

**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: 22/2022/DS-PT

Ngày 25-02-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng vay tài sản và tranh
chấp di sản thừa kế.

**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: Bà Nguyễn Thị Ly

Các Thẩm phán:

Bà Lý Thị Lệ Thủy

Ông Nguyễn Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Hạnh Nguyên - 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: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và “Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2022 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 07/2022/QĐ-TA ngày 16 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Đường B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Nhật C1, sinh năm 1958

Địa chỉ: Đường T, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 30-01-2019 (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Lê Thanh N1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Đường T, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1981; Địa chỉ: Đường H, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 11-3-2019 (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

3.1. Bà Nguyễn Minh H1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Minh C3, sinh năm 1972 (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Minh H2, sinh năm 1974 (vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Minh X, sinh năm 1977 (có mặt).

3.5. Bà Nguyễn Minh M, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Minh X là người giám hộ của bà Nguyễn Minh H1 theo trích lục đăng ký giám hộ số 01/TLGH ngày 14-10-2019 của UBND phường T và là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh C3, bà Nguyễn Minh H2 và bà Nguyễn Minh M theo văn bản ủy quyền ngày 27-3-2019.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

4.1. Văn phòng Công chứng T (nay là Văn phòng Công chứng Đ).

Địa chỉ: Đường T, Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.2. Ủy ban nhân dân xã L, thành phố V.

Địa chỉ: Thôn M, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Nguyễn Quang Nguyên, là công chức Địa chính - Xây dựng Nông nghiệp và Môi trường xã L (vắng mặt).

4.3. Ủy ban nhân dân thành phố V

Địa chỉ: Đường L, Phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Huỳnh Anh Tuấn - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V (vắng mặt)

4.4. Ông Trần Bá L, sinh năm 1969 và bà Lê Thị Thu H3, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Đường Đ, Phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

5. *Người làm chứng:*

5.1. Ông Nguyễn Thanh B1, sinh năm 1972; địa chỉ: Đường P, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

5.2. Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Đường B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

6. *Người kháng cáo:*

6.1. Ông Nguyễn Minh T1 - Nguyên đơn.

6.2. Bà Nguyễn Minh X - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

7. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T1 và đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:

Ngày 14-5-2008, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) số AL 634401 cho ông Nguyễn Minh T1 đối với diện tích đất 38.790 m² số thửa 26545.31 (39+44+46+58), số tờ bản đồ 31 tại thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn N3 và bà Huỳnh Thị A là cha mẹ của ông T1 khai phá để lại. Bà A chết năm 1983, ông N3 chết năm 1993. Ông N3, bà A chết không để lại di chúc. Ông Nguyễn Minh T1 là con trai cả trong gia đình tiếp tục quản lý, sử dụng đất để nuôi các em. Năm 2007, để thuận tiện trong việc làm hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ, hàng thừa kế thứ nhất của ông N3, bà A gồm 06 người con là các ông (bà) Nguyễn Minh H1, Nguyễn Minh T1, Nguyễn Minh C3, Nguyễn Minh H2, Nguyễn Minh X và Nguyễn Minh M đã lập văn bản thống nhất giao thừa đất cho ông T1 được toàn quyền sử dụng. Sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ, ông T1 đã lập bản cam kết chia đều đất cho 06 anh chị em như thỏa thuận từ trước. Theo đó, mỗi người được chia 6.465 m² đất nhưng vẫn canh tác chung, đất chưa chia trên thực tế, Giấy CNQSDĐ thì giao cho ông T1 giữ.

Năm 2019, do kinh tế khó khăn, ông T1 nhiều lần ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 38.790 m² nói trên cho ông Lê Thanh N1 để vay tiền, cụ thể:

Ngày 23-3-2009, ông T1 ký hợp đồng vay 240.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Ông N1 lấy trước 04 tháng tiền lãi là 48.000.000 đồng.

Ngày 18-5-2009, ông T1 vay thêm 190.000.000 đồng, cộng với khoản vay 240.000.000 đồng trước đó ông T1 chưa trả nên hai bên ký hợp đồng thế chấp vay số tiền 430.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Ông N1 lấy trước 05 tháng tiền lãi là 107.500.000 đồng.

