa đất thì ông H2 đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc và chịu phạt cọc gấp đôi.

Đến ngày 17/8/2023, giữa ông Huỳnh Văn H và ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V đã lập Biên bản thỏa thuận ngày 17/08/2023 bằng giấy viết tay có nội dung "*Hai bên thoả thuận thống nhất với nhau, bên A (tức ông* Ngô Công H2*, bà* Trần Thị Khánh V*) sẽ bồi hoàn cho bên B (tức ông* Huỳnh Văn H*) số tiền 1.600.000.000 đồng (đợt 1 trả số tiền 700.000.000 đồng vào ngày 20/8/2023 và đợt 2 trả số tiền 900.000.000 đồng vào ngày 30/8/2023. Nếu sau ngày 30/8/2023 bên A không giao đủ số tiền cho bên B sẽ bồi thường đủ số tiền theo hợp đồng là 2.640.000.000 (VNĐ)*".

[2.2] Xét tính có hiệu lực hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2023 giữa ông Huỳnh Văn H với ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V đối với việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 104 thì thấy:

Ông Huỳnh Văn H và vợ chồng ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V đều thừa nhận đã lập Biên bản thỏa thuận ngày 17/08/2023. Nội dung của Biên bản thỏa thuận này đã thay thế cho nội dung mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2023. Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2023 giữa ông

Huỳnh Văn H với ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V không còn giá trị pháp lý kể từ ngày 17/8/2023.

Nay, vợ chồng ông H cho rằng đây là thoả thuận có điều kiện và chỉ có hiệu lực khi ông H2, bà V thanh toán xong toàn bộ số tiền cho ông H. Tuy nhiên nhận thấy tại nội dung hợp đồng có ghi rõ "*Nếu sau ngày 30/8/2023, Bên A không giao đủ số tiền cho bên B sẽ bồi đủ số tiền theo hợp đồng là 2.640.000.000đ (hai tỷ sáu trăm bốn mươi triệu đồng)",* mà không có bất kỳ nội dung nào như phía nguyên đơn đã trình bày. Đồng thời, nếu dựa vào thời hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2023 thì giá trị của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ đến ngày 30/12/2023 theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Do đó, từ sau ngày 30/12/2023, nếu vợ chồng ông H2 không thực hiện được giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì Tòa án không có căn cứ để buộc vợ chồng ông H2 phải có nghĩa vụ bàn giao đất chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc cho vợ chồng ông H.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào nội dung của Biên bản thỏa thuận ngày 17/8/2023 để buộc vợ chồng ông H2, bà V phải thanh toán cho vợ chồng ông H số tiền 2.640.000.000 đồng và không công nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang 06m, chiều dài 84 m (hết đất) có diện tích 504m^2, thuộc một phần của thửa đất số cũ 104 (số mới 103), tờ bản đồ số cũ 44 (số mới 60), toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho vợ chồng ông H là phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2023 có hiệu lực pháp luật và công nhận một phần thửa đất tranh chấp cho ông H là đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn H.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 về việc: Công nhận giấy đổi đất viết tay lập ngày 31/8/2022 giữa ông H2 và vợ chồng bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 về việc hoán đổi thửa đất có diện tích là 5m x 50m = 250 m^2, thuộc thửa đất số 104, có hiệu lực pháp luật và công nhận bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 có quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích là 5m x 50m = 250 m^2, thuộc thửa đất số 104 thì thấy:

[3.1] Theo xác nhận của bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 và ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V có căn cứ để xác định: Ngày 31/8/2022, vợ chồng ông H2 có gặp vợ chồng bà L1 trình bày hiện nay ông H2 khó khăn về tiền bạc nhưng do thửa đất số 104 chưa tách được nhiều thửa nhỏ (mỗi thửa ngang 5m) để bán lấy tiền giải quyết công nợ nên có nhờ vợ chồng bà L1 tiến hành hoán đổi 02 thửa đất của hai bên và được ông H3 bà L1 đồng ý giúp đỡ cho hoán đổi. Cụ thể như sau: Ông H3, bà L1 sẽ lấy 01 phần thửa đất có chiều ngang 5 m, dài 50m thuộc thửa đất số 104. Ông H2, bà V sẽ lấy toàn bộ thửa đất số 852.

Thực hiện thoả thuận hoán đổi: Ông H3, bà L1 đã ký Hợp đồng uỷ quyền số: 3720, quyển số 01/2022TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/8/2022 để uỷ quyền cho ông H2 toàn quyền đối với thửa đất số 852. Ông H3, bà L1 đã giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho phía ông H2. Sau khi hoán đổi đất phía ông H2, bà V đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lê Thị H4 vào ngày 17/10/2022. Ông H3, bà L1 có biết việc này nhưng đã đồng ý và không có ý kiến hay tranh chấp gì. Ông H2, bà V đã ký vào Giấy đổi đất viết tay ký ngày 31/8/2022 với nội dung ông H3, bà L1 lấy lô đất đợi tách sổ: Ngang 05m x dài 50m x 60 m^2 thổ cư (diện tích 250 m^2) từ thửa đất số 104.

