

Bản án số: 98/2022/DS-PT
Ngày: 02 - 11 - 2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD 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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Đặng Đức Hào

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

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

Ngày 02 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2022/QĐ-PT ngày 25/5/2022, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 26/2022/QĐ-PT ngày 15/6/2022, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 32/2022/QĐ-PT ngày 06/7/2022, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, thông báo về việc mở lại phiên tòa số 82/2022/TB-TA ngày 05/9/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 72A/2022/QĐ-PT ngày 21/9/2022, thông báo thay đổi thời gian xét xử vụ án số 94/2022/TB-TA ngày 17/10/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ A, KP T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc H - Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (Có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn H1, sinh năm: 1981; địa chỉ: Tổ A, KP T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Ngô Khắc L, sinh năm 1955 và bà Vũ Thị H2, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ I, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Ông L có mặt, bà H2 vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn H1, sinh năm 1981; ông Nguyễn D, sinh năm 1984; ông Nguyễn T1, sinh năm 1987; cùng cư trú: Tổ A, KP T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Ông H1 có mặt, ông D và ông T1 vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Lê T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ D, khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Ông Đặng Bá Hữu H3, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ A, Khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông Nguyễn H4, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ A, khu phố E, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. (Ông H4 có mặt, bà H5 vắng mặt).

+ Văn phòng C; địa chỉ: Phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trung K – Trưởng văn phòng. (Vắng mặt).

+ Văn phòng C1; địa chỉ: Tổ F, KP T, phường H, Thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trường S – Trưởng văn phòng. (Vắng mặt).

- Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị Lê T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ D, khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1963; địa chỉ: K. P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Duy B, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu phố E, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt).

+ Ông Trần Hữu D1; sinh năm 1943; địa chỉ: Tổ A, KP T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Bà Đào Thị N sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ A, KP T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông L, bà H2 là bị đơn và ông Đặng Bá Hữu H3 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn T và người đại diện hợp pháp của ông T trình bày: Ông T được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 971926 ngày 12/3/2015 đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 03, P, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nay là phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất có nguồn gốc vào năm 2002, bà Trần Thị T3 (mẹ ông T) cùng với các ông Nguyễn T4, ông Nguyễn Duy B và ông Nguyễn H4 nhận chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.100m², phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Trần Hữu D1 và bà Nguyễn Thị B1. Khi tiến hành sang tên thì diện tích đất chỉ đủ tách thành hai thửa nên bà T3 và ông H4 thỏa thuận cùng đứng tên chung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 280.

Năm 2014, bà T3 chết không để lại di chúc, ngày 26/01/2015 người thừa kế của bà T3 là ông Nguyễn T1, ông Nguyễn H1, ông Nguyễn T và ông Nguyễn D đến Văn

phòng C1 làm Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho ông T.

Tháng 4/2017, ông Nguyễn H1 là anh trai ông T cần tiền làm ăn nên nhờ ông T đứng ra bảo lãnh khoản vay 800.000.000 đồng, cụ thể ông T đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 280 để bảo lãnh cho ông H1 vay số tiền 800.000.000 đồng. Ông H1 thông qua bà Nguyễn Thị Lê T2 là người làm dịch vụ kinh doanh bất động sản để vay tiền.

Ngày 24/4/2017, ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị Lê T2 dẫn ông T đến Văn phòng C để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1148, quyền số 1/2017 TP/CC – SCC/HĐGD đối với thửa đất trên, người nhận chuyển nhượng tại hợp đồng là ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2, mục đích ký hợp đồng nhằm đảm bảo cho khoản vay trên. Các bên cam kết thời hạn vay là 03 tháng, khi ông H1 trả tiền vay thì các bên sẽ hủy hợp đồng trên.