Tháng 11-2009, hết hạn hợp đồng vay tiền nhưng ông T1 không có khả năng trả nợ gốc và tiền lãi. Đến ngày 20-01-2011, ông N1 yêu cầu ông T1 tiếp tục ký hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho số tiền vay 900.000.000 đồng, gồm 430.000.000 đồng tiền nợ theo hợp đồng vay ngày 23-3-2009 và 15 tháng tiền

lãi từ tháng 11-2009 đến ngày 20-01-2011, ông N1 tính là 470.000.000 đồng.

Ngày 21-12-2011, khi hợp đồng thế chấp vay tiền lần thứ ba chưa đến hạn, ông T1 đến gặp ông N1 để vay thêm 500.000.000 đồng. Ông N1 không đồng ý cho vay mà yêu cầu ông T1 phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T1 đã chuyển nhượng cho ông N1 diện tích đất 6.400 m² là phần đất ông T1 được hưởng thừa kế trong tổng diện tích đất 38.790 m² với giá 750.000.000 đồng. Toàn bộ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do ông N1 làm, ông T1 chỉ đến Phòng công chứng ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng.

Ông T1 ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đi về nhà. Ông nhờ người thân đọc lại nội dung hợp đồng thì phát hiện ra diện tích đất ghi trên hợp đồng là toàn bộ thửa đất 38.790 m² chứ không phải 6.400 m² như thỏa thuận giữa ông T1 và ông N1 trước đó. Ông T1 đến nhà ông N1 yêu cầu ra văn phòng công chứng để hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông N1 nói diện tích đất 6.400 m² chưa tách thửa, không thể ký hợp đồng chuyển nhượng mà phải ký toàn bộ thửa đất. Ông N1 cam kết diện tích đất chuyển nhượng là 6.400 m², phần đất còn lại là để đảm bảo cho số tiền ông T1 còn nợ ông N1 theo như ông N1 tính cả gốc và lãi cộng lại là 1.150.000.000 đồng. Để chứng minh cho lời nói của mình, ông N1 đã viết giấy cam kết cho ông T1, khi nào ông T1 có tiền trả nợ, ông N1 sẽ cắt trả lại đất.

Tháng 01-2013, bác của ông T1 bán đất có tiền, ông T1 đến tìm ông N1 để trả nợ thì ông N1 cố tình trốn tránh, không chịu gặp mặt. Sau đó, ông T1 nhờ người đi tìm hiểu thì được biết ông N1 đã sang tên toàn bộ diện tích đất 38.790 m² vào ngày 31-7-2012.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 xác định chỉ chuyển nhượng cho ông N1 6.400 m² đất, không có thỏa thuận trả số nợ 1.150.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng để cắt lại 32.390 m² đất vì đây là phần đất của các anh chị em trong gia đình. Thời hạn 06 tháng trên giấy cam kết là do ông N1 tự viết để tính lãi vay đối với số tiền 1.150.000.000 đồng theo mức 5%/tháng, từ ngày 21-12-2011 đến ngày 21-6-2012 là 350.000.000 đồng.

Thực tế số tiền gốc tính đến thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng ông T1 nhận từ ông N1 là 430.000.000 đồng tiền vay + 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất - 155.500.000 đồng tiền lãi ông N1 lấy trước = 774.500.000 đồng.

Vì vậy, ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-12-2011 giữa ông T1 và ông N1 đối với diện tích đất 38.790 m² là vô hiệu.
- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 634401 có nội dung chuyển nhượng cho ông Lê Thanh N1 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận ngày 31-7-2012.
- Ông T1 chỉ phải trả toàn bộ số nợ gốc và lãi cho ông N1 đến thời điểm nộp đơn khởi kiện là 1.819.420.200 đồng.

