

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 167/2025/DS-PT

Ngày: 04 - 9 - 2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Duyên

Bà Bùi Thị Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Lê Nguyệt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 332/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 555/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T), sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: C đường C, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là C đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Tuấn A, sinh năm

1987 (có mặt);

Địa chỉ: Số C đường C, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn*: Ông Đặng Quang Đ, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 Đ, phường A, Thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 1 Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đặng Thanh B1, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: F Cô B, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ủy ban nhân dân thành phố V;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Đặng Thanh B1, sinh năm 1964 (có mặt);

Ông Nguyễn Hoài H1, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: F Cô B, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 06 Cô B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Bà Vũ Thị H2, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ liên lạc: 39/6 đường T, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 3 đường T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Văn phòng C3 (vắng mặt);

Địa chỉ: H, đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là H, đường C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông Vũ Văn C, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: A N, Phường N, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là A N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Bà Phạm Thị Khánh T1, sinh năm (vợ ông Đ) (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 Đ, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 1 Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ông Vũ Tuấn A, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: C A, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là C đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Ông Vũ Ngọc T2, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Ông Vũ Quốc K, sinh năm 1998 (có mặt);

Địa chỉ: Số A ngách D ngõ T, đường Đ, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là Số A ngách D ngõ T, đường Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

9. Ông Vũ Đình C1, sinh năm 1932 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là Thôn T, xã L, tỉnh Bắc Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, ông K, ông C1: Ông Vũ Tuấn A (có mặt).

10. Ông Nguyễn Văn N (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thôn C, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

11. Ông Đỗ Văn B2, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ D khu phố D, đường V, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D khu phố D, đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

12. Ông Tạ Xuân T3, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ D khu phố D, đường V, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D khu phố D, đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

13. Bà Đặng Thị L, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Ông Nguyễn Hữu T4, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ D khu phố D, đường V, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D khu phố D, đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

14. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ D khu phố D, đường V, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D khu phố D, đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đặng Quang Đ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thanh B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Khoảng tháng 5/2009, do cần vốn làm ăn, bà B (T) nhờ ông Lê Đình H3 và bà Trần Thị T5 dẫn đến nhà bà Đặng Thanh B1 để vay tiền. Bà B1 đồng ý cho bà B (T) vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, phí dịch vụ giới thiệu là 10%, thời hạn vay không rõ, đồng thời hứa hẹn làm dịch vụ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B (T) để vay Ngân hàng cho bà B

(T), sau khi ngân hàng cho vay thì bà B (T) sẽ hoàn trả lại số tiền mà bà B1 đã cho vay trên.

Ngày 12/5/2009, tại nhà bà B1, bà B1 đã yêu cầu bà B (T) ký giấy nhận tiền, sau đó bà B1 đưa ông H3 là chủ nợ của bà B (T) số tiền 720.000.000 đồng, số tiền còn lại thì bà B1 tính lại và trừ vào số tiền bà B (T) vay bà B1 để trả trước tiền lãi, cụ thể: lãi trước 03 tháng x 60.000.000 đồng/ tháng 180.000.000 đồng, phí dịch vụ 10% là 100.000.000 đồng. Bà B (T) không nhận được khoản tiền nào đối với số tiền vay 1.000.000.000 đồng. Ngoài ra, bà B1 còn buộc bà B (T) ký giấy vay tiền 1.000.000.000 đồng (giấy chỉ lập một bản, bà B1 là người giữ). Sau đó bà B1 lại yêu cầu bà B (T) ký một số giấy tờ theo bà B1 là để làm tin cho khoản vay, trong số đó có thể có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bên chuyển nhượng là bà B (T), bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Quang Đ, chuyển nhượng đối với diện tích 6.032,6m² đất thuộc thửa số 26542.50.206, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V. Tại thời điểm ký kết các giấy tờ không có mặt ông Đặng Quang Đ, không có mặt công chứng viên, chỉ có mặt bà B (T), bà B1 và ông H3, bà T5. Không có việc thỏa thuận mua bán đất. Bà B1 giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B (T) và toàn bộ các giấy tờ bà B (T) đã ký.

Sau thời gian dài bà B (T) thấy bà B1 tiếp tục giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B (T) và cũng không giúp bà B (T) làm thủ tục vay vốn ngân hàng, bà B (T) nhiều lần hỏi thì bà B1 khất lần nữa. Khoảng tháng 7/2010 và tháng 10/2010, bà B (T) có gặp bà B1 để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B1 nói phải trả cho bà B1 số tiền 8 tỷ đồng. Thấy bà B1 có biểu hiện muốn chiếm đoạt quyền sử dụng đất nên bà B (T) liên hệ với cơ quan quản lý đất đai thì mới được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B (T) đối với diện tích 6.032,6m² đất thửa số 26542.50.206, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V đã được sang tên cho ông Đặng Quang Đ ngày 22/6/2009 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 219 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2009 của Văn phòng C3, và ông Đ đã tách thửa diện tích đất trên thành 09 thửa và hiện đứng tên trong 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà B (T) thừa nhận có ký tên bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2009 nhưng là ký không (không có mặt ông Đ, không có công chứng viên), và chỉ để bảo đảm cho việc trả tiền vay chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà B (T) khẳng định không ký tên trong Hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2009. Đối với Biên nhận tiền ngày 15/5/2009, bà T thừa nhận bà B (T) có viết nhưng nội dung là giấy biên nhận nợ số tiền 2.000.000 đồng nhưng đã bị sửa chữa thành giấy Biên nhận tiền 2.000.000.000 đồng.

Năm 2012, nguyên đơn bà B (T) có đơn khởi kiện đối với bị đơn ông Đặng Quang Đ.

Tại bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và bản án phúc thẩm số 490/2019/DS-PT ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B (T). Tuy nhiên tại Quyết định giám đốc thẩm số 28/2022/DS-GĐT ngày 24/8/2022 đã hủy bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 08/5/2018 và bản án phúc thẩm số 490/2019/DS-PT ngày 17/10/2019 nêu trên, nguyên đơn không đồng ý với các lý do là cơ sở để hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao tại Quyết định số 28 nêu trên. Bởi vì:

- Thứ nhất, nguyên đơn khẳng định không có quen biết ông Đặng Quang Đ, không mua bán đất, không vay mượn tiền ông Đ. Và nguyên đơn không viết giấy nhận tiền ngày 10/5/2009, nội dung trên giấy mơ hồ không thể hiện số tiền nhất quán, không thể hiện rõ tiền cho giao dịch nào, và nét chữ cũng không phải của nguyên đơn, có thể thấy rõ bằng mắt thường. Các nhân chứng là bà T5 và ông H3, cũng đều làm chứng việc nguyên đơn chỉ vay tiền bà B1 chứ không phải ông Đ.

- Thứ hai, đối với giấy nhận tiền 2 tỷ đồng ngày 15/5/2009 là giấy nhận tiền bị sửa chữa nội dung, tại Kết luận giám định lần thứ 2 số 692/CP54-P5 của V Bộ C4. Tại văn bản này có kết luận: “5.2. Không đủ cơ sở kết luận người viết các chữ: “Tiền” tại dòng chữ viết thứ 1; số “9” trong các chữ số “15/5/2009” tại dòng viết thứ 2; các chữ số “000” sau các chữ số “2.000.000đ”, các chữ “(Hai Tỷ)” tại dòng chữ viết thứ 3; các chữ “về việc mua Bán đất” tại dòng chữ viết thứ 3, 4 và “(2.000.000.000) Hai Tỷ đồng” tại dòng viết thứ 4 tính từ trên xuống trên Biên nhận tiền ngày 15/5/2009 so với chữ viết của bà Nguyễn Thị T trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M4”. Chứng cứ này không đề cập đến nội dung giao dịch, lại bị sửa chữa nghiêm trọng. Điều này cũng phù hợp với lời khai của nguyên đơn là mảnh giấy bị sửa chữa thành nội dung mua bán đất chứ không có chuyện giao dịch mua bán đất. Đề nghị Tòa án không chấp nhận chứng cứ này.

- Thứ ba, tại đơn xin xác nhận độc thân do Ủy ban nhân dân xã B cấp cho Nguyễn Thị T. Nội dung đơn này ghi rõ mục đích xác nhận đơn là để giao dịch với ngân hàng chứ không phải là để giao dịch mua bán đất. Điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của nguyên đơn và người làm chứng về vụ việc, đó là nguyên đơn gặp bà B1 để làm dịch vụ vay tiền đảo hạn và thế chấp vay ngân hàng chứ không có bán đất. Lời khai của bị đơn cho rằng bà T bán đất là dối trá. Việc ông Đặng Tuấn P, là công chứng viên văn phòng công chứng. Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng cho đồng chuyển nhượng khi không có giấy xác nhận độc thân cho mục đích mua bán đất là vi phạm nghiêm trọng quy định pháp luật. Chứng cứ này một phần nữa củng cố thêm tính đúng đắn của nguyên đơn, và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chính đáng. Bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm trước đây chưa xem xét đến chứng cứ này.

Nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 219 quyền số 01/TP/CC-SCC/Hợp đồngGD ngày 12/5/2009 của Văn phòng C3 đối với diện tích đất 6.032,6m² thửa số 26542.50.206, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V giữa bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) với ông Đặng

Quang Đ là vô hiệu vì là giao dịch giả tạo, trái pháp luật, trái đạo đức xã hội và không có giá trị pháp lý.

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích đất 6.032,6m² thửa số 26542 50.206 tờ bản đồ 50 tại phường A, thành phố V gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 562758 diện tích 6.032,6m², thuộc thửa số 26542.50.206, tờ bản đồ số 50 tại phường A, Thành phố V do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 28/2/2007 cho Phan Đình P1, đối với phần ghi chú sang tên sang tên cho ông Đặng Quang Đ ngày 22/6/2009.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168414 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích 689,3m², thửa số 206, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168415 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích 505,2m², thửa số 274, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168416 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích 776,1m², thửa số 275, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168417 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích 696,4m², thửa số 276, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168418 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích 677,8m², thửa số 277, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168419 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích 605,5m², thửa số 278, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168420 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích 665m², thửa số 279, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168421 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích 706,3m², thửa số 280, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168422 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích 711m², thửa số 281, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

- Công nhận và phục hồi quyền sử dụng đất diện tích 6.032,6m² đất thửa số 26542.50.206, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V cho Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T).

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất thửa số 26542.50.206, tờ bản đồ số 50 tại phường A, Thành phố V cho bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T).

- Đối với tài sản trên đất tranh chấp: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì phát sinh một số tài sản trên đất là hàng rào tạm, nhà tạm. Các tài

sản trên đất hiện nay không phải là của nguyên đơn, nguyên đơn không biết tài sản trên đất hiện nay là của ai. Do đó, trong vụ án này nguyên đơn bà B (T) không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các tài sản trên đất. Trong trường hợp có phát sinh tranh chấp đối với các tài sản này thì bà B (T) sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Đặng Thanh B1, nguyên đơn bà B (T) có ý kiến như sau: Trong vụ án bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) khởi kiện ông Đặng Quang Đ thì bà Đặng Thanh B1 tham gia tố tụng với 02 vai trò:

+ Thứ nhất, bà B1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong các bản lời khai của bà B1 tại Tòa án cấp sơ thẩm trước đây thì bà B1 có trình bày là góp tiền chung với ông Đ để mua đất, nên Tòa án đã xác định bà B1 tham gia tố tụng với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; việc xác định tư cách tham gia tố tụng như trên đối với bà B1 là đúng. Việc bà B1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là quyền và nghĩa vụ của bà B1, nếu có phát sinh chi phí thì cũng là quyền và nghĩa vụ của bà B1, không có liên quan tới nguyên đơn.

+ Thứ hai, bà B1 tham gia tố tụng với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Quang Đ, việc bà B1 nhận ủy quyền của ông Đ là thỏa thuận cá nhân giữa bà B1 và ông Đ, các chi phí phát sinh đối với vai trò ủy quyền này nếu có là do bà B1 thực hiện ủy quyền với ông Đ, không liên quan tới nguyên đơn.

Do đó, nguyên đơn bà B (T) không đồng ý các yêu cầu độc lập của bà B1 về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bà B1 và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Đặng Thanh B1.

Chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà B (T) rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp giữa bà B (T) với ông Vũ Văn C.

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Đặng Quang Đ và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Đặng Quang Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T), bởi vì:

Thực tế có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B (T) và ông Đ, bởi trước khi chuyển nhượng, bà B (T) còn chỉ ranh tứ cận đất, hai bên thống nhất giá, sau đó mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 10/5/2009, bà B (T) và ông Đ ký Hợp đồng mua bán đất đối với diện tích 6.032,6m² đất thửa số 26542.50.206 tờ bản đồ 50 tại phường A, thành phố V với giá 3.000.000.000 đồng, ông Đ đặt cọc cho bà B (T) số tiền 1.000.000.000 đồng, có người chứng kiến là bà T5.

Ngày 12/5/2009, bà B (T) và ông Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 219 quyển số 01/TP/CC-SCC/Hợp đồngGD ngày 12/5/2009 tại Văn phòng C3 đối với diện tích 6.032,6m² thửa đất số 26542.50.206 tờ bản đồ 50 tại phường A, thành phố V. Người ghi phiếu yêu cầu công chứng chuyển nhượng đất là bà B (T).

Ngày 15/5/2009, bà B1 là đại diện của ông Đ giao cho bà B (T) số tiền 2.000.000.000 đồng, bà B (T) là người trực tiếp viết xác nhận việc nhận tiền vào mặt phía sau của Hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2009. Việc sửa chữa trong biên nhận tiền là do bà B (T) viết thiếu số 0 phía sau nên bà B1 yêu cầu bà B (T) sửa lại và viết xuống dòng dưới.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C3, ông Đ đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/6/2009 ông Đ được ghi chú việc nhận chuyển nhượng trong Giấy chứng nhận QSD đất số AH 562758 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 28/02/2007 cho ông Phan Đình P1. Sau đó, ông Đ tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168422 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 711m² thửa số 281, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168421 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 706,3m² thửa số 280 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168420 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 665m² thửa số 279 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168419 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 605,5m² thửa số 278 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168418 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 677,8m² thửa số 277 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168417 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 696,4m² thửa số 276 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168416 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 776,1m² thửa số 275 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168415 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 505,2m² thửa số 274 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168414 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 689,3m² thửa số 206 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

Các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, giấy nhận tiền đã được V Bộ C4 giám định tại bản giám định số 276/C54-P5 ngày 22/4/2013 và số 692/C54-PC45 ngày 02/4/2014, kết luận tất cả chữ viết và chữ ký tại các hợp đồng này đều do cùng một người ký và viết ra đó là bà B (T). Vì vậy, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B (T) và ông Đ đã đảm bảo đầy đủ về cả nội dung và hình thức theo Khoản 1 Điều 127 và khoản 1 Điều 106 Luật Đất

Đại 2003 và theo điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định “những tình tiết sự kiện không phải chứng minh đó là những tình tiết sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp”.

Bà B (T) đã nhận đủ tiền và bàn giao đất theo các hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa hai bên cũng như Hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Ông Đ là người quản lý, sử dụng đất từ năm 2009 thửa đất số 26542.50.206 tờ bản đồ số 50, diện tích 6.032,6m² tại phường A cho đến nay. Bằng chứng là các giấy biên nhận của Ủy ban nhân dân phường A1 đã cung cấp cho Tòa án khi bị đơn làm đơn tố cáo gửi phường 12 về việc ông Q có hành vi dựng nhà tạm nhằm chiếm dụng đất năm 2011, và việc bà B1 làm đơn xin Ủy ban nhân dân Phường A1 xây dựng tường rào bảo vệ đất từ khi bà B (T) chưa đưa đơn khởi kiện ông Đ và xuyên suốt cho đến năm 2024.

Bà B (T) không cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà B (T) đối với ông Đặng Quang Đ. Vì vậy yêu cầu khởi kiện và lời khai của bà B (T) là không đúng và không có căn cứ.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà B (T) và ông Đ là hợp pháp. Do đó, ông Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B (T).

Đối với lời khai của người làm chứng là bà T5 cho rằng bà đi cùng với bà B (T) đến nhà bà B1 vay tiền, tuy nhiên căn cứ theo Hợp đồng mua bán đất giữa bà B (T) và ông Đ, người làm chứng là bà T5 lại cho lời khai tại tòa là bà chỉ ký vào một tờ giấy vay tiền, điều đó cho thấy bà là người hoàn toàn không trung thực.

Đối với lời khai của ông Lê Đình H3 cho đến thời điểm hiện tại ông H3 vẫn đang là chủ nợ của bà B (T) (Bà B (T) đang nợ ông H3 1.380.000.000 đồng). Ông H3 có lời khai hoàn toàn mâu thuẫn với bà B (T) (điều đó chứng minh ông khai gian dối chứ không chứng kiến việc giao dịch mua bán giữa ông Đ và bà B (T) với mục đích giúp bà B (T) lấy được tài sản đã bán cho ông Đ để ông có khả năng lấy được nợ) vì vậy lời làm chứng của những người này hoàn toàn không có cơ sở, không có căn cứ xem xét, đánh giá.

Vì vậy, đề nghị Tòa án: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B (T) đối với ông Đặng Quang Đ. Đề nghị Tòa án công nhận các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp hợp pháp cho ông Đ theo quy định pháp luật.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì phát sinh một số tài sản trên đất. Các tài sản trên đất tranh chấp không phải là của bị đơn ông Đặng Quang Đ và cũng không biết là của ai. Do đó, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc những người có tài sản trên đất phải di dời trả lại nguyên hiện trạng đất cho ông Đặng Quang Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thanh B1 trình bày:

Bà B1 không đồng ý với toàn bộ lời trình bày của bà B (T). Bà B1 khẳng định bà B1 không cho bà B (T) vay 1.000.000.000 đồng. Bà B1 biết việc ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B (T) vì bà B1 là cô của ông Đ và việc lập hợp đồng đánh máy, giao tiền diễn ra tại nhà bà B1. Bà B1 đồng ý với lời trình bày của ông Đ về quá trình chuyển nhượng đất. Bà B1 cho ông Đ

mượn 2.000.000.000 đồng trong tổng số tiền 3.000.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất của bà B (T). Đây là tiền của riêng của bà B1, không phải tài sản chung của vợ chồng với ông Nguyễn Hoài H1. Đối với số tiền cho mượn này, bà B1 sẽ tự giải quyết với ông Đ, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, bà B1 giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

Yêu cầu bà B (T) bồi thường thiệt hại cho bà B1 các khoản sau:

- Chi phí đi lại của bà B1 trong suốt 12 năm để tham gia giải quyết vụ án do bà B (T) khởi kiện nêu trên, (chưa tính thời gian vẫn còn phải tiếp tục) là: 288.000.000 đồng (bình quân một tháng 02 lần, một năm 24 lần x 1.000.000đ/lần x 12 năm).

- Thời gian mất việc làm của bà B1 vì phải đi lại để tham gia giải quyết vụ án bình quân 01 tháng 02 lần, mỗi lần 01 ngày: 666.000 đồng/ngày x 24 lần/năm x 12 năm = 191.800.000 đồng.

- Chi phí bà B1 soạn thảo đơn thư, và gửi thư tới các cơ quan chức năng là 38.000.000 đồng.

- Chi phí thuốc men do bà B1 bị bà B (T) vu khống trong vụ án dẫn đến bà bị chấn động tinh thần làm tôi bị mất ngủ, bị stress gây nên bệnh rối loạn tiền đình, rối loạn tiêu hóa là 30.000.000đ.

Tổng cộng: 547.800.000 đồng.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp không phải là của bị đơn ông Đặng Quang Đ, không phải là của bà B1 và bà B1 cũng không biết là của ai, bà B1 đồng ý với ý kiến của ông Đặng Quang Đ về việc buộc những người có tài sản trên đất phải di dời trả lại nguyên hiện trạng đất cho ông Đặng Quang Đ.

Bà B1 xác nhận bà B1 không cho bà B (T) vay bất cứ khoản tiền nào, nên không yêu cầu bà T phải trả khoản tiền nào liên quan trong vụ án này cho bà B1. Khoản tiền 3 tỷ đồng liên quan đến việc tranh chấp trong vụ án, trong đó có 2 tỷ bà B1 cho ông Đ mượn, bà B1 không yêu cầu tòa giải quyết, bà B1 và ông Đ tự giải quyết với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Tuấn A trình bày:

Ông Tuấn A là con trai của bà B (T) và ông Vũ Minh T6 chồng bà B (ông T6 đã chết năm 2002). Năm 2006, Nhà nước thu hồi diện tích đất của cha mẹ ông Vũ Tuấn A tại xã B, huyện X và bồi thường hỗ trợ khoảng 1.600.000.000 đồng theo Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường hỗ trợ thu hồi đất số 3613/QĐ-UBND ngày 18/9/2006 của Ủy ban nhân dân huyện X. Bà B (T) đã dùng số tiền này để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50 tại phường A, thành phố V của ông Phan Đình P1 vào năm 2007.

Trước đây ông Tuấn A có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Đặng Quang Đ số 219 quyền số 01/TP/CC-SCC/Hợp

đồngGD ngày 12/5/2009 của Văn phòng C3 đối với diện tích đất 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50 tại phường A, thành phố V;

- Yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích đất 6.032,6m² thửa 26542.50.206 tờ bản đồ 50 tại phường A, thành phố V gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168422 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 711m² thửa 281 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168421 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 706,3m² thửa đất số 280 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168420 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 665m² thửa 279 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168419 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 605,5m² thửa số 278 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168418 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 677,8m² thửa số 277 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168417 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 696,4m² thửa số 276 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168416 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 776,1m² thửa 275 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168415 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 505,2m² thửa số 274 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168414 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 689,3m² thửa số 206 tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 562758 diện tích 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50 tại phường A, thành phố V do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 28/02/2007 cho ông Phan Đình P1, ghi chú sang tên cho ông Đặng quang Đ ngày 22/6/2009).

- Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50 tại phường A, thành phố V là tài sản chung của bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Minh T6 gồm bà T, ông C1 và ông T2, ông K và ông.

Ngày 15/8/2024 ông Tuấn A có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập liên quan đến vụ việc nêu trên và không yêu cầu tòa giải quyết nữa. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Tuấn A xác nhận tài sản tranh chấp trong vụ án là của bà B (T), ông Tuấn A đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B (T) đối với bị đơn ông Đặng Quang Đ; Không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thanh B1 đối với nguyên đơn bà B (T).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Q, bà Vũ Thị H2 trình bày:

Ngày 07/2/2009, ông Q và bà T ký kết hợp đồng trao đổi đất (không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận), nội dung: ông Q đổi diện tích 2.100m² đất tại đường H, phường B, thành phố V cho bà T để lấy diện tích 1.500m² đất tại thửa 26542 50.206 tờ bản đồ 50 tại phường A, thành phố V. Bà T hứa sau 2 tháng sẽ làm thủ tục tách thửa sang tên đất cho ông Q nhưng không thực hiện. Sau khi đổi đất, ông Q có làm 2 căn nhà tạm bằng tôn ở trên đất.

Ngày 30/3/2015, ông Q có đơn yêu cầu độc lập, nội dung: yêu cầu hủy bỏ hợp đồng trao đổi đất ký ngày 07/2/2009 giữa ông Q và bà Nguyễn Thị T; công nhận diện tích diện tích 2.002m² đất tại phường B, thành phố V cho ông Q; buộc người được quyền sử dụng diện tích 1.500m² đất tại thửa 26542.50.206 tờ bản đồ 50 tại phường A, thành phố V phải bồi thường cho ông 700.000.000 đồng là tiền ông Q đã đầu tư trên đất.

Ngày 20/7/2015, ông Q đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Q bằng Quyết định số 118/2015/QĐST-DS ngày 04/8/2015. Ông Q đã được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí được thể hiện tại văn bản số 1216 ngày 6/11/2017 của cơ quan thi hành án dân sự thành phố V. Nay, ông Q bà H2 không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Nếu sau này có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoài H1 trình bày:

Ông H1 là chồng bà B1. Ông H1 có biết việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà T. Ông H1 khẳng định bà B1 không cho bà T vay 1.000.000.000 đồng như lời bà T trình bày. Ngày 13/8/2007, ông H1 đã ký Giấy cam kết được Văn phòng C5 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng số 563 quyền số 02 TP/CC-SCC/CK với nội dung: kể từ ngày 13/8/2007, những bất động sản mà bà Đặng Thanh B1 nhận chuyển nhượng đều bằng tiền riêng của bà B1. Tiền bà B1 góp mua chung đất với ông Đ là tiền riêng của bà B1, ông H1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Khánh T1 trình bày: Bà T1 là vợ ông Đặng Quang Đ. Đối với việc ông Đ và bà T giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50 tọa lạc tại phường A, thành phố V thì bà T1 có biết do ông Đ nói. Bà T1 không có liên quan gì đến việc ông Đ nhận chuyển nhượng đất của bà T. Tiền ông Đ chuyển nhượng đất của bà T là tiền riêng của ông Đ. Bà T1 không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3, người đại diện hợp pháp là ông Đặng Tuấn P trình bày: Hồ sơ lưu trữ của Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 219 quyền số 01 ngày 12/5/2009 tại Văn phòng C3 cho thấy đầy đủ giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất, nhân thân các bên tham gia ký kết hợp đồng đúng theo quy định pháp luật. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thể hiện ý chí của các bên, điều này thể hiện khi các bên đã đọc và ký vào từng trang của hợp đồng. Việc tranh chấp của các bên vì những lý do khác nằm ngoài phạm vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng của Văn phòng C3. Do bận công việc nên Văn phòng C3 xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình C1, Vũ Ngọc T2, Vũ Quốc K và người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Tuấn A trình bày

Ông C1 là bố ruột của ông Vũ Minh T6. Ông Vũ Tuấn A; ông T2 và ông K là con trai của ông T6 và ông C1 là bố của ông T6 (mẹ ông T6 là bà T4 đã chết). Ông T6 chết năm 2002 thì ông C1, ông T2, ông K, ông Tuấn A là những người thừa kế của ông T6. Trước đây ông C1, ông T2 và ông K xác nhận diện tích 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50 tại phường A, thành phố V là tài sản chung của ông T6 và bà B (T). Nay ông C1, ông T2 và ông K xác nhận lại là tài sản riêng của bà B (T). Đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi cho bà B (T).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn C: Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng ông Vũ Văn C không có mặt tại Tòa án, không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V trình bày: Việc Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Quang Đ đối với quyền sử dụng 6.032,6m² đất thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50 tại phường A, thành phố V là đúng trình tự, thủ quy định pháp luật. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố V không đồng ý với các yêu cầu về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố V đã cấp cho ông Đặng Quang Đ.

Người làm chứng trình bày:

Ông Lê Đình H3 trình bày: Ông H3, bà T5 dẫn bà T đến nhà bà B1 tiền để bà T trả cho ông H3, việc vay tiền một tỷ hôm đó là có thật, bà T trả cho ông H3 720.000.000 đồng, còn lại trả lãi trước 3 tháng x 6%/ tháng và tiền dịch vụ 10%, ông H3 có giao sổ đỏ của bà T cho bà B1 và bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm khoản vay 01 tỷ, còn sau này việc giao dịch thêm 02 tỷ nữa giữa bà T và bà B1, ông Đ thì ông H3, bà T5 không biết. Sau khi Tòa án thụ lý lại vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ nhưng ông H3 vắng mặt nên không có ý kiến gì thêm.

Bà Trần Thị T5 trình bày: Qua làm ăn bà T5 biết bà B1 là người chuyên cho vay nóng, nên đã dẫn ông H3, bà T đến vay tiền bà B1. Khi vay tiền bà T5 ngồi ở lầu dưới. Ông H3, bà T, bà B1 lên lầu trao đổi tiền. Sau đó ông H3 nói lại vay 01 tỷ ông H3 lấy 720.000.000 đồng. Bà T5 được nhận 100 triệu tiền dịch vụ, nhưng ông H3 bà B1 chỉ đưa cho bà T5 có 50 triệu đồng, còn 50 triệu đồng ông H3 và bà B1 chia nhau.

Sau khi Tòa án thụ lý lại vụ án, Tòa án đã triệu tập nhưng bà T5 vắng mặt nên không có ý kiến gì thêm, qua xác minh địa phương xác nhận bà T5 đã đi khỏi địa phương khoảng năm 2021 đến năm 2022, địa phương không biết hiện bà T5 ở đâu.

Bà Huỳnh Thị Ly H4 trình bày: Bà H4 và ông Lê Đình H3 có đưa tiền cho bà T để trả cho ngân hàng rồi lấy sổ đỏ của bà T ra khỏi ngân hàng, để bà T và ông H3 cầm sổ đỏ đi giao dịch với ai bà H4 không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.032,6m² đất thửa số 26542.50.206 tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V giữa bà Nguyễn Thị T với ông Vũ Văn C.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng trao đổi đất ngày 07/02/2009 giữa ông Nguyễn Hồng Q với bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng Q diện tích đất 2002m² tại phường B và diện tích 1.500m² tại phường A, thành phố V và yêu cầu bà B (T) phải bồi thường 700.000.000 đồng mà ông Q đầu tư trên đất.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Vũ Tuấn A đối với yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) và ông Đặng Quang Đ số công chứng 219 quyền số 01/TP/CC-SCC/Hợp đồngGD ngày 12/5/2009 của Văn phòng C3 đối với diện tích 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V.

Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích đất 6.032,6m² thửa 26542.50.206 tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V, gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168414 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 689,3m² thửa số 206 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168415 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 505,2m² thửa số 274 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168416 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 776,1m² thửa 275 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168417 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày

25/10/2010 đối với diện tích 696,4m² thửa số 276 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168418 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 677,8m² thửa số 277 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168419 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 605,5m² thửa số 278 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168420 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 665m² thửa 279 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168421 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 706,3m² thửa đất số 280 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố Vg Tàu;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168422 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 711m² thửa 281 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Công nhận diện tích 6.032,6m² thửa đất 26542-50.206 tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V là tài sản chung của bà Nguyễn Thị T (Nguyễn Thị B) và những người kế thừa thứ nhất của ông Vũ Minh T6 gồm bà B (T), ông C1 và ông T2, ông K và ông Tuấn A. Buộc ông Đ phải trả lại diện tích đất trên cho bà B (T), ông C1 và ông T2, ông K và ông Vũ Tuấn A.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) đối với ông Đặng Quang Đ:

4.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) và ông Đặng Quang Đ số công chứng 219 quyền số 01/TP/CC- SCC/Hợp đồngGD ngày 12/5/2009 của Văn phòng C3 đối với diện tích 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V; Hủy hợp đồng mua bán đất đánh máy ngày 10/05/2009 giữa bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) và ông Đặng Quang Đ.

4.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 562758 diện tích 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206, tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 28/02/2007 cho ông Phan Đình P1 (ghi chú sang tên cho bà Nguyễn Thị T ngày 16/3/2007, sau đó ghi chú sang tên cho ông Đặng quang Đ ngày 22/6/2009).

4.3. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp cho ông Đặng Quang Đ, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168414 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 689,3m² thửa số 206, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168415 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 505,2m² thửa số 274, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168416 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 776,1m² thửa 275, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168417 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 696,4m² thửa số 276, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168418 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 677,8m² thửa số 277, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168419 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 605,5m² thửa số 278, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168420 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 665m² thửa 279, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168421 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 706,3m² thửa đất số 280, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố Vg Tàu;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168422 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 711m² thửa 281, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

4.4. Công nhận diện tích đất 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T).

4.5. Bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6.032,6m² thửa số 26542.50.206, tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V.

(Vị trí, diện tích đất thể hiện theo sơ đồ vị trí ngày 26/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B).

4.6. Ủy ban nhân dân thành phố V có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 26542.50.206, tờ bản đồ số 50, phường A, Thành phố V cho bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) theo quy định.

4.7. Ông Đặng Quang Đ có nghĩa vụ giao nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 562758 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 28/2/2007 cho ông Phan Đình P1 (sang tên cho bà B (T) ngày 16/3/2007, sau đó sang tên cho ông Đ ngày 22/6/2009); các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cùng ngày 25/10/2010 đứng tên ông Đặng Quang Đ, gồm: Số BD 168414, số BD 168415, số BD 168416, số BD 168417, số BD 168418, số BD 168419, số BD 168420, số BD 168421, số BD 168422.

Trường hợp ông Đặng Quang Đ không thực hiện giao nộp lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.032,6m² thửa số 26542.50.206, tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V cho bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) theo quy định.

5. Bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Quang Đ số tiền 7.633.890.000 đồng (bảy tỷ sáu trăm ba mươi ba triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng), gồm: Tiền gốc là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi là 4.633.890.000 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thanh B1 về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Quang Đ và bà Nguyễn Thị T; Yêu cầu bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) bồi thường cho bà B1 số tiền 547.800.000 đồng, gồm: Chi phí đi lại của bà B1 trong thời gian tham gia giải quyết vụ án là 288.000.000 đồng, Thời gian mất việc làm của bà B1 vì phải đi lại để tham gia giải quyết vụ án là 191.800.000 đồng; Chi phí bà B1 soạn thảo đơn thư và gửi thư tới các cơ quan chức năng là 38.000.000 đồng; Chi phí thuốc men do bà B1 bị bà T vu khống trong vụ án dẫn đến bà B1 bị chấn động tinh thần, mất ngủ, bị stress gây nên bệnh rối loạn tiền đình, rối loạn tiêu hóa là 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- **Ngày 28/11/2024**, bị đơn – ông Đặng Quang Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại đơn kháng cáo ông Đ trình bày:

“Ngày 7/11/2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử và tuyên án ngày 18/11/2024. Theo đó, Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 206 tờ bản đồ số 50, tổng diện tích 6.032,6m².GCNQSDĐ số AH 562758 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 28/02/2007 cho ông Phan Đình P1. Ông Phan Đình P1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 16/3/2007. Bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho tôi (Đặng Quang Đ) theo hợp đồng công chứng số 219 lập tại văn Phòng C6-VT ngày 12/5/2009. Được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 22/6/2009 là giả tạo nhằm che dấu cho giao dịch vay tiền giữa tôi và bà T thông qua bà B1 để xác định số tiền mà tôi trả cho bà T về việc mua bán đất giữa tôi và bà T là tiền mà tôi cho bà T vay.

Tòa cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai bất nhất, mâu thuẫn trước sau, vô căn cứ của nguyên đơn, Bà T5 người đã ký tên làm chứng trên hợp đồng mua bán giữa tôi nguyên đơn và ông H3 đang là chủ nợ của bà T để cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập tại văn phòng C3g Tàu số 219 ngày 12/5/2009 giữa nguyên đơn và tôi chỉ để đảm bảo cho khoản vay 3 tỷ theo kết luận tại bản giám định số 276/C54-P5 ngày 22/4/2013 và số 692/C54-P5 ngày 02/4/2014 của V – V Bộ C4 trên các tài liệu mà Tòa sơ thẩm yêu cầu giám định là các hợp đồng mua bán đất, giấy nhận tiền về việc mua bán đất giữa tôi và nguyên đơn (Đính kèm chứng cứ là 2 bản kết luận của V Bộ C4.

Ngoài ra Tòa sơ thẩm còn đưa ra một số nhận định hoàn toàn sai sự thật, áp đặt theo chủ quan như: “Bà T đang quản lý sử dụng đất ... về giá thị trường, giá đền bù thời điểm năm 2009, tôi không nhớ số tiền nhận chuyển nhượng đất” để tuyên hủy các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đất giữa tôi và bà T...

Như vậy. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là không khách quan, không có căn cứ, hoàn toàn không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án bởi những lý do sau:

Thứ nhất. Xét về hình thức và nội dung của các Hợp đồng CNQSDĐ giữa tôi và bà T đã xác lập là đúng quy định pháp luật:

Về hình thức: Vào năm 2009, tôi có nhu cầu mua đất nên khi chạy xe qua đường V thấy cấm biển bán đất ghi số điện thoại nên từ số điện thoại ghi trên biển bán đất, tôi liên lạc với nguyên đơn. Nguyên đơn dẫn tôi đi xem đất chỉ gianh, sau các lần thương thuyết chúng tôi thống nhất cho việc mua bán thửa đất 206,tờ bản đồ số 50, diện tích 6.032,6m² với giá 3 tỷ.

Ngày 10/5/2009. Chúng tôi hẹn nhau tới nhà bà B1 (cô của tôi) nhờ bà B1 đánh máy làm Hợp đồng mua bán với các điều khoản thỏa thuận giữa 2 bên. Có người làm chứng là bà T5 (người đi cùng bà T).

Ngày 12/5/2009. Chúng tôi đến văn phòng C3. Gần chỗ bà T đang ở chỗ em gái (theo như lời bà nói) để xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa tôi và nguyên đơn, nguyên đơn là người viết phiếu yêu cầu công chứng về Chuyển nhượng đất bên dưới mục người nộp phiếu là chữ ký chữ viết của bà T. (Đính kèm chứng cứ là phiếu yêu cầu công chứng, Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 219 do bà T viết và ký).

Như vậy, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực là đáp ứng điều kiện về hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003.

Về nội dung:

Tại thời điểm chuyển nhượng, nguyên đơn có đủ điều kiện được chuyển nhượng thửa đất của mình cho tôi theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất Đai 2003. Tại thời điểm chuyển nhượng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất.

Tôi đã hoàn thành xong nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng chuyển nhượng và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng, cụ thể:

Ngày 10/5/2009 tôi đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà T và bà T đã tự tay viết giấy nhận tiền thể hiện nội dung: “ Hôm nay ngày 10/5/2009 tôi tên Nguyễn Thị T ngụ tại Ấp C –Hòa hưng-Xuyên mộc, (HKTT tại ấp D B, Xuyên mộc –BRVT) có nhận của anh Đặng Quang Đ số tiền là 1.000.000đ (Một tỷ đồng tiền V) về việc đặt cọc bán đất theo Hợp đồng mua bán giữa 2 bên. (Ghi lại đúng theo cách ghi của nguyên đơn) Bà T ký xác nhận người nhận tiền ở dưới. (Đính kèm chứng cứ là giấy nhận tiền cọc bản po to, bản chính nộp Tòa tại BL số 387).

Ngày 12/5/2009. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng xong tại văn phòng công chứng. Theo thỏa thuận tôi chỉ phải trả thêm cho bà T 1 tỷ. Nhưng vì bà đưa ra giấy chứng nhận đầu tư dự án trồng rừng cả 100ha với số vốn dự kiến đến 60 tỷ vì vậy bà nói đang rất cần tiền nên muốn tôi thanh toán hết, vì chưa chuẩn bị kịp nên tôi hẹn bà khoảng 3 đến 5 ngày sau tôi thanh toán hết cho B3, sau khi về tôi mở lời mượn cô B1 2 tỷ để thanh toán cho bà T, cô B1 đồng ý nên tôi hẹn bà đến ngày 15/5/2009 tôi sẽ thanh toán cho B3.

Ngày 15/5/2009. Do tôi có hợp đồng chở khách đi Đ nên tôi đến gửi cô Bình bản hợp đồng mua bán giữa tôi và bà T nhờ cô B1 thay tôi thanh toán số tiền 2 tỷ cho bà T và khi nhận số tiền 2 tỷ bà T đã viết vào mặt sau của bản Hợp đồng mua bán thể hiện nội dung : “Hôm nay ngày 15/5/2009. Tôi là Nguyễn Thị T có nhận đủ số tiền 2.000.000đ (Hai tỷ) về việc mua bán đất” Nguyên đơn đã ký người nhận Nguyễn Thị T ở dưới. (Đính kèm chứng cứ là Hợp đồng mua bán, mặt sau có chữ viết chữ ký của bà T nhận số tiền 2 tỷ bản poto. Bản chính nộp Tòa tại BL số 384).

Khoảng 3 ngày sau khi nhận đủ tiền mua đất của tôi, tôi đi tua cho khách về bà T dẫn tôi, có cô B1 đi cùng lên bàn giao đất tại thực địa theo thỏa thuận tại các hợp đồng mua bán giữa hai bên. Chúng tôi là người quản lý thửa đất của mình mua từ thời điểm đó đến nay. Bằng chứng là khi thấy có người lạ đến có hành vi xâm chiếm đất vào đầu năm 2011, người ủy quyền quản lý hợp pháp của tôi là cô B1 đã làm đơn, khiếu nại, tố cáo đến UBNDP12, cơ quan quản lý đất trên địa bàn phường A. (Đính kèm chứng cứ là giấy biên nhận đơn khiếu nại ngày 17/3/2011. Biên nhận đơn đề nghị xử lý hành vi xâm chiếm đất đai ngày 24/5/2011, Thông báo số 58/TB-UBNDP12 ngày 24/6/2011. Giấy biên

nhận yêu cầu cưỡng chế lần 3 ngày 31.8.2011 của UBNDP12. Phiếu biên nhận đơn yêu cầu cưỡng chế lần 4 và đơn xin xây dựng tường rào bảo vệ đất ngày 17/11/2011. Giấy biên nhận đơn KN, yêu cầu cưỡng chế ngày 23/2/2012 của UBNDP12).

Tại Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mà hai bên xác lập tại văn Phòng công chứng đều thể hiện rõ nội dung: Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Tại thời điểm công chứng, hai bên đều có năng lực theo quy định pháp luật; Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, các Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 122 Bộ Luật Dân Sự 2005 về cả nội dung lẫn hình thức.

Thứ 2. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi đã tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Cơ quan có thẩm quyền và được Nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Cụ thể:

Ngày 22/6/2009, Tôi được VPĐKQSDĐ-UBNDTPVT xác nhận việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà T cho tôi đối với thửa đất 206, tờ bản đồ số 50, diện tích 6.032,6m² GCNQSDĐ số AH 562758 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 28/02/2007 theo theo hợp đồng công chứng số 219 lập tại văn Phòng C6-VT ngày 12/5/2009.

Do đất nằm trong quy hoạch, phụ thuộc vào chính sách thu hồi bồi thường thời điểm đó nên tôi tách ra làm 9 thửa, đã được Nhà nước - Ủy ban nhân dân Thành phố V công nhận cấp cho tôi các giấy CNQSDĐ theo quy định pháp luật hiện hành bao gồm : 1- BD 168414. số vào sổ cấp GCN: CH 02285 ngày 25/10/2010; 2- BD 168415 số vào sổ cấp GCN: CH 02286 ngày 25/10/2010; 3- BD 168416 số vào sổ cấp GCN: CH 02287 ngày 25/10/2010; 4- BD 168417 số vào sổ cấp GCN: CH 02288 ngày 25/10/2010; 5- BD 168418 số vào sổ cấp GCN: CH 02289 ngày 25/10/2010; 6- BD 168419 số vào sổ cấp GCN: CH 02290 ngày 25/10/2010; 7- BD 168420 số vào sổ cấp GCN : CH 02291 ngày 25/10/2010; 8- BD 168421 số vào sổ cấp GCN: CH 02292 ngày 25/10/2010; 9- BD 168422 số vào sổ cấp GCN: CH 02293 ngày 25/10/2010.

