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: 61/2018/DS-PT
Ngày 03-8-2018

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: Bà Vũ Thị Loan.

Ông Nguyễn Thành Hiếu.

***- 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 Nguyễn Hồ Điệp – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 8 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 34/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DSST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2018/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2018/QĐST–DS ngày 10 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Thanh V1, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: Số A, đường P, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "Ông V1 và bà T1 đều có mặt".

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1981; địa chỉ: A đường V, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(Được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 6 năm 2018)* "có mặt".

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành A, sinh năm: 1979 và bà Bùi Thị T2, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Số A đường P, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "Ông A và bà T1 đều vắng mặt".

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

3.1. Bà Dương Thị Thanh T3, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã L, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "vắng mặt".

3.2. Bà Lữ Thu Q, sinh năm 1984; địa chỉ: Số A đường P, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh "vắng mặt".

3.3. Bà Tạ Thị Tuyết T4, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "Bà T4 vắng mặt và ông S có mặt".

3.4. Bà Lãnh Thị L1, sinh năm 1986 (phòng số 1); địa chỉ: Số A, đường P, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "vắng mặt".

3.5. Ông Phan Văn K, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1962 (phòng số 2); địa chỉ: Số A, đường P, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "vắng mặt".

3.6. Ông Trương Văn H, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1974 (phòng số 4); địa chỉ: Số A, đường P, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "vắng mặt".

3.7. Bà Trần Thị H, sinh năm 1981 (phòng số 5); địa chỉ: Số A, đường P, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "vắng mặt".

3.8. Bà Trần Thị Anh V, sinh năm 1981 (phòng số 6); địa chỉ: Số A, đường P, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "vắng mặt".

3.9. Bà Phạm Nhật N, sinh năm 1972 và ông Phan Đức Q, sinh năm 1973 (phòng số 7); địa chỉ: Số A, đường P, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "vắng mặt".

3.10. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1954 và bà Phan Thị T6, sinh năm 1984 (phòng số 8); địa chỉ: Số A, đường P, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "vắng mặt".

3.11. Ông Tống Nguyên V2, sinh năm 1986 (phòng số 9); địa chỉ: Số A, đường P, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "vắng mặt".

3.12. Ông Nguyễn Đình B, sinh năm: 1963; địa chỉ: Số A đường số A, thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "có mặt".

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Phan Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 "Ông V1 và bà T1 đều có mặt".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong qúa trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Thanh V1, bà Nguyễn Thị Kim T1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào khoảng tháng 11/2011, do hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn, nợ nần chồng chất nên vợ chồng ông Phan Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 cần thế chấp quyền sử dụng diện tích đất 341,8m^2 thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 43 (cũ: 03) tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa; đất đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 923354 ngày 14 tháng 8 năm 1997 do ông Phan Thanh V1 đứng tên để vay tiền. Khi đó, ông Nguyễn Thành A là người hàng xóm nói với vợ chồng ông V1, bà T1 là ông A có mối quan hệ với lãnh đạo Ngân hàng H Chi nhánh Bà Rịa nên sẽ giúp vay được tiền.

Do tin tưởng vào mối quan hệ của ông A nên vợ chồng ông V1, bà T1 đã thực hiện theo yêu cầu của ông A làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông A quyền

sử dụng diện tích đất nói trên để làm thủ tục vay tiền Ngân hàng dễ dàng hơn. Ngày 10/11/2011, vợ chồng ông V1, bà T1 và vợ chồng ông A, bà T1 đến Văn phòng công chứng Đ, huyện Đ để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1438, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 11 năm 2011. Việc thỏa thuận để cho vợ chồng ông A, bà T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thì không lập thành văn bản mà chỉ nói bằng miệng.

Sau khi ký hợp đồng xong, vợ chồng ông V1, bà T1 giao toàn bộ giấy tờ đất cho vợ chồng ông A, bà T1 để làm thủ tục vay Ngân hàng. Sau một thời gian dài chờ đợi vẫn không thấy ông A vay giúp tiền nên vợ chồng ông V1, bà T1 có nhiều lần hỏi ông A nhưng ông A cứ hứa hẹn, khất lần rồi tránh né.

Diện tích đất 341,8m^2 thuộc thửa đất 122 tờ bản đồ số 43 tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa đã được UBND thành phố Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 724805, số vào sổ cấp GCN: CH 01366 ngày 06 tháng 6 năm 2012 cho vợ chồng ông A, bà T1 nhưng nhà đất vẫn do ông V1, bà T1 quản lý, sử dụng. Gần đây thì phát hiện vợ chồng ông A, bà T1 đã thế chấp giấy tờ đất này cho người khác (không rõ họ tên, địa chỉ) để vay tiền tiêu xài chứ không đưa tiền cho ông V1, bà T1 nên ông V1, bà T1 khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1438, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 11 năm 2011 tại Văn phòng công chứng Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với diện tích 341,8m^2 thuộc thửa đất 122 tờ bản đồ số 43 tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa mà ông V1, bà T1 với ông A, bà T1 đã ký kết.