Bị đơn ông Lê Thanh N1 và đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:

Ông N1 xác nhận ông N1 và ông T1 có ký 03 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền như ông T1 đã trình bày là đúng nhưng hợp đồng vay tiền ngày 23-3-2009 và ngày 18-5-2009, ông T1 đã tắt toán xong. Ngày 20-01-2011, ông T1 ký hợp đồng thế chấp vay của ông N1 900.000.000 đồng, sau đó vay thêm 40.000.000 đồng thành 940.000.000 đồng. Từ khi vay số tiền này, ông T1 không trả nợ gốc và tiền lãi cho ông N1.

Ngày 21-12-2011, ông T1 đến gặp ông N1 yêu cầu đưa thêm 750.000.000 đồng thì ông T1 sẽ bán hết thửa đất cho ông N1. Vì vậy, ông T1 và ông N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-12-2011 đối với diện tích đất 38.790 m². Giá chuyển nhượng là 3.650.000.000 đồng nhưng để giảm tiền thuế trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 1.000.000.000 đồng.

Số tiền 3.650.000.000 đồng, ông N1 đã thanh toán đủ ông T1: Cán trừ 1.500.000.000 đồng ông T1 còn thiếu ông N1, 750.000.000 đồng ông N1 đã đưa cho ông T1 trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông T1 cũng đã ký nhận đủ 2.250.000.000 đồng. Số tiền 1.400.000.000 đồng còn lại, ông N1 thanh toán cho ông T1 khi bàn giao đất nhưng không làm biên nhận vì quyền lợi liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng của hai bên đã xong.

Ông N1 cũng thừa nhận giấy cam kết ngày 21-12-2011 là do ông N1 viết. Ông N1 viết giấy cam kết vì số tiền chuyển nhượng quá lớn, ông N1 không có khả năng thanh toán một lúc và ông N1 cũng để thời gian 06 tháng cho ông T1 thực hiện việc thanh toán nợ nếu muốn cất trả lại đất. Vì vậy, hai bên mới viết giấy nhận số tiền 2.250.000.000 đồng (bao gồm cả 350.000.000 đồng là tiền lãi 06 tháng). Hết thời hạn 06 tháng, ông T1 không thanh toán được nợ, ông N1 đi tìm gặp thì ông T1 đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện thửa đất để cán trừ nợ. Ông T1 đồng ý cho ông N1 sang tên trước, số tiền còn thiếu thì cho nợ lại. Đến ngày 31-7-2012, ông N1 được chỉnh lý sang tên toàn bộ diện tích đất 38.790 m² trên Giấy CNQSDĐ số AL 634401.

Năm 2018, ông N1 thế chấp diện tích đất 38.790 m² cho vợ chồng ông Trần Bá L, bà Lê Thị Thu H3 để vay số tiền 5.000.000.000 đồng. Ông L, bà H3 hiện nay đang giữ bản chính Giấy CNQSDĐ. Ông N1 không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ vay tiền thế chấp đất giữa ông N1 và vợ chồng ông L, bà H3.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông N1 là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Ông T1 đã nhận đủ tiền và bàn giao đất. Ông N1 đã nhận đất và cắm 24 cột mốc để giữ đất. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T1 thì ông N1 không chấp nhận.

Ngày 20-12-2020, ông N1 có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc tranh chấp thừa kế.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29-3-2021, ông N1 thay đổi lời khai: Ông N1 xác định đối với 03 hợp đồng vay tiền trước đó thì ông T1 đã thanh toán xong.