[3.2] Xét tính có hiệu lực của Giấy đổi đất viết tay ký ngày 31/8/2022 với nội dung ông H3, bà L1 lấy lô đất đợi tách sổ: Ngang 05m x dài 50m x 60 m^2 thổ cư (diện tích 250 m^2) từ Thửa đất số 104 thì thấy:

[3.2.1] Giấy đổi đất viết tay ký ngày 31/8/2022 được các bên ký kết bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nên về hình thức hợp đồng chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai và Điều 502 Bộ luật Dân sự.

[3.2.2] Theo xác nhận của vợ chồng ông H2, tại thời điểm ký giấy đổi đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 513595 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 19/7/2011 đang thế chấp tại Ngân hàng. Điều này hoàn toàn phù hợp với nội dung biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cụ thể: Ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V đã thế chấp thửa đất số 104 cho Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng thế chấp số 9976035.19 ngày 07/8/2019 và xóa thế chấp vào ngày 03/8/2023. Đồng thời, ông H2 và vợ chồng bà L1, ông H3 không cung cấp được văn bản đồng ý của Ngân hàng về việc cho phép vợ chồng ông H2 và vợ chồng bà L1 được giao kết hoán đổi diện tích đất ngang 05m x dài 50m x 60 m^2 thổ cư (diện tích 250 m^2) từ thửa đất số 104 đang thế chấp.

Đối chiếu quy định khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên thế chấp "*Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này*" và khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự quy định quyền của bên thế chấp "*Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của pháp luật".*

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định việc ông H2 ký hoán đổi 250 m^2 thuộc một phần thửa đất số 104 là tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q, nhưng không được sự đồng ý của Ngân hàng nhận thế chấp tại thời điểm giao dịch là đã vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q.

[3.3] Tại thời điểm ngày 31/8/2022, ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V chưa thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định đối với thửa đất nêu trên, nên việc ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V và bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 giao kết hợp đồng đổi đất đối với một phần thửa đất số

104 là chưa phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật Đất đai và quy định về điều kiện tách thửa trên địa bàn thị xã P tại thời điểm này.

Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Giấy đổi đất viết tay ký ngày 31/8/2022 không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Do đó, không có căn cứ để công nhận phần diện tích 250 m^2 thuộc một phần thửa 104 cho vợ chồng ông H3, bà L1 và giải quyết hậu quả của giao dịch hoán đổi bị vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông H3, bà L1 về việc công nhận Giấy đổi đất ký ngày 31/8/2022 có hiệu lực pháp luật và công nhận một phần thửa đất tranh chấp cho ông H3, bà L1 là đúng quy định của pháp luật.

[3.4] Tại cấp sơ thẩm, phía ông H2, bà V nhận toàn bộ lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng, tự nguyện đồng ý hoàn trả số tiền 1.500.000.000 đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) tương ứng giá trị đất hoán đổi cho bà L1, ông H3. Ông H3, bà L1 không đồng ý nhận tiền, yêu cầu công nhận cho ông H3, bà L1 diện tích đất đã hoán đổi là 250 m^2 thuộc một phần thửa 104. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Như đã phân tích ở trên, không có căn cứ để công nhận phần diện tích 250 m^2 thuộc một phần thửa 104 cho vợ chồng ông H3, bà L1. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H2, bà V phải bồi thường thiệt hại phát sinh từ giao dịch hoán đổi bị vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ vào Biên bản định giá ngày 06/12/2023 thì: Giá đất trên thị trường tại thời điểm định giá: 3.200.000đ/m^2 x 250m^2 = 800.000.000 đồng; số tiền vợ chồng ông H2, bà V tự nguyện bồi thường thiệt hại cao hơn giá trị quyền sử dụng đất là có lợi cho vợ chồng ông H3, bà L1 nên cần được ghi nhận. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà L1, ông H3 sửa nội dung này của bản án sơ thẩm để buộc ông H2, bà V bồi thường thiệt hại cho ông H3, bà L1 do phát sinh từ giao dịch hoán đổi là 1.500.000.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1964, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2023 giữa vợ chồng ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V và vợ chồng ông Trịnh Xuân T, bà Lê Thị T1 thì thấy:

[5.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1964 được lập bằng văn bản và được công chứng chứng thực nên hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật dân sự và hành vi dân sự đầy đủ, việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

[5.2] Số tiền chuyển nhượng đã được thanh toán cho hợp đồng vay tài sản giữa ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V với Ngân hàng TMCP Q; không phải nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Giữa ông T, bà T1 và ông H2, bà V không có tranh chấp trong việc thực hiện hợp đồng. Hiện nay ông T, bà T1 đã thực hiện xong việc giao tiền và đã quản lý sử dụng thửa đất nêu trên nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1964, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2023 có hiệu lực pháp luật.

