

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 67/2022/DS-PT

Ngày 22 - 8 - 2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

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

Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Lệ Thủy

Ông Cao Minh Vỹ

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

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

Trong các ngày 16 và ngày 22 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 18/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2022/QĐ-PT ngày 03-3-2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2022/QĐ-PT ngày 28-4-2022; Thông báo mở lại phiên tòa ngày 27-5-2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2022/QĐ-PT ngày 16-6-2022 và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 01-8-2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953 (có mặt) và bà Phạm Thị C, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Đinh Xuân T1, sinh năm 1964 (có mặt) và bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Ông Đinh T2, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.2. Bà Đinh Thị C1, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: số X, đường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Đinh Văn H1, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.4. Ông Ngô Quốc D, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.5. Bà Hoàng Thị T3, sinh năm 1943 (vắng mặt), ông Lê Khánh H2, sinh năm 1993 (vắng mặt) và ông Lê Khánh H3, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.6. Văn phòng Công chứng P;

Địa chỉ: Thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Trung K, chức vụ Trưởng Văn phòng; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

3.7. Văn phòng Công chứng T;

Địa chỉ: Phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp: Ông T, chức vụ Trưởng văn phòng; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

3.8. Sở T;

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp: Bà Trương Phan Cẩm M, chức vụ: Chuyên viên; là người đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

3.9. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1968 (vắng mặt), bà Đinh Thị Cẩm N, sinh năm 1997 (vắng mặt) và bà Đinh Thị Mỹ H4, sinh năm 2005 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.10. Ông Tống Văn N, sinh năm 1946 (vắng mặt) và bà Trần Thị Đ, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.11. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn văn T5, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4.2. Ông Phạm Văn T6, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4.3. Ông Lê Nguyễn Đ1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4.4. Ông Đinh Xuân N1, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4.5. Bà Lê Thị Kim Y, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4.6. Ông Bùi Duy T6, sinh năm 1955. Địa chỉ: Tổ X, Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Người kháng cáo:

5.1. Ông Đinh Xuân T1, sinh năm 1964 (có mặt) và bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1968 (có mặt); là bị đơn.

5.2. Ông Đinh T2, sinh năm 1991 (có mặt); là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5.3. Bà Đinh Thị C1, sinh năm 1975 (có mặt); là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5.4. Ông Đinh Văn H1, sinh năm 1967 (có mặt); là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5.5. Ông Ngô Quốc D, sinh năm 1976 (có mặt); là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15-8-2018 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C trình bày:

Ngày 30/12/2014, ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C (Vợ chồng ông T) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H (Vợ chồng ông T1) có nội dung như sau: “Hôm nay ngày 30/12/2014, Bên A đồng ý bán cho bên B và bên B đồng ý mua toàn bộ thửa đất có diện tích khoảng 4.500 m² (Khoảng 400 m² thổ cư mặt tiền Quốc Lộ 27/4 kéo dài. Tứ cận: Hướng Đông Nam giáp quốc lộ 27/4 kéo dài rộng 47 m, hướng Tây Nam giáp đất ông năm Ngày dài 95m, hướng Tây Bắc giáp đất ông Ngô Quốc D 10m, ông Đinh Xuân N1 06m, ông Đinh Xuân T1 12m, hướng Đông Bắc giáp ông Đinh V 80m, ông X 15m. Giá bán diện tích đất trên là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Bên B đã giao tiền cho bên A số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Và bên A đã nhận đủ số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Kể từ ngày 30/12/2014 diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng và sở hữu của vợ chồng ông T. Bên A chịu mọi hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính pháp lý của diện tích đất chuyển nhượng và tiếp tục làm thêm các thủ tục đúng theo pháp luật chuyển nhượng cho bên B”. Khi chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ). Vợ chồng ông T đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T1

và vợ chồng ông T1 cũng đã bàn giao đất cho vợ chồng ông T quản lý, sử dụng từ ngày 30/12/2014 cho đến nay. Từ khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T sử dụng đất chăm sóc cây tràm, xây dựng hàng rào, cổng. Vợ chồng ông T1 hứa sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông T1 nhiều lần lấy lý do chưa tìm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) để trì hoãn việc đến Văn phòng Công chứng làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T. Đến nay, vợ chồng ông T là người trực tiếp sử dụng đất nhưng không thể thực hiện đầy đủ quyền lợi của người sử dụng đất, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T. Đối với các đoạn băng ghi âm, ông T đã dịch ra và cung cấp lời khai vào ngày 09/7/2021 để làm chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 143/2020/DS-PT ngày 05/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tuyên hủy bản án sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sau khi thụ lý lại ngày 26/11/2020, vợ chồng ông T có đơn xin thay đổi toàn bộ yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận HĐCNQSDĐ ngày 30/12/2014 giữa vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông T đối với diện tích 3.946,9m² (Khu 2), có các điểm tọa độ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1 cùng tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021 (Gọi chung là sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021).

Đối với các phần diện tích chồng lấn khác trong sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021 thì vợ chồng ông T không yêu cầu giải quyết. Vì đây là phần đất chồng lấn do cấp bản đồ cũ và mới trong quá trình sử dụng.

Đối với phần diện tích Khu 1 là 1.776,6m² có các điểm tọa độ 15, 16, 1, 14, 13, 12, 17, 18, 15 theo sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021, phần này ông T1 tự ý chỉ ranh, cố tình kéo dài vụ án không liên quan gì đến vợ chồng ông T, vợ chồng ông T không yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích này.

2. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Số CO 748035 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 21/9/2018 đứng tên ông Đinh T2 (Ông T2), có diện tích 2.414 m², thửa đất số 620, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Số CO 748037 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 21/9/2018 đứng tên ông T2, có diện tích 1.033m², thửa đất số 621, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT.

- Một phần GCNQSDĐ số CO 727463 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 21/10/2019 đứng tên ông Đinh Văn Hòa (Ông H1), có diện tích 508,7m², có các điểm tọa độ 5, 6, 11, 12, 12A, 5, cùng tờ bản đồ

số 3 tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021.

3. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (gọi tắt là HĐTCQSDĐ) giữa vợ chồng ông T1 và ông T2 đối với thửa số 620 (Diện tích 2.414 m²), thửa số 621 (Diện tích 1.033 m²), tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được công chứng số 3607, quyền số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2018 tại Văn Phòng Công chứng P tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Phụ lục HĐTCQSDĐ số 4645, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2018 tại Văn Phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu một phần đối với phần liên quan đến thửa 620, 621 nêu trên.

4. Tuyên bố HĐTCQSDĐ giữa vợ chồng ông T1 và ông T2 đối với diện tích 508,7m² thuộc một phần thửa số 912 (Diện tích 1.054 m²), tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được công chứng số 3607, quyền số 02/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2018 và Phụ lục HĐTCQSDĐ số 4645, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2018 tại Văn Phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu là vô hiệu một phần đối với phần liên quan đến diện tích 508,7m² thuộc một phần thửa số 912, có các điểm tọa độ 5, 6, 11, 12, 12A, 5 cùng tờ bản đồ số 3, theo sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021.

5. Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông T2 và ông H1 được công chứng số 5841, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2019 tại Văn phòng công chứng Thân Văn Quý, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu một phần đối với diện tích 508,7m² thuộc một phần thửa số 912, có các điểm tọa độ 5, 6, 11, 12, 12A, 5, tờ bản đồ số 3, theo sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021.

