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: 04/2021/DS-PT
Ngày 11 - 01 - 2021
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 187/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 64/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 174/2020/QĐ-PT ngày 04-12-2020, quyết định hoãn phiên tòa số 164/2020/QĐ-PT ngày 25-12-2020; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Thúy L, sinh năm 1954 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 21-6-2019.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị Kim C, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1962 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 23/12/2020.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966 (vắng mặt) và bà Đồng Thị H, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà H: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1986 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 17/12/2020 và bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1983 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 24/9/2020.

3.3. Bà Nguyễn Thị Hằng Ng, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Lê Thị L, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Khổng Ngọc B, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.3. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.4. Bà Đỗ Thị X, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường ML1, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

4.5. Ông Trần Quang Ph, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.6. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Kim C, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn ông Đỗ Văn N và người đại diện hợp pháp của ông N trình bày:

Bố mẹ ông N là cụ Đỗ Văn H (chết năm 2009) và cụ Nguyễn Thị T (chết năm 2013), có 03 người con gồm anh trai là Đỗ Văn T (chết năm 2012), ông N và bà Đỗ Thị Kim C. Trước đây, cụ H và cụ T có 02 lô đất tại số 141 khu dãn dân ML, phường Văn Mỗ, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (Nay là khu dãn dân ML, phường ML1, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội). Khi còn sống các cụ đã bán một lô lấy tiền chia cho các con; lô còn lại cuối năm 2005, các cụ tặng cho ông N bằng miệng, không lập giấy tờ, có sự chứng kiến của các anh chị em trong gia đình và có nói cho một số cháu, những người xung quanh hàng xóm gần nhà ông N ở Vũng Tàu biết.

Thời điểm cho, đất còn hoang sơ, ông N đã gửi tiền cho anh trai là Đỗ Văn T và chị dâu Đỗ Thị X (đưa trực tiếp) số tiền 650.000.000 đồng làm 3 đợt, đợt 1+2 mỗi lần 200.000.000 đồng và đợt 3 là 250.000.000 đồng để xây nhà 01 trệt 3 lầu. Đầu năm 2006, nhà xây xong, ông N có nhờ ông T3 bà X cho thuê với giá 09 triệu đồng/tháng.Theo ý nguyện của cụ Tích lúc còn sống nên số tiền cho thuê nhà hàng tháng, ông N nhờ ông T3 bà X gửi cho bà C để nuôi con ăn học.

Năm 2007, diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên bố mẹ là cụ Nguyễn Thị T và cụ Đỗ Văn H. Tháng 09-2008, cụ H bị bệnh lao rất nặng nên bố mẹ đề nghị làm giấy tờ nhà đất này sang tên cho ông N; nhưng vì vợ chồng ông N mâu thuẫn và đã sống ly thân nhiều năm, mọi người cho biết tài sản đứng tên ông N khi bán phải có chữ ký của vợ, bố mẹ thấy rắc rối nên ông N đã nhờ bà C là em gái đứng tên hộ. Ông N có thỏa thuận với bà C là cho bà C ½ diện tích nhà đất này và bố mẹ đã lập hợp đồng tặng cho bà C và bà C đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng cuối tháng 7 năm 2010, ông N biết bà L thông qua ông Nguyễn Minh H ngụ tại số 07 Hoàng Hoa Thám (cũ) bán nhà đất số 67 đường XVNT giáp với nhà đất số 69 của ông N đang ở. Vì khi đó bà L đang ở Gia Lai nên ông đã nhiều lần liên hệ với bà L để thỏa thuận về giá cả, thời hạn thanh toán, phương thức thanh toán và những vấn đề khác có liên quan đến nhà đất. Ngày 25-8-2010, chính ông là người chuyển khoản đặt cọc cho bà L số tiền 50.000.000 đồng và hai bên có viết giấy đặt cọc. Trong giấy đặt cọc ông và bà L có thỏa thuận sau khi ông bán nhà đất tại Hà Nội thì hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, thực tế trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L ghi diện tích là 150 m^2 nhưng giấy đặt cọc có ghi đất chiều ngang khoảng 8.4 m, chiều sâu khoảng 19.1 m, tổng diện tích 160 m^2. Khi thỏa thuận mua bán và đặt cọc bà L không biết bà C. Vì ông muốn làm hòa với vợ để vợ cùng đứng tên mua đất nên sáng ngày 08-10-2010, tại Phòng Công chứng Thắng Nhất đã thảo hợp đồng đứng tên vợ chồng ông là người mua, nhưng vì nhà đất này bà L đang thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Gia Lai không sang tên được nên lúc đó chưa kí hợp đồng và hai bên thỏa thuận gửi hồ sơ chuyển nhượng tại Phòng công chứng. Sau đó, ông nhờ người liên hệ với Ngân hàng ở Gia Lai và ông trực tiếp lên đó làm việc. Sau khi tiền được chuyển vào trả

cho ngân hàng, Ngân hàng Đầu Tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Gia Lai xóa thế chấp, trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà L, đồng thời ngân hàng fax biên bản làm việc đề tên Đỗ Văn N là người mua, số máy fax 0643.533.220 cho ông.

Sau khi nhận được biên bản làm việc và bản xin xóa thế chấp thì Phòng Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng. Tại đây, bà C đề nghị để bà C đứng tên một mình trong hợp đồng, sau này có bán hay làm gì cũng dễ nên ông đã để bà C đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng và ông yêu cầu ông T1 chồng bà C làm văn bản xác nhận đây là tài sản riêng của bà C. Vì trước đó bà L chưa đóng thuế sử dụng đất nên bà L đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông đóng thuế, ông là người trực tiếp đóng thuế trước bạ, thực hiện việc sang tên và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N khẳng định tiền mua nhà đất số 67 đường XVNT là tiền bán căn nhà tại 141 khu dãn dân ML, phường ML1, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội mà bố mẹ cho ông, ông để bà C đứng tên, tiền đặt cọc và tiền đóng các loại phí trước bạ là tiền của cá nhân ông.

Nhà đất số 67 XVNT, ông N và bà C thỏa thuận mỗi người một nửa nhưng về thủ tục pháp lý bà C vẫn đứng tên toàn bộ nhà đất số 67 XVNT. Việc thỏa thuận này, ông và bà C không lập giấy tờ. Ông N tự nguyện chia cho bà C phần diện tích đất lớn hơn, phần còn lại sát bên căn nhà ông đang ở là của ông. Phần đất chia cho bà C, bà C đã xây nhà một trệt hai lầu, còn phần đất của ông N lúc đầu ông tính xây nhà nhưng sau đó do cần chỗ để hàng hóa nên ông đã xây thành nhà kho. Ông có thuê ông Nguyễn Văn Th xây nhưng do ông Th bận nên ông Th có thuê lại ông B là em của ông T1 chồng bà C xây, tiền xây nhà kho là do ông trả.