Tuy nhiên đến tháng 7/2017, khi ông H1 thực hiện trả tiền theo cam kết thì ông L, bà H2 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết. Sau đó ông T được biết vào ngày 11/9/2017, ông L, bà H2 và ông Đặng Bá Hữu H3 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2689, quyền số 02/TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 đối với thửa đất trên. Nay ông T khởi kiện yêu cầu như sau:

Tuyên Hợp đồng số 1148 và Hợp đồng bằng giấy viết tay ngày 20/4/2017 đối với thửa đất 280 giữa ông Nguyễn T đối với ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2 và Hợp đồng số 2689 giữa ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2 và ông Đặng Bá Hữu H3 là vô hiệu.

Buộc ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2 và ông Đặng Bá Hữu H3 trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất 280.

Ông Nguyễn H1 có trách nhiệm trả số tiền vay cho ông L, bà H2.

- Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn L1 và bà Vũ Thị H2 trình bày: Ông L1, bà H2 và ông Nguyễn T, ông Nguyễn H1 không có quan hệ vay mượn số tiền 800.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày. Ngày 24-4-2017, qua môi giới nhà đất, ông L1 và bà H2 cùng với ông Nguyễn T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1148 đối với thửa đất 280, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên hợp đồng công chứng do muốn giảm thuế chuyển nhượng nên chỉ ghi 100.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng các bên không bị lừa dối hay ép buộc nên Hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất giữa vợ chồng ông và ông Nguyễn T là đúng pháp luật. Ông T yêu cầu đặt cọc 600.000.000 đồng nên ông, bà yêu cầu ông T phải ký chuyển nhượng ngay tại phòng công chứng thì ông, bà sẽ giao tiền ngay. Số tiền còn lại hẹn sau 10 ngày sẽ trả hết. Ông T cũng đã ký vào các biên bản, biên nhận, nhận tiền, hợp đồng chuyển nhượng tay ngày 20/4/2017, ngày 24/4/2017, ngày 03/5/2017 xác nhận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông L1 đi xem đất thấy có nhà trên đất nhưng không quan tâm vì ông L1 chỉ quan tâm đến đất và không cần biết ai ở trên đất. Đến nay ông L1 cũng chưa nhận bàn giao đất từ ông T. Khoảng tháng 10/2017, do không có nhu cầu sử dụng đất nên ông và bà H2 chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Đặng Bá Hữu H3 với giá 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng số 2689. Tuy nhiên giá trị trong hợp đồng công chứng do ông H3 yêu cầu ông, bà ghi số tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng nhằm giảm tiền thuế. Ông, bà

chưa thực hiện bàn giao đất cho ông H3. Nay ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo đơn yêu cầu độc lập và quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn H4 trình bày: Năm 2002, ông H4, bà Trần Thị T3, ông Nguyễn Duy B, ông Nguyễn T4 cùng ông Trần Hữu D1, bà Nguyễn Thị B1 ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay đối với thửa đất số 133, diện tích 1.100m², giá chuyển nhượng là 130.500.000 đồng. Tuy nhiên do thời điểm này diện tích thửa đất trên không đủ điều kiện tách thành 04 thửa nên bà T3, ông B, ông T4 và ông H4 thỏa thuận thửa đất trên tách thành 02 thửa (thửa 133 và thửa 280) và hai người sẽ đứng chung một thửa, trong đó thửa 280 do ông H4 và bà T3 đồng sử dụng với chiều ngang 14m, chiều dài 40m, diện tích 532m², trong đó, phần đất của bà T3 ngang 9m, dài 40m; phần đất của ông H4 ngang 5m, dài 40m, diện tích 200m². Đến năm 2007 – 2008, ông H4 xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 125m² và cho bà Đào Thị N thuê.

Năm 2016, nhà nước thu hồi một phần diện tích đất của ông H4 để làm đường. Ông H4 đã được nhà nước hỗ trợ, đền bù 34.939.000 đồng. Diện tích đất và công trình kiến trúc trên đất còn lại vẫn được ông H4 tiếp tục quản lý sử dụng đến nay. Khi ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L1, bà H2 đã không thông báo cho ông H4 biết, vì vậy việc ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 280 trong đó có một phần diện tích đất của ông là trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông và bà H5.