6. Tuyên bố HĐCNQSDĐ bằng giấy viết tay ngày 29/9/2018 giữa ông T2 và bà Đinh Thị C1 (Bà C1) đối với thửa số 620 (Diện tích 2.414 m²), thửa số 621 (Diện tích 1.033 m²) tờ bản đồ số 03 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là vô hiệu.

7. Tuyên bố HĐTCQSDĐ bằng giấy cho đất ngày 25/5/2010 giữa bên tặng cho vợ chồng ông T1 và bên nhận tặng cho ông Ngô Quốc D (Ông D), đất tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là vô hiệu.

Trường hợp Tòa án tuyên các HĐCNQSDĐ, HĐTCQSDĐ là vô hiệu thì vợ chồng ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời tại cấp sơ thẩm, vợ chồng ông T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Yêu cầu tuyên bố HĐTCQSDĐ giữa vợ chồng ông T1 và ông T2 đối với phần diện tích của thửa đất số 912 thuộc Khu 1 (Phần nằm ngoài diện tích vợ chồng ông T tranh chấp) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021 đã được công chứng số 3607, quyền số 02/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2018 và Phụ lục HĐTCQSDĐ số 4645, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2018 tại Văn Phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông T2 và ông H1 đối với phần diện tích của thửa đất số 912 thuộc Khu 1 (Phần nằm ngoài diện tích vợ chồng ông T tranh chấp) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021 đã được công chứng số 5841, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2019 tại Văn phòng công chứng Thân Văn Quý, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố HĐTCQSDĐ bằng giấy cho đất ngày 25/5/2010 giữa vợ chồng ông T1 và ông D, đất tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là vô hiệu.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H trình bày:

1. Vào đầu năm 2014, ông T1 vay tiền của ông T 03 lần với số tiền là 1.600.000.000 đồng cụ thể như sau: Ngày 06/01/2014, vay số tiền 200.000.000 đồng; Ngày 30/01/2014, vay số tiền 900.000.000 đồng; Ngày 03/02/2014, vay số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 24/3/2014, ông T và ông T1 tổng hợp 03 lần ông T cho ông T1 vay tiền thành 01 giấy vay tiền có nội dung là ông T cho ông T1 vay số tiền 1.600.000.000 đồng. Giấy vay tiền này không thỏa thuận về lãi suất và thời hạn thanh toán. Tuy nhiên, ông T1 đã trả lãi cho ông T 50.000.000 đồng còn thiếu 87.500.000 đồng tiền lãi. Như vậy, tính đến ngày 24/3/2014, ông T1 còn nợ ông T 1.600.000.000 đồng tiền gốc và 87.500.000 đồng tiền lãi. Ông T1 vay tiền để làm ăn bên Lào và vợ của ông T1 không biết. Sự việc này đã được ông T xác nhận tại Tòa phúc thẩm và được ghi rõ trong bản án phúc thẩm số 143/2020/DS-PT ngày 05/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Do việc làm ăn của ông T1 gặp nhiều khó khăn nên ông T1 có viết thư gửi vợ chồng ông T vào ngày 01/11/2014 nhưng ông T1 không thấy ông T trả lời, thư có nội dung: Do công việc làm ăn gặp nhiều khó khăn nên hiện tại không thanh toán nợ cho anh chị được. Toàn bộ tài sản của ông T1 đã thế chấp để đầu tư nên ông T1 sẽ nghỉ việc cơ quan để giải quyết công việc lo tiền trả cho ông T nhưng thời gian có thể kéo dài vài năm. Sự việc này bản án phúc thẩm số 143/2020/DS-PT ngày 05/11/2021 đã ghi nhận. Ông T1 giao lại cho ông T khoảng 4500m² đất (Có 400m² đất thổ cư), rộng khoảng 47m, dài 95m tại ấp Thạnh Sơn 1A, xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc. Đất có tứ cận như sau: Đông giáp đường 27/4 nối dài; Tây giáp đất ông Đinh Xuân N1, ông Ngô Quốc D; Nam giáp đất ông Tống Văn N; Bắc giáp đất ông Đinh V. Việc ông T1 đề nghị giao đất cho ông T là để đảm bảo việc ông T1 sẽ trả nợ cho ông T chứ ông T1 không chuyển nhượng đất cho ông T.

3. Vào buổi tối (khoảng 20h) ngày 30/12/2014, lợi dụng ông T1 không có ở nhà do ở nước ngoài, ông T soạn sẵn 01 HĐCNQSDĐ rồi ông T và một số người khác đến nhà ông T1 để ép bà H ký vào hợp đồng. HĐCNQSDĐ mà ông T lập có nội dung: Vợ chồng ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T diện tích đất khoảng 4.500m² (Khoảng 400m² đất thổ cư) mặt tiền đường 27/4 kéo dài. Tứ cận như sau: Hướng Đông Nam giáp đường 27/4 kéo dài rộng 47m; Tây Nam giáp đất ông Năm Ngày dài 95m; Tây Bắc giáp đất ông Ngô Quốc D 10m, đất ông Đinh

Xuân N1 10m, giáp đất còn lại của ông Đinh Xuân T1 12m; Đông Bắc giáp đất ông Đinh V 80m, đất ông X 15m. Giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng.

4. Thửa đất mà ông T ghi trong HĐCNQSDĐ là thửa đất 499, diện tích 4.500m² đang có nhà ở của vợ chồng ông T1. Đơn khởi kiện của vợ chồng ông T ghi ngày 08/8/2018 yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông T1 đối với diện tích 4.500m² có tứ cận: Đông giáp đường 27/4 nối dài; Tây giáp đất ông Đinh Xuân N1, ông Ngô Quốc D; Nam giáp đất ông Tống Văn Ngày; Bắc giáp đất ông Đinh Văn Đậu. Đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/8/2018, vợ chồng ông T yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông T1 đối với diện tích đất 4.500m², tờ bản đồ số 03 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc.

Do thửa đất 499 này đang có nhà ở của vợ chồng ông T1 nên vợ chồng ông T sửa đổi, bổ sung và thay đổi đơn khởi kiện yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông T1 đối với thửa 620, 621, 912 tờ bản đồ số 3 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc (Theo sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021).

5. Bà H xác định là bà H không hề giao đất cho vợ chồng ông T. Việc vợ chồng ông T cho rằng bà H giao đất cho vợ chồng ông T nhưng vợ chồng ông T không biết đất bà H giao ở đâu. Vợ chồng ông T cho rằng vợ chồng ông T trông trảm trên thửa số 620, 621, 912 tờ bản đồ số 3 xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc vào ngày 30/12/2014 là không đúng vì số Trảm trên hai thửa đất này là do vợ chồng ông T1 trông từ năm 2008.

6. HĐCNQSDĐ do ông T lập ngày 30/12/2014, ép bà H ký chữ ông T1 không ký vào hợp đồng này. Hợp đồng này cũng không được công chứng, chứng thực nên không phát sinh hiệu lực. Bà H có ký vào HĐCNQSDĐ nhưng bà H không nhận tiền của vợ chồng ông T. Việc ông T1 vay tiền của vợ chồng ông T thì bà H không biết. Ông T1 có nợ vợ chồng ông T 1.600.000.000 đồng và ông T1 có viết thư gửi cho vợ chồng ông T đề nghị chuyển nhượng đất để cấn trừ nợ nhưng vợ chồng ông T không trả lời nên ông T1 chưa bàn bạc với bà H để chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T.