Ngày 03-10-2017, bà C kiện Doanh nghiệp tư nhân thương mại LH do ông N làm chủ về việc đòi lại nhà kho cho mượn để làm kho chứa hàng. Ông N khẳng định đất là của ông, ông không mượn mà do tin tưởng em gái và sợ vợ ông là bà Nga biết nên để bà C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa bản chính cho bà C giữ. Do ông không hiểu biết pháp luật, cứ nghĩ chỉ là di dời hàng hóa trong kho, còn về phần đất thì đang tranh chấp chưa giải quyết nên với tư cách là Chủ doanh nghiệp tư nhân thương mại LH, ông đã ký vào biên bản hòa giải thành và xin thời hạn 06 tháng di dời hàng hóa trả lại nhà kho cho bà C. Ngày 27-4-2018, Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số16/2018/QĐST- DS. Sau 3 tuần kể từ ngày ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 16/2018/QĐST- DS ngày 27-4-2018, bà C đã bán toàn bộ nhà, đất kể cả phần diện tích đất của ông, ông đã gửi đơn tố cáo đến cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Sau khi điều tra, Phòng Cảnh sát hình sự Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có thông báo hướng dẫn ông khởi kiện vụ việc tại Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Nay ông N yêu cầu Tòa án buộc bà C trả lại phần diện tích đất đang làm nhà kho kí hiệu lô A diện tích 73,1 m^2 mà ông N nhờ bà C đứng tên và yêu cầu công nhận diện tích đất này cho ông N. Diện tích 7,1m^2 + 0,6m^2 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10-12-2019, bà C chưa được cấp giấy ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với vợ chồng

ông T, bà H thì tại biên bản giao tài sản là nhà kho cho Thi hành án ngày 18-5-2019, ông N đã ghi vào trong biên bản, nhà kho này đang tranh chấp. Do phát hiện bà C treo biển bán nhà, ông đã gửi đơn ngăn chặn đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu nhưng ngày 16-5-2018 bà H vẫn đặt cọc và giao 150 triệu đồng cho bà C; ngày 17-5-2018 bà H lại giao 350 triệu đồng cho bà C, ngày 18-6-2018 bà H giao tiếp số tiền 5,5 tỷ đồng. Đến thời điểm hiện nay, bà H giao 8 tỷ đồng. Như vậy tài sản đang tranh chấp, bà C vẫn làm thủ tục mua bán cho ông T, bà H là không đúng theo quy định của pháp luật.

Ông đồng ý với Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10-12-2019 và biên bản định giá ngày 23-10-2019, không yêu cầu định giá, đo vẽ lại.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bà Đỗ Thị Kim C và người đại diện theo ủy quyền của bà C trình bày:

Trước đây, bố mẹ bà C cho mỗi người một lô đất tại Hà Nội và tất cả đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bố mẹ bà C được thêm hai lô đất tái định cư tại 141 khu dãn dân ML, phường ML1, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Bố mẹ bà C đã bán một lô đất lấy tiền cho ông T3 và ông N; lô còn lại năm 2008, đã lập hợp đồng tặng cho bà C thửa đất 171 diện tích 56,5m^2 đất tại khu dãn dân ML, phường ML1, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội. Ngày 18-10-2008, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong năm 2008, bà C có nhờ ông T3 là anh của bà C và ông N ở ngoài Hà Nội xây nhà. Bà C trực tiếp đưa tiền cho ông T3 làm ba lần với số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Bà C đưa tiền trực tiếp cho một mình ông T3, nên bà X vợ ông T3 không biết. Sau khi xây nhà xong, bà C nhờ ông T3 cho thuê mỗi tháng 9 triệu và hàng tháng ông T3 lấy tiền thuê nhà gửi vào cho bà C.

Năm 2010, bà C nhờ ông T3 bán nhà đất trên được 05 tỷ đồng, do ông T3 là người đứng ra lo thủ tục giúp bà C nên bà C cho ông T3 số tiền 300.000.000 đồng. Số tiền còn lại 4,7 tỷ đồng ông T3 chuyển vào tài khoản cho bà C.

Tháng 11-2010, bà C mua diện tích đất 150 m^2 tại số 67 đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu của ông Thiệu Khắc Th và bà Lê Thị L, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 61,5m^2. Trước đó, bà C với ông N có ý định mua chung đất, nhưng khi ra Phòng Công chứng vợ chồng ông N mâu thuẫn không đồng ý mua chung. Ông N là người giao dịch mua bán nhưng thanh toán tiền là do bà C trả. Những lần bà C trả tiền bà L đều viết giấy đưa lại cho bà C. Vì bà C dùng số tiền bán nhà, đất tại 141 khu dãn dân ML, Hà Nội để mua nhà, đất tại 67 XVNT nên nhà, đất này là tài sản riêng của bà C, khi ra Phòng Công chứng chồng bà C đã làm văn bản xác nhận tài sản riêng và văn bản cam kết tài sản tại 67 XVNT là tài sản riêng của bà C. Ngày 29-11-2010, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Đến đầu năm 2011, vợ chồng bà C xây dựng căn nhà 03 tầng trên diện tích 112,1m^2, vì thời điểm đó gia đình bà C có kinh doanh bia và nước ngọt, nên phần diện tích đất còn lại xây nhà kho để chứa hàng. Ông T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C để thế chấp tại Ngân hàng MHB cho Doanh nghiệp tư nhân thương mại LH vay 03 tỷ đồng kinh doanh bia và để nhờ hàng hóa

trong nhà kho của bà C. Để trả số nợ này, bà C phải bán diện tích đất 64m^2 tại thửa 47A, tờ bản đồ số 27 thuộc Khu ML,Văn Mỗ, Hà Đông, Thành phố Hà Nội do bố mẹ ruột cho để đáo hạn Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Năm 2017, bà C khởi kiện yêu cầu ông N - Chủ Doanh nghiệp tư nhân thương mại LH di dời hàng hóa trả lại diện tích đất nhà kho cho bà C và Cơ quan thi hành án đã buộc ông N tháo dỡ hàng hóa trả lại nhà kho cho bà C.

Nhà đất tại 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu, bà C và ông T1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T và bà Đồng Thị H với giá chuyển nhượng là 10 tỷ. Ông T, bà H đã thanh toán cho ông T1, bà C 08 tỷ, số tiền 02 tỷ sẽ thanh toán sau khi làm thủ tục sang tên. Do có tranh chấp với ông N nên việc sang tên chưa hoàn thành, ông T bà H yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1248, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17- 4-2019 giữa bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị Kim C và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 17-4-2019 là hợp pháp, bà C và ông T1 đồng ý. Còn đối với số tiền 02 tỷ, bà C ông T1 và ông T bà H tự thỏa thuận và đề nghị Tòa án ghi nhận trong bản án.