Bị đơn ông Nguyễn Thành A và bà Bùi Thị T2:

Trong qúa trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm thì ông Nguyễn Thành A, bà Bùi Thị T2 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do. Theo xác nhận của Công an phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa thì hiện nay ông A, bà T1 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Số A đường P, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông A, bà T1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị Thanh T3, bà Lữ Thu Q, ông Nguyễn Văn S, bà Tạ Thị Tuyết T4, ông Nguyễn Đình B trình bày:

Hiện Chi cục Thi hành án thành phố Bà Rịa đã kê biên diện tích đất 341,8m^2 thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 43 tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa do vợ chồng ông A, bà T1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 724805 ngày 06 tháng 6 năm 2012 để thi hành án khoản tiền mà ông A, bà T1 phải trả như sau: Trả cho bà Dương Thị Thanh T3 số tiền 500.000.000đồng; trả cho bà Lữ Thu Q số tiền 96.458.000đồng theo Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2014/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2014 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa; Trả cho ông Nguyễn Văn S và bà Tạ Thị Tuyết T4 số tiền 1.000.000.000đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 06/2015/QĐST-DS ngày 27 thang 3 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa; Trả cho ông Nguyễn Đình B số tiền 400.000.000đồng theo Bản án dân sự số 34/2016/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Bà Dương Thị Thanh T3, bà Lữ Thu Q, ông Nguyễn Văn S, bà Tạ Thị Tuyết T4 và ông Nguyễn Đình B đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông ông Phan Thanh V1, bà Nguyễn Thị Kim T1 với ông Nguyễn Thành A, bà Bùi Thị T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lãnh Thị L1, ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị T5, ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị L2, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Anh V, bà Phạm Nhật N, ông Phan Đức Q, ông Phan Văn Đ, bà Phan Thị T6, ông Tống Nguyên V2 cùng trình bày:

Các ông bà là người thuê phòng trọ do vợ chồng ông Phan Thanh V1, bà Nguyễn Thị Kim T1 quản lý. Khi thuê thì không làm hợp đồng thuê nhà nhưng có đăng ký tạm trú với Công A phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa. Nếu sau này ai thắng kiện mà cho thuê nhà thì tiếp tục thuê, nếu yêu cầu chuyển đi thì sẵn sàng trả lại phòng. Do điều kiện công việc nên xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa (Kèm theo Quyết định sữa chửa, bổ sung bản án sơ thẩm số 02/2018/QĐ-SCBSBA ngày 14 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa) đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phan Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 341,8m^2 thuộc thửa 122 tờ bản đồ số 43 tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 10 tháng 11 năm 2011 giữa vợ chồng ông Phan Thanh V1, bà Nguyễn Thị Kim T1 với vợ chồng ông Nguyễn Thành A, bà Bùi Thị T2.

Vợ chồng ông Nguyễn Thành A, bà Bùi Thị T2 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 341,8m^2 thuộc thửa 122 tờ bản đồ số 43 tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, 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 BI 724805, số vào sổ cấp GCN: CH-01366 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp ngày 06 tháng 6 năm 2012.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ, định giá, sao lục hồ sơ, án phí sơ thẩm và thời hạn kháng cáo.

Ngày 10 tháng 4 năm 2018, ông Phan Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 1438, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 11 năm 2011 tại Văn phòng công chứng Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vì hợp đồng này là hợp đồng giả cách.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp.

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, 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 Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Kim T1; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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 ông Phan Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 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 ông V1, bà T1 đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Bà Tạ Thị Tuyết T4 vắng mặt nhưng bà T4 đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn S và ông S có mặt tại phiên tòa. Ông Nguyễn Thành A, bà Bùi Thị T2, bà Dương Thị Thanh T3, bà Lữ Thu Q, bà Lãnh Thị L1, ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị T5, ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị L2, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Anh V, bà Phạm Nhật N, ông Phan Đức Q, ông Phan Văn Đ, bà Phan Thị T6, ông Tống Nguyên V2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa nên phiên tòa xét xử vắng mặt ông A, bà T1, bà T3, bà Quí, bà T4, bà L1, ông K, bà T5, ông H, bà L2, bà H, bà Vy, bà N, ông Q, ông Đ, bà T6, ông V2 là phù hợp với Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về áp dụng pháp luật: Giao dịch về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V1, bà T1 với ông A, bà T1 được xác lập vào ngày 10/11/2011, trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực. 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 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015.