Ông H4 yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng số 1148, đối với thửa đất 280, giữa ông Nguyễn T đối với ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2 là vô hiệu.

- Tại đơn yêu cầu độc lập và quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Bá Hữu H3 trình bày: Ông H3 và ông L, bà H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 280 vào tháng 9/2017, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng/mét ngang, tức là 1.500.000.000 đồng toàn bộ nhà, đất và công trình trên đất. Việc chuyển nhượng được ký theo hợp đồng số 2689, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tuy nhiên giá trị trong hợp đồng công chứng các bên thỏa thuận chỉ ghi 20.000.000 đồng nhằm giảm tiền thuế. Sau khi ký hợp đồng, ông đã giao hết số tiền chuyển nhượng cho ông L. Tuy nhiên khi ông đi nhận đất thì mới phát sinh sự việc tranh chấp giữa ông T và ông L, bà H2 nên ông không được bàn giao đất theo hợp đồng.

Ông H3 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng 2689 giữa ông và ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2 có hiệu lực pháp luật. Buộc ông L, bà H2 phải thực hiện bàn giao thửa đất trên cho ông H3 theo quy định pháp luật.

- Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn H1, ông Nguyễn T1, ông Nguyễn D trình bày: Ông H1, ông T1, ông D và ông T là anh em ruột. Vào năm 2014, do ông H1 cần tiền làm ăn nên có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 280 của ông T để vay vốn làm ăn. Thông qua bà Nguyễn Thị Kim A giới thiệu ông H1 đến gặp bà Nguyễn Thị Lê T2 làm dịch vụ bất động sản để hỏi vay 800.000.000 đồng. Quá trình làm việc đã thỏa thuận bà T2 đồng ý cho ông H1 vay 800.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 03 tháng, các bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng để bảo lãnh cho khoản vay, sau khi đến hạn trả nợ thì các bên sẽ ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng, ông H1 đã nhận

800.000.000 đồng và người bỏ tiền cho vay là ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2, còn bà T2 chỉ là môi giới cho vay. Tuy nhiên giữa ông H1 và ông L không làm giấy vay mượn tài sản.

Sau 03 tháng ông H1 có liên hệ gặp ông L, bà H2 để xin chuộc đất thì ông L trả lời không biết việc vay mượn tiền và hiện nay ông L đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác. Vì vậy ông H1, ông T1, ông D thống nhất với ý kiến của nguyên đơn xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông T và ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2 là giả tạo, đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng 1148, đối với thửa đất 280 giữa ông Nguyễn T đối với ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2 là vô hiệu. Ông H1 sẽ thanh toán số tiền vay gốc 800.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của nhà nước cho ông L, bà H2.

- Quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị Lê T2 trình bày: Vào năm 2017, bà Nguyễn Thị Kim A có giới thiệu ông T và ông H1 đến gặp bà để vay 800.000.000 đồng. Tuy nhiên do bà chỉ làm dịch vụ môi giới bất động sản nên đã từ chối việc cho vay. Vì vậy ông T và ông H1 đã nhờ bà môi giới tìm người mua đất thửa 280. Sau đó bà T2 đã môi giới thửa đất trên cho ông L và bà H2 với giá 800.000.000 đồng. Các bên giao trước 600.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng sẽ giao sau 10 ngày kể từ thời điểm ký hợp đồng công chứng. Bà đã được trả tiền môi giới 10.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà đã chứng kiến ông L, bà H2 đã giao đủ số tiền theo đúng hợp đồng. Các bên có lập biên bản và bà cũng đã nhận xong các chi phí dịch vụ. Khi ký hợp đồng các bên có xuống kiểm tra hiện trạng nhà, đất xác định trên đất có 02 căn nhà cấp 4, ngoài ra không có công trình gì khác, đất cũng không quy hoạch hay tranh chấp với ai nhưng chưa bàn giao nhà đất do ông H1, ông T xin thêm thời gian để kết thúc hợp đồng thuê. Lúc đó do ông L và bà H2 chưa có nhu cầu sử dụng đất nên đồng ý. Vì vậy bà xác định việc ông T và ông H1 khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng 1148 vô hiệu do giả tạo nhằm bảo lãnh cho giao dịch vay tài sản là không đúng sự thật.