Về sơ đồ vị trí đất và giá đất: Bà C đồng ý với sơ đồ vị trí đất và giá do Hội đồng định giá và không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

3. Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 27-11-2019, và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H và người đại diện hợp pháp của ông T, bà H trình bày:

Ngày 16-5-2018, ông T bà H có mua của vợ chồng bà C, ông T1 nhà và diện tích 150m^2 đất, thửa 143, tờ bản đồ số 18 tại số 67 đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 150427 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 29-11-2010, đứng tên bà Đỗ Thị Kim C, với giá 10.000.000.000 đồng. Tổng số tiền bà C ông T1 nhận từ ông T bà H đến ngày 17-4-2019 là 8.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại 2.000.000.000đồng, hai bên hẹn sau khi hoàn tất thủ tục sang tên cho ông T, bà H thì sẽ thanh toán đủ. Ngày 13-5-2019,cơ quan Thi hành án, đại diện chính quyền địa phương lập biên bản bàn giao mặt bằng tại số 67 đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu cho bà C và bà C đã bàn giao toàn bộ nhà đất và nhà kho cho ông T, bà H.

Về thủ tục sang tên nhà, đất tại số 67 đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu, ông T bà H nộp hồ sơ sang tên chuyển nhượng nhưng Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu trả lại vì có đơn ngăn chặn của ông N. Nay ông T, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N và có yêu cầu độc lập như sau: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1248, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-4-2019 giữa bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị Kim C và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 17-4-2019 là hợp pháp; buộc ông N phải trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang tranh chấp với bà C cho ông T, bà H quản lý và sử dụng. Đối với số tiền 02 tỷ, bà C ông T1 và ông T bà H tự nguyện giao cho ông T1, bà C và đề nghị Tòa án ghi vào trong bản

án.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1248, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17- 4-2019 giữa bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị Kim C và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ngày 17-4-2019 vô hiệu. Ông T bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bên bà C phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền mà ông T bà H đã thanh toán và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Ông T bà H đồng ý với sơ đồ vị trí đất và giá của Hội đồng định giá, không yêu cầu Tòa án đo vẽ lại và định giá lại.

4. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông T1 là chồng bà Đỗ Thị Kim C, ông đồng ý với lời trình bày của bà C. Năm 2008, cha mẹ ruột bà C là ông Đỗ Văn H và bà Nguyễn Thị T có tặng cho bà C một diện tích 56,5 m^2 đất tại khu dãn dân ML, phường Văn Mỗ, quận Hà Đông, Tp Hà Nội. Ngày 18-10-2008, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2009, vợ chồng ông có nhờ ông T3 là anh của bà C và ông N ở ngoài Hà Nội xây giùm nhà. Bà C trực tiếp đưa tiền cho ông T3 làm ba lần với tổng cộng hết 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Ông cũng không biết việc bà C nhà xây, chỉ khi nhà gần xây xong bà C mới cho ông biết. Nhà xây xong, ông T3 cho thuê và hàng tháng ông T3 gửi tiền thuê nhà vào cho bà C.

Năm 2010 bà C bán căn nhà trên được 5 tỷ đồng, ông T3 nhận tiền và chuyển cho bà C 4,7 tỷ đồng, còn 300.000.000 đồng ông T3 giữ lại do là người đứng ra lo thủ tục giúp bà C.

Tháng 11-2010, bà C mua diện tích đất 150m^2 tại 67 đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu của ông Thiệu Khắc Th và bà Lê Thị L, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 61,5m^2. Vì bà C dùng số tiền bán nhà, đất tại khu dãn dân ML, Hà Nội để mua nhà, đất tại 67 XVNT nên ông đã làm văn bản xác nhận tài sản riêng và văn bản cam kết tài sản tại 67 XVNT là tài sản riêng của bà C theo yêu cầu của ông N. Chính vì vậy mà nhà, đất đứng tên một mình bà C. Đến đầu năm 2011, ông và bà C xây dựng căn nhà 03 tầng trên diện tích 112,1m^2. Diện tích đất còn lại xây nhà kho để bia và nước ngọt.

Nay ông N tranh chấp, ông không đồng ý. Nhà, đất này hiện nay vợ chồng ông đã bán cho bà Đồng Thị H, địa chỉ: số 168/5đường Bạch Đằng, Phường 5, thành phố Vũng Tàu, giá chuyển nhượng 10 tỷ và đã nhận cọc 8 tỷ, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng chưa sang tên, do có tranh chấp với ông N.

Ông đồng ý với yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1248, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17- 4-2019 giữa bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị Kim C và bên nhận chuyển nhượng ông

Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ngày 17-4-2019 là hợp pháp; đề nghị Tòa án ghi nhận việc ông T, bà H tự nguyện giao cho vợ chồng ông T1 số tiền 2.000.000.000 đồng trong bản án.

Ông T1 đồng ý với sơ đồ vị trí và giá do Hội đồng định giá, không yêu cầu tòa án đo vẽ lại và định giá lại.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Hằng Ng Tòa án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt và có bản tự khai gửi cho Tòa án:*Bà Ng xác nhận không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa ông Đỗ Văn N và bà Đỗ Thị Kim C. Đất và tài sản gắn liền với đất trong vụ án này và các thỏa thuận liên quan ông N toàn quyền quyết định; bà Nga không tranh chấp gì.