Thứ 3. Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng đất là giả cách cho hợp đồng vay tiền giữa nguyên đơn và bà B1 (không phải tôi). Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày cũng như đơn khởi kiện của mình là có căn cứ, không đưa ra được giấy tờ vay mượn tiền giữa nguyên đơn và bà B1, vì vậy toàn bộ những lời khai của nguyên đơn là không có cơ sở, không có căn cứ cho Tòa án xem xét, đánh giá. Nguyên đơn hoàn toàn không chứng minh được có mối quan hệ nào khác ngoài việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và nguyên đơn. Nhưng tòa án cấp sơ thẩm ngoài việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn còn cho rằng số tiền mà nguyên đơn nhận của tôi về việc chuyển nhượng đất thành số tiền tôi cho nguyên đơn vay thông qua bà B1 là

hoàn toàn không khách quan mà là việc áp đặt theo chủ quan, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Thứ 4. Đối với lời khai của một số người làm chứng, hoàn toàn không có cơ sở để quý Tòa xem xét đánh giá, cụ thể:

Bà T5 là người ký làm chứng trên hợp đồng mua bán đất giữa tôi và nguyên đơn, vì vậy suốt 6 năm Tòa sơ thẩm lần 1 thụ lý vụ án từ 2012 đến 2018 nguyên đơn không hề nhắc đến bà T5, nguyên đơn trước sau vẫn chỉ công nhận chủ nợ của nguyên đơn là ông H3 dẫn nguyên đơn đến vay tiền bà B1. Đến ngày Tòa sơ thẩm lần 1 xét xử nguyên đơn đưa bà T5 tới Tòa, bà T5 lại nhận mình là người biết bà B1 cho vay nóng nên đưa ông H3 và nguyên đơn đến vay tiền Bà B1 nhưng bà T5 không biết bà B1 cho nguyên đơn vay số tiền là bao nhiêu vì bà ngồi ở lầu dưới, ông H3 và bà T lên lầu trao đổi nhận tiền mà chỉ nghe qua lời ông H3 nói vay 1 tỷ, ông H3 lấy 720 triệu. Tiền dịch vụ bà Thu N2 được 100 triệu, bà B1 và ông H3 chỉ đưa cho bà T5 50 triệu, còn 50 triệu bà B1 và ông H3 chia nhau. Nhưng lời khai của nguyên đơn tại phiên xét xử ngày 7/11 và ngày 13/11 lại khai trong số 100 triệu tiền dịch vụ có 50 triệu là đưa lại cho bà B1 vay ngân hàng. Như vậy lời khai của bà T5 hoàn toàn sai lệch với lời khai của nguyên đơn vì nó không đúng thực tế và hoàn toàn dối trá.

Lời khai của ông H3 tại biên bản hòa giải ngày 5/4/2016 và biên bản lấy lời khai sau đó vào ngày 20/12/2016 cho thấy giữa lời khai của nguyên đơn và của ông H3 là hoàn toàn mâu thuẫn nhau: mâu thuẫn về thời gian vay, về thời hạn vay, về lãi xuất, về số tiền thực nhận, về người nhận và lời khai ông H3 mâu thuẫn với cả bà T5 vì ông H3 khai khi bà T nhận tiền ông đứng ở ngoài sân. Hiện nay bà T đang nợ tôi (H3). 1.380.000.000đ (Một tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng) và ông H3 yêu cầu bà T hoàn trả số tiền này cho ông. (Xin gửi kèm chứng cứ là lời khai của ông H3 ngày 5/4/2012(BL 410) và ngày 20/12/2016 (BL 209). Lời khai của bà T5 tại dòng 25 trang 10 bản án sơ thẩm lần 1. Đơn khởi kiện của bà T).

Qua đó cho thấy: xét về thực tế và tâm lý: ông H3 đã cho nguyên đơn vay một số tiền lớn như trên trong một thời gian dài mà nguyên đơn không trả, để lấy được số tiền nợ từ bà T ông H3 đã cho lời khai gian dối nhằm giúp nguyên đơn có được tài sản để trả nợ cho ông.

Thứ 5. Tòa sơ thẩm lấy hành vi sai trái của nguyên đơn để cho rằng nguyên đơn đang quản lý sử dụng thửa đất này, làm trang trại chăn nuôi và cho ông Q dựng 2 nhà tạm trên đất nêu tại dòng 40 trang 18 của bản án là hoàn toàn không đúng với thực tế. Vì giữa tôi và nguyên đơn không có thỏa thuận nào khi bàn giao đất phải lập biên bản bàn giao.

Và khi nguyên đơn bàn giao đất trên thực địa cho tôi theo khoản 1 điều 3 hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2009 và khoản 1 điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 219 ngày 12/5/2009. Thửa đất hoàn toàn trống. Việc ông Q dựng nhà chiếm đất của tôi không phải do nguyên đơn cho ông Q dựng mà do nguyên đơn lừa dối ông Q bằng việc trao đổi đất vào ngày 7/2/2010 sau khi nguyên đơn đã chuyển nhượng thửa đất cho tôi, sau đó lấy giấy tờ đất của ông Q đem bán cho người khác vì vậy ông Q tự đến dựng nhà

chiếm đất của tôi vì vì nghĩ rằng đất này vẫn còn của nguyên đơn và sau khi đưa đón khởi kiện tôi vào tháng 6/2012. Nguyên đơn đã trốn khỏi địa phương. Tòa án đã phát thông báo truy tìm nguyên đơn về để giải quyết đơn ở mọi nơi mà nguyên đơn khai. (Đính kèm chứng cứ là lời khai của ông Q tại cơ quan cảnh sát điều tra ngày 13/9/2010. CV-TA số 10(BL222-611).CV-TA số 11 (BL 221-610). CV-TA số 12(BL:220-609) ngày 6/1/2016. Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân Huyện xuyên mộc ngày 29/1/2016.

Mà việc quay lưới B40 lấn sang đất của tôi là của ông Dương Công N3 vào năm 2016. Người ủy quyền quản lý hợp pháp của Tôi đã thay tôi làm đơn khiếu nại hành vi lấn chiếm đất của ông N3 đến UBND P12 mãi mà không được UBND P12 giải quyết. Chủ tịch U còn ra thông báo không thụ lý giải quyết đơn khiếu nại của tôi. Vì vậy chúng tôi cho người lên tháo dỡ thì lúc này ông Vũ Tuấn A(con trai nguyên đơn) xuất hiện không cho tôi tháo dỡ và điện thoại cho đô thị, CA... đến hợp lực lập biên bản không cho tôi tháo dỡ, vì vậy sau đó tôi đã làm đơn khiếu nại hành vi chiếm dụng đất trái phép nhằm cưỡng đoạt tài sản của ông Vũ Tuấn A đến Tòa cấp sơ thẩm lần 1 và làm đơn khiếu nại việc bao che, bảo kê cho hành vi chiếm đoạt đất đai của đô thị, Ủy ban nhân dân Phường A1 lên UBND Thành phố V. (Đính kèm chứng cứ là Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa TPVT ngày 20/7/2015, giấy biên nhận đơn khiếu nại của UBNDP12 ngày 28/6/2016. Thông báo của Chủ tịch P12 không thụ lý đơn khiếu nại ngày 12/4/2017. Biên bản làm việc của UBND P12 ngày 24/7/2017. Biên bản giao nhận đơn khiếu nại của Tòa năm 2017, Giấy biên nhận đơn khiếu nại của Ủy ban nhân dân thành phố V ngày 09/8/2017. Biên bản làm việc của Phòng tài nguyên và Môi trường- UBNDTPVT ngày 10/10/2017. Lời khai của ông Dương Công N3 ngày 4/3/2018.

Và để lừa dối cơ quan công quyền, tiếp tục thực hiện âm mưu chiếm đoạt lại thửa đất nguyên đơn đã bán cho tôi. Một lần nữa gần đến ngày Tòa sơ thẩm lần 2 xuống xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn lại cho người vào thửa đất xây tường rào quay lưới B40 để khi Tòa sơ thẩm lần 2 xuống hiện trường đưa hiện trạng này vào biên bản để có cơ sở cho rằng nguyên đơn đang là người quản lý, sử dụng... (Đính kèm chứng cứ là hình ảnh xây dựng trái phép của nguyên đơn. Giấy biên nhận đơn tố cáo việc xây dựng trái phép nhằm chiếm đoạt đất ngày 14/9/2023. Hình ảnh sau khi phường cưỡng chế. Biên bản giải quyết đơn tố cáo của Ủy ban nhân dân Phường A1 đối với hành vi xây dựng trái phép của nguyên đơn ngày 18/12/2023. Giấy biên nhận Đơn tố cáo những người đến chiếm đất ngày 3/11/2020 và ngày 8/4/2024. văn bản trả lời số 847/UBND-ĐC phường A ngày 16/4/2024.

Thứ 6. Tòa sơ thẩm lấy lời nói của cán bộ địa chính ghi trong biên bản định giá năm 2018 (vắng mặt tôi) cho rằng thửa đất bà T bán cho tôi năm 2009 có giá thị trường là 9.048.000.000đ và năm 2018 là 17.651.387.600đ và theo trung tâm phát triển quỹ đất cho rằng giá đền bù năm 2009 là 5.496.000đ là không khách quan, không có căn cứ và hoàn toàn sai sự thật. Cụ thể:

Theo biên bản định giá tài sản ngày 18 tháng 3 năm 2018 xác định: 11.069.836.000 đồng.

Như vậy: Một lần nữa Tòa sơ thẩm lần 2 vẫn lấy con số ghi không là 17.651.387.600 đồng trong 2 bản án sơ, phúc thẩm bị hủy đưa vào trong bản án lần 2 mà không cần suy xét. (Đính kèm chứng cứ là Biên bản định giá tài sản ngày 13/3/2018 và phạm vi gianh khu đất theo sơ đồ vị trí thửa đất).

Không có một cá nhân hay một tổ chức nào ấn định được giá thị trường. Bởi: Giá thị trường là gì ? là một bên đồng ý bán và một bên đồng ý mua cho một món hàng mà hai bên cần giao dịch. Nói theo cách dân gian đó là việc “T4 mua, vừa bán” đó là giá thị trường, không có quy định nào bắt buộc người dân phải giao dịch theo một giá chuẩn do ai đó đưa ra. Nên lời nói của một cán bộ địa chính là không có căn cứ để Tòa sơ thẩm ấn định cho việc giao dịch giữa tôi và nguyên đơn.

Trung tâm phát triển quỹ đất không có chức năng ban hành quyết định giá cho việc thu hồi bồi thường đất và cũng không có chức năng trả lời Tòa án về giá đất cụ thể khi UBND Tỉnh, U chưa Ban hành quyết định thu hồi, bồi thường cho thửa đất mà nguyên đơn và tôi đã giao dịch. (Thửa đất của tôi chỉ quy hoạch treo không cho người dân xây dựng, sinh sống từ năm 2007). Vì vậy việc trung tâm phát triển quỹ đất đưa ra con số 5.496.000.000đ về giá bồi thường chỉ là để tham khảo chứ không phải là căn cứ vì cho đến nay sau 17 năm Ủy ban nhân dân thành phố vẫn chưa ban hành quyết định thu hồi bồi thường cho dân. (Đính kèm chứng cứ là quyết định 1913/QĐ-UBND ngày 12/6/2009. Quyết định 447/QĐ-UBND ngày 02/3/2011. Quyết định 2866/QĐ-UBND ngày 17/8/2011. Chứng chỉ quy hoạch). Như vậy nhận định của Tòa cấp sơ thẩm là không khách quan và không đúng quy định pháp luật.

Thứ 7. Việc tôi khai ở PC 45 ngày 27/5/2011 sau 2 năm giao dịch hoàn thành về việc không nhớ số tiền chuyển nhượng không làm thay đổi bản chất thật của việc chuyển nhượng vì giữa 2 bên giao dịch đều có Hợp đồng cụ thể, được công chứng chứng thực, khi giao nhận tiền mua bán đất giữa 2 bên đều có xác nhận của người nhận tiền bằng văn bản...

Vì vậy Tòa sơ thẩm không thể lấy lý do này để đưa ra nhận định các nội dung mà tôi đưa ra như tôi nêu ở trên là không phù hợp thực tế khách quan, không phù hợp với quy định pháp luật vì tất cả các nội dung mà tôi đưa ra đều được chứng minh bằng hàng loạt các chứng cứ xác thực, bằng quy định của luật pháp chứ không phải chỉ là lời nói suông mà câu trước lại không đúng với câu sau như nguyên đơn.

Thứ 8. Tất cả các tài liệu chứng cứ mà chúng tôi nộp cho Tòa sơ thẩm cũng như cấp Tòa sơ thẩm thu thập được đều đã chứng minh rất rõ cho sự gian dối, lọc lừa của nguyên đơn không chỉ riêng đối với cá nhân tôi mà còn đối với tất cả các mối quan hệ xung quanh nguyên đơn. Nhưng cấp Tòa sơ thẩm một lần nữa đã không xem xét chứng cứ hợp pháp theo quy định pháp luật để bảo vệ sự nghiêm minh của Luật pháp Nhà nước ban hành mà đi ngược lại khi tuyên bản án oan sai, trái quy định pháp luật.

Thứ 9. Hai cấp Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được quy định cụ thể như sau:

Đối với các vụ án tranh chấp về dân sự được quy định tại Điều 26 của BLTTDS năm 2015. Thời hạn đưa vụ án xét xử là 04 tháng kể từ ngày thụ lý vụ án. Nhưng Tòa sơ thẩm lần 1 đã thụ lý vụ án không bằng chứng suốt 6 năm từ 2012 đến 2018 mới đưa ra xét xử.

Tòa sơ thẩm lần 2 là hai năm (Thụ lý 2022 đến 2024) mới đưa ra xét xử khi những vấn đề mà Q1 đình Giám đốc thẩm yêu cầu làm rõ đã được tôi chứng minh đầy đủ bằng các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn gửi cho Tòa.

Như vậy việc Tòa sơ thẩm lần 2 đưa ra lý do tại mục 13.1 trang 22 bản án: do bà Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị T) là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm với số tiền 113.983.390 đồng là làm trái với Hiến pháp, pháp luật Nhà nước. Cụ thể:

Vi phạm Hiến pháp Nhà nước năm 2013 tại điều 16 Hiến pháp quy định: “Mọi người đều bình đẳng trước pháp luật. Không ai bị phân biệt đối xử trong đời sống chính trị, dân sự, kinh tế, văn hóa, xã hội.”

Vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015: “Mọi cá nhân, pháp nhân đều bình đẳng, không được lấy bất kỳ lý do nào để phân biệt đối xử; được pháp luật bảo hộ như nhau về các quyền nhân thân và tài sản”.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những nội dung sau: Vì những lý do trên, tôi làm đơn này kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Bà Rịa - Vũng tàu và kính đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao Tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết sửa nội dung bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên đối với tôi. Đồng thời tuyên buộc những người chiếm dụng đất trái phép trên diện tích đất của tôi có tài sản gì đều phải di dời trả lại diện tích đất cho tôi”.

- Ngày 29/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đặng Thanh B1h Bình kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Tại đơn kháng cáo bà B1 trình bày:

“Ngày 7/11/2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử và tuyên án ngày 18/11/2024.

Qua đó. Tòa cấp sơ thẩm đã bỏ qua hàng loạt tài liệu, chứng cứ quan trọng trong hồ sơ vụ án ... không xem xét các tài liệu chứng cứ hợp pháp do bị đơn và tôi cung cấp cũng như các tài liệu chứng cứ mà cấp Tòa sơ thẩm đã thu thập được để hiểu rõ nguyên nhân, động cơ nguyên đơn khởi kiện, hiểu rõ bản chất thật sự của vụ việc cũng như về con người của nguyên đơn, mà Tòa sơ thẩm lại đồng thuận với những lời dối trá, mâu thuẫn, không có thực từ một phía nguyên đơn, người làm chứng, cũng như những sự việc không có thực để đưa ra những nhận định theo chủ quan.

Vì vậy Quyết định của Tòa cấp sơ thẩm là thiếu khách quan, không có căn cứ và trái quy định pháp luật. Cụ thể:

Thứ nhất: Tại đơn khởi kiện ghi ngày 06/6/2012 (BL số 12,13,14,15) và các lời khai của nguyên đơn đều nêu lý do: “Vì khó khăn nên nguyên đơn vay tôi duy nhất 1 tỷ đồng với lãi suất 6% tháng, tiền dịch vụ 10% tháng = 100 triệu, tôi lấy lãi trước 3 tháng = 180 triệu. Tổng cộng nguyên đơn vay 1 tỷ nhưng phải mất đi 280 triệu và nguyên đơn đưa giấy CNQSDĐ cho tôi cầm để

vay ngân hàng cho nguyên đơn dưới hình thức phải ký khống vào hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Đ thửa đất 206, tờ bản đồ số 50, diện tích 6.032,6m² tọa lạc tại phường A, Thành phố V, ông Đ không có mặt ở đó, chỉ có Tôi, nguyên đơn và chủ nợ... (không có bà T5).

Và khi nguyên đơn gặp tôi muốn lấy giấy CNQSDĐ lại để nhờ người khác vay vào Tháng 7/2010 tôi đòi 5 tỷ. Tháng 10/2010 tôi đòi 8 tỷ... Từ đây nguyên đơn mới biết bản hợp đồng (nêu trên) bị tôi và ông Đ mang đi công chứng số 219..."

Với những lý do trên. Nếu Tòa sơ thẩm nhìn nhận, xem xét, đánh giá sự việc một cách khách quan từ đơn khởi kiện đến từng lời khai của nguyên đơn trong tập hồ sơ vụ án, qua các phiên tòa xét xử và hiểu được chủ trương chính sách Nhà nước trong từng giai đoạn đều có thể thấy rõ sự dối trá một cách trắng trợn của nguyên đơn vì: Thời điểm năm 2008-2009. Nhà nước đang khuyến khích cho những dự án trồng rừng được vay với lãi suất ưu đãi. Với chức danh hiện là Giám đốc cty T15 đang thực hiện dự án trồng rừng cả 100ha, vốn thực hiện dự án lên đến 60 tỷ, nguyên đơn muốn vay tiền ngân hàng thì với giấy CNQSDĐ của thửa đất 206 tờ bản đồ số 50 diện tích 6.032,6m² có giá trị lớn (như lời nguyên đơn nói) và theo như Tòa sơ thẩm lấy lời nói của cán bộ địa chính phường A cho rằng giá thị trường của thửa đất năm 2009 là 9.048.000.000đ và theo biên bản xác minh của Tòa tại trung tâm phát triển quỹ đất cho rằng giá đền bù năm 2009 là 5.496.000đ, nguyên đơn hoàn toàn tự mình đưa GCNQSDĐ của mình vào ngân hàng để vay ra số tiền 1 tỷ trả cho chủ nợ và cùng với quy định của ngân hàng cho vay từ 50% đến 70% giá trị tài sản thì theo như Tòa sơ thẩm nhận định giá trị tài sản của nguyên đơn (như nêu ở trên) thì nguyên đơn sẽ được ngân hàng cho vay từ 3 tỷ đến 6,3 tỷ với lãi suất từ 12% đến 18%/năm tức 1% đến 1,5%/tháng nêu nguyên đơn có nhu cầu. Không vì bất cứ lý do gì nguyên đơn phải đến vay tôi 1 tỷ để phải mất đi 280 triệu, một con số không nhỏ để cho một công chức bình thường với đồng lương thuần túy phải tích góp nhiều năm mới có được. (Đính kèm chứng cứ là giấy chứng nhận đầu tư do UBND Tỉnh B cấp cho bà T ngày 11/7/2008).

Nếu vay ngân hàng khó khăn nguyên đơn có thể "Bồi dưỡng" cho cán bộ làm hồ sơ 5-10 triệu thậm chí 50 triệu (số tiền mà nguyên đơn khai chỉ cho tôi để tôi đi vay ngân hàng cho nguyên đơn tại buổi xét xử ngày 7/11 và ngày 13/11/2024). Nguyên đơn vẫn còn dư ra từ 230 triệu đến 270 triệu, mà còn không phải ký "Treo" vào hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với ông Đ. Tại sao nguyên đơn không làm việc này.

2- Xét thực tế và tâm lý (theo như đơn khởi kiện) Tháng 5/2009. Bà T vay tôi 1 tỷ lãi suất 6%/Tháng. = 60 triệu/th (Đã trả 3 tháng). Từ tháng 9/2009 đến tháng 7/2010 là 10/tháng x 60.000đ = 600.000.000đ. Tổng cộng cả gốc và lãi = 1.600.000.000đ. (Một tỷ sáu trăm triệu). Tôi đòi 5.000.000.000đ (năm tỷ).

Nếu trên thực tế có việc này xảy ra, tôi là người không thực hiện đúng như thỏa thuận ban đầu, ngay từ thời điểm này tôi đã thể hiện là một con người gian xảo và tráo trở, làm gì nguyên đơn phải để 3 tháng sau. Tháng 10/2010 sau khi bà T quay lại, tôi đòi lên 8.000.000.000 (tám tỷ) và lúc này như lời

nguyên đơn nói nguyên đơn cũng đã biết tôi và ông Đ đưa hợp đồng chuyển nhượng ký treo đi công chứng sang tên ông Đ, nguyên đơn vẫn không có phản ứng gì? Mà phải để đến hai năm sau, tháng 6/2012 nguyên đơn mới đi khởi kiện...?