- Quá trình tố tụng, Văn phòng C trình bày: Ngày 24/4/2017, Văn phòng C đã tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn T và ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2. Văn phòng C đã tiến hành các trình tự thủ tục công chứng hợp đồng số 1148 đúng quy định của pháp luật công chứng. Vì vậy Văn phòng C đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Quá trình tố tụng, Văn phòng C1 trình bày: Ngày 11/9/2017, Văn phòng công chứng đã tiếp nhận hồ sơ công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2 và ông Đặng Bá Hữu H3. Văn phòng C1 đã tiến hành các trình tự thủ tục công chứng hợp đồng số 2689 đúng quy định của pháp luật công chứng. Văn phòng công chứng đề nghị Toà án giải quyết theo quy định và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Quá trình tố tụng, người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim A trình bày: Bà A và ông Nguyễn H1, ông Nguyễn T có mối quan hệ làm ăn ngoài xã hội, không có quan hệ thân thích. Vào khoảng đầu năm 2017, ông H1 có nhờ bà kiếm mối cho mượn tiền để làm ăn. Bà đã giới thiệu bà T2 (kinh doanh bất động sản ở L, thị xã P) cho ông H1. Sau đó phía ông H1 đã vay của bà T2 số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất là 4%/tháng, phí dịch vụ là 8% (bà được bà T2 hứa cho 2% công giới thiệu). Việc vay mượn này thì bà nghe ông H1 nói không có lập giấy tờ. Để làm tin, các bên thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo lãnh khoản vay. Quá trình giao dịch thì

không làm việc với ông L, bà H2 vì bà T2 nói đã được ông L, bà H2 giao cho toàn quyền. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T2 đưa cho ông H1 600.000.000 đồng, sau đó khoảng mấy tuần sau mới trả hết 200.000.000 đồng. Khoảng 02 tháng sau bà T2 mới trả hết phí dịch vụ cho bà. Bà A xác định giao dịch chuyển nhượng giữa ông T và ông L và bà H2 là nhằm mục đích bảo đảm cho khoản vay 800.000.000 đồng của ông Nguyễn H1.

- Quá trình tố tụng, người làm chứng ông Trần Hữu D1 trình bày: Ông không có mối quan hệ thân thích gì đối với ông Nguyễn T và ông Nguyễn H1. Ông có biết bà Trần Thị T3 do có bán đất cho bà T3 vào khoảng năm 1993. Ông đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị T3, ông Nguyễn H4, ông Nguyễn T4 và ông Nguyễn Duy B lô đất, loại nông nghiệp, có diện tích 1.100m² thửa 133, tờ bản đồ số 3, xã P, huyện T vào khoảng năm 1993. Khi chuyển nhượng thì ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng chỉ được lập bằng giấy tay với giá 140.500.000 đồng. Các bên đã hoàn thành việc giao dịch chuyển nhượng, ông đã nhận đủ tiền và bàn giao đất. Lúc đó ông có nghe bà T3, H4, ông T4 và ông B thỏa thuận do diện tích đất tách thành 02 phần, phần đất của ông T4 và ông B do ông B đứng tên, phần đất của bà T3 và ông H4 sẽ do bà T3 đứng tên trong sổ. Hiện nay hiện trạng đất không thay đổi so với trước đây.

- Quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Duy B trình bày: Vào năm 2002, ông B cùng với ông T4, bà T3 và ông H4 có mua chung một lô đất có diện tích 1.100m² thửa 133, tờ bản đồ số 3, thị trấn P, huyện T của ông Trần Hữu D1. Trong đó ông B và ông T4 mua chung diện tích là 422m² (một sô đỏ) ông H4 và bà T3 mua chung diện tích 532m²(một sô đỏ).

- Quá trình tố tụng, bà Đào Thị N trình bày: Bà N có thuê nhà, đất của ông Nguyễn H4 để kinh doanh tiệm nét từ ngày 01/4/2013 với thời hạn thuê là 03 năm. Bà đóng tiền thuê nhà trực tiếp cho ông Nguyễn Hào. Bà không biết và liên quan gì đến vụ án nên không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông L, bà H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông H4 đối với ông T, ông L và bà H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Bá Hữu H3 đối với ông L, bà H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1148, quyền số 1/2017 TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 09/5/2017 tại Văn phòng C và Hợp đồng bằng giấy viết tay ngày 20/4/2017 đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 03, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông T đối với ông L, bà H2, là vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2689, quyền số 02/TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 02/10/2017 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 03, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông L, bà H2 và ông Đặng Bá Hữu H3, là vô hiệu.

3. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông T phải hoàn trả cho ông L và bà Hằng số tiền 800.000.000 đồng.

Buộc ông L và bà H2 phải hoàn trả cho ông Đặng Bá Hữu H3 số tiền 1.500.000.000 đồng.

Về việc bàn giao đất và công trình trên đất: Do ông Nguyễn T và ông Nguyễn H4 đang trực tiếp quản lý sử dụng đất nên không xem xét.

Ông Đặng Bá Hữu H3 có nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 044509 cấp ngày 02/10/2017 và các giấy tờ có liên quan đến thửa đất trên và cùng ông Nguyễn T thực hiện các thủ tục chỉnh lý diện tích đất theo quy định pháp luật.

Trường hợp ông Đặng Bá Hữu H3 không thực hiện, phía ông Nguyễn T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định của Luật đất đai.

4. Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Do các đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án nên không xem xét. Nếu có tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác.

5. Các vấn đề khác: Đối với Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 13, quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 26/01/2015 giữa ông Nguyễn H1, ông Nguyễn D, ông Nguyễn T1, ông Nguyễn T bị coi là vô hiệu một phần. Tuy nhiên cho đến nay, ông Nguyễn H4 không có đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp sau này có tranh chấp, ông H4 được quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

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

- Ngày 09/12/2021 ông Đặng Bá Hữu H3 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông L, bà H2; Bác yêu cầu độc lập của ông H4; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H3, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3 với ông L và bà H2 đối với thửa đất 280 có hiệu lực pháp luật, buộc ông L và bà H2 phải bàn giao thửa đất trên cho ông H3 theo quy định của pháp luật.

- Ngày 10/12/2021 ông L và bà H2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông L và bà H2; Chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H2 với ông Đặng Bá Hữu H3; Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu độc lập của ông H4, bà H5.

- Ngày 28/12/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có quyết định kháng nghị số 71/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người liên quan ông Đặng Bá Hữu H3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữ nguyên kháng nghị; các đương sự không tự thỏa

thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về nội dung kháng cáo: Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 280 thuộc quyền sử dụng chung của ông H4 và ông T, trên đất lại có hai căn nhà; theo Quyết định số 2377/QĐ-UBND ngày 17/7/2009, khoản 2 Điều 4 Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về phê duyệt quy hoạch và điều kiện tách thửa thì thửa đất 280 không đủ điều kiện để tách thành 02 thửa theo tỷ lệ của T và ông H4. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông L, bà H2; giữa ông L, bà H2 với ông H3 không thể thực hiện được nên vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo của của vợ chồng ông L, bà H2 và của ông H3 là không có cơ sở.