Về nội dung:

[4]. Ông Phan Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 1438, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 11 năm 2011 tại Văn phòng công chứng Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với lý do là từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông V1, bà T1 vẫn sử dụng nhà đất cho đến nay. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho vợ chồng ông A, bà T1 đứng tên là để nhờ ông A, bà T1 vay tiền Ngân hàng giùm chứ không có mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V1, bà T1 với ông A, bà T1 là hợp đồng giả cách.

[5]. Xét những lý do kháng cáo mà ông V1, bà T1 là không có căn cứ bởi những lý do sau:

[5.1]. Ông V1 thừa nhận là trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, bà T1 thì ông V1, bà T1 đang thế chấp sổ đỏ số K 923354 ngày 14 tháng 8 năm 1997 do ông Phan Thanh V1 đứng tên cho Ngân hàng Đ Bà Rịa, Phòng giao dịch T (Ngân hàng Đ) để vay tiền và còn nợ Ngân hàng Đ số tiền 500.000.000đồng chưa trả. Ông A, bà T1 trả đủ tiền cho Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra rồi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 923354 thể hiện là ngày 10/11/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bà Rịa xác nhận đã xóa đăng ký thế chấp của ông Phan Thanh V1 theo xác nhận của bên nhận thế chấp là bà Đặng Thị Vân làm đại diện Chi nhánh Ngân hàng Đ. Theo hồ sơ vay vốn của ông V1, bà T1 do Ngân hàng Đ cung cấp thì vào ngày 24/01/2011, ông V1 và bà T1 ký hợp đồng tín dụng để vay Ngân hàng Đ với số tiền 500.000.000đồng. Ông V1, bà T1 thế chấp thửa đất số 122, tờ bản đồ số 03 tại phường Phước Hưng đối với diện tích 341m^2 đã được UBND thị xã Bà Rịa cấp sổ đỏ số K923354 ngày 14 tháng 8 năm 1997. Ngày 09/11/2011, ông V1 và bà T1 tất toán toàn bộ nợ gốc và lãi suất là 537.916.667đồng cho Ngân hàng Đ.

Ngày 09/11/2011, ông A và bà T1 thay ông V1 và bà T1 thanh toán cho Ngân hàng Đ số tiền 537.916.667đồng để thanh lý hợp đồng tín dụng giữa ông V1, bà T1 với Ngân hàng Đ. Ngày 10/11/2011, ông V1 và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, bà T1. Sau khi ký kết hợp đồng thì ông V1, bà T1 đã giao toàn bộ giấy tờ, sổ đỏ để ông A, bà T1 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

[5.2]. Ông V1 và bà T1 không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện là ông V1, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, bà T1 để nhờ ông A, bà T1 vay tiền.

[5.3]. Khi Chi cục Thi hành dân sự thành phố Bà Rịa kê biên quyền sử dụng diện tích đất 341,8m^2 thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 43 tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa để thi hành án đối với khoản tiền mà ông A, bà T1 phải trả cho bà Dương Thị Thanh T3, bà Lữ Thu Q, vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Tạ Thị Tuyết T4, ông Nguyễn Đình B thì ông V1, bà T1 mới khởi kiện ông A, bà T1 để yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Từ ngày 10/11/2011 đến cuối năm 2016, ông A và bà T1 không vay tiền cho ông V1, bà T1 nhưng ông V1, bà T1 lại không có ý kiến gì. Từ đó chứng tỏ ông Thành, bà Việt đưa ra lý do khó khăn kinh tế cần nhờ ông A, bà T1 vay tiền gấp chứ không có mục đích chuyển nhượng đất là không hợp lý.

[5.4]. Theo ông V1 thì trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng 200.000.000đồng là để trả công cho ông A, bà T1 khi vay được tiền cho ông V1, bà T1. Trong khi đó, ông V1 cho rằng đất nhà mà ông V1 chuyển nhượng cho ông A, bà T1 có thể thế chấp vay Ngân hàng được từ 500.000.000đồng đến 700.000.000đồng. Như vậy, nếu ông A và bà T1 vay được mức cao nhất là 700.000.000đồng thì ông V1, bà T1 cũng không đủ tiền để trả cho ông A, bà T1 số tiền 737.916.667đồng (Trong đó: 537.916.667đồng là tiền ông A, bà T1 thay ông V1, bà T1 trả cho Ngân hàng Đ và 200.000.000đồng là tiền trả công cho ông A, bà T1 vay giùm tiền) thì ông V1, bà T1 làm gì còn tiền để giải quyết khó khăn. Hơn nữa, theo Biên bản định giá nhà đất tranh chấp của Hội đồng