3-Tòa cấp sơ thẩm đã bỏ qua chứng cứ quan trọng trong hồ sơ vụ án đó là lời khai của nguyên đơn tại biên bản lời khai ngày 30/5/2011 của nguyên đơn tại PC45 (BL234,593).

Khi nguyên đơn bị rất nhiều người làm đơn tố cáo về hành vi lừa đảo, lợi dụng tín nhiệm chiếm đoạt tiền, tài sản của họ đến công an điều tra của Tỉnh B.

Khi điều tra viên hỏi: "Hiện bây giờ chị còn nợ tiền của những ai, ở đâu, ngoài tiền ra có cầm của ai những giấy tờ đất?" Nguyên đơn trả lời: "Tôi - T hiện giờ Còn nợ của chị Nguyễn Thị N4...592.000.000đ. Vay của ông Nguyễn Đức H5 ... 300.000.000đ Vay của chị Trần Thị Ly H6 ... 1.275.000.000đ Vay của ông Lê Đình H3 ... 872.800.000đ Cầm giấy tờ đất của ông Q ...250.000.000đ. Ngoài các người trên tôi không nợ nần vay tiền của ai."

Hỏi: "Chị cho biết ông Q làm đơn kiện chị lừa đảo lấy đất của ông Q đem bán cho người khác sau đó không trả tiền và đất ở phường A cho ông Q?"
Đáp: Đất của ông Quang T7 đã thỏa thuận mua của ông Q giá :500 triệu. mảnh đất diện tích 2.100m². Tôi đã trả được cho ông Q 250 triệu. sau đó tôi không còn tiền nữa tôi phải gặt cho ông Q 1.500m² đất ở thửa đất số 206 tại phường A, ông Q đồng ý...'

Hỏi: "Mảnh đất ở phường A chị đã bán cho chị B1 chưa?" Đáp: "Tôi chưa bán cho ai, chưa sang tên cho ai, chỉ cầm 2,5 tỷ cho chị B1.

Qua đơn khởi kiện và với lời khai này của nguyên đơn dù một người bình thường cũng có thể hiểu được 2 vấn đề :

3.1 - Nếu thật sự có việc vay mượn cầm cố giữa tôi và nguyên đơn thì nguyên đơn phải nhắc đến số tiền mà nguyên đơn còn nợ tôi trong lời khai nêu trên.

3.2 - Không ai trên thế gian này đi vay 1 tỷ mà ra cơ quan công quyền khai vay (cầm)2,5 tỷ (Đính kèm chứng cứ là đơn khởi kiện và biên bản lời khai lời khai ngày 30/5/2011 tại PC45 (BL số 234).

Như vậy chỉ với 2 tài liệu, chứng cứ này Tòa cấp sơ thẩm đã hoàn toàn khẳng định được một điều : Giữa tôi và nguyên đơn không có việc vay mượn, cầm cố mà tất cả chỉ là lời vu khống từ một phía nguyên đơn nhằm cho người nghe hiểu rằng: Tôi là thành phần cho vay nặng lãi, lợi dụng lúc nguyên đơn đang gặp khó khăn để ép buộc nguyên đơn nhằm lấy tài sản của nguyên đơn. Và với việc làm này nguyên đơn đạt được 3 mục đích:

+ Xoa dịu sự phẫn nộ của những nạn nhân của nguyên đơn đang lên cao trào;

+ Tìm được sự đồng cảm của người nghe, dễ dàng thỏa hiệp để có được sự chấp thuận của người nắm giữ cán cân công lý trước sự thờ ơ, vô cảm với những việc làm sai trái trong xã hội.

+ Chỉ phải trả lại 1 tỷ để lấy được tài sản đã chuyển nhượng cho ông Đ.

4- Nhưng đến năm 2012. Mục pháp luật B5 lại đăng tải yêu cầu của Phòng cảnh sát điều tra tội phạm về trật tự xã hội Công an Tỉnh B yêu cầu bà T đến cơ quan công an nơi gần nhất để trình diện và nhận được sự khoan hồng của pháp luật vì lại có nạn nhân tiếp theo tố cáo nguyên đơn. Và còn không biết bao nhiêu nạn nhân khác âm thầm chịu đựng không làm đơn tố cáo...?! (Đính kèm chứng cứ là bảo bà rịa vũng tàu ngày 15/11/2012).

5- Từ khi nguyên đơn khởi kiện cho đến nay là gần 13 năm. Ngoài những lời nói suông mang tính bịa đặt, vu khống tôi, nguyên đơn không cung cấp cho Tòa bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho đơn khởi kiện của mình là có căn cứ.. (Đính kèm chứng cứ là thông báo thụ lý vụ án số 273/2012/TB-TLVA ngày 01/08/2012. Biên bản công khai chứng cứ ngày 07/9/2016 và Biên bản công khai chứng cứ ngày 17/9/2024)..

Như các tài liệu vậy có một lần trong hồ sơ vụ cho án thấy. Từ các đã chứng căn minh đơn với tất cả mọi mối quan hệ xung quanh cứ, được chứng rất rõ sự cứ nêu giả trên cũng như tất cả dối lọc lừa của nguyên mà tôi hay ông Đ cũng chỉ là nạn nhân ở một góc độ khác của nguyên đơn chứ thực tế giữa tôi và nguyên đơn hoàn toàn không có việc vay mượn, cầm cố hay có bất cứ giao dịch gì với nguyên đơn ngoài việc chứng kiến việc giao dịch mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn và chỉ thay bị đơn trả số tiền 2 tỷ về việc mua bán đất của bị đơn cho nguyên đơn.

6- Từ các căn cứ nêu trên việc tôi yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại thực tế là có cơ sở nhưng Tòa sơ thẩm không chấp nhận nhưng lại chấp nhận đơn khởi kiện không có cơ sở, không có căn cứ của nguyên đơn là vì sao...?!

Thứ 2. Các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã đáp ứng đầy đủ về mọi mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003. Điều 122 Bộ Luật Dân Sự 2005 về cả nội dung lẫn hình thức.

Giao dịch mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn đã hoàn thành. Sau 3 năm nguyên đơn đi khởi kiện bị đơn với lý do tôi đã trích dẫn ở trên trong đơn khởi kiện của nguyên đơn.

So sánh, phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để thấy:

1- Nội dung đơn khởi kiện hoàn toàn dối trá không có thực (như tôi phân tích ở trên).

+ Lời khai đương sự (nguyên đơn).

Sau khi Tòa sơ thẩm lần 1 gửi Hợp đồng mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn, mặt sau có biên nhận số tiền 2 tỷ do nguyên đơn ghi và ký nhận đi giám định. Khi có kết quả của V Bộ C4 ban hành văn bản số 276/C54-P45 ngày 22/4/2013 và số: 692/C54- PC45 ngày 02/4/2014 kết luận: chữ ký và chữ viết trên các tài liệu này là của nguyên đơn. Nhưng nguyên đơn cũng không thừa nhận mà nại ra nhiều lý do khác như biên nhận tiền này được sửa chữa từ biên nhận nợ có thật của nguyên đơn xác nhận nợ với bà Vũ Thị T8 ...vv và vv... Đến gần ngày Tòa sơ thẩm lần 1 đưa vụ án ra xét xử mà chưa thấy bị đơn nộp Giấy nhận tiền 1 tỷ như thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán đất. Nghĩ rằng thời gian

giao dịch đã trôi qua nhiều năm, chứng cứ này đã bị thất lạc nên nguyên đơn ghi sẵn lời đối thoại của nguyên đơn nộp cho Tòa ngày 07/11/2015 trong đó có nội dung: “ Nếu như Hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2009 là có thật thì ông Đ phải giao nộp cho Tòa 3 biên nhận tiền như sau:

1. “Khoản a điều II quy định: “Sau khi ký kết hợp đồng này bên B đặt cọc cho bên A 1.000.000.000 đồng (1 tỷ)". Như vậy ông Đ phải giao nộp cho Tòa biên nhận tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng ngày 10/5/2009. Biên nhận này có hay không? ...Không đặt cọc tiền thì không có giao dịch mua bán đất.

Nhưng đến ngày 12 tháng 10 năm 2016. Khi tòa Sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử chúng tôi nộp giấy nhận tiền cọc 1.000.000.000đ thì nguyên đơn lại vẫn không công nhận giấy nhận cọc này do mình viết. Điều này cho thấy nguyên đơn là người dối trá, lừa lẹo với tất cả chứng cứ bằng giấy trắng mực đen do chính nguyên đơn tự viết và ký. (Đính kèm chứng cứ là bản nội dung đối thoại tại tòa ngày 7/11/2015)

2- Người làm chứng :

+ Tại dòng 13 trang 18 bản án ghi: "Người làm chứng ông Lê Đình H3, bà Trần Thị T5 khai rằng: Ông H3 bà T5 có dẫn bà B (T) đến nhà bà B1 vay tiền để bà B (T) trả tiền vay cho ông H3, việc bà B (T) vay tiền 1 tỷ là có thật bà B (T) trả cho ông H3 720 triệu đồng. Còn lại trả lãi trước 3 tháng. 6% /tháng là 180 triệu đồng. Và tiền dịch vụ 10% là 100 triệu đồng. ông H3 có giao sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) của bà B (Tháo) cho bà B1 và bà Bảo T9 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay 1 tỷ đồng, còn sau này việc giao dịch thêm 2 tỷ đồng nữa giữa Bà B (T9) và bà B1 thì ông H3 bà T5 không biết."

Xét tâm lý và Thực tế cuộc sống: Đã là người cho vay nóng, vay lãi không thể nào cho vay 1 tỷ lại công chứng 900 triệu để đảm bảo cho khoản vay 1 tỷ. Mà tâm lý người dân trên cả nước khi đi mua bán chuyển nhượng đất thường khai thấp để được giảm thuế, ông Đ nằm trong trường hợp này.

Xét thực tế cuộc sống: Nếu thực sự bà T5 biết tôi cho vay nóng rồi dẫn bà T9 và ông H3 đến vay tôi thì bà T5 phải biết bà T9 cần vay số tiền bao nhiêu và bà sẽ làm việc với tôi để biết tôi có cho bà T9 vay số tiền mà bà T9 cần hay không để biết chắc số tiền dịch vụ mà mình được nhận rồi mới dẫn bà T9, ông H3 đến vay tôi và số tiền dịch vụ của bà T5 là bất khả xâm phạm, tôi và ông H3 không thể chia vì tôi và ông H3 không có vai trò gì trong này. Vì vậy:

Qua các lời khai đầy mâu thuẫn, không phù hợp với thực tế cuộc sống của nguyên đơn và nhân chứng cùng với mối quan hệ của họ, Tòa sơ thẩm có đầy đủ căn cứ để khẳng định lời khai của nhân chứng hoàn toàn gian dối, không trung thực.

Ngoài ra ông H3 đã có lời nói với thư ký trước ngày 7/10/2024(ngày phiên Tòa hoãn xử) khi ông H3 xuống Tòa gặp thư ký để hỏi về các giấy vay nợ của bà T9 ở VỤ án ông khởi kiện bà T9, thì thư ký nói “việc bà T9, chủ xuống làm chứng hay không không quan trọng, việc phải mời thì mời thôi." ông H3 nói : " Tôi làm chứng là tôi làm chứng cái gì, tôi mà xuống là tôi vạch mặt bà

ra, năm đó là bà dụ dỗ tôi đưa cho tôi 1 triệu xăng dầu xuống để nói này kia để bà lật lọng cho bà thắng lợi để bà trả nợ cho tôi buộc lòng tôi phải nói như vậy." (Lời Ông H3 kể lại cho tôi khi điện hỏi tôi có xuống dự Tòa ngày 7/10/2024 hay không.)

Lời nói của ông H3 lúc này là đúng với thực tế diễn biến mà tôi đã so sánh ở trên vì cùng một sự kiện nhưng ông đã cho 2 lời khai ở 2 biên bản khác nhau và mâu thuẫn với cả nguyên đơn và bà T5. (minh chứng cho việc ông là người không chứng kiến việc giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn) (chứng cứ chứng minh là lời khai của ông H3 tại BBHòa giải ngày 5/4/2016. (BL 407,408,409,410 và Biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2016 tại Tòa trong hồ sơ vụ án).

Như vậy mặc dù nghe và chứng kiến lời ông H3 nói ra sự thực nhưng thư ký và thẩm phán lại có động thái khác ... để bảo vệ nguyên đơn.

+ Thừa đất nguyên đơn và bị đơn giao dịch nằm trong quy hoạch từ năm 2007. Biên bản xác minh do thẩm phán và thư ký lập tại trung tâm quỹ đất để Tòa sơ thẩm lấy đó làm cơ sở đánh giá hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn lại không xác minh thời điểm năm 2007 nguyên đơn mua với giá 500 triệu có chênh lệch với giá bồi thường tại thời điểm này hay không. Từ đó mới có một phần nhỏ cơ sở để đánh giá việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Tòa sơ thẩm cho rằng giá bồi thường cho thừa đất của bị đơn năm 2009 là 5.496.000.000đ, nhưng một điều đặt ra là khi nào Ủy ban nhân dân thành phố mới ra quyết định bồi thường và người dân mới nhận được tiền bồi thường...?!. Vì tính đến nay là 17 năm quy hoạch treo vẫn chưa được Ủy ban nhân dân thành phố V gỡ bỏ bằng một quyết định thu hồi, bồi thường...nên việc giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là do ý chí và sự tự nguyện vì lợi ích 2 bên, không bị ép buộc.

Vậy nên biên bản xác minh này là hoàn toàn không khách quan, không đúng quy định.

Tại dòng 22 trang 18 nêu: "Theo biên bản định giá tài sản ngày 13/3/2018. Hội đồng định giá xác định : Đất tranh chấp diện tích 6.032,6m² có giá thị trường năm 2009 là 9.048.900.000đ và năm 2018 là 17.651.387.600đ".

Tòa sơ thẩm lấy số liệu nêu trên làm căn cứ là không đúng quy định và sai sự thật. Vì theo Hội đồng định giá tài sản cho thừa đất nông nghiệp của bị đơn tại biên bản ngày 13/3/2018 được ghi rõ cụ thể 11.069.836.000 đồng.

Và Tại biên bản định giá ngày 13/3/2018. Hội đồng định giá cũng không định giá về giá thị trường cho thừa đất của bị đơn là 9.048.900.000đ như nêu trong bản án, đây chỉ là nói nói của cán bộ địa chính phường tự đưa ra.

Như vậy Tòa sơ thẩm căn cứ vào lời nói của một cán bộ địa chính tự đưa ra và con số 17.651.387.600đ cũng là do các cấp Tòa cũ tự ghi (Không có trong biên bản định giá) tại các bản án sơ, phúc thẩm lần 1 đã bị hủy mà không cần kiểm tra, suy xét dù tôi và bị đơn đã nêu lên nhiều lần tại các đơn gửi các cấp Tòa để một lần nữa cho rằng giá trị thừa đất này cao để làm cơ sở tuyên bản án oan sai là vi phạm điều 3 quy định 37/QĐ-TW/2021.

Tòa sơ thẩm lấy hành vi lấn chiếm đất để chăn nuôi của ông Dương Công N3 để cho rằng nguyên đơn đang quản lý sử dụng đất là sai sự thật. Bằng chứng là Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 20/7/2015. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ năm 2024 và các tài liệu tôi đã nộp cho Tòa làm căn cứ chứng tôi là người quản lý thửa đất từ năm 2009 đến nay tại Biên bản công khai chứng cứ năm 2024. (Đính kèm chứng cứ là Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 20/7/2015. Biên bản công khai chứng cứ ngày 17/9/2024, các chứng cứ khác đã có đầy đủ trong hồ sơ vụ án).

Nếu bà T9 thực sự chưa bàn giao đất cho ông Đ theo các điều khoản thỏa thuận 2 bên tại các hợp đồng chuyển nhượng sau khi đã nhận đủ tiền thì bà T9 đã có hành vi chiếm đoạt đất đai. Và hành vi này sẽ bị xử lý theo điều 228 Bộ luật hình sự 2015. Tòa sơ thẩm chấp nhận cho hành vi vi phạm pháp luật này của nguyên đơn là làm trái với đạo đức lối sống và quy định pháp luật.

Nhìn vào toàn tập hồ sơ vụ án, các chứng cứ pháp lý mà bên bị đơn giao nộp và Tòa sơ thẩm thu thập đã có đầy đủ theo quy định tại điều 93, điều 94, điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Nhưng Tòa sơ thẩm lại căn cứ vào những lời dối trá, lừa dối, không trung thực, không có cơ sở pháp lý của nguyên đơn và người làm chứng, lấy đó làm căn cứ để bác bỏ mọi chứng cứ pháp lý mà pháp luật quy định là làm trái quy định pháp luật.

+ Ngoài ra quyết định của Tòa sơ thẩm là đang tạo tiền đề cho tệ nạn xã hội lộng hành và phát triển khi xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn đã được Hiến pháp pháp luật Nhà nước công nhận rồi trả lại cho bị đơn số tiền mà bị đơn bỏ ra chuyển nhượng đất sau 15 năm với mức lãi suất 10%/năm, trong khi số tiền ông Đ mượn tôi 2 tỷ để trả tiền mua đất cho bà T9 thời điểm đó ông Đ đã phải trả lãi hàng tháng với lãi suất 18,5%/năm mức lãi dành cho doanh nghiệp. Mức lãi dành cho cá nhân từ 20% đến 24% tùy từng ngân hàng. Lãi quá hạn 27,75%/năm. (Đính kèm chứng cứ là biểu lãi ngân hàng tôi đang nhận nợ thay ông Đ để được mức lãi suất thấp dành cho DN. Mức lãi trước đó tôi sẽ tìm lại và cung cấp sau cho Tòa).

Nếu như bản án này được công nhận thì ngành Tòa án sẽ quá tải vì những vụ kiện không căn cứ sẽ được lập lại ở rất nhiều nơi khi trong nhân dân nắm được thông tin, vì chỉ cần làm tờ đơn với những lời lẽ không có thực, câu kết với vài vài người vô công dối nghề hoặc thất nghiệp không có việc làm, cho lời khai giả có sự sắp đặt từ trước. (còn logic hơn trong vụ án này rất nhiều) thế là lấy được tài sản sau 5-10-15 năm, thậm chí 20 năm...rồi trả lại vốn chuyển nhượng cho người mua (chuyển nhượng 10 khai 2) với lãi vay ngân hàng hàng một lần (không phải chịu lãi phạt)....!

Vì các lý do nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độ lập của bà B1”.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – ông Đặng Quang Đ (có bà Đặng Thanh B1 là đại diện theo ủy quyền đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo)

trình bày: Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc tháo dỡ các công trình xây dựng bất hợp pháp trên đất, buộc những người cư trú bất hợp pháp trên đất phải giao đất cho ông Đ.

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày: Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm. Phía người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đặng Quang Đ, bà Đặng Thanh B1 làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Quang Đ, bà Đặng Thanh B1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đặng Quang Đ, bà Đặng Thanh B1 làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của ông Đặng Quang Đ, bà Đặng Thanh B1 về việc yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B (T):

Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm lần 1, lần 2, Tòa án cấp phúc thẩm lần 1 và Quyết định giám đốc thẩm là chưa đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ, tình tiết có trong hồ sơ vụ, chưa phù hợp với kết luận của Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an tỉnh B và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu. Cụ thể như sau:

[3.1] Về nguồn gốc đất:

Diện tích đất 6.032,6m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 26542.50.206, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại Phường A, thành phố V có nguồn gốc của ông Phan Đình P1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01663 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 28/02/2007 (BL 1130)

Ngày 06/3/2007, ông Phan Đình P1, bà Đặng Mai N5 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B (T) diện tích đất 6.032,6m² nêu trên với giá 150.000.000 đồng, hợp đồng được Phòng công chứng số 3 tỉnh B (BL 1128). Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bà B (T) khai trên thực tế giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (BL 1202).

Nguyễn Thị B (T) được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01663 (BL 1130).

Ngày 24/6/2008, bà B (T) thế chấp diện tích đất 6.032,6m² tại chi ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Huyện X

[3.2] Về quá trình ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B (T) và ông Đặng Quang Đ:

[3.2.1] Quá trình đặt cọc:

Ngày 10/5/2009, bà B (T) và ông Đ ký kết hợp đồng mua bán đất có nội dung: Bên A (bà B (T)) đồng ý bán cho Bên B (ông Đ) thửa đất số 26542.50.206 thuộc tờ bản đồ số 50 diện tích 6.032,6m² địa chỉ 3 Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 3.000.000.000 đồng; Hình thức thanh toán: Sau khi hai bên ký kết hợp đồng này Bên B (ông Đ) đặt cọc cho Bên A (bà B (T)) 1.000.000.000 đồng, sau khi hai bên hoàn tất thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại Công chứng Bên B (ông Đ) trả tiếp cho Bên A (bà B (T)) 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại Bên B (ông Đ) sẽ thanh toán hết cho Bên A (bà B (T)) sau khi làm xong thủ tục sang tên Tài nguyên môi trường; tiền thuế chuyển quyền và thuế trước bạ do Bên B (ông Đ) chịu; Bên A (bà B (T)) cam kết hiện trạng đất không bị tranh chấp, giấy tờ đảm bảo tính pháp lý, bàn giao tài sản bán nêu trên cho Bên B (ông Đ) sau khi Bên A (bà B (T)) nhận đủ tiền; Nếu Bên A (bà B (T)) thay đổi không bán nữa thì bồi thường gấp đôi số tiền cọc mà Bên B (ông Đ) đã trả cho Bên A (bà B (T)); Nếu Bên B (ông Đ) không mua nữa thì phải chịu mất số tiền cọc. Hợp đồng có bà Trần Thị T5 ký tên người làm chứng (BL 384).