Như vậy, HĐCNQSDĐ giữa bà H với vợ chồng ông T là vi phạm cả hình thức và nội dung nên vô hiệu. Thư của ông T1 viết cho vợ chồng ông T là ông T1 đề nghị giao đất cho vợ chồng ông T để đảm bảo việc trả nợ nhưng vợ chồng ông T không trả lời và chưa được sự đồng ý của bà H nên thư của ông T không có giá trị pháp lý trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay vợ chồng ông T1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T. Vợ chồng ông T1 đề nghị Tòa án tuyên HĐCNQSDĐ ngày 30/12/2014 giữa bà H với ông T là vô hiệu. Đối với số tiền ông T1 vay của ông T thì ông T1 có trách nhiệm trả lại cho ông T.

7. GCNQSDĐ đã cấp cho ông T1, ông T2, ông H1 là hoàn toàn hợp pháp. Việc vợ chồng ông T yêu cầu Tòa án hủy phần diện tích thuộc thửa số 620, 621, 912, tờ bản đồ số 03 trong GCNQSDĐ này là không có căn cứ. Vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của vợ chồng ông T.

8. Ngày 15/6/2018, vợ chồng ông T1 ký hợp đồng tặng cho con là ông T2 quyền sử dụng đất thửa số 620, 621, 912 đã được công chứng số 3607, quyền số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐND ngày 15/6/2018 tại Văn Phòng Công chứng P là hợp pháp. Diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông T1 không chuyển nhượng đất này cho vợ chồng ông T nên vợ chồng ông T1 có quyền tặng cho ông T2. Diện tích đất vợ chồng ông T1 tặng cho ông T2, đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp GCNQSDĐ cho ông T2. Vì vậy, vợ chồng ông T1 không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông T về việc hủy HĐCQSĐĐ giữa vợ chồng ông T1 với ông T2.

9. Về hiện trạng sử dụng đất:

Diện tích, tứ cận ghi trong HĐCNQSDĐ không đúng với diện tích tứ cận thực tế qua xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Căn cứ Bản án phúc thẩm số 143/2020/DS-PT ngày 05/11/2020 thì toàn bộ diện tích 5.723m² bao gồm các thửa 620, 621, 912, 1145, 1110 được ông T1 rào bao quanh bằng tường gạch và hàng rào kẽm gai từ năm 2002. Sau khi nhận tặng cho ông Đình T2 đã thay những trụ rào bị gãy đổ và thay mới toàn bộ hàng rào dây kẽm gai. Từ việc ông T không xác định được đất tranh chấp ở đâu nên buổi đo đạc, định giá tài sản và thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2021, Tòa án không thể tiến hành được.

10. Về chăm sóc cây tràm trên đất: Tại các bản khai của ông T, lúc đầu ông T nhận cây tràm do ông trồng, khi ông T1 yêu cầu Tòa án cho giám định tuổi cây tràm thì ông T lại nói là không trồng mà chỉ chăm sóc như chặt cây con để lại cây lớn. Hiện nay, ông T2, bà C1, ông H1 đang chăm sóc cây tràm trên các thửa đất số 620, 621, 912, 1110, 1145.

11. Về hai trụ cổng xây bằng gạch: Căn cứ sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021, hai trụ cổng xây bằng gạch có kích thước 40cmx40cm cao 2,2m không nằm trong các thửa đất số 620, 621, 912.

12. Bản khai của nhân chứng do ông T cung cấp: Bản khai của những hộ giáp ranh đất tranh chấp và người làm chứng là không có thật, HĐCNQSDĐ được ký vào tối ngày 30/12/2014 nên các hộ giáp ranh không thể biết để xác nhận ông T làm hàng rào từ ngày 30/12/2014. Trên thửa 620 không có cổng sắt.

Đối với đơn xin xác nhận canh tác chăm sóc cây tràm trên đất của ông T. Tại Thông báo số 36/TB-UB ngày 14/12/2021 của Ủy ban nhân dân xã Phước Thuận đã có văn bản: “Rút lại và hủy bỏ toàn bộ nội dung xác nhận trên đối với các thửa số 620, 621, 912, tờ bản đồ số 3 mà UBND xã Phước Thuận đã xác nhận theo Đơn xin xác nhận của ông T”.

Ngày 30/12/2014, ông T đánh máy sẵn “HĐCNQSDĐ” rồi đưa cho bà H ký nhưng không giao cho bà H số tiền 1.600.000.000 đồng như ghi trong hợp đồng; hợp đồng này chỉ có bà H với ông T ký, chồng bà H là ông T1 không biết việc bà H ký hợp đồng này. Vợ chồng bà H không ký giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T thửa đất số 620, 621, 912 tờ bản đồ số 03 như nguyên đơn ghi trong đơn khởi kiện. Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu “HĐCNQSDĐ” ngày 30/12/2014 đối với phần đất có diện tích 4.500m² (Trong đó

có 400 m² đất thổ cư). Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông T2, ông H1 đối với phần đất tranh chấp. Lý do: Yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở, bà H không nhận tiền, ông T1 không biết bà H với ông T ký HĐCNQSDĐ.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 143/2020/DS-PT ngày 05/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tuyên hủy bản án sơ thẩm số 57/2019/DS-PT ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau khi thụ lý lại vào ngày 26/11/2020, tại biên bản hòa giải ngày 07/7/2021, ông T1 giữ lời trình bày tại các biên bản trước đây đã trình bày tại Tòa án các cấp, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T. Vợ chồng ông T1 không có yêu cầu phản tố trong vụ án này vì ông T2, bà C1 và ông H1 đã có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Nay, vợ chồng ông T khởi kiện thì ông T1 đề nghị bác đơn khởi kiện vì lý do sau:

Căn cứ văn bản số 2162/QLXNC-P7 ngày 12/7/2021 của Cục quản lý xuất nhập cảnh bộ Công an thì thời gian từ ngày 22/12/2014 đến ngày 07/01/2015 ông T1 đang ở nước ngoài nên việc vợ chồng ông T ghi nội dung trong HĐCNQSDĐ ngày 30/12/2014; các đơn khởi kiện với nội dung ông T1 đã nhận 1.600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng thửa số 620, 621, 912 là không đúng. HĐCNQSDĐ ngày 30/12/2014 là giả tạo, không có thật. Tại thời điểm ông T và bà H ký HĐCNQSDĐ, GCNQSDĐ thửa số 620, 621 đang được thế chấp tại Ngân hàng Quốc tế chi nhánh Bà Rịa.