định giá tài sản thành phố Bà Rịa lập ngày 27 tháng 10 năm 2017 thì tổng giá trị nhà đất là 836.622.000đồng (07 năm kể từ ngày chuyển nhượng); trong đó giá trị đất là 683.600.000đồng và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất là 153.022.000đồng nên đủ cơ sơ để khẳng định việc ông V1, bà T1 chuyển nhượng nhà đất cho ông A, bà T1 vào ngày 10/11/2011 là sự thật chứ không phải là hợp đồng giả cách.

[6]. Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V1, bà T1 vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 1438, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 11 năm 2011 tại Văn phòng công chứng Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do ông V1, bà T1 và ông A, bà T1 ký kết là tự nguyện. Hợp đồng này có nội dung là vợ chồng ông V1, bà T1 đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông A, bà T1 quyền sử dụng diện tích đất 341,8m^2 thuộc thửa só 122, tờ bản đồ số 43 tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa; đất đã được UBND thành phố Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 923354 ngày 14 tháng 8 năm 1997 do ông Phan Thanh V1 đứng tên với giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với các điều 689, 697, 698 của Bộ luật dân sự và Điều 106 của Luật đất đai năm 2003. Ngày 24/11/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) đã ký xác nhận chỉnh lý biến động sang tên của ông A, bà T1 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V1, bà T1 với ông A, bà T1 có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật dân sự. Ngày 06/3/2012, ông A có đơn đề nghị xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mẫu mới. Ngày 06/6/2012, UBND thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 724805 cho ông A, bà T1 đứng tên.

[7]. Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã tuyên: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phan Thanh V1, bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối diện tích đất 341,8m^2 thuộc thửa số 122 tờ bản đồ số 43 tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 10/11/2011 giữa vợ chồng ông Phan Thanh V1, bà Nguyễn Thị Kim T1 với vợ chồng ông Nguyễn Thành A, bà Bùi Thị T2 là đúng sự thật khách quan và đúng pháp luật.

[8]. Bản án sơ thẩm còn tuyên: Vợ chồng ông Nguyễn Thành A, bà Bùi Thị T2 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 341,8m^2 thuộc thửa số 122 tờ bản đồ số 43 tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, 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 BI 724805 số vào sổ cấp GCN: CH-01366 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp ngày 06/6/2012 là không cần thiết, dài dòng vì yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông V1, bà T1 không được chấp nhận thì đương nhiên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng là hợp pháp cho ông A, bà T1 nên bản án phúc thẩm cần điều chỉnh lại phần quyết định của bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[9]. Đối với bà Lãnh Thị L1, ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị T5, ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị L2, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Anh V, bà Phạm Nhật N, ông Phan Đức Q, ông Phan Văn Đ, bà Phan Thị T6, ông Tống Nguyên V2

là những người đang ở trọ tại nhà trọ trên diện tích đất 341,8m^2 thuộc thửa số 122 tờ bản đồ số 43 tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa do ông V1, bà T1 cho thuê thì đều không yêu cầu tòa án xem xét việc thuê nhà trọ giữa những người này với ông V1, bà T1 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[10]. Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Kim T1.

[11.] Giữ nguyên Bản án sơ thẩm 09/2018/DSST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

[12]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 có nghĩa vụ phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 122, 123, 124, 688, 689, 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 và Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Phan Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Kim T1. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phan Thanh V1, bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 1438, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 11 năm 2011 tại Văn phòng công chứng Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối diện tích đất 341,8m^2 thuộc thửa số 122 tờ bản đồ số 43 tại phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được ký kết giữa vợ chồng ông Phan Thanh V1, bà Nguyễn Thị Kim T1 với vợ chồng ông Nguyễn Thành A, bà Bùi Thị T2.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, sao lục hồ sơ: Vợ chồng ông Phan Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải nộp 2.360.000đồng (Hai triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng) và ông V1, bà T1 đã nộp đủ.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Phan Thanh V1, bà Nguyễn Thị Kim T1 phải nộp 200.000đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng mà ông V1, bà T1 đã nộp theo Biên lai thu số AA/2015/0001974 ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Phan Thanh V1, bà Nguyễn Thị Kim T1 phải nộp 200.000đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000đồng (Hai trăm ngàn đồng) mà ông V1, bà T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0001327 ngày 11 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, 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;
- Chi cục THA thành phố Bà Rịa;
- TAND thành phố Bà Rịa;
- 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