6. Người làm chứng - bà Lê Thị L trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Năm 2010, vợ chồng bà và ông N có thỏa thuận mua bán nhà, đất tại 67 XVNT. Hai bên thỏa thuận giá là 4.320.000.000 đồng, ông N đặt cọc cho vợ chồng bà số tiền 50.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Sau đó, bà và ông N có lập giấy đặt cọc mua bán bằng giấy tay và ông N có hẹn khi nào bán xong nhà tại Hà Nội thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lần thứ hai, bà không nhớ rõ ông N hay bà C chuyển tiền vào tài khoản Công ty của bà ở Gia Lai, để bà thanh toán tiền cho Ngân hàng BIDV chi nhánh Gia Lai lấy giấy tờ nhà, đất ra. Khi đó bà không biết bà C là ai, mọi giao dịch đều làm việc với ông N. Lần thứ ba, vợ chồng bà xuống Vũng Tàu để thực hiện việc nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Vợ chồng bà cùng ông N ra Phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng và tại đây mới biết mặt bà C. Ông N có đề xuất với vợ chồng bà là kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C. Bà có hỏi ông N, hai anh em mua chung nhà, đất tại sao lại để bà C đứng tên, việc bà C đứng tên còn liên quan đến chồng của bà C, ông N có trình bày là vợ chồng ông N đang ly thân, có nhiều khó khăn trong việc đứng tên nên để cho em gái là bà C đứng tên. Còn chồng bà C sẽ làm văn bản khước từ tài sản, công nhận đây là tài sản riêng của bà C. Sau đó, vợ chồng bà cùng bà C ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mọi thủ tục sau này bà có ký ủy quyền cho ông N đi đóng thuế và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có Phòng Công chứng Thắng Nhất xác nhận. Việc thỏa thuận đứng tên giữa ông N và bà C như thế nào thì bà không biết. Ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,vợ chồng bà và ông N, bà C ra ngân hàng chuyển tiền vào tài khoản cho bà, tiền được chuyển từ tài khoản của bà C. Sau đó, vợ chồng bà cùng ông N, bà C đến Phòng Tài nguyên và Môi trường xóa thế chấp và hẹn ông N ngày đến lấy giấy tờ nhà, đất bản chính. Bà có đưa cho ông N số tiền 30.000.000đồng để ông N đóng thuế và sau này ông N có đưa lại cho bà 3.000.000đồng. Mọi giao dịch đã xong từ năm 2010, có một vài chi tiết bà không nhớ rõ. Việc tranh chấp giữa ông N và bà C không liên quan đến vợ chồng bà. Chồng bà là ông Thiệu Khắc Th đã mất năm 2013. Do sức khỏe, đường xa và bận việc gia đình nên bà đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử. Bà hoàn toàn chịu trách nhiệm về lời khai và sự vắng mặt của mình trước pháp luật.

7. Người làm chứng - ông Khổng Ngọc B trình bày:

Ông N và bà C là anh em ruột, việc tranh chấp giữa ông Đỗ Văn N và bà Đỗ Thị Kim C đối với diện tích 80m^2 tại 67 đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông không biết và không tham gia. Năm 2011, vợ chồng bà C và ông T1 (là anh ruột của ông) có thuê ông Nguyễn Văn Th xây nhà 1 trệt hai lầu và thuê ông làm nhà kho để chứa bia và nước ngọt. Bà C là người trả tiền vật tư và tiền công xây nhà kho. Ông chưa lần nào nhận tiền từ ông N. Do công việc thường xuyên vắng nhà nên ông đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử. Ông hoàn toàn chịu trách nhiệm về lời khai và sự vắng mặt của mình trước pháp luật.

8. Người làm chứng - ông Nguyễn Văn Th trình bày: Ông Th và ông N là hàng xóm. Nhà ông đối diện với nhà ông N, thường ngày hay sang chơi. Năm 2009, mẹ ông N là Nguyễn Thị T có kể với ông là cho ông N đất ở ngoài Hà Nội, ông N xây nhà và sau này có bán nhà ở đó mua nhà đất ở 67 XVNT. Ông cũng nghe ông N kể được mẹ cho đất ở Hà Nội và ông có gửi tiền cho anh trai xây nhà. Ông không chứng kiến và không kí vào bất kỳ văn bản nào.

Năm 2010, ông N mua đất tại số 67 đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông N có tham khảo ý kiến của ông về giá. Ông biết ông N là người thỏa thuận mua bán, đặt cọc còn quá trình mua bán, ông không tham gia. Cuối năm 2010, ông N có thuê ông san lấp, móc ống cống và lấp giếng, đập phá nhà cấp 4 mua của bà L để xây nhà cấp 3. Ông N nhờ ông xin giấy phép xây dựng,vẽ thiết kế tổng thể toàn bộ diện tích đất, sửa chữa hàng rào, xây nhà kho. Sau này, khi bắt tay vào xây nhà một trệt hai tầng thì ông mới được ông N thông báo xây nhà cho bà C, ông N có nói do vợ chồng ông N mâu thuẫn nên nhờ em gái là cô Chung đứng tên giùm ½ diện tích. Chính ông N là người thuê ông làm nhà cho bà C, đến thời điểm hiện nay bà C còn chưa quyết toán hết tiền cho ông. Ông N còn thuê ông làm nhà kho, do bận nên các phần phụ còn lại và hàng rào, ông thuê ông Bẩy em ông T1 làm. Tiền xây nhà kho hết 150.00.000đồng, ông N trả cho ông và ông là người giao tiền cho ông B. Do công việc của ông thường xuyên vắng nhà nên nghị Tòa án cho vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử. Ông hoàn toàn chịu trách nhiệm về lời khai và sự vắng mặt của mình trước pháp luật.

9. Người làm chứng - bà Đỗ Thị X trình bày tại cơ quan Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 04-01-2019: Bà là chị dâu của ông Đỗ Văn N và bà Đỗ Thị Kim C. Ban đầu thửa đất tại 141 khu dãn dân ML, bố mẹ chồng bà dự định bán để chia đều cho ba anh em, chồng bà, ông N và bà C. Sau đó bố mẹ chồng bà đổi ý để ông N gửi tiền ra xây nhà cho thuê lấy tiền cho bà C nuôi con (vì thời gian này bà C rất nghèo). Bà được biết diện tích đất tại 141 khu dãn dân ML, mẹ chồng bà không cho riêng ai. Bà xác nhận tiền xây nhà tại số 141 khu dãn dân ML là do ông N gửi tiền cho ông T3 chồng bà số tiền 650.000.000đồng.Bà C không đóng góp tiền vào việc xây nhà. Sau khi xây xong, chồng bà đứng ra cho thuê và gửi tiền vào cho bà C nuôi con ăn học hàng tháng. Sau đó, bà nghe ông T3 nói ông N nhờ kiếm người để bán căn nhà trên lấy tiền mua đất tại Vũng Tàu. Ông T3 đã bán căn nhà trên gửi số tiền 4,7 tỷ đồng vào cho ông N, bà C sử dụng tiền để mua đất Vũng Tàu và việc chia đất

như thế nào bà không biết. Bà được nghe ông T3 kể lại, ông N là người trực tiếp giao dịch mua bán nhà, đất tại số 67 XVNT. Tiền mua nhà là tiền bán nhà, đất tại 141 khu dãn dân ML.

10. Người làm chứng – ông Trần Quang Ph trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Ph là người dẫn vợ chồng ông N, bà Nga ra Phòng Công chứng để ký hợp đồng với vợ chồng bà Lê Thị Lập để nhận chuyển nhượng nhà đất số 67 XVNT. Tuy nhiên, do không có giấy tờ đất bản chính nên các bên không thực hiện được. Sau đó, ông Phương cùng với ông N đến Ngân hàng để hỏi thủ tục lấy giấy tờ đất mà bà L đang thế chấp tại Ngân hàng. Việc thỏa thuận mua chung đất giữa ông N và bà C thì ông Phương không biết.