Tại biên bản về việc không tiến hành đo vẽ, xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 30/3/2021 của Tòa án ghi: “Tiến hành lập biên bản về việc các đương sự không xác định được vị trí tranh chấp nên đại diện đo vẽ và hội đồng định giá không xác định được đất tranh chấp để tiến hành làm việc”. Như vậy, khẳng định ông T không biết ranh đất từ đâu đến đâu nên không sử dụng đất. Việc ông T đề nghị UBND xã Phước Thuận xác nhận đơn xin xác nhận canh tác chăm sóc cây tràm trên đất với nội dung: “Từ ngày 30/12/2014 trên mảnh đất tờ số 3, thửa 912, 620, 621 tọa lạc tại ấp Thạnh Sơn 14 xã Phước Thuận, nằm trên đường 27/4 giáp ranh với đất bà Tâm và bà T4. Ông T1 có canh tác, chăm sóc cắt tỉa cây tràm con để lại cây tràm lớn. Trên mảnh đất nói trên cho đến ngày hôm nay không có tranh chấp” là không có cơ sở, các thửa đất này đang tranh chấp tại Tòa án nhưng ông T lại đề nghị xác nhận không tranh chấp và UBND xã đã xác nhận là không đúng. So sánh tứ cận giáp ranh ghi trong HĐCNQSDĐ ngày 30/12/2014 với tứ cận giáp ranh thực tế cùng với việc ông T liên tục thay đổi thửa đất tranh chấp khẳng định ông T không sử dụng đất, việc ông T tranh chấp các thửa đất 620, 621, 912, 1190, 1110, 1145 là không có căn cứ.

Về nội dung ông T trình bày trong biên bản là ông T đang sử dụng các thửa đất 620, 621, 912, 1190, 1110, 1145 nhưng thực tế ông T không sử dụng các thửa đất này, trong khi ông H1, bà C1, ông T2 thường xuyên ra vào để dọn cỏ, phát cây đại và tỉa cành tràm. Ông T khai đang sử dụng đất mà toàn bộ các thửa đất này (khu A và khu B) lại được ông T2, bà C1, ông H1 rào bằng tường gạch, dây kẽm

gai bao quanh toàn bộ các thửa 620, 621, 912, 1190, 1110, 1145 và được xây trụ cổng bằng bê tông gắn 2 cánh cửa sắt cao 2,2m rộng 4.4 m (Ghi nhận tại trang 3 tiếp theo tờ 01 biên bản thẩm định ngày 02/12/2021). Ban đầu ông T khởi kiện thửa số 499, sau đó yêu cầu thửa số 620, 621. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tuyên hủy án sơ thẩm thì ông T yêu cầu thêm thửa số 912, trên đất có căn nhà của ông H1. Hiện nay, yêu cầu thêm thửa số 1190, 1110, 1145 chứng minh rằng ông T không biết đất từ đầu đến đầu.

Đến ngày 01/11/2021, bà H có đơn đề nghị Tòa án ban hành quyết định buộc bà H và ông T phải thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn để hoàn thiện về mặt hình thức HĐCNQSDĐ đã được ký kết giữa bà H với ông T ngày 30/12/2014. Với lý do như sau: Đây là vụ án tranh chấp HĐCNQSDĐ ngày 30/12/2014, thời điểm Bộ Luật dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật nhưng không có công chứng, chứng thực. Căn cứ Điều 134 Bộ Luật dân sự năm 2005, Tòa án buộc các bên phải hoàn thiện về mặt hình thức của Hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, trường hợp Tòa án tuyên các HĐTCQSDĐ là vô hiệu thì vợ chồng ông T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Đinh T2 trình bày:

Ông T2 được vợ chồng ông T1 tặng cho các thửa đất số 451, 620, 621, 622, 912, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hợp đồng công chứng ngày 15/6/2018, tại Văn Phòng Công chứng P. Sau khi công chứng, ông T2 đã được sang tên và sử dụng đất.

Ngày 29/9/2018, ông T2 chuyển nhượng cho bà C1 toàn bộ thửa số 620, 621 nêu trên với giá 5.000.0000.000 đồng, ông T2 đã nhận 3.500.000.000 đồng, còn lại 1.500.000.000 đồng các bên hẹn khi nào tiến hành thủ tục mua bán công chứng bên mua sẽ trả đủ. Ông T2 đã giao đất và giấy tờ cho bà C1.

Ngày 13/10/2019, ông T2 chuyển nhượng cho ông H1 thửa số 912 nêu trên với giá 50.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng công chứng T. Ông T2 đã nhận đủ tiền và đã giao đất, cùng giấy tờ cho ông H1 để ông H1 thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Hiện nay, thửa số 912 đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông H1. Tại phiên tòa hôm nay, ông T2 thừa nhận số tiền thực tế mà ông T2 và ông H1 chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, các bên ghi 50.000.000 đồng trong hợp đồng, mục đích để giảm tiền thuế đất. Ông T2 đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng.

Nay, ông T2 có yêu cầu độc lập như sau:

1. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho số 02/2018/TPCC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2018 tại

Văn phòng công chứng P vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CO 748035, CO 748037 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cùng ngày 21/9/2018 và số CO 727463 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/10/2019.

2. Tuyên HĐTCQSDĐ số 3607, quyền số 02/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2018 tại Văn phòng công chứng P tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với thửa đất số 620 diện tích 2.414m², thửa số 621, diện tích 1.033m², thửa số 912, diện tích 1.054m² cùng tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

3. Xác định toàn bộ diện tích đất 4.501m² thuộc các thửa số 620, 621, 912, tờ bản đồ số 03, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T2 theo các GCNQSDĐ số CO 748035, CO 748037 cùng ngày 21/9/2018 và số CO 727463 ngày 21/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp. Đồng thời, xác định việc ông T2 chuyển nhượng cho bà C1 (Thửa 620, 621), chuyển nhượng cho ông H1 (Thửa 912) là hợp pháp có hiệu lực pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng.

+ Ông Đinh Văn H1 trình bày:

Giữa ông H1 và ông T2 lập HĐCNQSDĐ số 5841 ngày 03/10/2019 tại Văn phòng Công chứng T đối với diện tích 1.054 m², thửa số 912, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc. Đây là tài sản riêng của ông H1 trong thời kỳ hôn nhân (BL: 999). Diện tích đất thực tế sang nhượng và sử dụng nhiều hơn diện tích trên GCNQSDĐ thực tế sử dụng gồm các thửa số 912, 1110, 787 và 1145, tờ bản đồ số 03, chồng lấn ranh trên bản đồ nhưng thực tế không tranh chấp, các bên sử dụng ổn định. Vừa rồi Nhà nước đo đạc lại bản đồ địa chính, các bên giáp ranh ở các thửa số 1110, 787 và 1145 cũng thừa nhận ranh thực tế này. Căn cứ sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021, diện tích của ông H1 nhận sang nhượng của ông T2 nằm trong tranh chấp (Do ông T chỉ ranh) như sau: Thửa số 912, diện tích 508,7m²; Thửa số 1110, diện tích 157,3m²; Thửa số 1145, diện tích 173,5m²; Thửa số 787, diện tích 1,1m². Tổng diện tích nằm trong tranh chấp do ông H1 đang sử dụng có diện tích 840,6m². Trên đất ông H1 đã xây hàng rào để quản lý diện tích đất. Toàn bộ diện tích đất thực tế đang sử dụng ở 4 thửa đất trên lúc ông H1 nhận sang nhượng không tranh chấp giữa ông T với ông T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H1 thừa nhận số tiền thực tế mà ông T2 và ông H1 chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, các bên ghi 50.000.000 đồng trong hợp đồng, mục đích để giảm tiền thuê đất. Ông T2 đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng.

Ông H1 có yêu cầu độc lập như sau:

1. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho số 02/2018/TPCC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2018 tại Văn phòng công chứng P là vô hiệu (Đối với thửa số 912, diện tích 1.054m² cùng tờ bản đồ số 03) và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CO 727463 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/10/2019.