[5.3] Về giá trị chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1964 không đúng với giá thực tế. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà T1 và ông H2, bà V phải thực hiện các nghĩa vụ về thuế cho Nhà nước theo đúng quy định pháp luật là đảm bảo về nghĩa vụ thuế với Nhà nước.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1964, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2023.

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

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Do yêu cầu độc lập tuyên hợp đồng vô hiệu không được Tòa án chấp nhận nên bà L1, ông H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Do yêu cầu trả tiền góp vốn và tiền vay được chấp nhận nên hoàn trả cho bà L1, ông H3 số tiền án phí dân sự đã nộp.

Ông H2, bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền bồi thường cho ông H là 84.800.000 đ (tám mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng);

Ông H2, bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả tiền góp vốn, tiền vay và hoàn trả giá trị đất cho bà L1, ông H3: 72.000.000đ + (1.145.000.000 x 2%) = 94.900.000đ (chín mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

Ông H2, bà V phải chịu án phí dân sự với tổng số tiền: 179.700.000đ (một trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Huỳnh Văn H phải chịu 300.000 đồng.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông H3, bà L1 không phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn H và chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 13-5-2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 117, 320, 328, 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai; Điều 26, 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H đối với ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V về việc công nhận Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 10/5/2023 giữa ông Huỳnh Văn H với bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 đối với việc chuyển nhượng một phần thửa đất số cũ 104 (số mới 103), tờ bản đồ số cũ 44 (số mới 60), toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu công nhận phần đất có diện tích khoảng 500 m^2 với diện tích 6m x 84m, thuộc một phần thửa đất số cũ 104 (số mới 103), tờ bản đồ số cũ 44 (số mới 60), toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 513595 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 19/7/2011, là tài sản hợp pháp của ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị L.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Khánh H3, bà Nguyễn Thị L1 đối với ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V về việc công nhận giấy đổi đất viết tay lập ngày 31/8/2022 giữa ông H2 và vợ chồng bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 về việc hoán đổi thửa đất có diện tích là 5m x 50m = 250 m^2, thuộc thửa đất số cũ 104 (số mới 103), tờ bản đồ số cũ 44 (số mới 60), toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 513595 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 19/7/2011 có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Trương Khánh H3, bà Nguyễn Thị L1 về việc công nhận bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 có quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích là 5m x 50m = 250 m^2, thuộc thửa đất số cũ 104 (số mới 103), tờ bản đồ số cũ 44 (số mới 60), toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 513595 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 19/7/2011.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị L1, ông

Trương Khánh H3 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1964, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 02/8/2023 giữa vợ chồng ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V và vợ chồng ông Trịnh Xuân T, bà Lê Thị T1 là vô hiệu.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H:

Tuyên bố giấy đổi đất viết tay lập ngày 31/8/2022 giữa ông Trương Khánh H3, bà Nguyễn Thị L1 đối với ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V bị vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 trả cho ông Huỳnh Văn H số tiền 2.640.000.000đ (hai tỷ sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

7. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3:

Buộc bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 trả cho bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 số tiền góp vốn 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Buộc bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 trả cho bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 số tiền vay 245.000.000đ (hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Buộc bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 trả cho bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 giá trị quyền sử dụng đất hoán đổi số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

9. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Ngô Công H2 và bà Trần Thị Khánh V hoàn trả cho ông Huỳnh Văn H số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng);

Buộc ông Ngô Công H2 và bà Trần Thị Khánh V hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

10. Các vấn đề khác:

Kiến nghị Chi cục Thuế thị xã P thu hồi Thông báo nộp tiền số LTB2371709 – TK0012559/TB – CCT ngày 09/8/2023 và Thông báo nộp tiền số LTB 2371709 - TK0012558/TB – CCT ngày 09/8/2023 để xác định lại giá trị thực tế của bất động sản chuyển nhượng là 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng). Ông Ngô Công H2, bà Trần Thị Khánh V, ông Trịnh Xuân T, bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ liên hệ đến Chi cục Thuế thị xã P để kê khai lại giá trị chuyển nhượng của thửa đất tranh chấp và nộp thuế theo đúng quy định pháp luật.

Ông Trịnh Xuân T, bà Lê Thị T1 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động đối với thửa đất thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1964, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 02/8/2023.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0007397 ngày 18/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông H đã nộp xong án phí.

Bà Nguyễn Thị L1, ông Trương Khánh H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 6.425.000đ (sáu triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0007125 ngày 14/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoàn trả cho ông H3, bà L1 số tiền 6.125.000đ (sáu triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Bà Trần Thị Khánh V và ông Ngô Công H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 179.700.000đ (một trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

12. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003307 ngày 24/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông H đã nộp xong.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) cho ông Trương Khánh H3, bà Nguyễn Thị L1 theo biên lai thu số 0003301 ngày 23/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

13. 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.

14. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28/11/2024).

(Kèm theo là sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 03/01/2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;

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

- VKSND Thị xã Phú Mỹ;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu.

Cao Xuân Long