11. Người làm chứng – ông Nguyễn Minh H trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông H có ông N nói lại là cụ Tích có cho ông N đất khu ML Hà Nội, gần bến xe. Ông H không chứng kiến việc cụ Tích, cụ Hải cho ông N đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 64/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã:

Áp dụng: Khoản 3, 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 228 và Điều 147 của Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015; Điều 130, Điều 131, khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn N về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Đỗ Thị Kim C.

1.1. Công nhận diện tích đất tranh chấp Lô A: Diện tích 73,1m^2 từ điểm 2-3-5-5A thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 18 trên sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10-12-2019 tọa lạc tại số 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đỗ Văn N (Có sơ đồ vị trí kèm theo).

Ông N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh hoặc xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

1.2. Buộc bà Đỗ Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ Văn N diện tích 73,1m^2 từ điểm 2-3-5-5A thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại số 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn T và bà Đồng Thị H.

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1248, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-4-2019 giữa bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị Kim C và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H

được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ngày 17-4-2019 vô hiệu từng phần đối với phần diện tích 73,1m^2 kí hiệu lô A, từ điểm 2-3-5-5A trên Sơ đồ vị trí lập ngày 10-12-2019, thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại số 67 đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu.

2.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1248, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17- 4-2019 giữa bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị Kim C và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ngày 17-4-2019 có hiệu lực pháp luật đối với phần diện tích 76,9m^2 kí hiệu lô B, từ điểm 5A-5-6-8 trên Sơ đồ vị trí lập ngày 10-12-2019, thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại số 67 đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu, trên đất có nhà 1 trệt 2 tầng của bà C, có sơ đồ kèm theo bản án.

Ông Nguyễn Văn T và bà Đồng Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh hoặc xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần diện tích 76,9m^{2}kí hiệu lô B, từ điểm 5A-5-6-8 trên Sơ đồ vị trí lập ngày 10-12-2019, thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại số 67 đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu, trên đất có nhà 1 trệt 2 tầng của bà C.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T và bà Đồng Thị H về việc buộc ông Đỗ Văn N trả nhà đất theo Quyết định thi hành án số 15/QĐ-CCTHADS ngày 26-02-2019.

2.4. Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Đỗ Thị Kim C phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H số tiền đã nhận 2.500.000.000đ(Hai tỷ, năm trăm triệu đồng) và số tiền bồi thường là 1.261.533.685đ (Một tỷ, hai trăm sáu mươi mốt triệu, năm trăm ba mươi ba ngàn, sáu trăm tám mươi lăm đồng).

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

Ngày 13 tháng 10 năm 2020, bị đơn – bà Đỗ Thị Kim C làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo bà Đỗ Thị Kim C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự trong vụ án không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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

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

- Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời tranh tụng tại phiên tòa, có đủ cơ sở để xác định: Diện tích đất 150 m^2 thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại địa chỉ 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng

Tàu được hình thành từ nguồn tiền là bán nhà đất tại thửa 171 khu dãn dân ML, phường ML1, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội và 50.000.000 đồng của ông N thanh toán tiền đặt cọc. Nhà đất tại thửa 171 khu dãn dân ML được xác định như sau: Diện tích đất 56,5 m^2 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đỗ Thị Kim C; tiền xây dựng nhà hết 650.000.000 đồng là do ông Đỗ Văn N bỏ ra. Do đó, xác định diện tích đất 150 m^2 thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại địa chỉ 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu là tài sản chung của bà C và Nghĩa; với tỷ lệ tương ứng lúc hình thành như sau: Ông N là 650.000.000 đồng tiền xây nhà + 50.000.000 đồng tiền cọc = 700.000.000 đồng, tương ứng với 16,2%; bà C là: 4.320.000.000 đồng (tổng số tiền mua đất) – 700.000.000 đồng (tiền của ông N) = 3.620.000.000 đồng, tương ứng với 83,8%. Do đó, cần buộc bà C phải giao trả lại cho ông N số tiền tương ứng với tỷ lệ đất được nhận nhân với đơn giá theo giá thị trường là 65.000.000 đồng/m^2.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H, ông T: Đề nghị Tòa án ghi nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông T, bà H với bà C là hợp pháp và ghi nhận trong bản án về việc ông T, bà H tự nguyện giao trả cho bà C, ông T1 số tiền 2.000.000.000 đồng.

Trên cơ sở đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim C, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim C đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự là các ông (bà): Nguyễn Thị Hằng Ng, bà Đỗ Thị X, ông Khổng Ngọc B, bà Lê Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim C thì thấy:

[2.1] Về diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào sơ đồ đo vẽ của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường lập ngày 10/12/2019 và sự xác nhận của các đương sự thì có đủ cơ sở để xác định diện tích đất tranh chấp là 73,1 m^2 thuộc thửa 143, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại số 67 đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu; đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích 150 m^2 đất đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp GCNQSD, QSH

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 150427 đứng tên bà Đỗ Thị Kim C ngày 29/11/2010.

Căn cứ vào Biên bản định giá ngày 23/10/2019 của Hội đồng định giá thì giá trị đất tranh chấp theo giá thị trường là 65.000.000 đồng/m^2; căn nhà tạm (nhà kho) có trên đất tranh chấp là 42.197.610 đồng.

[2.2] Theo lời khai của ông N, bà C: Nguồn tiền để thanh toán nhận chuyển nhượng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại số 67 đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu là do chuyển nhượng nhà đất tại thửa 171, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại khu dãn dân ML, phường ML1, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Xét đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS năm 2015, do sự thừa nhận của các đương sự nên đủ căn cứ xác định: Toàn bộ diện tích đất 150 m^2 (trong đó có 73,1 m^2 đất tranh chấp) được hình thành từ việc bán nhà đất thuộc thửa 171/56,5 m^2, tờ bản đồ số 00.

[2.3] Xét lời khai của ông N và của bà C về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất thuộc thửa 171/56,5 m^2, tờ bản đồ số 00 tại số 141 khu dãn dân ML, phường ML1, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thì thấy:

[2.3.1] Về quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào lời khai của ông N, bà C và căn cứ vào Giấy GCNQSD đất số AI 496411 do UBND thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây cấp cho bà Nguyễn Thị Tí và ông Đỗ Văn H ngày 05/4/2007 thì: Thửa 171/56,5 m^2, tờ bản đồ số 00 tại số 141 khu dãn dân ML, phường ML1, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (gọi tắt là thửa 171) có nguồn gốc là tài sản hợp pháp của ông H, bà T.

