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: 218/2023/DS-PT
Ngày 29-12-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang
Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - 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 Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 219/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 225/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2023, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 35/2023/QĐ-TA ngày 28 tháng 11 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 128/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 99/2023/QĐ-TA ngày 29 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị P, sinh năm 1970.
Địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Tống Minh N, sinh năm 1980 và ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975 (vắng mặt).
Địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Văn K, sinh năm 1980.
Địa chỉ: Ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (theo Giấy ủy quyền ngày 28-5-2021 và Giấy ủy quyền ngày 09-11-2021) (có mặt).
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Công Đ – Luật sư thuộc Công ty L - Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị Dạ T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Kim T1, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số nhà A, đường T, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*:

Bà Phạm Thị P - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị P trình bày:

Bà P và bà Tống Minh N có mối quan hệ họ hàng. Vì kinh tế khó khăn, bà P không có khả năng trả nợ ngân hàng nên bà N đồng ý cho bà P1 vay tiền. Ngày 08-3-2013 tại Ngân hàng Q1, bà N đã cho bà P vay số tiền 450.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, dưới sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Dạ T và ông Nguyễn Đức Q (là cán bộ Ngân hàng Q1). Việc vay tiền không lập thành văn bản. Hai bên thỏa thuận sau khi bà P hoàn thành thủ tục đáo hạn sẽ thanh toán lại số tiền trên cho bà N.

Tuy nhiên, do bà P liên quan đến nghĩa vụ thi hành án nên Ngân hàng Q1 không tiếp tục cho bà P vay vốn, bà P không có khả năng trả nợ cho bà N. Vì thế, bà N yêu cầu bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2028, quyển số 04 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 05-9-2013 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để chuyển nhượng cho bà Tống Minh N và ông Nguyễn Thanh H thửa đất số 534, tờ bản đồ số 15, phường P, thị xã P, diện tích 186 m^2 (*sau đây gọi tắt là thửa đất số 534*) với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng trên để làm tin với nhau và hai bên thỏa thuận khi nào con bà P trưởng thành, thu nhập ổn định sẽ thanh toán lại tiền cho bà N và bà N, ông H sẽ sang tên lại thửa đất trên cho gia đình bà P. Bà P vẫn sử dụng thửa đất trên từ năm 2013 cho đến nay.

Đến cuối năm 2020, bà P biết thông tin bà N rao bán thửa đất trên với giá 1.700.000.000 đồng nên bà P đã thương lượng với bà N để chuộc lại thửa đất trên giá 1.700.000.000 đồng với điều kiện bà N phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 397, tờ bản đồ 15 phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà P, nhưng bà N không đồng ý. Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2028, quyển số 04 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 05-9-2013 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu do che giấu một giao dịch dân sự khác là giao dịch vay tiền.

- Hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu là hai bên trao trả cho nhau những gì đã nhận, bà N và ông H phải trả lại cho bà Phạm Thị P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 635828, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11-4-2005 cho bà P và diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Bà P sẽ trả lại cho

bà N, ông H số tiền đã vay để đáo hạn Ngân hàng là 450.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

- Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 534 là tài sản hợp pháp của bà P.

- Tuyên hủy phần đăng ký cập nhật biến động về thửa đất số 534 giữa bà P với bà N tại Chi nhánh văn phòng Đ1, khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

Bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn ông Ngô Văn K1 trình bày:

Qua yêu cầu khởi kiện của bà P, bà Tống Minh N, ông Nguyễn Thanh H không chấp nhận, vì những lý do sau:

- Ngày 05-9-2013, tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, bà Phạm Thị P có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Tống Minh N, ông Nguyễn Thanh H với nội dung: Bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 534 với giá 150.000.000 đồng. Sau khi bà N và ông H thanh toán đủ tiền cho bà P, bà P đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất và bàn giao thửa đất trên cho bà N, ông H. Bà N1 và ông H đã làm thủ tục sang tên đăng ký theo luật định mà không hề có tranh chấp với bất kỳ cá nhân nào. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông H, bà N1 đã để nguyên hiện trạng như khi nhận chuyển nhượng.