2. Tuyên HĐCNQSDĐ giữa ông H1 và ông T2 số 5841 ngày 03/10/2019 tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với thửa số 912 đúng diện tích cấp GCNQSDĐ là 1.054m², có hiệu lực pháp luật. Tuyên ông H1 là người sử dụng hợp pháp diện tích 527m² (Đối với phần đất nguyên đơn tranh chấp) thửa số 912.

Tại bản khai ngày 29/10/2021, sau khi đo đạc thực tế, ông H1 đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất 840,6 m² tại 04 thửa (Khu 2) cho ông H1, gồm: Thửa số 912, diện tích 508,7m²; Thửa số 1110, diện tích 157,3m²; Thửa số 1145, diện tích 173,5m²; Thửa số 787, diện tích 1,1m² theo sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021.

Tại phiên tòa sơ thẩm, trường hợp Tòa án tuyên HĐCNQSDĐ giữa ông H1 và ông T2 là vô hiệu thì ông H1 yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Bà Đinh Thị C1 trình bày:

Ngày 29/9/2018, bà C1 có nhận sang nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay của ông T2 diện tích 3.447m² (Có 400m² thổ cư), cụ thể như sau: Thửa số 620, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.414m² (Có 300m² thổ cư); Thửa số 621, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.033m² (Có 100m² đất ở), hai thửa đất trên tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc. Đất đã được cấp GCNQSDĐ số CO 748035, CO 748037 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cùng ngày 21/9/2018. Lúc mua trên đất có đám tràm bông vàng đã đến tuổi khai thác, bên bán cam kết bàn giao nguyên trạng, đám tràm này do bên mua thụ hưởng. Tổng số tiền sang nhượng là 5.000.000.000 đồng. Bà C1 đã giao cho ông T2 là 3.500.000.000 đồng, còn lại 1.500.000.000 đồng, hẹn khi nào công chứng hợp đồng bà C1 sẽ giao đủ. Ông T2 đã giao bà C1 giữ 02 bản chính GCNQSDĐ số CO 748035, CO 748037. Khi mua, bà C1 có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc để kiểm tra thông tin thì 02 thửa đất này không có tranh chấp hay ngăn chặn, hai thửa này được chuyển nhượng. Đầu tháng 01/2021, bà C1 bỏ tiền ra nhờ ông T1 thuê người xây tường rào và xây trụ kẽm gai rào lại toàn bộ khu đất mà bà C1 đã sang nhượng của ông T2. Hiện tại, việc sang nhượng giữa bà C1 và ông T2 đã hoàn thành, bà C1 quản lý đất và giữ hai bản chính GCNQSDĐ, không ai tranh chấp với bà C1. Việc ông T cho ông T1 vay thì đòi lại tiền, việc lấy đất là không có căn cứ, không thỏa đáng. Việc bà C1 nhận chuyển nhượng là ngay tình, lúc đất không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng. Bà C1 đã nhận đất, giao hơn 2/3 số tiền cho bên bán nên HĐCNQSDĐ được công nhận theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015.

Bà C1 cho rằng bức thư ngày 01/11/2014 do ông T1 ký gửi cho nguyên đơn được xác định là yêu cầu giao kết hợp đồng từ phía ông T1, tuy nhiên cho đến nay nguyên đơn vẫn chưa trả lời cho ông T1 biết là có chấp nhận giao kết hợp đồng chuyển nhượng hay không, cũng như giá cả, phương thức thanh toán. Ông T1 cũng không bàn giao đất, ngược lại phản ứng quyết liệt khi nguyên đơn có động thái bước vào đất. Việc nguyên đơn xây hàng rào không báo cho ông T1 biết và hiện tại hàng rào nằm ngoài phạm vi đất ông T2 chuyển nhượng cho bà C1.

HĐCNQSDĐ (Do ông T soạn sẵn) ngày 30/12/2014, không có chữ ký của ông T1, nên được xác định là không có HĐCNQSDĐ giữa nguyên đơn đối với ông T1. Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông T1 phải thực hiện một giao dịch không có là yêu cầu, không có căn cứ. Tuy có ký HĐCNQSDĐ với bà H (Bị ép buộc) nhưng nguyên đơn không giao tiền chuyển nhượng cho bà H, đây thực chất là vụ lấy đất đòi nợ. Tuy nhiên, nguyên đơn khai không cho bà H vay tiền, bà H khai cũng không biết khoảng vay giữa ông T1 với nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn cũng không được xiết tài sản của bà H để thu hồi nợ cho người khác mượn, nếu bà H có vay tiền của nguyên đơn thì nguyên đơn cũng không có quyền lấy đất trừ nợ vì vi phạm quyền lựa chọn thực hiện nghĩa vụ thay thế của người có nghĩa vụ.

Xét thấy, HĐCNQSDĐ giữa bà C1 với ông T2 là có hiệu lực pháp luật và hiện tại bà C1 đang quản lý, sử dụng 02 thửa đất này. Thời điểm các bên nhận chuyển nhượng đất đã được cấp GCNQSDĐ và đất không có tranh chấp, không bị kê biên hay ngăn chặn. Hiện tại, bà C1 đang quản lý đất và đã xây dựng hàng rào trên đất để bảo vệ đất và tài sản của mình. Vào cuối năm 2020, đầu năm 2021, bà C1 có nhờ ông T1 mượn nhân công xây hàng rào xung quanh thửa 620, 621 (Tường gạch dày 10cm, móng đồ trụ để xi măng và đà kiềng 20x30cm bằng bê tông cốt thép, có kéo kẽm gai). Tổng số tiền 100.000.000 đồng.

Tuy nhiên do kết quả đo đạc ngày 31/5/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường và sự chỉ ranh đất của ông T nằm trong phạm vi tranh chấp nên diện tích thửa 620 và 621 có thay đổi so với nguyên thửa, cụ thể phần diện tích nằm trong tranh chấp: Thửa số 620 diện tích 2.095,5m² và thửa số 621, diện tích 1.010,8m². Do lúc bà C1 nhận sang nhượng đất của ông T2 theo ranh thực tế nên phần diện tích 203,2m² thuộc thửa 620 nằm ngoài ranh đất thực tế nhận chuyển nhượng (Do người khác đang sử dụng) nên phần diện tích này không phải của bà C1.

Nay bà C1 có yêu cầu độc lập như sau:

1. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho số 02/2018/TPCC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2018 tại Văn phòng công chứng P vô hiệu (Đối với thửa đất số 620 diện tích 2.414m², thửa số 621, diện tích 1.033m²) và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CO 748035, CO 748037 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cùng ngày 21/9/2018.

2. Tuyên HĐCNQSDĐ giữa ông Đình T2 với bà Đình Thị C1 ngày 29/9/2018 đối với thửa đất số 620 diện tích 2.095,5m² (Trong đó có 300m² đất ở), thửa số 621, diện tích 1.010,8m² đất nông nghiệp là có hiệu lực pháp luật. Bà C1 là người sử dụng hợp pháp thửa số 620, 621. Đối với phần diện tích 203,2m², thuộc thửa số 620 nằm ngoài ranh đất thực tế nhận chuyển nhượng nên phần diện tích này bà C1 không yêu cầu giải quyết.