Xét lời khai của ông N cho rằng: Thửa 171 đã được cụ Hải, cụ Tích cho một mình ông N từ năm 2005 bằng miệng, sau đó ông N nhờ bà C đứng tên giấy tờ đất dùm; có sự chứng kiến của các anh chị em trong gia đình. Chứng cứ mà ông N cung cấp là lời khai của bà Đỗ Thị X (chị dâu) thì thấy: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc bà C là người đứng tên thửa đất dùm cho ông N và bà C cũng không thừa nhận sự việc này. Căn cứ vào lời khai của bà Đỗ Thị X là vợ ông Đỗ Văn T (anh trai nguyên đơn, bị đơn) tại Vi bằng số 1069 lập ngày 10/9/2018 của Văn phòng thừa phát lại quận Hà Đông có nội dung: "Trước đây bố mẹ chồng tôi có cho các con thửa đất số 141" và lời khai của bà X tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 04/01/2019 có nội dung: Theo bà X được biết thì thửa 171 bà Tích không cho riêng ai nên khi bán đi tiền bán được ông T3 gửi cho cả ông N, bà C, còn cụ thể bà Tích chia như thế nào thì bà X không rõ. Như vậy, lời khai của bà X cho thấy: cụ Hải, cụ Tích không cho riêng ông N thửa 171; không phải cho riêng mình ông N. Do đó, nếu căn cứ vào lời khai của bà X thì không có căn cứ để xác định cụ Hải và cụ Tích cho ông N thửa đất 171. Mặt khác, ông N cho rằng chứng cứ về việc ông N được cụ Tích, cụ Hải cho riêng thửa đất 171 còn thể hiện qua lời khai của người làm chứng như: Bà Lẩy Sìn H, ông Đỗ Quốc H, ông Lê Minh H, ông Nguyễn Minh H. Tuy nhiên, những người làm chứng này đều thừa nhận không chứng kiến việc cụ T, cụ H cho ông N thửa đất 171; mà họ nghe được qua lời kể lại của cụ T và của ông N nên không có cơ sở để công nhận.

Việc ông N cho rằng: do vợ chồng mâu thuẫn, bà Nga (vợ ông N) biết được ông N đứng tên thửa đất thì sẽ yêu cầu phân chia tài sản chung, nên đã nhờ bà C đứng tên dùm thửa đất và ông có thỏa thuận với bà C là sau này sẽ cho bà C ½ diện tích nhà đất này thì thấy: Vào năm 2005, cụ H và cụ T đã tặng cho ông N thửa đất số 47/90 m^2 (đất ở), tờ bản đồ số 27 cũng tại khu ML, phường Văn Mỗ và ông N đã được UBND thị xã Hà Đông cấp GCNQSD đất vào ngày 27/7/2005 và theo quy định tại Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình quy định về tài sản riêng của vợ chồng như sau: "Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân" nên thửa đất 171 theo trình bày của ông N là tài sản được thừa kế thì đây vẫn là tài sản riêng của ông N. Do đó, ông N cho rằng do mâu thuẫn vợ chồng và không muốn cho vợ biết nên ông N phải nhờ bà C đứng tên giùm thửa 171 trong khi thửa 47 ông N vẫn đứng tên trên GCNQSD đất là không phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật. Đồng thời ông N và bà C cũng không lập bất cứ giấy tờ gì thể hiện bà C chỉ đứng tên giùm ông N trên GCNQSD đất.

Xét thấy, ông N và bà Đỗ Thị X đều có lời khai đã cho thuê với giá 9.000.000 đồng/tháng và số tiền cho thuê này lại được ông Đỗ Văn T (là anh ruột của ông N, bà C) gửi trực tiếp cho bà C; khi bán căn nhà này thì số tiền bán được ông T3 không chuyển cho ông N, mà lại chuyển cho bà C. Như vậy, có thể thấy nếu thực tế nhà và đất thửa 171 là của ông N thì về nguyên tắc, ông T3 phải chuyển toàn bộ tiền cho thuê nhà đất, tiền bán nhà cho ông N, không thể chuyển cho bà C.

Ngoài ra, ông N cho rằng: Do ông N nhờ bà C đứng tên giùm nên thỏa thuận chia cho bà C ½ nhưng không được bị đơn thừa nhận, mặt khác nếu chia đất bằng hiện vật thì không thực hiện được do đất chỉ có diện tích 56,5 m^2; nếu chia theo giá trị thì phần ngôi nhà trên đất nếu ông N bỏ một số tiền lớn ra xây dựng nhưng lại chia cho bà C ½ cũng là không phù hợp.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 496411 của UBND quận Hà Đông thì ngày 05/4/2007, cụ H, cụ T đã được đứng tên thửa đất 171. Đến năm 2008, bà C được cụ Hải và cụ Tích ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ngày 18/10 2008, bà C được chỉnh lý đứng tên trên GCNQSD đất thửa 171. Do đó, về mặt pháp lý thì ông N không chứng minh được việc cha mẹ tặng cho riêng ông thửa đất 171, đồng thời bà C cũng không thừa nhận chỉ đứng tên giùm mà cho rằng cha mẹ cho riêng bà. Do đó, căn cứ vào Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất thì có đủ cơ sở để xác định thửa 171 bà C đứng tên trên GCNQSD đất là tài sản hợp pháp của bà C do nhận tặng cho từ cha mẹ.

[2.3.2] Về căn nhà xây dựng trên thửa 171:

Quá trình giải quyết vụ án, ông N và bà C đều khai là đưa 650.000.000 đồng cho ông Đỗ Văn T là anh trai ruột nhờ xây giùm nhà tại 141 khu dãn dân ML, nhưng về năm xây nhà có sự khác nhau, cụ thể: Ông N cho rằng nhà được xây vào cuối năm 2005 đến 2006, bà C khai nhà được xây vào cuối năm 2007, đầu năm 2008. Như vậy, cả ông N và bà C đều khai thống nhất số tiền xây nhà tại thửa 171 là 650.000.000 đồng nhưng cả hai bên đều cho rằng mình là người bỏ tiền ra xây dựng; cả ông N, bà C đều không có bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh về việc bỏ tiền ra xây dựng

nhà.