Bà T không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2009 là của bà B (T). Tại Phiên tòa sơ thẩm ngày 08/5/2018, bà T5 trình bày: *“Tôi chỉ ký tên vào hợp đồng vay tiền chứ không ký tên vào hợp đồng mua bán đất. Tôi có dẫn ông H3, bà T đến nhà bà B1 vay tiền, có ký tên vào chỗ người làm chứng trong hợp đồng vay tiền chứ không ký trong hợp đồng mua bán đất”*. Tuy nhiên, căn cứ Kết luận giám định 276/C54-P5 ngày 22/4/2013 của V - V đã kết luận chữ ký, các chữ “Nguyễn Thị B Bảo (T)” dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (Hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2009) với chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị B (T) trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 là do cùng một người ký và viết ra (BL 670). Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà B (T) và bà T5, có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông Đ, bà B1 xác định vào ngày 10/5/2009 bà B (T) có ký hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/5/2009. Tiêu đề của

hợp đồng là hợp đồng mua bán đất, tuy nhiên nội dung hai bên thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.032,6m² với giá 03 tỷ đồng, số tiền đặt cọc là 01 tỷ đồng.

Cùng ngày 10/5/2009, bà B (T) ký Giấy nhận tiền có nội dung: “*Hôm nay ngày 10/5/2009 tôi tên là Nguyễn Thị T ngụ tại ấp C - H – Xuyên Mộc (HKTT tại ấp D B - X – BRVT) có nhận của anh Đặng Quang Đng Đức số tiền là 1.000.000 đ (Một tỷ đồng V) về việc đặt cọc bán đất (theo hợp đồng mua bán giữa 2 bên). Ngày 10/5/2009 người nhận tiền Nguyễn Thị T*” (BL 387).

Quá trình tố tụng kéo dài từ năm 2012 đến năm 2019 bà B (T) đều thừa nhận chữ ký, chữ viết tại Giấy biên nhận ngày 10/5/2009 là của bà B (T) và thừa nhận có nhận số tiền 1.000.000.000 đồng theo biên nhận này, bà B (T) chỉ không thừa nhận đây là tiền mua bán đất mà cho rằng đây là số tiền bà B (T) vay của của bà B1. Tại phiên tòa sơ thẩm (lần 2) ngày 18/11/2024 và tại cấp phúc thẩm (lần 2) bà B (T) không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại Giấy biên nhận ngày 10/5/2009 này là của bà B (T) nhưng bà B (T) không yêu cầu giám định. Do đó, không có cơ sở chấp nhận sự thay đổi lời khai của bà B (T), xác định vào ngày 10/5/2009 bà B (T) có nhận của ông Đ (do bà B1 giao thay) 1 tỷ đồng theo Giấy biên nhận đề ngày 10/5/2009.

Bà T cho rằng số tiền 1 tỷ đồng mà bà B (T) nhận của ông Đ (do bà B1 giao) là tiền vay, không phải tiền đặt cọc mua bán đất. Tuy nhiên, tại Giấy nhận tiền có ghi rõ nội dung bà B (T) nhận của ông Đ 01 tỷ đồng về việc đặt cọc bán đất. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà B (T), có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông Đ, bà B1, xác định số tiền 01 tỷ đồng bà B (T) nhận vào ngày 10/5/2009 là tiền đặt cọc mua bán đất theo hợp đồng mua bán đất giữa bà B (T) và ông Đ ngày 10/5/2009.

Như vậy, vào ngày 10/5/2009 ông Đ và bà B (T) có ký hợp đồng mua bán đất tiêu đề là hợp đồng mua bán đất nhưng có nội dung thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cùng ngày 10/5/2009, ông Đ đã giao cho bà B (T) 01 tỷ đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/5/2009.

[3.2.2] Quá trình giải chấp ngân hàng:

Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán đất (thỏa thuận đặt cọc) ngày 10/5/2009 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 6.032,6m² vẫn đang được bà B (T) thế chấp tại Chi ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Huyện X Sau một ngày khi ký hợp đồng mua bán đất (thỏa thuận đặt cọc) cho ông Đ thì vào ngày 11/5/2009 bà B (T) giải chấp, cập nhật nội dung xóa thế chấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01663 và nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2.3] Quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng:

Ngày 12/5/2009, bà Nguyễn Thị B (T) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Quang Đ diện tích đất 6.032,6m² với giá 900.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Trả tiền mặt bằng đồng Việt Nam; Về việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất: Bên A (bà B (T)) chuyển giao toàn bộ diện tích thửa đất chuyển nhượng theo hợp đồng này và giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B (ông Đ) sau khi hợp đồng được công chứng, Bên B (ông Đ) có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Hợp đồng được Văn phòng C3 (BL 584).

Bà T cho rằng bà B (T) bị lừa dối ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được ký tại nhà bà B1 không có mặt ông Đ, không có mặt công chứng viên.

Xét thấy, bà Nguyễn Thị B (T) là người ký Phiếu yêu cầu công chứng ngày 12/5/2009 yêu cầu Văn phòng C3 công chứng về chuyển nhượng đất (BL 602). Bà T là người cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ nhân thân của bà B (T) để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ bao gồm: Chứng minh nhân dân; Sổ hộ khẩu gia đình; Giấy chứng nhận độc thân; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 69/CC-BRVT **ngày 30/9/2016** của Văn phòng C3 có gửi Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu có nội dung: *“Tôi: Đặng Tuấn P, với tư cách là Trưởng Văn phòng C3 và là người ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2009 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đặng Quang Đ. Số công chứng 219, quyển số 01. Tôi có ý kiến về việc công chứng hợp đồng của hai bên như sau: Hồ sơ lưu trữ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 219 quyển số 01 ngày 12/5/2009 tại Văn phòng C3 cho thấy đầy đủ giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất, chứng minh về nhân thân các bên tham gia ký kết hợp đồng, đúng theo quy định của pháp luật. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thể hiện ý chí của các bên. Điều này cũng được thể hiện khi các bên cũng đã đọc và ký vào từng trang của hợp đồng. Việc tranh chấp của các bên vì những lí do khác nằm ngoài phạm vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tôi không biết lí do dẫn đến tranh chấp của các bên”* (BL 608).

Bà T cho rằng Hợp đồng do bà B1 soạn sẵn và bị bà B1 lừa ký tên vào hợp đồng nhưng theo quy định của pháp luật bà B (T) là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phải chịu trách nhiệm về mọi hành vi của mình, khi bà B (T) ký tên, vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà B (T) buộc phải biết hậu quả pháp lý của việc ký tên vào bản hợp đồng này. Mặt khác, bà B (T) không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà B (T) bị lừa dối hay ép buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà B (T).

Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 219 bà B (Thảo) đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn, kê biên; hình thức của hợp đồng được công chứng đúng theo quy định của pháp luật; mục đích và nội dung

Hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; Bà T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bà B (T) không chứng minh được rằng bà B (T) bị cưỡng ép, đe dọa, lừa dối ký Hợp đồng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 219 ngày 12/5/2009 có đầy đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 121 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3.3] Về thỏa thuận giá chuyển nhượng và thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ông Đ xuất trình Hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/5/2009, bà B (T) không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại Hợp đồng này nhưng Kết luận giám định số 276/C54-P5 ngày 22/4/2013 của V - V đã kết luận chữ ký, chữ viết trên Hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/5/2009 là của bà B (T). Do đó, xác định bà B (T) có ký Hợp đồng mua bán đất với ông Đ vào ngày 10/5/2009 như lời ông Đ trình bày là đúng. Tại Hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2009 hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 03 tỷ đồng, sau khi ký Hợp đồng tay đặt cọc 1 tỷ đồng, sau khi ký Hợp đồng công chứng thanh toán 01 tỷ đồng và sau khi đăng bộ sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thanh toán 01 tỷ đồng.

Ngày 10/5/2009, bà B (T) đã nhận của ông Đ (do bà B1 giao thay) 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc theo Giấy biên nhận ngày 10/5/2009 như đã nhận định tại mục [3.2.1].

Tại mặt sau của Hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2009 bà B (T) ký Biên nhận tiền có nội dung: *“Hôm nay ngày 15/05/2009 tôi là Nguyễn Thị T có nhận đủ số tiền 2.000.000đ (Hai tỷ) về việc mua bán đất. (2.000.000.000) Hai tỷ đồng. Ngày 15/05/2009 người nhận Nguyễn Thị T”* (BL 385).

Bà T không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại Biên nhận tiền đề ngày 15/5/2009. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định 276/C54-P5 ngày 22/4/2013 của V - V đã kết luận chữ ký, chữ viết trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 (Biên nhận tiền đề ngày 15/5/2009) với chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị B (T) trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 là do cùng một người ký và viết ra (BL 670).

Bà T cho rằng Biên nhận tiền được lập vào ngày 15/5/2000 với số tiền 2.000.000 đồng nhưng ông Đ sửa thành ngày 15/5/2009 và sửa số tiền thành 2.000.000.000 đồng. Tại kết luận giám định số 692/C54-P5 ngày 02/4/2014 của V - V kết luận **không đủ cơ sở kết luận** người viết các chữ: “Tiền” tại dòng chữ viết thứ 1; số “9” trong các chữ số “15/5/2009” tại dòng chữ viết thứ 2; các chữ số “000” sau các chữ số “2.000.000đ”, các chữ “(Hai Tỷ)” tại dòng chữ viết thứ 3; các chữ “về việc mua Bán đất” tại dòng chữ viết thứ 3, 4 và “(2.000.000.000) Hai Tỷ đồng” tại dòng chữ viết thứ 4 tính từ trên xuống trên Biên nhận tiền ngày 15/5/2009 so với chữ viết của bà Nguyễn Thị B (T) trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M4” (BL 701).

Xét thấy, Biên nhận tiền ngày 15/5/2009 được viết tại mặt sau của Hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/5/2009 (bà B (T) không thừa nhận chữ ký tại Hợp đồng ngày 10/5/2009 kết luận giám định đã kết luận chữ ký tại Hợp đồng mua

bán đất này là của bà B (T)). Bà T cho rằng biên nhận lập ngày 15/5/2000 nhưng bà B (T) không lý giải được đây là tiền gì, tại sao lại viết ở mặt sau của Hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/5/2009. Về cách ghi số tiền 2.000.000.đ.000 (Hai tỷ) giống với cách ghi của bà B (T) tại Giấy nhận tiền ngày 10/5/2009 số tiền 1.000.000đ (Một tỷ đồng V). Mặt khác, con số 2.000.000đ.000 có sự không rõ ràng nhưng có mở ngoặc ghi chữ “Hai tỷ” nên có căn cứ xác định vào ngày 15/5/2009 bà B (T) có nhận của ông Đ số tiền 2.000.000.000 đồng (do bà B1 giao thay) theo Biên nhận tiền ngày 15/5/2009 như lời ông Đ trình bày là đúng.

Như vậy, có cơ sở xác định tại Hợp đồng công chứng ghi giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng nhưng trên thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3 tỷ đồng và ông Đ hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho bà B (T) số tiền 3 tỷ đồng (gồm 1 tỷ đồng đặt cọc vào ngày 10/5/2009 và 2 tỷ đồng vào ngày 15/5/2009).

[3.4] Đánh giá về giá bà Nguyễn Thị B (T) chuyển nhượng cho ông Đặng Quang Đ:

[3.4.1] Về giá bà Nguyễn Thị B (T) nhận chuyển nhượng của ông Phan Đình P1 vào năm 2007:

Ngày 06/3/2007 ông Phan Đình P1, bà Đặng Mai N5 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B (T) diện tích đất 6.032,6m² nêu trên với giá 150.000.000 đồng, Hợp đồng được Phòng công chứng số 3 tỉnh B (BL 1128). Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 08/5/2018 bà B (T) khai trên thực tế bà B (T) nhận chuyển nhượng 6.032,6m² của ông P1 với giá 500.000.000 đồng (BL 1197). **Ngày 10/5/2009**, tức là sau 2 năm 2 tháng bà B (T) chuyển nhượng lại cho ông Đ với giá 3.000.000.000 đồng là gấp **6 lần** so với giá bà B (T) nhận chuyển nhượng của ông P1 vào năm 2007.

[3.4.2] Về quy hoạch sử dụng đất:

Mặt khác, vào tháng 4/2007 (trước khi chuyển nhượng cho ông Đ) thì bà B (T) có làm thủ tục xin xác nhận quy hoạch. Tại Công văn của Sở Xây dựng Ủy ban nhân dân tỉnh B gửi bà B (T) về việc cung cấp thông tin quy hoạch lô đất của bà Nguyễn Thị B (T) tại Phường A, thành phố V cung cấp thông tin quy hoạch đối với 6.032,6m² là: Quy hoạch xây dựng công viên: 4.859m²; Quy hoạch xây dựng chung cư tầng thấp: 1.173,6m² (BL 449). Trên thực tế Quyền sử dụng đất có quy hoạch xây dựng công viên sẽ ảnh hưởng đến giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.4.3] Về hình thể thửa đất:

Thửa đất có diện tích lớn (6.032m²), nhưng về hình thể thửa đất chỉ có khoảng 10m (mặt tiền mặt tiền) x 40m (chiều dài) là tiếp giáp mặt tiền đường, được sử dụng như đường để đi vào thửa đất, phần lớn diện tích thửa đất không tiếp giáp mặt tiền đường, loại đất nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất đến năm 2027, điều này cũng ảnh hưởng đến giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

[3.4.4] Về điều kiện tài chính của Nguyễn Thị B (T) vào thời điểm năm 2009:

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 30/5/2011 của Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an thành phố V bà B (T) khai rằng: *“Từ năm 2008 đến nay tôi bỏ địa phương đi chữa bệnh, ban đầu tôi đi chữa bệnh tại bệnh viện L2. Sau bệnh bớt tôi đi Lâm Đồng chơi, đi Tây Ninh chơi sau lại quay về Vũng Tàu trong thời gian này tôi không ở cố định vì tiền nợ của tôi ngày một nhiều các con nợ đến đòi và đe đánh nên tôi phải đi lang thang tránh bị con nợ đánh”* (BL 593). Như vậy, thời điểm năm 2008 – 2009 bà B (T) vừa nợ ngân hàng, vừa nợ tiền vay nóng bên ngoài với lãi suất cao, bà B (T) còn bị các con nợ đe dọa, đòi đánh. Dưới sức ép phải chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nhanh chóng để lấy tiền trả nợ vay nóng nên nếu cho rằng bà B (T) chuyển nhượng cho ông Đ với giá thấp hơn giá giao dịch trên thị trường cũng là điều bình thường.

[3.4.5] Về nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: *“Theo biên bản định giá tài sản ngày 13/3/2018 Hội đồng định giá xác định: Đất tranh chấp diện tích 6.032,6m² có giá thị trường năm 2009 là 9.048.900.000 đồng và năm 2018 là 17.651.387.600 đồng (BL 1156). Qua xác minh tại Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V xác định giá đất thu hồi bồi thường khu vực đất tranh chấp năm 2009 là 5.496.861.000 đồng. Việc chuyển nhượng diện tích đất 6.032,6m² năm 2009 với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, so với giá đất thực tế năm 2009 là 9.048.900.000 đồng và giá Nhà nước thu hồi bồi thường đất năm 2009 là 5.496.861.000 đồng. Các bên đương sự xác nhận giữa bà B (T) với ông Đ và với bà B1 không có mối quan hệ thân thích với nhau, nhau, việc chuyển nhượng đất có sự chênh lệch giá trị rất lớn như trên là không bình thường, không phù hợp thực tế và không có căn cứ để tin là có thật”*.

Xét thấy, tại Biên bản định giá tài sản ngày 13/3/2018 có nội dung: *“Giá đất thị trường năm 2009: Qua tham khảo số liệu do đại diện Ủy ban nhân dân Phường A1 (cán bộ địa chính) cung cấp, giá đất thị trường năm 2009 là 1.500.000 đồng/m²”*. Tuy nhiên, kèm theo Biên bản định giá không cung cấp tài liệu, chứng cứ làm căn cứ xác định giá đất thị trường năm 2009 là 1.500.000 đồng/m². Mặt khác, tại Biên bản định giá tài sản số 85/2015/BBĐG ngày 20/7/2015 (BL 790) thể hiện kết quả định giá đối với phần đất tranh chấp tại thời điểm định giá năm 2015 là: Theo giá đất nhà nước là 158.000 đồng/m² (tương đương 953,150,800 đồng); giá thị trường 1.500.000 đồng/m² (tương đương 9,048,900,000 đồng). Như vậy, vào năm 2015 kết quả định giá thị trường là 1.500.000 đồng/m², tại Biên bản định giá ngày 13/3/2018 xác định giá thị trường năm 2009 (cách nhau 06 năm so với năm 2015) cũng là 1.500.000 đồng/m² là không phù hợp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp vào năm 2009 có giá thị trường 9.048.900.000 đồng là không có căn cứ.

Căn cứ các quy định tại Điều 4 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận trong giao dịch dân sự: *“Quyền tự do cam kết, thỏa thuận trong việc xác lập quyền, nghĩa vụ dân sự được pháp*

luật bảo đảm, nếu cam kết, thoả thuận đó không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Cam kết, thoả thuận hợp pháp có hiệu lực bắt buộc thực hiện đối với các bên và phải được cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác tôn trọng”. Thừa đất thuộc quyền sử dụng của bà B (T), bà B (T) có toàn quyền định đoạt, quyết định giá chuyển nhượng, pháp luật không có quy định bắt buộc các đương sự phải chuyển nhượng đúng giá thị trường, bà B (T) có quyền quyết định chuyển nhượng cho ông Đ (hoặc bất kỳ ai) với giá 3 tỷ đồng hoặc 2 tỷ đồng hoặc 1 tỷ đồng, thậm chí bà B (T) cũng có quyền tặng cho ông Đ, điều này pháp luật không cấm, pháp luật tôn trọng sự tự do, tự nguyện thoả thuận của các đương sự.

[3.4.6] Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định việc bà B (T) chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Đ với giá 3.000.000.000 đồng là quyền tự do định đoạt của bà B (T) không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Pháp luật tôn trọng sự tự do thoả thuận của các bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do giá chuyển nhượng giữa bà B (T) và ông Đ thấp hơn giá thị trường để từ đó kết luận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà B (T) và ông Đ là giả tạo che giấu cho Hợp đồng vay tiền là không có căn cứ.

[3.5] Về việc cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 219 ngày 12/5/2009 hai bên thoả thuận: *“Điều 3. Việc giao và đăng ký Quyền sử dụng đất: 1. Bên A (bà T) chuyển giao toàn bộ diện tích thửa đất chuyển nhượng theo Hợp đồng này và giấy tờ về Quyền sử dụng đất cho Bên B (ông Đ) sau khi Hợp đồng được công chứng; 2. Bên B (ông Đ) có nghĩa vụ đăng ký Quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”* (BL 582).

Bà T thừa nhận sau khi ký Hợp đồng ngày 12/5/2009 bà B (T) đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B1 (đại diện ông Đ nhận).

Ngày 22/6/2009, ông Đ được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01663.

Ngày 05/10/2009, ông Đ thế chấp diện tích đất 6.032,6m² cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển tỉnh B.

Ngày 25/8/2010, ông Đ làm đơn xin tách thửa diện tích đất 6.032,6m² thành 09 thửa nhỏ. Ngày 20/10/2010, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vg Tàu xác nhận: Đủ điều kiện tách thửa (BL 229).

Ngày 27/9/2010, cập nhật nội dung xóa thế chấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01663.

Ngày 25/10/2010, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168414, BD 168415, BD 168416, BD 168417, BD 168418, BD 168419, BD 168420, BD 168421, BD 168422 đối với các thửa đất số 206, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V cho ông Đ (BL 235 -251). Nguồn gốc tách từ thửa đất số 26542.20.206

diện tích 6.032,6m² thành 09 thửa nhỏ và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01663.

Tại Báo cáo số 1826/BC.VPĐKQSDĐ ngày 21/6/2012 của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố V có gửi Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố V có nội dung: “Bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng thửa đất số 206, tờ bản đồ số 50 có diện tích 6032,6m² đất trồng cây hàng năm được Văn phòng Đăng ký QSD đất xác nhận ngày 16/3/2007 tại trang 4 giấy CN QSD đất số AH 562758 do UBND TP-VT cấp ngày 28/02/2007. Năm 2009 bà T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Đặng Quang Đ được Văn Phòng C3 công chứng ngày 12/5/2009. Sau khi ông Đ thực hiện xong nghĩa vụ tài chính Văn phòng xác nhận nội dung chuyển nhượng ngày 22/6/2009 (có phôi kèm theo hồ sơ chuyển nhượng giữa bà T và ông Đ). Đến ngày 27/8/2010 ông Đặng Quang Đ nộp hồ sơ xin tách thửa đất trên thành 09 thửa. Sau khi thẩm tra hồ sơ, Văn phòng nhận thấy trường hợp tách thửa của ông Đ đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 19 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và Quyết định số 81/2007/QĐ-UBND ngày 22/10/2007 của UBND tỉnh B-VT. Do đó, ngày 14/10/2010 Văn phòng lập giấy chứng nhận mới cho ông Đ đồng thời chuyển Phòng T trình Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận theo quy định. Ông Đ được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp 09 giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/10/2010 (gồm các thửa: 206+274+275+276+277+278+279+280+281). Sau khi tách thửa, hiện các thửa 206+275+276+278+279+280 đang thế chấp. Như vậy: Việc Văn phòng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T cho ông Đặng Quang Đ và giải quyết hồ sơ tách thửa của ông Đặng Quang Đ là đúng trình tự và cơ sở pháp luật” (BL 432).