Số tiền 1.150.000.000 đồng trong giấy cam kết là số tiền ông N1 vay người khác đưa cho ông T1 vào ngày 21-12-2011. Ngoài ra, ông N1 còn đưa cho ông T1 500.000.000 đồng tiền bán 6.400 m² đất, số tiền nợ lại là 250.000.000 đồng nên các bên viết giấy cam kết. Sau khi ông N1 viết giấy cam kết thì ông T1 đề nghị bán toàn bộ thửa đất với giá 3.650.000.000 đồng nên các bên mới ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và lập giấy nhận số tiền 1.650.000.000 đồng. Khi về nhà ông N1, hai bên lập tiếp giấy nhận số tiền 2.250.000.000 đồng gồm 1.650.000.000 đồng theo giấy nhận tiền trước, 250.000.000 đồng tiền bán 6.400 m² còn thiếu và 350.000.000 đồng là tiền ông T1 trả trước lãi 06 tháng. Sau cùng, ông N1 viết vào mặt sau giấy cam kết với nội dung ông T1 nhận đủ 2.250.000.000 đồng và ghi cụ thể số tiền 750.000.000 đồng bán 6.400 m² đất là để xác định ông N1 còn nợ ông T1 250.000.000 đồng. Sáu tháng sau, ông N1 tìm gặp ông T1 thì ông T1 đồng ý cho ông N1 sang tên trước để thuận tiện cho việc tìm khách bán. Đối với số tiền 1.400.000.000 đồng còn lại, bao giờ ông N1 có sẽ trả cho ông T1 sau. Khoảng tháng 11-2012, ông N1 vay của bà H5 1.400.000.000 đồng để trả cho ông T1 rồi ông N1 nhận đất, đóng cọc gỗ, trông coi cho đến nay.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là các ông (bà) Nguyễn Minh H1, Nguyễn Minh C3, Nguyễn Minh H2, Nguyễn Minh X và Nguyễn Minh M:

Diện tích đất 38.790 m² do cha mẹ là ông N3, bà A khai phá để lại. Sau khi cha mẹ chết, ông T1 tiếp tục canh tác đất để nuôi các em. Năm 2005, gia đình họp thống nhất để ông T1 đứng tên khi làm hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ nhưng ông T1 phải viết giấy cam kết là khi nào được cấp Giấy CNQSDĐ phải chia lại cho các anh chị em. Năm 2006, ông T1 đã viết giấy cam kết chia đất cho các anh em. Ngày 21-8-2007, theo hướng dẫn của người làm dịch vụ giấy tờ đất thì các anh chị em trong gia đình đến UBND xã L để làm thủ tục phân chia di sản thừa kế với nội dung để cho một mình ông T1 toàn quyền sử dụng đất. Ngày 14-5-2008, ông T1 được cấp Giấy CNQSDĐ. Đến ngày 10-6-2008, ông T1 đã làm giấy phân chia đất cho các anh chị em, mỗi người được hưởng 6.465 m² trong tổng diện tích đất 38.790 m².

Trong số 06 anh chị em, có bà Nguyễn Minh H1 bị mất năng lực hành vi dân sự nhưng vẫn ký vào thỏa thuận giao đất cho ông T1 và tại thời điểm năm 2007, UBND cấp xã không có thẩm quyền chứng thực việc phân chia thừa kế. Việc UBND xã L xác nhận phân chia di sản thừa kế là trái quy định pháp luật. Thời điểm làm văn bản phân chia thừa kế thì các anh em không ai thông báo về tình trạng bệnh của bà H1 do không có ai hỏi. Sau khi ông T1 được cấp Giấy CNQSDĐ thì gia đình chưa phân chia đất trên thực tế vì anh em muốn cùng nhau sử dụng đất, chỉ cam kết chia để xác định rõ phần diện tích mà mỗi người được hưởng. Tại hồ sơ xin cấp đất của ông Nguyễn Minh T1 thể hiện ngày 16-01-1993, ông Nguyễn Văn N3 làm giấy cho đất với nội dung “cho con trai là Nguyễn Minh T1 toàn quyền sử dụng tất cả khu đất”, bà X và đại diện ông T1 khẳng định ông N3 không viết giấy cho đất này mà do người làm dịch vụ xin cấp giấy tự làm và họ cũng không biết có văn bản này trong hồ sơ xin cấp giấy

nhưng họ không yêu cầu giám định và cũng không có ý kiến gì đối với văn bản này.