- Đầu năm 2021, khi giá đất tăng cao, bà P có nhu cầu sử dụng thửa đất trên nên đã nhiều lần gặp bà N1 trao đổi, trả giá để mua nhưng không thành. Nguyên nhân chủ yếu phía bị đơn không chuyển nhượng lại cho nguyên đơn là do giá trị quyền sử dụng đất nằm ngoài khả năng tài chính của bà P. Bà P khởi kiện ông H, bà N1 ra Tòa án nhân dân thị xã P là nhằm ngăn chặn ông H, bà N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác, đồng thời tạo áp lực để mua thửa đất trên với giá thấp. Chứng cứ bà P kèm theo đơn khởi kiện là giấy viết tay mượn tiền lập ngày 08-3-2013 không hề có bất cứ chữ ký hoặc xác nhận nào từ vợ chồng ông H, bà N1. Điều này chứng minh rằng yêu cầu khởi kiện của bà P là không có căn cứ.

- Giữa ông H, bà N1 với bà P không hề có bất cứ giao dịch vay tài sản nào, mà đây là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuần túy theo thỏa thuận, phù hợp với quy định của pháp luật, không hề che giấu giao dịch dân sự nào khác. Kể từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay đã hơn 8 năm, phía bà P không có ý kiến và tranh chấp nào liên quan đến tài sản đã chuyển nhượng.

Từ những trình bày nêu trên cho thấy việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 534 vô hiệu là không có căn cứ. Đồng thời, hành vi của bà P tạo tranh chấp, tiến hành khởi kiện đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà N1. Vì vậy, bà N1, ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lê Công Đ trình bày:

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P, vì:

- Bà N1 và ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-9-2013 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với bà P một cách hợp pháp nên có hiệu lực pháp luật.

- Bà N1 và ông H đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất số 534 theo quy định của pháp luật.

- Về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, ông H và bà N1 đã nộp đủ các khoản phí và lệ phí khi nhận chuyển nhương thửa đất trên nên đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ngày 04-11-2013.

- Về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng trên đã đúng quy định pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Ngày 05-9-2013, bà Phạm Thị P và bà Tống Minh N, ông Nguyễn Thanh H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2028, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, để chuyển nhượng thửa đất số 534, tờ bản đồ số 15 phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Các bên đã cung cấp giấy tờ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho công chứng viên kiểm tra, đối chiếu. Quá trình ký hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký vào hợp đồng và được công chứng viên chứng kiến, đọc lại nội dung hợp đồng cho nghe, cũng như trực tiếp đọc lại nội dung hợp đồng và thống nhất cùng ký tên vào hợp đồng. Công chứng viên đã công chứng hợp đồng trên đúng theo quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Dạ T trình bày:

Bà T có quen với bà P và có cho bà P vay 180.000.000 đồng. Việc vay tiền có lập giấy tay và hai bên thỏa thuận trả góp theo tháng. Bà T có nghe bà P nói bà P vay của bà N, ông H 450.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, nhưng bà không chứng kiến cũng như nhìn thấy giấy vay tiền giữa bà P với vợ chồng ông H, bà N. Ngoài ra bà T không biết gì thêm.

Người làm chứng bà Trần Thị Kim T1 trình bày:

Bà T1 là hàng xóm của bà P. Khoảng năm 2012, bà T1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất số 534, tờ bản đồ số 15 phường P, thị xã P của bà P với giá 450.000.000 đồng nhưng bà P không bán. Bà T1 nghe bà P nói bà N cho bà P vay tiền, còn cụ thể như thế nào bà T1 không biết. Bà T1 không chứng kiến giao dịch hay thỏa thuận dân sự nào giữa bà N với bà P. Ngoài ra bà T1 không biết gì thêm.