Tại Công văn số 2460/CV-TNMT ngày 11/10/2016 của Phòng T – Ủy ban nhân dân thành phố V gửi Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu có nội dung: “Năm 2007, bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng của ông Phan Đình P1 thửa đất 206, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố V có diện tích 6032,6m² đất trồng cây hàng năm được Văn phòng Đăng ký đất xác nhận ngày 16/3/2007 tại trang 4 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 562758 do UBND thành phố V cấp ngày 28/02/2007. Năm 2009 bà T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Đặng Quang Đ được Văn phòng C3 công chứng ngày 12/5/2009. Ngày 22/6/2009 Văn phòng ĐK. quyền sử dụng đất thành phố V đã xác nhận nội dung chuyển nhượng tại trang 4 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 27/8/2010, ông Đặng Quang Đ nộp hồ sơ xin tách thửa đất trên thành 09 thửa. Căn cứ quy định tại điều 19 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và quyết định số 81/2007/QĐ UBND ngày 22/10/2007 của UBND tỉnh B, Ngày 25/10/2010, Ủy ban nhân dân thành phố V đã cấp 09 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 168414, BD 168421, BD 168418, BD 168420, BD 168419, BD 168422, BD 168416, BD 168415, BD 168417, Và ngày 25/10/2010 cho ông Đặng Quang Đ. Nhận thấy, việc giải quyết thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông

(bà) Nguyễn Thị T cho ông (bà) Đặng Quang Đ cũng như giải quyết thủ tục tách thửa và cấp 09 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sau khi tách thửa cho ông (bà) Đặng Quang Đ là đúng theo quy định pháp luật Đất đai hiện hành tại thời điểm giải quyết hồ sơ. Do đó, yêu cầu của Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 6032,6m² thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường A thành phố V là của bà T và yêu cầu tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đứng tên ông Đặng Quang Đ là không có cơ sở để xem xét giải quyết” (BL 189).

Công văn số 12501/UBND-TNMT ngày 14/11/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố V gửi Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có nội dung: “UBND Thành phố giữ nguyên ý kiến trước đây, cụ thể: việc giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T cho ông Đặng Quang Đ cũng như giải quyết thủ tục tách thửa và cấp 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tách thửa cho ông Đặng Quang Đ là đúng theo quy định pháp luật Đất đai hiện hành tại thời điểm giải quyết. Đề nghị Cơ quan Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết theo thẩm quyền. Sau khi nhận Bản án có hiệu lực pháp luật, UBND Thành phố thực hiện theo quy định” (BL 1641).

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định sau khi ký Hợp đồng công chứng ngày 12/5/2009 bà B (T) đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ và ông Đ đã làm thủ tục cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ đã thế chấp ngân hàng, giải chấp và thực hiện thủ tục tách thửa. Việc ông Đ cập nhật, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thủ tục tách thửa, đo vẽ được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[3.6] Về việc bàn giao đất:

[3.6.1] Về hiện trạng thửa đất tại thời điểm năm 2009:

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2015 của TAND thành phố Vũng Tàu thể hiện: “Hiện trạng đất tranh chấp toàn bộ là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm. Trên đất có một số cây tràm nhỏ không có giá trị và 02 căn nhà tạm, cột cây, mái tôn, vách tôn, nhà tạm A4: nhà thứ nhất diện tích 24,6m² và mái che 7m²; nhà thứ hai: diện tích 8,4m². Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V đã tiến hành đo đạc đất. Sơ đồ vị trí và diện tích đất tranh chấp do VPĐKQSDĐ thành phố V lập và cung cấp sau. Ngoài ra trên đất tranh chấp không còn tài sản vật kiến trúc gì khác” (BL 791).

Căn cứ sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V lập ngày 04/11/2015 cũng thể hiện trên đất có 02 căn nhà tạm, ngoài ra trên đất tranh chấp không còn tài sản vật kiến trúc gì khác (BL 1438).

Căn cứ lời khai của bà B (T) tại Biên bản ghi lời khai ngày 20/5/2011 của cơ quan cảnh sát điều tra – công an tỉnh B: “Từ năm 2008 đến nay tôi bỏ địa phương đi chữa bệnh, ban đầu tôi đi chữa bệnh tại bệnh viện L2. Sau bệnh bớt tôi đi Lâm Đồng chơi, đi Tây Ninh chơi sau lại quay về Vũng Tàu trong thời

gian này tôi không ở cố định vì tiền nợ của tôi ngày một nhiều các con nợ đến đòi và đe đánh nên tôi phải đi lang thang tránh bị con nợ đánh” (BL 593).

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định tại thời điểm năm 2009 bà B (T) không cư trú, canh tác trên phần đất 6.032,6m², vào năm 2009 hiện trạng là đất nông nghiệp, trên đất chỉ có một số cây tràm nhỏ và 02 căn nhà tạm (căn chòi) không có người sinh sống.

[3.6.2] Về quá trình ông Đặng Quang Đ tiếp quản, sử dụng đất:

Ông Đ cho rằng sau khi ký Hợp đồng công chứng bà B (T) đã bàn giao đất cho ông Đ trên thực địa nhưng hai bên không lập biên bản bàn giao.

Hồ sơ vụ án thể hiện:

Sau khi được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ đã ủy quyền cho bà B1 quản lý, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất theo Hợp đồng ủy quyền số 173 ngày 24/6/2009 (BL 228). Ngày 05/10/2009, ông Đ thế chấp Quyền sử dụng đất cho chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và phát triển tỉnh B.

Ngày 02/01/2011, bà Đặng Thanh B1 (với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Quang Đ) ký Hợp đồng cho thuê đất với công ty TNHH T16 có nội dung cho thuê 6.036,6m² trong thời hạn 10 năm kể từ ngày 02/01/2011 đến ngày 02/01/2023 với giá 180.000.000 đồng/năm (BL 32).

Ngày 17/3/2011, bà Đặng Thanh B1 (với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Đ) nộp đơn tranh chấp, khiếu nại đất đai ra Ủy ban nhân dân Phường A1 theo Giấy biên nhận hồ sơ số DD28.2011.33 (BL 1789). Tranh chấp đối với ông Nguyễn Đức Q2 vì ông Q2 cho rằng 02 căn nhà tạm trên đất là do ông Q2 xây dựng.

Ngày 31/3/2011, bà B1 tiếp tục nộp đơn yêu cầu cưỡng chế ra Ủy ban nhân dân phường A1 đường 12, thành phố V theo Giấy biên nhận do bà Đào Thị N6 ký (BL 2117).

Ngày 28/4/2011, Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố V lập Biên bản làm việc với bà Đặng Thanh B1, bà Vũ Thị H2 (vắng mặt) về việc hộ bà Vũ Thị H2 xây dựng trái phép trên đất (BL 1439).

Ngày 24/5/2011, bà Đặng Thanh B1 nộp đơn đề nghị tại Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố V theo Biên nhận cùng ngày (BL 1790).

Ngày 27/6/2011, Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố V ban hành Công văn số 58/TB-UBND gửi ông Lê Thành L1, ông Nguyễn Hồng T10 về việc tự tháo dỡ công trình xây dựng trên đất tranh chấp có nội dung: “*Ủy ban nhân dân Phường A1 đã tiến hành kiểm tra hiện trạng khu đất có hai căn nhà tạm (01 căn nhà tạm vách tôn, mái tôn, diện tích khoảng 30m² của ông Lê Thành L1, 01 căn nhà tạm vách lá, mái tôn, nên ximem, diện tích khoảng 30m² của ông Nguyễn Hồng T10). 02 căn nhà này đều không có giấy phép xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền cho phép. Đối chiếu quy hoạch, khu vực thửa đất*

này thuộc quy hoạch do công ty D làm chủ đầu tư. Nay Ủy ban nhân dân Phường A1 thông báo đến hộ ông Lê Thành L1 và hộ Nguyễn Hồng T10 huyết tự tháo dỡ hai căn nhà tạm trên, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của thửa đất đồng thời di chuyển vật liệu ra khỏi khu vực đất trên trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ra thông báo (từ ngày 28/6/2011 đến ngày 13/7/2011). Sau thời hạn trên nếu các ông, bà không tự tháo dỡ Ủy ban nhân dân Phường A1 sẽ tiến hành cưỡng chế theo quy định” (BL 1791).

Ngày 01/11/2011, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu có Công văn số 173/VKS-KSĐT gửi Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố V về việc dừng tháo dỡ 02 căn nhà tạm trên đất thuộc tờ bản đồ số 50, thửa 206 (BL 549).

Ngày 17/11/2011, bà Đặng Thanh B1 nộp đơn yêu cầu cưỡng chế và Đơn xin xây dựng hàng rào bảo vệ đất ra Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố V theo Biên nhận hồ sơ do bà Nguyễn Thị B4 ký (BL 1793).

Ngày 25/11/2011, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Công văn số 189/VKS-KSĐT gửi Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố V về việc rút Công văn số 173 ngày 01/11/2011 (BL 433).

Ngày 23/02/2012, bà Đặng Thanh B1 (với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Đ) tiếp tục nộp đơn tranh chấp, khiếu nại đất đai, yêu cầu thực hiện cưỡng chế ra Ủy ban nhân dân Phường 12 theo Giấy biên nhận hồ sơ số DD28.2012.7 (BL 2115).

Cùng năm 2011, bà B (T) đã làm đơn tố cáo ra cơ quan công an tố cáo ông Đặng Quang Đ, bà Đặng Thanh B1 có hành vi chiếm dụng lô đất số 26542.50.206 diện tích 6.032m² của bà B (T). Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh B đã thụ lý, giải quyết đơn tố cáo của bà B (T).

Ngày 09/8/2011, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh B đã ban hành Thông báo trả lời đơn số 190/PC45 có nội dung kết luận: *“Kết quả điều tra xác minh, xác định lô đất nói trên đã được bà Nguyễn Thị T bán cho ông Đặng Quang Đ theo đúng thủ tục hợp pháp của nhà nước. Hiện lô đất đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V sang tên hợp pháp cho ông Đ. Do đó việc bà tố cáo ông Đ chiếm đất của bà là không có cơ sở”* (BL 09).

Bà T cho rằng ông Đ chưa từng quản lý, sử dụng đất nhưng bà B (T) lại làm đơn tố cáo ông Đ, bà B1 về hành vi chiếm đất của bà B (T). Sau khi Cơ quan Cảnh sát điều tra trả lời Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ là hợp pháp, không khởi tố vụ án hình sự thì T tiếp tục khởi kiện ra tòa yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận Quyền sử dụng đất cho bà B (T) và buộc ông Đ phải giao trả lại thửa đất cho bà B (T). Ngày 07/8/2012, bà B (T) có đơn yêu cầu TAND thành phố Vũng Tàu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm ông Đ thay đổi hiện trạng thửa đất đang tranh chấp”. Như vậy, lời khai của khai của bà B (T) là có mâu thuẫn, bởi vì nếu cho rằng năm 2009-2012 ông Đ không quản lý, sử dụng đất thì lý do tại sao bà B (T) lại tố cáo ông Đ chiếm đất, khởi kiện yêu cầu ông Đ giao trả lại đất và yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn

cấp tạm thời cấm ông Đ thay đổi hiện trạng thửa đất đang tranh chấp. Điều này bà B (T) không lý giải được.

Ông Đ cho rằng sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất công chứng thì bà B (T) đã bàn giao đất cho Đ là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 219 ngày 12/5/2009 giữa bà B (T) và ông Đ: “Điều 3. Việc giao và đăng ký Quyền sử dụng đất: 1. Bên A (bà T) chuyển giao toàn bộ diện tích thửa đất chuyển nhượng theo Hợp đồng này và giấy tờ về Quyền sử dụng đất cho Bên B (ông Đ) sau khi Hợp đồng được công chứng; 2. Bên B (ông Đ) có nghĩa vụ đăng ký Quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật” (BL 582).

Xét thấy, mặc dù 02 bên không lập Biên bản giao nhận đất trên thực tế nhưng tại Hợp đồng đã thỏa thuận rõ sau khi ký Hợp đồng công chứng thì bà B (T) giao đất cho ông Đ. Giả sử bà B (T) chưa giao đất cho ông Đ thì xác định bà B (T) vi phạm nghĩa vụ giao đất đã thỏa thuận tại Hợp đồng công chứng chứ không phải là căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Đồng thời, trên thực tế hiện trạng đất năm 2009 là đất nông nghiệp, trên đất có một số cây trồng lâu năm và 02 căn chòi tạm, không có người trên đất nên ông Đ cho rằng hai bên tiến hành bàn giao trên thực địa mà không lập biên bản bàn giao là phù hợp với việc giao dịch, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thông thường. Việc lập biên bản bàn giao đất là quyền của các bên, pháp luật không có quy định bắt buộc các bên khi ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất phải lập biên bản bàn giao đất. Về phía bà B (T) thì bà B (T) cũng không xuất trình được biên bản bàn giao đất từ chủ cũ là ông Phan Đình P1 bàn giao đất cho bà B (T) vào năm 2007. Do đó, bà B (T) cho rằng bà B (T) không lập biên bản bàn giao đất cho ông Đ nên Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu cho Hợp đồng vay tiền là không có cơ sở chấp nhận.

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định sau khi ký Hợp đồng công chứng ngày 12/5/2009, bà B (T) đã bàn giao diện tích đất 6.032,6m² cho ông Đ quản lý, sử dụng đất trên thực địa nhưng không lập biên bản bàn giao đất. Sau khi nhận bàn giao đất, ông Đ đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã thế chấp ngân hàng sau đó là làm thủ tục tách thửa đất thành 09 thửa nhỏ, thủ tục cập nhật sang tên, đo vẽ, tách thửa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[3.6.3] Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: “Bà B1, ông Đ cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đã bàn giao đất, việc bàn giao đất chỉ thực hiện bằng lời nói và không lập văn bản. Bà B (T11) không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất nên không có việc bàn giao đất. Ông Đ, bà B1 không cung cấp được chứng cứ thể hiện bà B (T) có bàn giao đất cho ông Đ bà B1 theo khoản 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B (Tháo) và ông Đ. Trong hợp đồng

cũng không thể hiện ngày tháng giao nhà đất, thực tế gia đình bà B (T) quản lý sử dụng, làm trang trại chăn nuôi và bà B (T) cho ông Q2 dựng 2 nhà tạm trên đất (BL 1155)”.

Xét thấy, tại Biên bản về việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2018 của TAND tỉnh BR-VT thể hiện trên đất có các công trình: “02 căn nhà tạm A3 nền xi măng, cột gỗ tạp, mái tôn, vách tôn; Nhà thứ nhất diện tích 40m², Nhà thứ hai diện tích 7,35m², 2 nhà này là quyền sở hữu của ông Nguyễn Hồng Q; 02 nhà tạm A4 mái lá, nền láng xi măng, vách bằng vật liệu tạm mỗi nhà có diện tích 12m²; 01 chuồng heo xây gạch, nền xi măng, mái tôn, diện tích 12m²; 01 hàng rào lưới B40 cao 1,2m, trụ cây tạp, diện tích 91m²; 01 sân bê tông dùng cho gia súc ăn uống rộng 37m². Tất cả: 2 nhà tạm A4 mái lá, chuồng heo, hàng rào lưới B40, sân bê tông là do bà T xây dựng” (BL 1155). Tuy nhiên, đối chiếu với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2015 của TAND thành phố Vũng Tàu thể hiện: “Hiện trạng đất tranh chấp toàn bộ là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm. Trên đất có một số cây tràm nhỏ không có giá trị và 02 căn nhà tạm, cột cây, mái tôn, vách tôn, nhà tạm A4: nhà thứ nhất diện tích 24,6m² và mái che 7m²; nhà thứ hai: diện tích 8,4m². Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V đã tiến hành đo đạc đất. Sơ đồ vị trí và diện tích đất tranh chấp do VPĐKQSDĐ thành phố V lập và cung cấp sau. Ngoài ra trên đất tranh chấp không còn tài sản vật kiến trúc gì khác” (BL 791). Đối chiếu sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V lập ngày 04/11/2015 cũng thể hiện trên đất có 02 căn nhà tạm, ngoài ra trên đất tranh chấp không còn tài sản vật kiến trúc gì khác (BL 1438) xác định, các công trình làm trang trại chăn nuôi do bà B (T) xây dựng sau năm 2015, sau 06 năm ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ, sau 03 năm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thực tế gia đình bà B (T) quản lý, sử dụng làm trang trại chăn nuôi là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như đã nhận định ở trên.

[3.7] Từ các nhận định nêu tại mục [3.1] đến mục [3.6] nêu trên có cơ sở xác định: Phần đất 6.032,6m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà B (T), vào thời điểm năm 2008 – 2009 bà B (T) thế chấp tại Chi nhánh Ngân hàng N chi nhánh huyện X. Ngày 10/5/2009, bà B (T) ký Hợp đồng bán đất với ông Đ, tiêu đề là Hợp đồng bán đất nhưng hai bên thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với giá 3 tỷ đồng, đặt cọc 1 tỷ đồng, thanh toán 1 tỷ đồng sau khi ký Hợp đồng công chứng và thanh toán 1 tỷ đồng sau khi hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên. Cùng ngày 10/5/2009, ông Đ đã đặt cọc cho bà B (T) 1 tỷ đồng. Sau khi nhận cọc, ngày 11/5/2009 bà B (T) đã làm thủ tục giải chấp ngân hàng và nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/5/2009, bà B (T) ký Giấy yêu cầu công chứng và cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng giấy tờ nhân thân yêu cầu V1 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Cùng ngày 12/5/2009, bà B (T) ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất 6.032,6m² cho ông Đ với giá ghi tại Hợp đồng công chứng là 900.000.000 đồng nhưng trên thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3 tỷ đồng và ông Đ đã hoàn thành nghĩa vụ

thanh toán số tiền 3 tỷ đồng. Sau khi ký Hợp đồng công chứng bà B (T) đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và ông Đ đã tiếp quản thửa đất trên thực địa nhưng hai bên không lập biên bản bàn giao đất. Ông Đ đã được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã thế chấp chấp ngân hàng và làm thủ tục xin tách thành 09 thửa đất nhỏ. Năm 2011, ông Đ phát sinh tranh chấp với ông Q về 02 căn nhà tạm (căn chòi) do ông Q xây dựng trên đất và Ủy ban nhân dân Phường A1 đã ban hành Công văn cưỡng chế tháo dỡ 02 căn nhà tạm (căn chòi) do ông Q xây dựng trái phép trên đất. Về phía bà B (T) tố cáo ông Đ chiếm dụng thửa đất ra cơ quan công an, tố cáo ông Đ lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an tỉnh B đã ban hành văn bản xác định Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất công chứng giữa bà B (T) và ông Đ là hợp pháp, không khởi tố vụ án hình sự.

[3.8] Xét lời trình bày của bà B (T) về việc cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là che giấu cho Hợp đồng vay tiền:

Sau khi có kết luận của cơ quan công an, ngày 06/6/2012 bà B (T) làm đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 12/5/2009 là vô hiệu do giả tạo che giấu cho Hợp đồng vay tiền giữa bà B (T) và bà B1, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ và buộc ông Đ phải giao trả lại thửa đất.

Bà T không thừa nhận có nhận của ông Đ (do bà B1 giao thay) số tiền 3 tỷ đồng, không thừa nhận chữ ký tại Hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/5/2009 (thỏa thuận đặt cọc), không thừa nhận chữ ký tại Biên nhận tiền ngày 15/5/2009 được ghi tay tại mặt sau của Hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2009. Tuy nhiên, Kết luận giám định đã kết luận chữ ký, chữ viết tại Hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2009 và chữ ký, chữ viết Biên nhận tiền ngày 15/5/2009 là của bà B (T). Qua các lần xét xử Tòa án nhân dân các cấp đều xác định bà B (T) có nhận của ông Đ 1 tỷ đồng vào ngày 10/5/2009 và nhận 2 tỷ đồng vào ngày 15/5/2009.

Bà T cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 12/5/2009 công chứng số 219 là che giấu cho Hợp đồng vay tiền 1 tỷ đồng giữa bà B (T) và bà B1 nhưng bà B (T) không xuất trình được Hợp đồng vay tiền giữa bà B (T) và bà B1 hoặc Hợp đồng vay tiền giữa bà B (T) và ông Đ, không cung cấp được chứng cứ chứng minh từ năm 2009 (ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất) đến năm 2011 (bà B (T) tố cáo ông Đ ra cơ quan công an) bà B (T) có trả lãi cho ông Đ hoặc bà B1. Mặt khác, lời khai của bà B (T) có những mâu thuẫn như sau:

- Tại Biên bản ghi lời khai ngày 27/5/2011 của Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an tỉnh B bà B (T) khai bà B (T) cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B1 với giá 2,5 tỷ đồng (BL 587);

- Tại Biên bản ghi lời khai ngày 30/5/2011 của Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an tỉnh B khi được hỏi hiện bây giờ còn nợ tiền của những ai ở đâu, ngoài tiền ra có cầm của ai những giấy tờ đất thì bà B (T) trả lời: “*Hiện bây giờ tôi còn nợ của chị Nguyễn Thị N4 tôi vay 592.000.000đ có giấy biên nhận kèm*

theo; vay của ông Nguyễn Đức H5 300.000.000đ; vay của chị Trần Thị Ly H6 số tiền 1.275.000.000đ; vay của ông Lê Đình H3 số tiền 832.700.000đ; cầm giấy tờ đất của ông Q ở núi H số tiền là 250.000.000đ nhưng ông Q không trả tiền cho tôi và không làm giấy tờ bán cho tôi nên tôi đã đem giấy tờ đất bán lại cho ông Nguyễn Hồng H7, bán với giá tôi mua là 500.000.000đ nhưng ông H7 mới đặt cọc cho tôi 100.000.000đ. Ngoài các người trên tôi không nợ nần vay tiền của ai” (BL 593). Bà T không khai có vay tiền của bà B1 hoặc ông Đ.