Ngày 28/10/2021, bà C1 có đơn đề nghị Tòa án buộc các bên hoàn thiện hình thức hợp đồng với căn cứ như sau: Đây là vụ án tranh chấp HĐCNQSDĐ ngày 30/12/2014, được ký kết giữa bà H với ông T không có công chứng, chứng thực. Liên quan đến việc ký kết, thực hiện hợp đồng này có các quy định điều chỉnh căn cứ khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm

2015, khoản 2 Điều 689 Bộ Luật dân sự năm 2005, điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 134 Bộ Luật dân sự năm 2005. Bà C1 cho rằng: HĐCNQSDĐ được ký kết giữa bà H với ông T ngày 30/12/2014 ở vào thời điểm BLDS năm 2005 đang có hiệu lực thi hành. Trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm trước đây không có quyết định buộc các bên hoàn thiện về mặt hình thức hợp đồng là chưa đúng quy định tại Điều 134 Bộ Luật dân sự năm 2005 ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền của các bên tham gia hợp đồng và từ đó không xác định được lỗi của bên nào không chịu ký kết dẫn đến hợp đồng vô hiệu (Nếu có). Vấn đề này cũng ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà C1 trong việc xác định lỗi của ai dẫn đến Hợp đồng vô hiệu (Nếu có) để bà C1 lựa chọn đưa ra yêu cầu chính thức trong việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này hay không. Nay, bà C1 đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc bà H và ông T phải thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn để hoàn thiện về mặt hình thức HĐCNQSDĐ đã được ký kết giữa bà H với ông T ngày 30/12/2014.

Tại phiên tòa sơ thẩm, trường hợp Tòa án tuyên HĐCNQSDĐ giữa bà C1 và ông T2 là vô hiệu thì bà C1 yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Văn Phòng Công chứng P trình bày:

Ngày 15/06/2018, theo yêu cầu của vợ chồng ông T1 và ông T2 về việc công chứng HĐTCQSDĐ, Văn phòng công chứng P đã tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch theo quy định của pháp luật về công chứng. Văn phòng đã tiếp nhận hồ sơ gồm các giấy tờ: Giấy tờ tùy thân; Giấy tờ về nơi cư trú; Giấy tờ chứng minh tài sản tặng cho. Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu các loại giấy tờ, phù hợp với quy định của pháp luật; nội dung yêu cầu công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Văn phòng đã soạn thảo HĐTCQSDĐ theo đúng nội dung yêu cầu của các bên. Sau đó, Công chứng viên đã mời các bên đọc hợp đồng, xác định đúng và ký tên trước mặt công chứng viên. Văn phòng đã thực hiện đầy đủ các yêu cầu pháp luật về thủ tục công chứng, từ đó khẳng định việc công chứng HĐTCQSDĐ giữa vợ chồng ông T1 và ông T2 là đúng pháp luật. Văn phòng xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử nếu có.

+ Văn Phòng Công chứng T trình bày:

Ngày 03/10/2019, Văn phòng có chứng nhận HĐCNQSDĐ giữa ông T2 và ông H1, số công chứng 5844, quyền số 01/2019. Khi tiếp nhận hồ sơ của ông T2 và ông H1 liên quan đến hợp đồng nêu trên. Hồ sơ pháp lý đầy đủ và kết quả tra cứu trên hệ thống quản lý các Hợp đồng, giao dịch của Sở Tư Pháp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm công chứng HĐCNQSDĐ, tài sản không có tranh chấp, không hạn chế quyền về tài sản. Văn phòng đã chứng nhận Hợp đồng nêu trên đúng quy định về luật công chứng và các quy định pháp luật có liên quan. Văn

phòng đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử nếu có.

+ Ông Ngô Quốc D trình bày:

Ngày 25/5/2010, vợ chồng ông T1 có tặng cho ông D một khu đất có diện tích 2.950m², có tứ cận như sau: Mặt tiền đường 27/4 (Nối dài hướng Nam) dài 20m; Mặt đường vào chùa Phước Bửu (Hướng Bắc) dài 10m; Chiều sâu khu đất nối hai mặt tiền khoảng 165m, tọa lạc tại ấp Thanh Sơn 1A, xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc. Đối chiếu với bản đồ địa chính như sau: Toàn bộ thửa số 912, diện tích 1.050m²; Thửa số 621, diện tích 1.030m²; Một phần thửa số 620, diện tích 550m², một phần thửa 1190, diện tích 320m². Toàn bộ diện tích đất trên do ông D đang quản lý và sử dụng và xây nhà để ở từ năm 2010 cho đến nay.

+ Bà Hoàng Thị T3, ông Lê Khánh H1, ông Lê Khánh H2 trình bày:

Gia đình bà T3 đang trú tại Ấp Thanh Sơn 1A, xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc. Ông Lê Khánh Y hiện tại đã chết. Vợ chồng bà T3, đang sử dụng thửa đất 1145, tờ bản đồ số 3, diện tích 265m² theo GCNQSDĐ số CP 739081 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/01/2019 đứng tên bà T3 và thửa số 787, tờ bản đồ số 3, diện tích 720m² theo GCNQSDĐ số AK 922729 được UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 17/12/2007 đứng tên ông Y (Hiện nay, thửa 787 gia đình bà T3 vẫn chưa làm thừa kế nên vẫn đứng tên ông Y). Thửa đất gia đình bà T3 sử dụng từ trước đến nay giáp ranh với phần đất tranh chấp giữa ông T1 và ông T trong vụ án dân sự thụ lý số 190/2000/TLST-DS ngày 26/11/2020. Bà T3 xác định phần đất gia đình bà T3 sử dụng từ trước đến nay đúng với ranh giới thực tế các bên đang sử dụng và không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Gia đình bà T3 đồng ý với ranh thực tế và đồng ý với sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021. Gia đình bà T3 không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

+ Bà Nguyễn Thị T4, bà Đinh Thị Cẩm N, bà Đinh Thị Mỹ H3 trình bày:

Thửa đất gia đình bà T4 sử dụng thửa số 540, 910 tờ bản đồ số 3 được UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 28/6/2007, từ trước đến nay giáp ranh với phần đất tranh chấp giữa ông T1 và ông T. Ông Đinh Văn Đ1 hiện tại đã chết. Gia đình bà T4 xác định phần đất của gia đình sử dụng đúng với ranh giới thực tế các bên đang sử dụng và không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Gia đình bà T4 đồng ý với ranh thực tế và đồng ý với sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021. Gia đình bà T4 không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

+ Ông Tống Văn N, bà Trần Thị Đ trình bày:

Thửa đất vợ chồng ông N sử dụng là thửa số 1110, 1021 tờ bản đồ số 3 từ trước đến nay giáp ranh với phần đất tranh chấp giữa ông T1 và ông T. Vợ chồng ông N xác định phần đất vợ chồng ông N sử dụng từ trước đến nay đúng với ranh giới thực tế các bên đang sử dụng và không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Vợ chồng ông N đồng ý với ranh thực tế và sơ đồ vị trí ngày 31/5/2021. Vợ chồng ông N không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng trình bày:

+ Ông Nguyễn Văn T5 trình bày:

Vào lúc 17h30, ngày 20/05/2018, vợ chồng ông T1 có đến ông T5 tại số 198 khu phố Thanh Sơn, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc. Ông T1 giải thích cho mẹ ông T5 là bà C rằng, đất đó mặt đường từ góc này qua góc kia cho địa chính đo rồi tách thửa, ra công chứng và làm GCNQSDĐ cho bà C. Bà H còn nói thêm với bà C rằng: Đất này phải tách thửa vì GCNQSDĐ này rất nhiều thửa. Sau đó, ông T1 đòi số tiền 400.000.000 đồng mới ra công chứng HĐCNQSDĐ, bà C không đồng ý, mà chỉ đồng ý cho 200.000.000 đồng.