Các ông (bà) H1, C3, H2, X, M yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-12-2011 giữa ông T1 và ông N1.
- Tuyên hủy phần nội dung chuyển nhượng cho ông Lê Thanh N1 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận ngày 31-7-2012.
- Tuyên hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế được UBND xã L chứng thực ngày 21-8-2007.
- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 634401 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 14-5-2008 cho ông Nguyễn Minh T1.
- Công nhận diện tích đất 38.790 m² số thửa 26545.31 (39+44+46+58), số tờ bản đồ 31 tại thôn C, xã L là tài sản thừa kế chung của các anh chị em.

Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Ý kiến ông Trần Bá L và bà Lê Thị Thu H3:*

Năm 2018, ông N1 thế chấp cho ông L, bà H3 quyền sử dụng diện tích đất 38.790 m² tại thôn C, xã L để vay số tiền 5.000.000.000 đồng. Hiện nay, ông Hà và bà Lý đang giữ bản chính Giấy CNQSDĐ số AL 634401. Ông L, bà H3 không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ vay tiền giữa ông N1 và ông L, bà H3. Trường hợp quyền lợi bị xâm phạm thì ông L, bà H3 sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ông L, bà H3 xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Ý kiến Văn phòng Công chứng T (nay là Văn phòng Công chứng Đ):*

Về thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21-12-2011 giữa ông Lê Thanh N1 và ông Nguyễn Minh T1 đã được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 36 Luật Công chứng năm 2006 và các văn bản pháp luật có liên quan. Việc thỏa thuận và giao kết hợp đồng giữa hai bên tại thời điểm công chứng là hoàn toàn tự nguyện, thiện chí không bị ai ép buộc, lừa dối hay đe dọa. Hai bên phải chịu trách nhiệm về các thỏa thuận, các hành vi và các giấy tờ mà mình cung cấp cho công chứng viên tại thời điểm yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Văn phòng công chứng xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Ý kiến Ủy ban nhân dân xã L:*

Diện tích đất 38.790 m² tại thôn C, xã L có nguồn gốc do ông N3, bà A khai phá và sử dụng. Sau khi ông N3, bà A chết, ông Nguyễn Minh T1 làm tờ trình quan hệ nhân thân được UBND Phường T, thành phố V xác nhận. Trên cơ sở đó, những người thừa kế của ông N3, bà A đã lập văn bản phân chia tài sản thừa kế và được UBND xã L xác nhận ngày 21-8-2007 với nội dung “... ông Nguyễn Minh T1 được toàn quyền sử dụng ...”. UBND xã L lập và xác nhận văn bản phân chia tài sản thừa kế là đúng quy định pháp luật.

- Ủy ban nhân dân thành phố V:

Ủy ban nhân dân thành phố V không gửi văn bản ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Người làm chứng:

- Ý kiến ông Nguyễn Thanh B1:

Ông B1 không có quan hệ họ hàng gì với ông T1, không biết ông N1 là ai. Ông B1 là chủ sử dụng của thửa đất số 135, số tờ bản đồ 31, diện tích 18.470 m² tại thôn C, xã L, liền kề với đất của gia đình ông T1. Ranh giới giữa đất của ông B1 và gia đình ông T1 được phân biệt bằng hàng điều cổ thụ. Do canh tác cùng nhau nhiều năm nên hai bên đều xác định rõ ranh giới đất của mình mà không cần làm hàng rào. Khoảng đầu năm 2019, trên đất của ông B1 và đất của gia đình ông T1 bị đóng cọc bê tông. Đất của ông B1 có chỗ bị đóng cọc vào sâu đến 50 m. Ông B1 đi hỏi thăm những người làm gần đó thì được biết cọc bê tông là do người của ông N1 đến đóng để lấy đất của ông T1. Ông B1 đã đến xã L trình báo về việc ông N1 đóng cọc bê tông qua đất của mình rồi về nhổ hết những chiếc cọc đó. Ngoài cọc bê tông thì từ trước đến nay trên đất của ông B1 và đất của gia đình ông T1 không có ai đóng cọc gì hết.