Bà T cho rằng vay của bà B1 1 tỷ đồng với lãi suất 6%/tháng. Ngày 10/5/2009, bà B (T) ký nhận của ông Đ (do bà B1 giao thay) 1 tỷ đồng, ngày 12/5/2009 bà B (T) ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất công chứng và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Đến năm 2011, bà B (T) tố cáo ông Đ chiếm dụng, lừa đảo chiếm đoạt tài sản ra cơ quan công an nhưng từ năm 2009 đến năm 2011 bà B (T) không xuất trình được chứng cứ có trả lãi cho ông Đ hoặc bà B1. Bà T cho rằng tháng 10/2010 bà B (T) gặp bà B1 để lấy lại giấy chứng nhận nhưng bà B1 đòi bà B (T) phải trả 5 tỷ đồng, sau đòi lên 8 tỷ đồng nhưng bà B (T) không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xác định giữa bà B (T) và bà B1 hoặc giữa bà B (T) và ông Đ có tồn tại Hợp đồng vay tiền như lời bà B (T) trình bày.

[3.9] Đối với lời khai của người làm chứng – bà Trần Thị T5:

Bà Trần Thị T5 ký tên người làm chứng tại Hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/5/2009. Trong quá trình tố tụng bà T5 không có bản tự khai, không có biên bản lấy lời khai, lời khai của bà T5 chỉ thể hiện tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 08/5/2018 (BL 1202) và Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 18/01/2018 của TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BL 1113).

Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 08/5/2018 (BL 1202) Khi được hỏi vì sao bà ký tên người làm chứng vào hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2009 thì bà T5 trả lời: *“Tôi chỉ ký tên vào hợp đồng vay tiền chứ không ký tên vào hợp đồng mua bán đất. Tôi có dẫn ông H3, bà T đến nhà bà B1 vay tiền, có ký tên vào chỗ người làm chứng trong hợp đồng vay tiền chứ không ký trong hợp đồng mua bán đất”*.

Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 18/01/2018, khi được hỏi trong giấy mua bán đất mà bị đơn xuất trình tại Tòa có chữ ký và phía dưới ghi tên Trần Thị T5, chữ ký này có phải của bà không thì bà T5 trả lời: *“Chữ ký và chữ viết phía dưới đều không phải của tôi. Tôi có ký tên vào một văn bản nhưng đó là Hợp đồng vay tiền chứ tôi không ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”*. Khi được hỏi bà có chứng kiến việc giao nhận tiền không thì bà T5 trả lời: *“Tôi không chứng kiến việc giao tiền. Tôi ở dưới còn bà B1 giao tiền ở trên lầu. Tôi chỉ nghe ông H3 nói lại là có nhận 720.000.000 đồng”*.

Phía bà B (T) cũng không thừa nhận chữ ký tại Hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2009 là của bà B (T) nhưng kết luận giám định đã kết luận chữ ký, chữ viết tại Hợp đồng bán đất ngày 10/5/2009 là của bà B (T). Mặt khác,

việc bà T5 không thừa nhận chữ ký tại Hợp đồng bán đất ngày 10/5/2009 là không phù hợp với kết luận giám định. Bà T5 cho rằng bà B (T) chỉ vay tiền của bà B1, không bán đất cho ông Đ, bà T5 chỉ ký tên làm chứng tại Hợp đồng vay tiền nhưng chính bà T5 cũng thừa nhận bà T5 không biết nội dung của Hợp đồng vay tiền, bà T5 thừa nhận không chứng kiến việc giao tiền.

Như vậy, lời khai của bà T5 là mâu thuẫn với kết luận giám định, bà T5 khai không biết nội dung Hợp đồng vay tiền giữa bà B1 và bà B (T). Do đó, việc bà T5 khai rằng bà B (T) chỉ vay tiền của bà B1, không bán đất cho bà B1 là chưa đủ căn cứ để kết luận giữa bà B1 và bà B (T) có tồn tại Hợp đồng vay tiền, chưa đủ căn cứ để kết luận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà B (T) và ông Đ là giả tạo để che giấu cho Hợp đồng vay tiền.

[3.10] Đối với lời khai của người làm chứng là ông Lê Đình H3:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ông Lê Đình H3 Hiệp trình bày:

“Khoảng tháng 7- tháng 8 năm 2009 bà T có nợ tiền ngân hàng ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện X 1 tỷ đồng, bà T không có tiền đáo hạn ngân hàng nên mượn tiền của tôi hơn 290.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này tôi giữ. Sau một tháng tôi yêu cầu bà T trả lại cho tôi số tiền mà bà T đã mượn trước đó và sau khoảng 920.000.000 đồng. Bà T không có tiền trả tôi nên nhờ tôi chở tới nhà bà Đặng Thanh B1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) để mượn tiền 1 tỷ đồng. Bà B1 không viết giấy vay cho bà T nhưng bắt bà T ký vào hợp đồng (hợp đồng có nội dung gì tôi không biết vì tôi không được đọc qua nội dung). Bà T chưa ký hợp đồng ngay mà qua ngày hôm sau tôi có chở bà T xuống ký hợp đồng, bà T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 6.000m² cho bà B1 để mượn tiền, bà T yêu cầu bà B1 viết giấy cầm tạm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 6000m² nhưng bà B1 không viết giấy. Bà B1 nói bà T trả tiền gốc và lãi đúng thời hạn thì bà B1 trả lại giấy chứng nhận cho bà T. Sau đó, tôi thấy bà T ký vào giấy gì đó (tôi không biết cụ thể bà T ký vào giấy gì vì lúc đó tôi đứng ở ngoài sân). Sau đó, tôi thấy bà Thảo C2 720.000.000 đồng từ nhà bà B1 ra.

Sau đó, bà T trả cho tôi 720.000.000 đồng nhưng vài ngày sau bà T mượn lại tôi 720.000.000 đồng để cho em bà B1 là bà Lê Thị Kim . Hiện nay bà T vẫn còn nợ của tôi 1.380.000.000 tỷ đồng (trong đó đã trả cho tôi chiếc xe Dasu giá 13.000.000 đồng. Tôi yêu cầu bà T trả lại cho tôi số tiền gốc là 1.380.000.000 tỷ đồng (trong đó đã trả cho tôi chiếc xe Dasu giá 13.000.000 đồng) tôi không tính tiền lãi” (BL 224).

Lời khai ông H3 cho rằng: *“Khoảng tháng 7- tháng 8 năm 2009 bà B (T) có nợ tiền ngân hàng ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện X 1 tỷ đồng, bà B (T) không có tiền đáo hạn ngân hàng nên mượn tiền của tôi hơn 290.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này tôi giữ. Sau một tháng tôi yêu cầu bà B (T)*

trả lại cho tôi số tiền mà bà B (T) đã mượn trước đó và sau khoảng 920.000.000đồng. Bà T không có tiền trả tôi nên nhờ tôi chờ tới nhà bà Đặng Thanh B1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) để mượn tiền 1 tỷ đồng” là có mâu thuẫn về mặt thời gian. Bởi vì ngày 11/5/2009 bà B (T) giải chấp, xóa đăng ký thế chấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01663, ngày 22/6/2009 đã cập nhật sang tên ông Đ được cập nhật sang trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01663 (BL 575).

Về quá trình ký Hợp đồng giữa bà B (T) và ông Đ, ngày 10/5/2009 bà B (T) ký Hợp đồng mua bán đất (thỏa thuận đặt cọc) với ông Đ, cùng ngày 10/5/2009 bà B (T) ký nhận của ông Đ (do bà B1 giao thay) số tiền 01 tỷ đồng. Ngày 11/5/2009, bà B (T) giải chấp, xóa đăng ký thế chấp và ngày 12/5/2009 ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Như vậy, ông H3 cho rằng ông H3 cho bà B (T) vay tiền để trả ngân hàng, ông H3 giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B (T) một tháng sau ông H3 chở bà B (T) đến nhà bà B1 vay tiền là không phù hợp với diễn biến ký Hợp đồng đặt cọc, xóa thế chấp, ký Hợp đồng công chứng diễn trong 03 ngày liên tiếp 10-11-12/5/2009. Do đó, lời khai của ông H3 xác nhận bà B (T) chỉ vay tiền của bà B1, không chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho bà B1 không phải là căn cứ để xác định giữa bà B (T) và bà B1 có Hợp đồng vay tiền, không căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà B (T) và ông Đ là giả tạo để che giấu cho Hợp đồng vay tiền.

Phía bà B1, ông Đ cho rằng ông H3 là chủ nợ của bà B (T) nên ông H3 có lời khai không khách quan nhằm mục đích hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, lấy lại tài sản cho bà B (T) nhằm đảm bảo cho khả năng thu hồi tiền nợ cho ông H3. Tại Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2016 ông H3 trình bày bà B (T) còn nợ ông H3 1.380.000.000 tỷ đồng, do đó cần cân nhắc, đánh giá tính khách quan đối với lời khai của ông H3. Xét thấy, diễn biến ký Hợp đồng đặt cọc, ký Hợp đồng công chứng, thanh toán giữa bà B (T) và ông Đ diễn ra vào 03 ngày ngày 10/5/2009 đặt cọc 1 tỷ đồng, ngày 12/5/2009 ký Hợp đồng công chứng và ngày 15/5/2009 bà B (T) ký nhận 2 tỷ đồng. Nhưng tất cả các lời khai của ông H3 có trong hồ sơ vụ án đều không xác định ngày ông H3 chứng kiến bà B (T) vay tiền là ngày 10/5/2009, ngày 12/5/2009 hay ngày 12/5/2009. Do đó, lời khai của ông H3 chưa đủ làm căn cứ để xác định giữa bà B (T) và bà B1 tồn tại Hợp đồng vay tiền, chưa đủ căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà B (T) và ông Đ là giả tạo để che giấu cho Hợp đồng vay tiền.

[3.11] Lời khai của người làm chứng –bà Lê Thị K1, bà Vũ Thị T8, bà Huỳnh Thị Ly H4, ông Nguyễn Văn P2:

[3.11.1] Lời khai của người làm chứng - bà Lê Thị K1:

Tại Bản báo cáo về việc ông Lê Đình H3 khoe lấy được một số giấy tờ của bà Nguyễn Thị B (T) đề ngày 19/5/2015 bà Lê Thị K1 trình bày: “Tôi có quen bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958, hộ khẩu thường trú tại ấp D xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, và ông Lê Đình H3, cư trú tại ấp B Đ xã B, huyện X,

tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vào năm 2009, tôi chứng kiến lúc bà T không có nhà, ông Lê Đình H3 đã đến nhà bà T phá cửa và lấy đi một chiếc cặp đựng tài liệu của bà T. Sau đó ông H3 khoe với tôi trong cặp đó có nhiều giấy tờ quan trọng. Ông H3 lấy trong cặp ra cho tôi xem: Bằng tốt nghiệp Cao đẳng của bà T, Giấy khai sinh của con trai bà T, Giấy chứng tử của chồng bà T...” (BL 313).

[3.11.2] Lời khai của người làm chứng - bà Vũ Thị T8:

Tại Bản báo cáo về việc cho bà Nguyễn Thị B (T) mượn tiền đề ngày 19/5/2015 bà Vũ Thị T8 trình bày: “Vào những năm 1999 - 2000, Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958, cư trú tại ấp D xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã nhiều lần mượn tiền của tôi, mỗi lần mượn khoảng vài triệu đồng. Khi mượn tiền bà T có viết Biên nhận nợ. Khi bà T trả tiền tôi thì tôi trả lại Biên nhận nợ cho bà T. Bà T đã cho tôi xem lại một trong những Biên nhận nợ đó. Theo nhận xét của tôi: Một số chữ trong Biên nhận nợ giống chữ bà T. Biên nhận nợ này đã bị sửa chữa: “Ngày 15/05/2000” sửa thành “Ngày 15/05/2009”: số “0” sửa thành số “9”; Chữ “nợ” sửa thành chữ “Tiền”; Số tiền “2.000.000đ” sửa thành “2.000.000.000 (Hai tỷ)”; Viết thêm “về việc mua bán đất”. Tôi khẳng định bà T mượn tiền của tôi, nên viết “Biên nhận nợ” chứ không viết “Biên nhận tiền”. Tôi chỉ cho bà T mượn từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng. Tôi chưa bao giờ cho bà T mượn 2.000.000.000 (Hai tỷ) và mượn tiền không liên quan đến việc mua bán đất” (BL 314).

[3.11.3] Lời khai của người làm chứng - bà Huỳnh Thị Ly H4:

Tại Bản tự khai ngày 12/9/2019 bà Huỳnh Thị Ly H4 trình bày: “Ngày 27.9.2009, tôi có cho chị T vay số tiền 1.270.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng nông nghiệp huyện X để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tờ 50 thửa 26.542.50.206, diện tích 6.032m² tọa lạc tại phường A thành phố V (số tiền trên tôi đương trực tiếp cho chị T để trả ngân hàng). Sau khi trả lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra chị hứa với tôi sau khi lấy sổ chị sẽ vay lại để trả số tiền trên cho tôi (khoảng 1 tháng) nhưng sau 01 tháng không vay được chị có đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho tôi. Sau đó tôi có đem GCN Quyền sử dụng đất đó lên cho ông Lê Đình H3. Tôi cùng ông H3, chị T bàn bạc thống nhất là đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi vay ngân hàng khác (không vay ở huyện xuyên mộc nữa). Từ đó về sau tôi chỉ nghe qua ông H3 cũng như chị T là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã cầm cho ông Đ hay bà B1 nào đó mà tôi không biết” (BL 221).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bà Huỳnh Thị Ly H4 trình bày: “Khoảng tháng 9/2009, tôi vay 1.000.000.000 đồng (1 tỷ) tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn huyện X để làm ăn. Sau đó vài ngày bà T có mượn tôi 1.275.000.000 đồng, chúng tôi có lập giấy tờ vay viết bằng tay, thời hạn vay trong thời hạn 2-3 ngày, không tính lãi suất. Bà T có nói với tôi sau khi dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Vũng Tàu thế chấp vào ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn huyện X để vay tiền trả lại cho tôi. Sau đó một tháng bà T có đưa cho tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T với mục đích trừ nợ số tiền

mà bà T đã mượn của tôi. Bà T nợ tiền của tôi và ông H3 nên tôi đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H3 để ông H3 đi thế chấp lấy tiền trả lại cho tôi. Tuy nhiên, sau đó ông H3 đã cầm luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Tôi có liên hệ với ông H3 để đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H3 nói đã đi thế chấp. Hiện nay, bà T chưa trả tôi số tiền đã mượn 1.275.000.000 đồng. Tôi đề nghị, Tòa án buộc bà T trả cho tôi số tiền đã mượn là 1.275.000.000 đồng, tôi không tính tiền lãi suất” (BL 223).

Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 08/5/2018 bà H4 trình bày: “Tôi không biết gì về nội dung tranh chấp giữa bà T và ông Đ. Tôi chỉ cho bà T vay tiền trả Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra. Từ khi rút sổ đỏ ra khỏi Ngân hàng thì tôi không biết về giao dịch giữa bà T và bà B1, ông Đ như thế nào” (BL 1195).

[3.11.4] Lời khai của người làm chứng – ông Nguyễn Văn P2:

Tại Bảng tự khai ngày 29/01/2018 ông Nguyễn Văn P2 trình bày: “Năm 2009 bà T có nhờ tôi đứng tên trong hợp đồng vay vốn ngân hàng. Hợp đồng vay (một tỷ đồng) tại ngân hàng N CN huyện X, tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất tại Vũng Tàu của bà Nguyễn Thị T (đất đã được cấp GCN cho bà T nhưng tôi không nhớ rõ đất ở đâu và sổ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) khoảng 1 năm sau ngày vay tiền bà T đưa cho tôi tiền để trả ngân hàng, sau khi trả tiền xong tôi lấy sổ đỏ ra và đưa cho ông H3 (vì bà T có nói trước với tôi là đưa cho ông H3). Ngoài nội dung trên tôi không biết gì về việc tranh chấp hợp đồng Quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Đ” (BL 1134).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ông Nguyễn Văn P2 trình bày: “Khoảng năm 2009, bà T có nhờ tôi đứng tên trong hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng N chi nhánh huyện X. Hợp đồng vay 1.000.000.000 (một tỷ đồng) tại Ngân hàng N chi nhánh huyện X, tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất của bà T tại Vũng Tàu (đất lúc đó đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T). Vì thời gian đã lâu nên tôi không nhớ rõ đất thế chấp vị trí cụ thể ở đâu và giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày tháng năm nào. Sau khi vay được tiền, tôi đưa toàn bộ số tiền vay được cho bà T. Khoảng 1 năm sau (năm 2010), bà T có đưa cho tôi số tiền (tôi không nhớ cụ thể bao nhiêu) để trả tiền cả gốc và lãi cho Ngân hàng N thôn chi nhánh huyện X. Tôi đến trả tiền, Ngân hàng giải chấp, trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cho tôi. Tôi cầm Giấy chứng nhận QSD đất của bà T và đưa cho ông Lê Đình H3 (vì trước đó bà T có nói là nếu lấy được sổ đỏ ra thì đưa cho ông H3). Sau đó, tôi không còn liên quan gì đến việc vay vốn của bà T nữa. Tôi không biết gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đặng Quang Đ” (BL 1135).

[3.11.5] Căn cứ vào lời khai nêu trên xác định những người làm chứng là bà Huỳnh Thị Ly H4, bà Lê Thị K1, bà Vũ Thị T8, ông Nguyễn Văn P2 đều không chứng việc bà B (T) vay tiền của bà B1, không chứng kiến bà B (T) và bà B1 có thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất để đảm bảo

cho Hợp đồng vay tiền. Mặt khác, lời khai của các ông bà Ly H4, K1, T8, P2 là không phù hợp với sự việc ông Đ đã được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/6/2009. Do đó, lời trình bày của những người làm chứng – bà H4, bà K1, bà T8, ông P2 không phải là căn cứ để xác định giữa bà B1 và bà B (T) có thỏa thuận vay tiền được đảm bảo bằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

[3.12] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: *“Lời khai của nguyên đơn bà B (T) và những người làm chứng phù hợp với nhau, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2009 tại Văn phòng C3 giữa bà B (T) với ông Đ là giả tạo nhằm đảm bảo cho khoản vay của bà B (T) với ông Đ (thông qua bà B1)”* là chưa đủ căn cứ, chưa đánh giá toàn diện, chưa xem xét những điểm mâu thuẫn trong lời khai của bà B (T), bà T5, ông H3 như đã phân tích nêu trên và không phù hợp với kết luận của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh B tại Thông báo số 190/PC45 ngày **09/8/2011** của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh B. Bởi vì nếu xác định bà B (T) không chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Đ, Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất để che giấu cho Hợp đồng vay tiền nhưng ông Đ lại làm thủ tục cập nhật sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cho bà B (T) chuộc lại đất thì đã có dấu hiệu đủ yếu tố cấu thành tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”.

[3.13] Về nghĩa vụ chứng minh:

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ chứng minh: *“Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”*. Trong vụ án này, bà B (T) cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà B (T) và ông Đ là giả tạo để che giấu cho Hợp đồng vay tiền thì bà B (T) phải có nghĩa vụ chứng minh giữa bà B (T) và ông Đ hoặc giữa bà B (T) và bà B1 có Hợp đồng vay tiền, cung cấp chứng cứ chứng minh có tồn tại thỏa thuận lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất để che giấu Hợp đồng vay tiền.

Tuy nhiên, ngoài lời khai của người làm chứng là bà Trần Thị T5, ông Lê Đình H3 ra thì phía bà B (T) không xuất trình được bất kỳ chứng cứ gì chứng minh có tồn tại Hợp đồng vay tiền giữa bà B (T) và bà B1 hoặc Hợp đồng vay tiền giữa bà B1 và ông Đ; không chứng minh được bà B (T) có trả lãi vay cho ông Đ, bà B1; không chứng minh được bà B (T) ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Đ ngày 12/5/2009 là giả tạo để che giấu cho Hợp đồng vay tiền. Như đã nhận định tại mục [3.9b] và mục [3.10b] thì lời khai của bà T5 và ông H3 có mâu thuẫn, không phù hợp với quá trình ký kết thỏa thuận đặt cọc, ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất công chứng, thanh toán số tiền 3 tỷ đồng nên lời khai của bà T5, ông H3 không phải là căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà B (T) và ông H3 là giả tạo để che giấu cho Hợp đồng vay tiền.

Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà B (T) về việc cho rằng Hợp đồng bán đất ngày 10/5/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất công chứng số 219 ngày 12/5/2009 là giả tạo để che giấu Hợp đồng vay tiền.