Ngày 09/7/2021, ông T5 trình bày nội dung đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông T5, bà C và vợ chồng ông T1, ông T1 trình bày đã giao đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông T quản lý, sử dụng.

+ Ông Phạm Văn T6 trình bày:

Ngày 15/01/2015, ông T thuê ông T6 làm hàng rào, chôn trụ cột, kéo lưới B40, cắt tỉa cây tràm, chừa lại những cây tràm lớn. Ông T6 đã làm xong, nhận đủ số tiền, có viết giấy báo số tiền là 6.000.000 đồng.

+ Ông Lê Nguyễn Đ1 trình bày:

Ngày 03/01/2015, ông T thuê ông Đ1 xây cổng bê tông và gắn cửa sắt. Ông Đ1 đã làm xong, nhận đủ số tiền, có viết giấy báo số tiền là 11.505.000 đồng.

+ Bà Lê Thị Kim Y trình bày:

Ngày 10/01/2015, bà Yến có bán cho ông T 110 cây trụ rào, dài 2 mét và 10 cuộn lưới B40 (800 ký), có xuất hóa đơn bán hàng.

+ Ông Bùi Duy T trình bày:

Ông Duy T trước đây là cán bộ ấp Thanh Sơn 1A, ông Duy T thấy ông T sử dụng, quản lý đất tranh chấp và biết được vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C đối với:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H và ông Đinh T2 đối với phần diện tích của thửa đất số 912 thuộc Khu 1 (Phần nằm ngoài diện tích vợ chồng ông T tranh chấp) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021 đã được công chứng số 3607, quyền số 02/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2018 và Phụ lục HĐTCQSDĐ số 4645, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2018 tại Văn Phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh T2 và ông Đinh Văn H1 đối với phần diện tích của thửa đất số 912

thuộc Khu 1 (Phần nằm ngoài diện tích vợ chồng ông T tranh chấp) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021 đã được công chứng số 5841, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2019 tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng giấy cho đất ngày 25/5/2010 giữa ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H và ông Ngô Quốc D, đất tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là vô hiệu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn H1 đối với phần diện tích của thửa đất số 912 thuộc Khu 1 (Phần nằm ngoài diện tích vợ chồng ông T tranh chấp) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh T2; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn H1, bà Đinh Thị C1.

3.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C ngày 30/12/2014 là có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C được quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất, có diện tích 3.946,9m² thuộc Khu 2 (Trong đó: Diện tích 2.095,5m², thửa số 620; Diện tích 1.010,8m², thửa số 621; Diện tích 508,7m², thửa số 912; Diện tích 1,1m², thửa số 787; Diện tích 173,5m², thửa số 1145; Diện tích 157,3m², thửa số 1110), cùng tờ bản đồ số 3, có các điểm tọa độ, góc cạnh 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021.

Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.946,9m² nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Đinh Thị C1 có nghĩa vụ giao 02 (Hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 748035; Số CO 748037 cùng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cùng ngày 21/9/2018 đứng tên ông Đinh T2 cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp, bà Đinh Thị C1 không giao nộp 02 (Hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không còn giá trị pháp lý. Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 840,6m² (Trong đó: Thửa số 912, diện tích 508,7m²; Thửa số 1110, diện tích 157,3m²; Thửa số 1145, diện tích 173,5m²; Thửa số 787, diện tích 1,1m²), cùng tờ bản đồ số 3, có các điểm tọa độ 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12A, 5 theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021 cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H, ông Đinh T2, bà Đinh Thị C1, ông Đinh Văn H1, ông Ngô Quốc D không được cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H, ông Đinh T2, bà Đinh Thị C1, ông Đinh Văn H1, ông Ngô Quốc D di dời các tài sản trên đất có diện tích 3.946,9m² nêu trên, để trả lại nguyên hiện trạng đất ban đầu, được mô tả theo mục 2 phần quyết định tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C theo quy định của pháp luật.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh lại diện tích đất trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 727463 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 21/10/2019 đứng tên ông Đinh Văn H1; Số CB 828346 được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 17/03/2016 đứng tên ông Tống Văn Ngày; Số CP 739081 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/01/2019 đứng tên bà Hoàng Thị T3; Số AK 922729 được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/12/2007 đứng tên ông Lê Khánh Thông cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

3.2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H và bên nhận tặng cho ông Đinh T2 được công chứng số 3607, quyền số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2018 và Phụ lục hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4645, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2018 tại Văn Phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu một phần đối với các thửa đất số 620 (Diện tích 2.414 m²); Thửa số 621 (Diện tích 1.033 m²); Một phần thửa số 912, diện tích 508,7m², cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện

Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh T2 và ông Đinh Văn H1 được công chứng số 5844, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2019 tại Văn phòng Công chứng T là vô hiệu một phần đối với phần diện tích 508,7m² (Có các điểm tọa độ 5, 6, 11, 12, 12A, 5 theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021), thuộc thửa số 912, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Buộc ông Đinh T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Đinh Văn H1 số tiền là 579.600.000 đồng (Năm trăm bảy mươi chín triệu, sáu trăm ngàn) đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu với số tiền là 91.496.500 (Chín mươi một triệu, bốn trăm chín mươi sáu ngàn, năm trăm) đồng, tổng cộng là 671.096.500 (Sáu trăm bảy mươi một triệu, không trăm chín mươi sáu ngàn, năm trăm) đồng.

3.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay giữa ông Đinh T2 và bà Đinh Thị C1 ngày 29/9/2018 là vô hiệu.

Buộc ông Đinh T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đinh Thị C1 số tiền là 3.500.000.000 (Ba tỷ, năm trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu với số tiền là 1.455.432.500 (Một tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, bốn trăm ba mươi hai ngàn, năm trăm) đồng, tổng cộng là 4.955.432.500 (Bốn tỷ, chín trăm năm mươi lăm triệu, bốn trăm ba mươi hai ngàn, năm trăm) đồng.

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

Nội dung kháng cáo:

+ Ông Đinh Xuân T1 và bà Ngô Thị Thu H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Ông Ngô Quốc D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác nhận hợp đồng tặng cho đất ngày 25-5-2010 có hiệu lực pháp luật.

+ Bà Đinh Thị C1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà C1.

+ Ông Đinh T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2.

+ Ông Đinh Văn H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1.

Ngoài ra, các ông (bà): Đinh Văn H1, Đinh Xuân T1, Ngô Thị Thu H, Đinh T2, Đinh Thị C1 và ông Ngô Quốc D kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 17/12/2021 của Hội đồng xét xử và Quyết định số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các ông (bà) Nguyễn Văn T, Phạm Thị C, Đinh Văn H1, Đinh Xuân T1, Ngô Thị Thu H, Đinh T2, Đinh Thị C1 và ông Ngô Quốc D đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/12/2014 được ký giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C và bên chuyển nhượng là ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H.

2. Hủy giấy vay tiền ngày 24-3-2014 giữa bên vay là ông Đinh Xuân T1 và bên cho vay ông Nguyễn Văn T.

3. Ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C số tiền 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng). Thời hạn thanh toán hết số tiền trên là 06 (Sáu) tháng kể từ ngày 16/8/2022.