+ Về nội dung kháng nghị: Nguyên đơn ông T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông H4 có yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về nguyên tắc khi tuyên giao dịch dân sự vô hiệu thì đồng thời phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ việc dân sự một trong các nguyên tắc phải tuân thủ là “quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự” quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân tối cao cũng đã hướng dẫn trường hợp này tại mục 2 Phần III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07 tháng 4 năm 2017 giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ: “Khi có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba”. Tòa sơ thẩm không giải thích để ghi nhận ý kiến của tất cả đương sự về vấn đề này, đã giải quyết một phần hậu quả của hợp đồng vô hiệu là khôi phục tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, nhận định lỗi, nghĩa vụ bồi thường nhưng không giải quyết bồi thường thiệt hại là vi phạm các quy định viện dẫn trên, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích pháp của đương sự. Ngoài ra, ông H4 có yêu cầu công nhận diện tích đất khoảng 200m² theo hiện trạng căn nhà thể hiện tại sơ đồ ngày 10/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, trong phần nhận định của bản án sơ thẩm nhận định có đủ cơ sở xác định quyền sử dụng thửa đất số 280 là tài sản chung của ông H4 và ông T nhưng phần quyết định chỉ tuyên chấp nhận yêu cầu của ông H4 về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông L, bà H2 mà không giải quyết yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông H4 là chưa giải quyết hết yêu cầu độc lập của ông H4.

Về việc xác định tư cách đương sự: Đối với bà Nguyễn Thị Lê T2 không có quyền và nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng là không đúng quy định. Bà Đào Thị N hiện không còn thuê nhà của ông H4, bà Q không còn ở nhà ông T nên không còn tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ quan quan trong vụ án.

Từ căn cứ và nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà H2 và ông H3; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Ông Nguyễn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện năm 2017 đối với thửa 280, tờ bản đồ số 3, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Nguyễn T với ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2, và giữa ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2 với ông Đặng Bá Hữu H3 là vô hiệu; ông Nguyễn H4 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện năm 2017 đối với thửa 280, tờ bản đồ số 3, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Nguyễn T với ông Ngô Khắc L, bà Vũ Thị H2 là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông L, bà H2, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông H4 đối với ông T, ông L và bà H2, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H3 đối với ông L, bà H2; về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: buộc ông T phải hoàn trả cho ông L và bà H2 số tiền 800.000.000 đồng, buộc ông L và bà H2 phải hoàn trả cho ông H3 số tiền 1.500.000.000 đồng; không giải quyết về bồi thường thiệt hại theo khoản 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Về nguyên tắc, khi tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì đồng thời phải giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ việc dân sự phải tuân thủ nguyên tắc “quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự” quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại mục 2 phần III Văn bản số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017: “Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba”.

Trong trường hợp này, Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu để giải quyết là chưa bảo đảm giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và ông H3 xác định trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết buộc ông T bồi thường cho họ để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho họ, tại Tòa án cấp sơ thẩm do họ không hiểu và Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích nên họ không có ý kiến về yêu cầu này. Tại biên bản ghi lời khai ông H3 ngày 01/3/2021, ông H3 trình bày ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng của ông H4 và ông T nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên đây chỉ là ý kiến của mình ông H3, chưa thể hiện có giải

thích bằng văn bản về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu cho các đương sự trong vụ án để giải quyết là chưa bảo đảm giải quyết vụ án.

Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích cho đương sự về hậu quả pháp lý về hợp đồng vô hiệu và chưa giải quyết hết hậu quả pháp lý của hợp đồng là chưa bảo đảm nguyên tắc giải quyết vụ án, chưa bảo đảm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà H2 và ông H3; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L, bà H2 và ông H3 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn T với bị đơn là ông Ngô Khắc L và bà Vũ Thị H2.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Ông Ngô Khắc L và bà Vũ Thị H2 không phải chịu. H6 lại cho ông L và bà Hằng số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005665 ngày 13/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2. Ông Đặng Bá Hữu H3 không phải chịu. H6 lại cho ông H3 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005658 ngày 09/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