Tranh chấp giữa ông T1 với ông N1 thế nào thì ông B1 không biết nhưng ông B1 khẳng định từ trước đến nay, gia đình ông T1 là người trực tiếp canh tác trên đất, ngoài gia đình ông T1 thì không còn ai khác. Ông B1 xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- Ý kiến ông Nguyễn Văn H4:

Ông H4 không có quan hệ họ hàng gì với ông T1, không biết ông N1 là ai. Ông H4 là chủ sử dụng thửa đất số 47, số tờ bản đồ 36, diện tích 9.800 m² tại thôn C, xã L. Ông H4 sử dụng đất vào việc nuôi trồng thủy sản. Thửa đất số 47 của ông B1 cách đất của gia đình ông T1 khoảng 100 m. Ông B1 phải đi qua đất của gia đình ông T1 mới đến đất của mình. Tranh chấp giữa ông T1 với ông N1 thế nào thì ông B1 không biết nhưng từ trước đến nay gia đình ông T1 là người trực tiếp canh tác trên đất, ngoài gia đình ông T1 thì không còn ai khác. Ông B1 xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 29-3-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V đã xét xử:

Căn cứ Điều 49, Điều 50, Điều 106, Điều 113, Điều 127 Luật Đất đai 2003; Điều 129, Điều 130, Điều 131, Điều 132, Điều 462, Điều 502, 692 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Thanh N1.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông (bà): Nguyễn Minh C3, Nguyễn Minh H1, Nguyễn Minh X, Nguyễn Minh M, Nguyễn Minh H2 về việc

“Tranh chấp di sản thừa kế” đối với ông Nguyễn Minh T1.

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

Ngày 05-4-2021, ông T1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Ngày 05-4-2021, bà X có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông (bà) H1, C3, H2, X, M.

Ngày 12-4-2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V có Quyết định kháng nghị số 01/KN-VKSVT-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-12-2011 là vô hiệu, cụ thể:

- Đối với việc chuyển nhượng 6.400 m²: Tuyên vô hiệu do vi phạm Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cả ông T1 và ông N1 đều có lỗi nên xác định lỗi 50/50 khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại.

- Đối với việc chuyển nhượng 32.390 m² đất còn lại: Tuyên vô hiệu do giá cách theo quy định tại các Điều 129, 136, 137 Bộ luật Dân sự 2005 (Điều 124, 131, 132 Bộ luật Dân sự 2015). Hợp đồng vay tiền là giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực nên giải quyết quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Đại diện theo ủy quyền của ông T1 trình bày: Việc ông T1 thế chấp đất vay tiền rồi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N1, ông T1 không nói cho các anh chị em trong gia đình biết. Số tiền 1.500.000.000 đồng trong giấy nhận tiền do ông T1 ký nhận gồm 1.150.000.000 đồng là tiền ông T1 nợ ông N1 trước đó và 350.000.000 đồng là tiền lãi 06 tháng (từ ngày 21-12-2011 đến ngày 21-6-2012). Đối với việc chuyển nhượng 6.400 m² đất giá 750.000.000 đồng, ông N1 đã thanh toán 500.000.000 đồng trong ngày 21-12-2011, còn lại 250.000.000 đồng, ông N1 không thanh toán mà cản trừ nợ với ông T1. Số tiền 1.819.420.200 đồng mà ông T1 đồng ý trả cho ông N1 khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bao gồm cả tiền ông T1 vay ông N1 và tiền chuyển nhượng đất ông T1 đã nhận của ông N1. Về yêu cầu độc lập của các anh chị em trong gia đình thì ông T1 thống nhất.

Ông N1 trình bày: Số tiền 1.150.000.000 đồng ông N1 cho ông T1 vay vào ngày 21-12-2011 là tiền ông N1 đi vay của người khác giao cho ông T1, các khoản vay trước đó giữa ông T1 và ông N1 đã tất toán xong. Lúc đầu ông T1 chuyển nhượng cho ông N1 6.400 m² đất với giá 750.000.000 đồng nên ông N1 viết giấy cam kết. Sau đó, ông T1 đổi ý chuyển nhượng cả thửa đất nên hai bên mới ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông N1 đã thanh toán