Tuy nhiên, theo xác nhận của ông N, bà C thì ông T3 (anh trai) là người đứng ra xây dựng nhà. Đối chiếu lời khai và bản tường trình của bà X tại cơ quan Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 04/01/2019 và tại Vi bằng số 1069 ngày 10/9/2018, bà X vợ ông T3 khẳng định: Ông N giao trực tiếp cho vợ chồng bà số tiền mặt là 650.000.000 đồng làm ba lần để nhờ vợ chồng bà xây nhà vào khoảng năm 2006; vợ chồng bà không nhận khoản tiền nào khác từ bà C. Ngoài ra còn những người làm chứng khác là ông Đỗ Văn M - là người bán vật liệu xây dựng xác nhận tại cơ quan Công an và tại vi bằng có nội dung: Ông bán vật liệu xây dựng cho ông T3 và ông N vào năm 2005 -2006; ông Đỗ Văn B là chú họ, ông Đỗ Quốc H là em họ của ông N bà C, ông Nguyễn Văn H là hàng xóm của ông Đỗ Văn T xác nhận là nghe ông T3 thông báo xây nhà cho ông N tại khu dãn dân ML, không nghe nói xây nhà cho bà C. Như vậy, căn cứ vào lời khai của những người làm chứng thì có căn cứ khẳng định: Khoảng năm 2005-2006, ông N là người gửi số tiền 650.000.000 đồng cho vợ chồng anh trai là ông T3, bà X xây dựng nhà tại số 141 khu dãn dân ML. Bà C không chứng minh được đã gửi cho ông T3 số tiền 650.000.000 đồng. Do vậy, có thể xác định số tiền 650.000.000 đồng để xây dựng căn nhà trên thửa đất 171 là do ông N bỏ tiền ra xây dựng.

Từ những nội dung phân tích nêu trên, có căn cứ xác định: Diện tích đất 56,5 m^2 thửa 171 tại khu dãn dân ML bà C đứng tên trên GCNQSD đất là tài sản của bà C; căn nhà trên thửa 171 là do ông N xây dựng với số tiền bỏ ra là 650.000.000 đồng.

2.4. Về nhà đất thửa 143, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại số 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu.

[2.4.1] Diện tích đất tranh chấp 73,1m^2 kí hiệu lô A theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10/12/2019 là một phần trong tổng diện tích 150m^2 đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông Thiệu Khắc Th và bà Lê Thị L năm 1997 thuộc thửa 347/150m^2, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại số 39/2 (số mới 67) đường XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu; trên đất ông Thái bà L đã làm nhà cấp 4, diện tích 64,4 m^2. Ngày 13/10/2010, ông Th, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nói trên cho bà Đỗ Thị Kim C và bà C đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD150427 ngày 29/11/2010.

[2.4.2] Xét lời khai của ông N cho rằng: Bà C đứng tên giùm ông N đối với nhà đất tranh chấp thì thấy: Ông N cho rằng năm 2010, ông mua nhà đất tại số 67 đường XVNT của ông Thái, bà L nhưng do vợ chồng ông mâu thuẫn nhiều năm (từ năm 1999) nên nhờ bà C đứng tên giùm. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà C cho rằng ban đầu hai anh em có ý định mua chung đất nên việc mua bán đều do ông N thực hiện như thỏa thuận về giá cả, đặt cọc và làm giấy tờ nhà đất, nhưng khi ra Phòng công chứng vợ ông N là bà Nga không đồng ý và ông N không góp tiền mua chung nên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/10/2010 và trên các giấy tờ mua bán, thanh toán tiền cho ông Thái bà L chỉ có một mình bà C đứng tên; những lần bà C trả tiền bà L đều viết giấy đưa lại

cho bà C. Như vậy, bị đơn không thừa nhận việc đứng tên giùm ông N trong khi ông N không có tài liệu chứng cứ chứng minh về nội dung này; mặt khác ông N cũng không có chứng cứ chứng minh được nội dung sau khi làm xong các thủ tục sang tên, ông N tự nguyện chia ½ đất cho bà C.

Xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Giấy biên nhận chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/8/2010 giữa ông N với bà L có nội dung: Bà L chuyển nhượng cho ông N nhà đất số 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu với giá chuyển nhượng: 4.320.000.000 đồng; trong 02 ngày 25 và 26/8/2010 thì ông N phải chuyển tiền đặt cọc vào tài khoản của bà L. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền nhận chuyển nhượng là 4.320.000.000 đồng và ngày 25/8/2010 thì ông N đã đặt cọc cho bà L số tiền 50.000.000 đồng.

Tại thời điểm các bên chuyển nhượng nhà đất thì đất đang được ông Thái, bà L thế chấp ngân hàng để vay tiền; xét chứng cứ là ủy nhiệm chi ngày 08/10/2020, số tiền 3.600.000.000 đồng; ủy nhiệm chi ngày 13/10/2010, số tiền 200.000.000 đồng và 400.000.000 đồng; tổng cộng là 4.200.000.000 đồng là do bà C chuyển cho bà L. Ủy nhiệm chi này cũng phù hợp với bản giấy viết tay ngày 08/10/2010 trong đó bà L, ông Thái thừa nhận thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà C. Mặt sau của thỏa thuận này thể hiện: Số tiền 3.600.000.000 đồng đã được chuyển khoản vào tài khoản của công ty Thiện T (công ty của ông Thái, bà L) ngày 08/10/2010; ngày 13/10/2010 bà C chuyển cho bà L 600.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền mặt. Như vậy, căn cứ vào tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp thì trong tổng số tiền chuyển nhượng nhà đất là 4.320.000.000 đồng thì chỉ có 50.000.000 đồng tiền đặt cọc là của ông N, còn lại là của bà C.

Sau khi bà C được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD150427 ngày 29/11/2010, thửa 143/150 m^2 đất thổ cư tờ bản đồ số 18 thì bà C đã thế chấp vào Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 08/4/2011 để đảm bảo khoản vay cho Doanh nghiệp tư nhân thương mại LH, tại thời điểm này thì ông Nguyễn Văn T1 là chồng bà C là chủ doanh nghiệp trước khi tặng doanh nghiệp cho ông N vào năm 2013. Đồng thời ngày 16/3/2011, bà C đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy phép xây dựng số 296 với diện tích xây dựng là 112,1 m^2, tổng diện tích sàn là 361,5 m^2, số tầng 03 tầng trên lô đất 143, diện tich đất 150m^2. Thực tế, ông T1 và bà C chỉ xây dựng nhà trên ½ thửa đất, ½ thửa đất còn lại hiện đang tranh chấp đã được xây dựng nhà kho để chưa bia và nước ngọt của doanh nghiệp LH. Vào năm 2017, bà C đã khởi kiện ông N tại TAND thành phố Vũng Tàu về việc đòi tài sản là nhà kho và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/QĐST-DS ngày 27/4/2018 với nội dung: Ông N là chủ doanh nghiệp tư nhân thương mại LH có trách nhiệm di dời toàn bộ hàng hóa của doanh nghiệp để trả lại toàn bộ diện tích nhà kho trong tổng diện tích 150 m^2 thuộc thửa 143 cho bà Đỗ Thị Kim C. Mặt khác, lời khai của ông N có trong vụ án tại Tòa án Vũng Tàu xác định nhà kho do phía bà C xây dựng. Điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Thịnh, ông Bẩy "Ông Th khai rằng nhà kho là do ông Th giao lại cho ông Bẩy làm, ông B khai ông Th giao cho ông Bẩy làm kho và ông Bẩy nhận tiền từ bà C, ông T1". Tại phiên tòa, ông Th khai nhận "phần ông B làm kho thì ông Thịnh không

trả cho ông B". Như vậy, có đủ cơ sở chứng minh quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại số 67 XVNT không thuộc về ông N bởi vì: Nếu tài sản là nhà đất có ½ phần tài sản là của ông N thì đã không thỏa thuận trả lại nhà kho cho bà C.