Tại bản án sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P đối với bà Tống Minh N và ông Nguyễn Thanh H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

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

Ngày 29-5-2023, nguyên đơn bà Phạm Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà Tống Minh N và ông Nguyễn Thanh H (do ông Ngô Văn K đại diện) và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị P nộp trong thời hạn luật định. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị P nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người làm chứng Nguyễn Thị Dạ T và Trần Thị Kim T1 vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Người làm chứng Nguyễn Đức Q đã được Tòa án triệu tập theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng vắng mặt; kết quả xác minh tại địa chỉ của ông Q do bà P cung cấp không có người tên Nguyễn Đức Q cư trú và làm việc, bà P không cung cấp được địa chỉ nào khác của ông Q nên Tòa án không thể thực hiện việc dẫn giải người làm chứng theo yêu cầu của bà P. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt bị đơn và người làm chứng nêu trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị P*:

Bà P kháng cáo yêu cầu sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05-9-2013 tại Văn phòng C giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do là giao dịch giả tạo, che giấu cho quan hệ vay tiền giữa bà P với bà N. Xét yêu cầu kháng cáo trên của nguyên đơn thì thấy:

[2.1] Về hình thức và chủ thể của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bên nhận chuyển nhượng đã đăng ký sang tên theo quy định pháp luật. Khi ký hợp đồng, các bên tham gia có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, xác lập hợp đồng một cách tự nguyện. Do đó, về chủ thể và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Về nội dung: Hợp đồng trên có đầy đủ các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 698 Bộ luật dân sự 2005 và không có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội.

[2.3] Về việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng trên là giả tạo, che giấu cho quan hệ vay tiền:

[2.3.1] Bà P khai bà có vay Ngân hàng Q1 số tiền 600.000.000 đồng và không có tiền để trả nên đã hỏi vay bà N, ông H số tiền 450.000.000 để đáo hạn ngân hàng vào ngày 08-3-2013, hẹn sau khi vay lại Ngân hàng được sẽ trả số tiền trên cho bà N, ông H. Tuy nhiên, sau khi trả nợ, do bà P bị vướng thủ tục thi hành án nên không được ngân hàng cho vay lại và không có khả năng trả nợ cho bà N, ông H. Vì thế, theo yêu cầu của bị đơn, bà P chấp nhận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 534 cho ông H, bà N để cấn trừ nợ. Khi chuyển nhượng, bị đơn có hứa khi con bà P lớn và đi làm có tiền chuộc thì sẽ cho bà P chuộc lại thửa đất trên nhưng việc này chỉ nói miệng, không lập văn bản. Còn bị đơn không thừa nhận lời khai trên của bà P và khẳng định không cho bà P vay tiền mà chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 534 của bà P vào năm 2013 với giá 150.000.000 đồng.

[2.3.2] Xét, ngoài lời khai của chính mình, bà P không có chứng cứ nào khác chứng minh việc bà có vay tiền của bà N, ông H vào ngày 08-3-2013. Tờ "Giấy mượn tiền" đề ngày 08-3-2013 là bản photocopy, không có bản chính, bà P thừa nhận giấy này do bà P tự ghi, không có chữ ký xác nhận của bà N, ông H nên không có giá trị chứng minh việc vay tiền giữa các bên. Người làm chứng Nguyễn Thị Dạ T khai có nghe bà P nói vay bà N 450.000.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng, có thấy bà N đi cùng bà P đến Ngân hàng Q1 nhưng không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận vay tiền giữa bà P và bà N, không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để kết luận bà N, ông H có cho bà P vay số tiền 450.000.000 đồng vào ngày 08-3-2013 để đáo hạn Ngân hàng.