[3.14] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: *“Người nhận chuyển nhượng đất là ông Đ, nhưng tại bản khai ngày 27/5/2011 tại cơ quan Công an ông Đ xác nhận không nhớ giá tiền nhận chuyển nhượng đất (BL 567, 568). Các nội dung mà phía bị đơn ông Đ nêu ra là không phù hợp với thực tế khách quan, không phù hợp với quy định của pháp luật”.*

Trong quá trình giải quyết vụ án bà B (T) thừa nhận trực tiếp giao dịch với bà B1, nhận tiền từ bà B1, không nhận tiền từ ông Đ. Phía bà B1 và ông Đ đều thừa nhận ông Đ và bà B1 cùng hùn tiền để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trong đó ông Đ góp 1 tỷ đồng và bà B1 góp 2 tỷ đồng, ông Đ đứng tên Hợp đồng nhưng ủy quyền cho bà B1 thực hiện các thủ tục. Lời khai của ông Đ, bà B1 là phù hợp với lời thừa nhận của bà B (T) và phù hợp với Hợp đồng ủy quyền số 173 giữa ông Đ và bà B1 vào ngày 24/6/2009 (BL 228). Tại Biên bản ghi lời khai ngày 26/6/2011 của Cơ quan CSĐT – Công an tỉnh B bà B1 đã khai chính xác về giá tiền nhận chuyển nhượng là 3 tỷ đồng. Trước khi làm việc với cơ quan điều tra, từ ngày 02/3/2011 đến ngày 23/02/2012 bà B1 liên tục nộp đơn khiếu nại ra Ủy ban nhân dân Phường A1 yêu cầu cưỡng chế tháo dỡ 02 căn nhà tạm xây dựng trái phép trên đất. Việc ông Đ và bà B1 cùng hùn tiền để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, ông Đ đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng, sau đó ủy quyền cho bà B1 được toàn quyền thực hiện các thủ tục, định đoạt đối với phần đất chuyển nhượng là phù hợp. Mặt khác, ông Đ có lời khai do tại Hợp đồng công chứng ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế nên khi làm việc với cơ quan điều tra ông Đ sợ bị truy cứu trách nhiệm nên ông Đ không dám khai ra giá chuyển nhượng. Tại cơ quan điều tra ông Đ khai không nhớ giá chuyển nhượng không phải là tình tiết để khẳng định rằng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà B (T) là giả tạo.

[3.15] Về người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ông Dương Công N3 trình bày: *“Tôi có sử dụng một phần đất tranh chấp (ở phía trong): một phần để dựng chòi tạm và một phần quây lưới B40 để chăn nuôi gia súc. Tuy nhiên, tôi chỉ mượn tạm đất để sử dụng. Trường hợp sau này Tòa án giải quyết đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà T hoặc của ông Đ thì tôi sẽ tự nguyện tháo dỡ toàn bộ những tài sản mà tôi đã tạo lập trên đất tranh chấp. Vì đất của tôi kề bên đất tranh chấp nên có nhờ một phần đất tranh chấp để xây dựng chòi lá và quây lưới B40 để chăn nuôi. Tôi tạo lập tài sản này sau khi các bên đã xảy ra tranh chấp. Ngoài ra, tôi không tạo lập tài sản gì khác trên đất tranh chấp. Gia đình tôi không sinh sống trên đất, chỉ chăn nuôi trên đất. Vợ tôi- bà Nguyễn Thị T12 (sinh năm 1976, ở cùng địa chỉ với tôi) và các con (đang còn nhỏ) không có liên quan gì đến việc tạo dựng chòi lá, hàng rào lưới B40 trên đất tranh chấp của tôi. Do công việc bận rộn*

nên vợ tôi không thể trực tiếp đến Tòa. Tôi không có yêu cầu gì trong vụ án. Những phần tài sản mà tôi tạo lập trên đất tranh chấp thì sau này của ai tôi sẽ tự nguyện tháo dỡ toàn bộ” (BL 1139).

Ngày 24/6/2021, Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố V lập Biên bản làm việc đối với ông Nguyễn Hồng Q, Vũ Tuấn A về việc ông Q dựng hàng rào tôn, hạ đặt 02 container, dựng 02 công trình tiền chế, xây dựng 03 hố gas tại một phần thửa đất số 206 tờ bản đồ 50, đường V, Phường A, thành phố V. Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố V yêu cầu ông Q ngừng thi công xây dựng (BL 1703).

Cùng ngày 24/6/2021, Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố V lập Biên bản làm việc đối với ông Nguyễn Văn N, Vũ Tuấn A về việc ông Nguyễn Văn N dựng hàng rào tôn và đặt container (ông N trình bày để giữ đất cho ông Nguyễn Hồng Q). Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố V yêu cầu ngưng thi công toàn bộ công trình (BL 1702).

Tại Biên bản xác minh ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác minh tại Ủy ban nhân dân Phường A1, Công an P3, thành phố V xác minh người sử dụng trực tiếp nhà đất tranh chấp thể hiện những người đang ở trên đất bao gồm: “*Ông Đỗ Văn B2 trình bày: Ông B2 được một người tên S (không rõ tên họ, tuổi, địa chỉ) cho ở nhờ trên đất làm xưởng mộc, gia công đồ gỗ. Mỗi tháng ông B2 chỉ thanh toán tiền điện, nước. Việc ở nhờ không có hợp đồng, chỉ nói miệng. Ông B2 liên lạc với ông S qua zalo, không có số điện thoại, khi ông B2 đến ở nhờ trên đất đã có nhà tạm do ông S xây dựng; Ông Tạ Xuân T3 trình bày: Ông T3 thuê lại nhà tạm của ông Nguyễn Hồng Q là đương sự trong vụ án để làm xưởng gia công đồ gỗ, việc thuê xưởng chỉ nói miệng, không làm hợp đồng; Bà Đặng Thị L và ông Nguyễn Hữu T13 cùng trình bày: Bà L và ông T13 được một người không rõ tên, tuổi, địa chỉ cho ở nhờ trên đất tranh chấp để làm nghề thu mua phế liệu và chạy xe ba gác. Khi đến ở thì đã có sẵn nhà tạm. Việc ở nhờ chỉ nói miệng và không lập văn bản” (BL 1669).*

Tại Bản tự khai và xin xét xử vắng mặt ngày 08/12/2023 bà Đặng Thị L và ông Nguyễn Hữu T13 trình bày: “*Vợ chồng chúng tôi từ Thanh Hóa vào Vũng Tàu lập nghiệp thì gặp chủ nhà không rõ tên tuổi, đại chỉ cho ở nhờ không thu tiền khi tới đã có nhà tạm hiện tại đã ở đây được khoảng 2-3 tháng. Chúng tôi không biết gì về việc tranh chấp đất đai giữa bà T và ông Đ cũng như việc xây dựng nhà tạm trên đất tranh chấp. Nay tòa án giải quyết vụ án chúng tôi đề nghị tòa án không đưa chúng tôi vào tham gia tố tụng, không yêu cầu tòa án giải quyết quyền lợi của chúng tôi đối với đất và tài sản trên đất bởi vì chúng tôi chỉ ở nhờ. Nếu như tòa án giải quyết quyền lợi cho bà T hoặc ông Đ thì chúng tôi tự nguyện di dời không yêu cầu được hỗ trợ di dời” (BL 1667).*

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thể hiện phần đất tranh chấp có hiện trạng: “*1. Nhà 17Q: nhà 1 tầng loại 3, chất lượng còn lại 65%, Hàng rào cổng sắt nhà 17Q*

(hàng rào song sắt, hàng rào lưới B40 móng xây đá, gạch), M che tôn nền lán giữa xi măng của nhà 17Q; 2. Nhà tạm diện tích 34,2m², chất lượng còn lại 50%, nhà tạm loại 3; 3. Nhà tạm diện tích 192,9m² và cổng, chất lượng còn lại 50%, nhà tạm loại 3; 4. Nhà tạm diện tích 266,9m² và cổng, chất lượng còn lại 50%, nhà tạm loại 3; 5. Nhà tạm diện tích 96,8m², chất lượng còn lại 50% nhà tạm loại 3; 6. Nhà tạm diện tích 8,6m² và cổng, chất lượng còn lại 50%, nhà tạm loại 3; 7. Nhà tạm diện tích 31,0m², chất lượng còn lại 50%, nhà tạm loại 3; 8. Nhà tạm diện tích 16,7m² và cổng, chất lượng còn lại 50% nhà tạm loại 3; 9. Nhà tạm diện tích 10,2m², chất lượng còn lại 50%, nhà tạm loại 3; 10. Về vật kiến trúc khác: Tường rào trên đất tranh chấp, dày 10cm, cụ thể: tường rào cột bê tông lưới B40, chất lượng còn lại 50%, T14 rào xây gạch, chất lượng còn lại 50%, tường rào tấm tôn sắt, chất lượng còn lại 50%; 11. Về cây trồng: Cây trồng trên diện tích đất nhà 17Q gồm: 01 cây sơ ri, đường kính 40cm, 05 cây đu đủ, đường kính 5cm, 01 cây vú sữa, đường kính 20cm, 01 cây mận, đường kính 30 cm, 01 cây khế, đường kính 30cm, 01 cây lộc vùng, đường kính 20cm, 01 cây măng cầu loại C, bụi trúc (200 cây); các cây trồng trên đất tranh chấp còn lại: trên đất tranh chấp còn lại còn có một số cây tràm nhỏ tự mọc; 12. Vật kiến trúc trên thửa 279, tờ bản đồ số 50: sân bê tông, chất lượng còn lại 50%, tường rào cột bê tông lưới B40, chất lượng còn lại 50%, trụ cổng cao 2m, dày 0,4m, chất lượng còn lại 50%” (BL 1743).

Tại Bản tự khai ngày 27/8/2024 ông Nguyễn Văn N1 trình bày: “Hiện nay tôi đang ở thuê căn nhà A N, Phường A, thành phố V. Tôi thuê căn nhà 17Q nêu trên của ông Nguyễn Văn N ở thôn C xã L, thành phố V. Tôi thuê căn nhà 17Q nêu trên của ông Nguyễn Văn N. Tôi thuê từ khoảng năm 2020 đến nay. Tôi chỉ thuê nhà nêu trên để ở không xây dựng thêm, tôi cũng không có tài sản gì gắn liền với đất, các tài sản gắn liền với đất là của người cho tôi thuê. Vì vậy tôi không có liên quan gì đối với nhà và đất tôi đang thuê nêu trên. Nếu có ai tranh chấp với nhau cũng không liên quan với tôi. Do tôi không có liên quan gì đến nhà và đất 17Q nêu trên nên đề nghị tòa án không đưa tôi vào tham gia giải quyết vụ án tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đặng Quang Đng Đức. Tôi không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp nêu trên” (BL 1671).

Tại cấp sơ thẩm bà B (T) xác định: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì phát sinh một số tài sản trên đất là hàng rào tạm, nhà tạm. Các tài sản trên đất hiện nay không phải là của nguyên đơn, nguyên đơn không biết tài sản trên đất hiện nay là của ai. Do đó, trong vụ án này nguyên đơn bà B (T) không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các tài sản trên đất.

Ngày 18/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Công văn số 67/2024/TB-TA gửi Đ1 (V2), B6, Ban biên tập Cổng thông tin điện tử - Tòa án nhân dân tối cao, Ban biên tập Cổng thông tin điện tử - Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng có nội dung Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thông báo trên thông tin thông tin đại chúng nội dung: “Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đang thụ lý xét xử vụ án dân sự sơ thẩm số 43/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm

2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T (Nguyễn Thị B) với bị đơn ông Đặng Quang Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đất tranh chấp thuộc thửa số 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 206 (cũ 26542.50.206), tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Quá trình giải quyết vụ án, thể hiện có tài sản là nhà tạm, hàng rào, bể nước và một số tài sản tạm khác trên đất tranh chấp thuộc thửa số 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 206 (cũ 26542.50.206), tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng không xác định được chủ sở hữu, sử dụng. Nay Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thông báo: Thời gian mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vào hồi: 13 giờ 45 phút ngày 07 tháng 10 năm 2024 - Thời gian mở lại phiên tòa xét xử sơ thẩm vào hồi: 13 giờ 45 phút ngày 07 tháng 11 năm 2024. - Địa điểm mở phiên tòa: Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, địa chỉ: số E đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Trong thời hạn kể từ ngày đăng, phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đến ngày mở phiên tòa nêu trên, những ai là chủ sở hữu, sử dụng của các tài sản là nhà tạm, hàng rào, bể nước và một số tài sản tạm khác trên đất tranh chấp thuộc thửa số 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 206 (cũ 26542.50.206), tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì phải liên hệ với Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để tham gia giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa với tư người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nếu hết thời hạn đăng, phát thông báo trên mà không có ai liên hệ với Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để tham gia tố tụng giải quyết vụ án thì Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sẽ tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật” (BL 1820). Tuy nhiên không có ai liên hệ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để làm việc liên quan đến các tài sản, công trình trên đất.

Như vậy, tính đến thời điểm hiện nay bà B (T) không phải là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Thửa đất hiện nay đã bị người khác (không xác định được nhân thân, lai lịch) chiếm dụng, xây dựng công trình trái phép trên đất. Do đó, cần buộc những người cư trú, có tài sản, công trình xây dựng bất hợp pháp trên phần đất 6.032,6m² phải di dời, tháo dỡ để trả lại đất cho ông Đ.

[3.16] Từ các nhận định nêu trên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Quang Đ, bà Đặng Thanh B1 về việc bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B (T), buộc những người cư trú, có tài sản, công trình xây dựng bất hợp pháp trên phần đất 6.032,6m² phải di dời, tháo dỡ để trả lại đất cho ông Đ.

[4] Xét kháng cáo của bà Đặng Thanh B1 về việc yêu cầu chấp nhận yêu cầu bà Nguyễn Thị B (T) bồi thường thiệt hại:

[4.1] Bà B1 yêu cầu bà Nguyễn Thị B (T) bồi thường cho bà B1 số tiền 547.800.000 đồng, gồm: Chi phí đi lại của bà B1 trong thời gian tham gia giải quyết vụ án là 288.000.000 đồng; Thời gian mất việc làm của bà B1 vì phải đi lại để tham gia giải quyết vụ án là 191.800.000 đồng; Chi phí bà B1 soạn thảo

đơn thư và gửi thư tới các cơ quan chức năng là 38.000.000 đồng; Chi phí thuốc men do bà B1 bị bà B (T) vu khống trong vụ án dẫn đến bà B1 bị chấn động tinh thần, mất ngủ, bị stress gây nên bệnh rối loạn tiền đình, rối loạn tiêu hóa là 30.000.000 đồng.

Xét thấy, bà B1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Đ tham gia tố tụng giải quyết vụ án, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên việc tham gia giải quyết vụ án là nghĩa vụ của bà B1. Đối với chi phí soạn thảo đơn thư gửi tới các cơ quan chức năng và chi phí thuốc men do bà B1 bị bà B (T) vu khống trong vụ án dẫn đến bà B1 bị chấn động tinh thần, mất ngủ, bị stress gây nên bệnh rối loạn tiền đình, rối loạn tiêu hóa phải điều trị nhưng bà B1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho thiệt hại từ việc này gây ra. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà B1 về việc yêu cầu bà B (T) bồi thường khoản chi phí đi lại của bà B1 trong thời gian tham gia giải quyết vụ án và thời gian mất việc làm của bà B1 vì phải đi lại để tham gia giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2] Bà B1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà B1, buộc bà B (T) phải bồi thường thiệt hại cho bà B1 tổng số tiền 547.800.000 đồng nhưng trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà B1 không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà B1.

[5] Từ những phân tích và nhận định tại mục [3] và mục [4], Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Quang Đ, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thanh B1; không chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát; Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 18/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[6] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B (T) không được chấp nhận nên bà B (T) phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ, chi phí định giá, chi phí giám định và chi phí tố tụng khác. Bà T đã nộp đủ.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị B (T) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, bà B (T) là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo đúng quy định nên bà B (T) được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đặng Thanh B1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 25.912.000 đồng trên phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

[7.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Đặng Quang Đ, bà Đặng Thanh B1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Quang Đ; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đặng Thanh B1.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 18/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh);

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Nguyễn Thị B (T) về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.032,6m² đất thửa số 26542.50.206 tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V giữa bà Nguyễn Thị B (T) với ông Vũ Văn C.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Nguyễn Hồng Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng trao đổi đất ngày 07/02/2009 giữa ông Nguyễn Hồng Q với bà Nguyễn Thị B (T) và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng Q diện tích đất 2002m² tại phường B và diện tích 1.500m² tại phường A, thành phố V và yêu cầu bà B (T) phải bồi thường 700.000.000 đồng mà ông Q đầu tư trên đất.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Vũ Tuấn A đối với yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B (T) và ông Đặng Quang Đ số công chứng 219 quyền số 01/TP/CC SCC/HĐGD ngày 12/5/2009 của Văn phòng C3 đối với diện tích 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50, phường A, thành phố Vg Tàu.

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp cho ông Đặng Quang Đ đối với diện tích đất 6.032,6m² thửa 26542.50.206 tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V, gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168414 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 689,3m² thửa số 206 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168415 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 505,2m² thửa số 274 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168416 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 776,1m² thửa 275 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168417 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 696,4m² thửa số 276 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168418 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 677,8m² thửa số 277 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168419 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 605,5m² thửa số 278 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168420 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 665m² thửa 279 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168421 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 706,3m² thửa đất số 280 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố Vg Tàu;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168422 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 711m² thửa 281 tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Công nhận diện tích 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V là tài sản chung của bà Nguyễn Thị B (T) (Nguyễn Thị B) và những người kế thừa thứ nhất của ông Vũ Minh T6 gồm bà B (T), ông C1 và ông T2, ông K và ông Tuấn A. Buộc ông Đ phải trả lại diện tích đất trên cho bà B (T), ông C1 và ông T2, ông K và ông Vũ Tuấn A.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B (T) đối với ông Đặng Quang Đ về việc:

4.1. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B (T) và ông Đặng Quang Đ số công chứng 219 quyền số 01/TP/CC SCC/HĐGD ngày 12/5/2009 của Văn phòng C3 đối với diện tích 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50, phường A, thành phố Vg Tàu; Hủy hợp đồng mua bán đất đánh máy ngày 10/05/2009 giữa bà Nguyễn Thị B (T) và ông Đặng Quang Đ.

4.2. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 562758 diện tích 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206, tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 28/02/2007 cho ông Phan Đình P1 (ghi chủ sang tên cho bà Nguyễn Thị B (T) ngày 16/3/2007, sau đó ghi chủ sang tên cho ông Đặng quang Đ ngày 22/6/2009).

4.3. Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp cho ông Đặng Quang Đ, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168414 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 689,3m² thửa số 206, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168415 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 505,2m² thửa số 274, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168416 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 776,1m² thửa 275, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168417 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 696,4m² thửa số 276, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168418 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 677,8m² thửa số 277, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168419 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 605,5m² thửa số 278, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168420 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 665m² thửa 279, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168421 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 706,3m² thửa đất số 280, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố Vg Tàu;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168422 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/10/2010 đối với diện tích 711m² thửa 281, tờ bản đồ số 50, phường A, thành phố V;

4.4. Yêu cầu công nhận diện tích đất 6.032,6m² thửa đất 26542.50.206 tờ bản đồ 50, phường A, thành phố V thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị B (T).

5. Buộc những người cư trú, có tài sản, công trình xây dựng trên diện tích đất 6.032,6m² thuộc các thửa đất số 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 206 (cũ 26542.50.206), tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vị trí, diện tích đất thể hiện theo sơ đồ vị trí ngày 26/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B) phải di dời, tháo dỡ để trả lại diện tích đất cho ông Đặng Quang Đ.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thanh B1 về việc: Yêu cầu bà Nguyễn Thị B (T) bồi thường cho bà B1 số tiền 547.800.000 đồng, gồm: Chi phí đi lại của bà B1 trong thời gian tham gia giải quyết vụ án là 288.000.000 đồng; Thời gian mất việc làm của bà B1 vì phải đi lại để tham gia giải quyết vụ án là 191.800.000 đồng; Chi phí bà B1 soạn thảo đơn thư và gửi thư tới các cơ quan chức năng là 38.000.000 đồng; Chi phí thuốc men do bà B1 bị bà B (T) vu khống trong vụ án dẫn đến bà B1 bị chấn động tinh thần, mất ngủ, bị stress gây nên bệnh rối loạn tiền đình, rối loạn tiêu hóa là 30.000.000 đồng.

7. Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 03/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

8. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá là 13.078.000 đồng: Bà Nguyễn Thị B (T) phải chịu đã nộp đủ.

9. Chi phí giám định là 14.921.939 đồng: Bà Nguyễn Thị B (T) phải chịu và đã nộp đủ.

10. Về án phí:

10.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị B (T) được miễn do là người cao tuổi. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B (T) số tiền là 113.983.390 đồng án phí đã thi hành án theo biên lai thu số 0005271 ngày 10/8/2020, số 0001711 ngày 14/5/2020 và số 0005482 ngày 28/9/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Ông Đặng Quang Đ không phản chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0005474 ngày 25/9/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Hoàn trả cho ông Đặng Quang Đ số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã thi hành án tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Biên lai thu số 0001712 ngày 14/5/2020.

Bà Đặng Thanh B1 phải chịu 25.912.000 đồng, trừ tạm ứng án phí đã nộp là 12.945.000 đồng theo Biên lai thu số 0006290 ngày 11/10/2023 và 300.000

đồng án phí dân sự phúc thẩm đã thi hành án tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H) theo Biên lai thu số 0001713 ngày 14/5/2020. Bà B1 còn phải nộp 12.667.000 đồng.

Ông Vũ Tuấn A đã được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 3.600.000 đồng theo Biên lai chỉ số PC267 ngày 10/8/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh)

10.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đặng Quang Đ, bà Đặng Thanh B1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Đặng Quang Đ, bà Đặng Thanh B1 mỗi người 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai số ngày 0002353, 0002354 cùng ngày 10/12/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- ND (1);
- BD (1);
- NLQ (14);
- Lưu (10) 31b (ẤnTTKY).

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

Vũ Đức Toàn