Từ những nội dung phân tích nêu trên cho thấy: Ông N chỉ chứng minh được đã chuyển số tiền cọc là 50.000.000 đồng cho bà L là người chuyển nhượng nhà đất hiện nay đang tranh chấp.

[2.5] Xác định số tiền góp chung của ông N và bà C để nhận chuyển nhượng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 18 có diện tích 150 m^2 tọa lạc tại số 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu:

Từ những phân tích trên, có thể khẳng định: Thửa 143, tờ bản đồ số 18 có diện tích 150 m^2 tọa lạc tại số 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu được hình thành từ nguồn tiền bán nhà đất tại thửa số 171 phường ML và 50.000.000 đồng của ông N. Do đó, xác định số tiền góp chung mua đất tại số 67 XVNT của từng người như sau: Ông N là 650.000.000 đồng (tiền xây nhà) + 50.000.000 đồng (tiền đặt cọc) = 700.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ góp là 16,2%; bà C là: 4.320.000.000 đồng – 700.000.000 đồng = 3.620.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ góp là 83,8%.

[2.6] Xét yêu cầu của ông N về việc yêu cầu bà C phải giao trả 73,1 m^2 thuộc một phần của thửa đất số 143, tờ bản đồ số 18 có diện tích 150 m^2 tọa lạc tại số 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu:

Ông N góp tiền mua đất với tỷ lệ 16,2% nên được hưởng tương đương với 16,2% diện tích đất 150 m^2 = 24,3 m^2; do vậy, không có căn cứ để buộc bà C phải chia cho ông N 73.1 m^2 theo như yêu cầu của ông N. Do diện tích được chia này không đủ điều kiện chia bằng hiện vật vì không đủ điều kiện để tách thửa, nên Hội đồng xét xử buộc bà C phải có trách nhiệm chia cho ông N giá trị của diện tích đất trên. Căn cứ vào Biên bản định giá ngày 23/10/2019 thì giá trị nhà đất định giá theo giá thị trường (65.000.000 đồng/m^2 + giá trị nhà = 11.288.518.410 đồng) cao hơn giá trị đất mà bà C đã chuyển nhượng cho bà H, ông T (10.000.000.000 đồng), nên cần áp dụng giá trị đất theo giá thị trường để buộc bà C thanh toán lại cho ông N diện tích đất 24,3 m^2 x (65.000.000 đồng/m^2) = 1.579.500.000 đồng.

[2.7] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H thì thấy:

Tại phiên tòa, bà C, ông T1 và bà H, ông T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-4-2019; do vậy cần phải chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H và ông T; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1248, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-4-2019 giữa bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị Kim C, ông Nguyễn Văn T1, bên nhận chuyển nhượng bà Đồng Thị H, ông Nguyễn Văn T được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là hợp pháp; bà H, ông T được quyền sử dụng hợp pháp toàn bộ thửa đất số 143, tờ bản đồ số 18 có diện tích 150 m^2 tọa lạc tại số 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD150427 ngày 29/11/2010 của UBND thành phố Vũng Tàu.

Do không có căn cứ để chia cho ông N diện tích đất tranh chấp, do vậy, buộc

ông Đỗ Văn N phải có trách nhiệm bàn giao lại phần đất tranh chấp ký hiệu lô A có diện tích 73.1 m^2 có tọa độ từ điểm 2-3-5-5A-2 thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại số 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu cho bà H, ông T quản lý và sử dụng.

Tại phiên tòa, bà H, ông T, bà C, ông T1 đề nghị Tòa án ghi nhận trong bản án về sự tự nguyện của bà H, ông T giao lại cho bà C, ông T1 số tiền chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận là phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim C, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Tại cấp sơ thẩm, ông N tự nguyện nộp, ông N không kháng cáo nên ông N phải nộp 8.070.000 đồng, đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông N phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và yêu cầu độc lập của bà H, ông T được chấp nhận, mức án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Bà Đỗ Thị Kim C phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho ông N là: 59.385.000 đồng.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp cho bà H, ông T.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Kim C; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn N về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bà Đỗ Thị Kim C.

Buộc bà Đỗ Thị Kim C phải thanh toán cho ông Đỗ Văn N giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 1.579.500.000đ (Một tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đồng Thị H, ông Nguyễn Văn T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1248, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-4-2019 giữa bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị Kim C, ông Nguyễn Văn T1 bên nhận chuyển nhượng bà Đồng Thị H, ông Nguyễn Văn T được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là hợp pháp; bà H, ông T được quyền sử dụng hợp pháp toàn bộ thửa đất số 143, tờ bản đồ số 18 có diện tích 150 m^2 tọa lạc tại số 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD150427 ngày 29/11/2010 của UBND thành phố Vũng Tàu. Bà H, ông T được liên hệ tới Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện các thủ tục sang tên thửa đất theo quy định.

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đồng Thị H, ông Nguyễn Văn T; theo đó, bà H, ông T tự nguyện giao cho bà Đỗ Thị Kim C, ông Nguyễn Văn T1 số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

2.3. Buộc ông Đỗ Văn N phải có trách nhiệm bàn giao lại phần đất tranh chấp ký hiệu lô A có diện tích 73.1 m^2 có tọa độ từ điểm 2-3-5-5A-2 thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại số 67 XVNT, phường Y, thành phố Vũng Tàu cho bà Đồng Thị H, ông Nguyễn Văn T quản lý và sử dụng; ví trí, diện tích theo sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 10-12-2019.

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

4. Về chi phí tố tụng: Ông N phải nộp 8.070.000đ (Tám triệu không trăm bảy mươi ngàn đồng), đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông N phải chịu là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010236 ngày 25-6-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu; ông N được hoàn trả lại 31.900.000đ (Ba mươi mốt triệu chín trăm ngàn đồng).

Bà Đỗ Thị Kim C phải chịu là: 59.385.000đ (Năm mươi chín triệu ba trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Đồng Thị H, ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002971 ngày 04-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà C không phải chịu; hoàn trả lại cho bà C số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002745 ngày 13-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 11/01/2021).

(Kèm theo Bản án là sơ đồ sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 10-12-2019).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp Vũng Tàu;
- THADS Tp Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đóng dấu)

Cao Xuân Long