[2.3.3] Mặt khác, trong đơn khởi kiện và các lời khai tại hồ sơ vụ án (BL 07, 33, 93, 94), bản thân bà P cũng nhiều lần khẳng định là sau khi vay tiền của bà N vào ngày 08-3-2013, do vướng thủ tục thi hành án và không được Ngân hàng cho vay lại nên bà không có khả năng trả nợ cho bà N, ông H. Vì vậy, đến ngày 05-9-2013 hai bên thỏa thuận bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất

534 cho bà N, ông H để cấn trừ số nợ trên. Do đó, nếu có việc bà N cho bà P vay tiền như lời bà P khai thì tại thời điểm vay tiền hai bên cũng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà gần 06 tháng sau đó mới ký hợp đồng này, nên không thể nói việc ký hợp đồng chuyển nhượng là giả cách để đảm bảo cho việc vay tiền. Còn việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên để cấn trừ khoản nợ trên (nếu có) cũng là một thỏa thuận tự nguyện và hợp pháp, không phải là hợp đồng giả cách che giấu cho việc vay tiền.

[2.3.4] Về việc giao nhận đất và giao nhận tiền giữa các bên:

Theo bà P khai bà đã nhận khoản tiền 450.000.000 đồng tiền vay từ bà N, ông H vào ngày 08-3-2013, không nhận số tiền 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất từ bị đơn. Còn bà N, ông H không thừa nhận việc cho bà P vay số tiền 450.000.000 đồng và khẳng định đã giao số tiền 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho bà P vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, nên bà P mới đồng ý giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, ông H đi làm thủ tục sang tên.

Xét, số tiền bà P thừa nhận có nhận từ bị đơn (450.000.000 đồng) là nhiều hơn số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng (150.000.000 đồng). Từ năm 2013 đến nay, bà P không có tranh chấp gì về việc giao nhận khoản tiền 150.000.000 đồng này. Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, bà P cũng khẳng định không có yêu cầu gì đối với bà N, ông H về việc thanh toán khoản tiền 150.000.000 đồng nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

Bà N, ông H khẳng định đã được bà P bàn giao thửa đất trên và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã tiến hành cắm mốc giới và bàn giao đất trên thực địa theo bản trích lục Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 23-9-2013. Tại sơ đồ vị trí này cũng ghi nhận rõ "*Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều thừa nhận về ranh giới thửa chuyển nhượng (cắm mốc rõ ràng) không khiếu nại về sau*". Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà N, ông H để nguyên hiện trạng như khi nhận chuyển nhượng của bà P, trên đất có cổng sắt do bà P xây dựng từ trước khi chuyển nhượng. Còn bà P cho rằng bà chưa bàn giao thửa đất 534 cho bị đơn mà vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Xét, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm ghi nhận trên thửa đất 534 không có nhà cửa, công trình xây dựng hay cây trồng lâu năm nào của bà P, chỉ có một cổng sắt đã cũ mà theo bị đơn là đã có từ trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà P khai cổng sắt do bà mới làm sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh. Lời khai của bị đơn phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và chứng cứ là Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 23-9-2013 (sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), trong đó có thể hiện rõ việc bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã xác nhận ranh giới, cắm mốc giới thửa đất để bàn giao cho nhau (Bl 53). Do vậy, có căn cứ để kết luận bà P đã bàn giao thửa đất trên cho ông H, bà N sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3.5] Với những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất kết luận: Ngày 05-9-2013, giữa bà P và ông H, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 534 là hoàn toàn có thật. Đây là thỏa thuận tự nguyện của các bên, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, các bên đã thực hiện việc ký hợp đồng công chứng và đăng ký sang tên cho bà N, ông H theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên quyết định này. Bà P kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nên không được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà P phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã nộp xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị P, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 95, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P đối với bà Tống Minh N và ông Nguyễn Thanh H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Phạm Thị P phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục tài liệu, chứng cứ là 18.000.000 (mười tám triệu) đồng và đã nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị P phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0006365 ngày 15-3-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà P đã nộp xong.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị P phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007287 ngày 03-7-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà P đã nộp xong.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29-12-2023).

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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND TX. P, tỉnh BR-VT;
- VKSND TX. P, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS TX. P, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