4. Hết thời hạn thanh toán, ông T1, bà H không thanh toán hết số tiền trên, thì các ông (bà) Đinh Xuân T1, Ngô Thị Thu H, Đinh T2, Đinh Văn H1 và Ngô Quốc D đồng ý để cơ quan Thi hành án bán phát mãi tài sản là diện tích 3.946,9m² thuộc Khu 2 (Trong đó: Diện tích 2.095,5m², thửa số 620; Diện tích 1.010,8m², thửa số 621; Diện tích 508,7m², thửa số 912/1; Diện tích 1,1m², thửa số 787/1; Diện tích 173,5m², thửa số 1145/1; Diện tích 157,3m², thửa số 1110/1), cùng tờ bản đồ số 3, có các điểm tọa độ, góc cạnh 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021 để đảm bảo thi hành đủ số tiền 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng). Đồng thời, tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để đảm bảo thi hành án và sẽ hết hiệu lực ngay sau khi ông T, bà C nhận đủ số tiền 8 tỷ đồng của ông T1, bà H.

5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị C1 và bên chuyển nhượng là ông Đinh T2 ngày 29-9-2018 và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

6. Ông Đinh T2 đồng ý giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CO 748035, CO 748037 cùng ngày 21/9/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp đứng tên ông Đinh T2 cho Cơ quan Thi hành án giữ, quản lý cho đến khi ông T1, bà H thanh toán xong số tiền 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng). Sau khi thanh toán đủ 8 tỷ đồng thì ông T2 được nhận lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên (Bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số: CO 748035, CO 748037 cùng ngày 21/9/2018 do Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữ).

7. Các ông Đinh Văn H1 rút yêu cầu độc lập, Ngô Quốc D không yêu cầu giải quyết trong vụ án này; đề nghị Tòa án hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu của ông Đinh Văn H1.

8. Án phí:

Các ông (bà) Đinh Xuân T1, Ngô Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C tự nguyện chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm.

Các ông (bà) Đinh T2, Đinh Thị C1, Đinh Văn H1 chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

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

- Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa, do các đương sự thống nhất với nhau về giải quyết vụ án; sự thỏa thuận trên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Đối với việc rút yêu cầu độc lập của ông Đinh Văn H1, các đương sự trong vụ án đồng ý nên căn cứ vào Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của ông Đinh Văn H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các ông (bà): Đinh Văn H1, Đinh Xuân T1, Ngô Thị Thu H, Đinh T2, Đinh Thị C1 và ông Ngô Quốc D đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự thì thấy:

[2.1] Tại phiên tòa, ông Đinh Văn H1 rút đơn yêu cầu độc lập, các đương sự trong vụ án đồng ý việc rút đơn của ông H1, căn cứ vào Điều 299 và Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của ông Đinh Văn H1.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông (bà): Nguyễn Văn T, Phạm Thị C, Đinh Văn H1, Đinh Xuân T1, Ngô Thị Thu H, Đinh T2, Đinh Thị C1 và ông Ngô Quốc D đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Xác định lại án phí sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C phải chịu 58.000.000đ (Năm mươi tám triệu đồng);

Ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H phải chịu 58.000.000đ (Năm mươi tám triệu đồng);

Ông Đinh Văn H1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng);

Bà Đinh Thị C1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng);

Ông Đinh T2 phải chịu 38.438.000đ (Ba mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi tám ngàn đồng).

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đinh Văn H1 phải chịu 150.000đ (Một trăm năm mươi ngàn đồng);

Ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng);

Ông Ngô Quốc D phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng);

Bà Đinh Thị C1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng);

Ông Đinh T2 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự; hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 17-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của ông Đinh Văn H1.

2. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 17-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc;

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/12/2014 được ký giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C và bên chuyển nhượng là ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H.

- Hủy giấy vay tiền ngày 24-3-2014 giữa bên vay là ông Đinh Xuân T1 và bên cho vay ông Nguyễn Văn T.

- Ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C số tiền 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng). Thời hạn thanh toán hết số tiền trên là 06 (Sáu) tháng kể từ ngày 16/8/2022.

- Hết thời hạn thanh toán, ông T1, bà H không thanh toán hết số tiền trên, thì các ông (bà) Đinh Xuân T1, Ngô Thị Thu H, Đinh T2, Đinh Văn H1 và Ngô Quốc D đồng ý để cơ quan Thi hành án bán phát mãi tài sản là diện tích 3.946,9m² thuộc Khu 2 (Trong đó: Diện tích 2.095,5m², thửa số 620; Diện tích 1.010,8m², thửa số 621; Diện tích 508,7m², thửa số 912/1; Diện tích 1,1m², thửa số 787/1; Diện tích 173,5m², thửa số 1145/1; Diện tích 157,3m², thửa số 1110/1), cùng tờ bản đồ số 3, có các điểm tọa độ, góc cạnh 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021 để đảm bảo thi hành đủ số tiền 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng).

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 17-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để đảm bảo thi hành án và quyết định này sẽ hết hiệu lực ngay sau khi ông T, bà C nhận đủ số tiền 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng) của ông T1, bà H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị C1 và bên chuyển nhượng là ông Đinh T2 ngày 29-9-2018.

- Ông Đinh T2 tự nguyện giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CO 748035, CO 748037 cùng ngày 21/9/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp đứng tên ông Đinh T2 cho Cơ quan Thi hành án giữ, quản lý cho đến khi ông T1, bà H thanh toán xong số tiền 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng). Sau khi thanh toán đủ 8 tỷ đồng thì ông T2 được nhận lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CO 748035, CO 748037 cùng ngày 21/9/2018 đã được ông T2 giao cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quản lý và Cơ quan Thi hành án được liên hệ tới Tòa án để nhận trong trường hợp phải thi hành án.

- Các đương sự đã nộp xong chi phí tố tụng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C phải chịu 58.000.000đ (Năm mươi tám triệu đồng), sau khi khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003040 ngày 10-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự

huyện Xuyên Mộc thì ông T, bà C còn phải nộp 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng).

Ông Đinh Xuân T1, bà Ngô Thị Thu H phải chịu 58.000.000đ (Năm mươi tám triệu đồng);

Ông Đinh Văn H1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009182 ngày 08-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc; ông H1 đã nộp xong.

Bà Đinh Thị C1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009267 ngày 30-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc; bà C1 đã nộp xong.

Ông Đinh T2 phải chịu 38.438.000đ (Ba mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi tám ngàn đồng); sau khi khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009181 ngày 08-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc thì ông Đinh T2 còn phải nộp 38.138.000 (Ba mươi tám triệu một trăm ba mươi tám ngàn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đinh Văn H1 phải chịu 150.000đ (Một trăm năm mươi ngàn đồng); sau khi được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0010747 ngày 07-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc thì ông H1 được hoàn trả lại 150.000 đồng.

Ông Đinh Xuân T1 phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0010743 ngày 07-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc; ông T1 đã nộp xong.

Bà Ngô Thị Thu H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0010744 ngày 07-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc; bà H đã nộp xong.

Ông Ngô Quốc D phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0010735 ngày 29-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc; ông D đã nộp xong.

Bà Đinh Thị C1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0010741 ngày 05-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc; bà C1 đã nộp xong.

Ông Đinh T2 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai

thu tiền số 0010746 ngày 07-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc; ông T2 đã nộp xong.

3. Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền trên, thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

(Kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long