đủ tiền chuyển nhượng cả thửa đất là 3.650.000.000 đồng và nhận bàn giao đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1. Trường hợp ông T1 muốn tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để lấy lại đất thì phải trả cho ông N1 một nửa giá trị của thửa đất theo giá hội đồng định giá đưa ra là 9.000.000.000 đồng. Ông N1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 và yêu cầu độc lập của các ông bà H1, C3, H2, X và M.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo, Quyết định kháng nghị trong thời hạn luật định và hợp lệ. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Diện tích đất 38.790 m² có nguồn gốc do ông N3 và bà A, là cha mẹ của ông T1 chết để lại. Năm 2007, các con của ông N3, bà A đã thống nhất giao thửa đất của cha mẹ cho ông T1 được toàn quyền sử dụng. Việc ông T1 được cấp Giấy CNQSDĐ là đúng quy định của pháp luật, các anh chị em trong gia đình không ai khiếu nại hay thắc mắc gì. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ, ông T1 đã lập văn bản đồng ý chia đều đất cho các anh chị em, mỗi người được hưởng 6.465 m². Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 cũng thừa nhận diện tích đất 38.790 m² là di sản thừa kế của cha mẹ để lại và ông T1 đồng ý chia đều cho các anh chị em.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-12-2011 giữa ông T1 và ông N1 thì thấy:

Phần diện tích 6.400 m²: Ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N1 6.400 m² đất với giá 750.000.000 đồng là có thật. Ông T1 đã nhận đủ tiền nhưng chưa bàn giao đất. Khi thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 6.400 m², cả ông T1 và ông N1 đều không xác định vị trí, ranh giới, loại đất nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do không thực hiện được. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên và mức độ lỗi là ngang nhau 50/50.

Phần diện tích 32.390 m²: Hợp đồng chuyển nhượng 32.390 m² đất giữa ông T1 và ông N1 được xác lập để đảm bảo cho khoản vay 1.150.000.000 đồng của ông T1 đối với ông N1. Hợp đồng chuyển nhượng 32.390 m² đất bị vô hiệu do giả tạo nhưng hợp đồng vay tiền là giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực pháp luật.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, chấp nhận một phần kháng cáo của ông T1 và một phần kháng cáo của bà X, sửa án sơ thẩm theo hướng: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-12-2011 là vô hiệu; hủy nội dung đăng ký biến động sang tên cho ông Lê Thanh N1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31-7-2012. Ông T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông N1 tiền chuyển nhượng đất diện tích 6.400m² do vô hiệu là 1.975.000.000 đồng (tiền mua đất 750.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại 1.225.000.000 đồng)

và trả cho ông N1 số tiền vay 1.150.000.000 đồng cùng tiền lãi kèm theo (lãi trong hạn 06 tháng từ ngày 21-12-2011 đến ngày 21-6-2012 theo mức lãi suất 1.125%/tháng, lãi quá hạn từ ngày 22-6-2012 đến ngày xét xử theo mức lãi suất 0,75/tháng). Không chấp nhận yêu cầu hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế và hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông T1. Công nhận diện tích đất 38.790 m² có nguồn gốc là di sản thừa kế của ông N3, bà A và là tài sản chung của các ông (bà) H1, T1, C3, H2, X và M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về tố tụng:*

[1.1] *Về đơn kháng cáo:*

Đơn kháng cáo của ông T1, bà X và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V gửi trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] *Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là các ông (bà) Nguyễn Minh H1, Nguyễn Minh C3, Nguyễn Minh H2 và Nguyễn Minh M vắng mặt nhưng có người giám hộ và người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T (nay là Văn phòng Công chứng Đ), ông Trần Bá L, bà Lê Thị Thu H3 và người làm chứng là ông Nguyễn Thanh B1, ông Nguyễn Văn H4 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã L, Ủy ban nhân dân thành phố V vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xử vụ án vắng mặt những người này.

[1.3] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và đóng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm:*

Theo đơn khởi kiện ngày 01-11-2018 của ông Nguyễn Minh T1 và đơn yêu cầu độc lập ngày 31-7-2020 của các ông (bà) Nguyễn Minh H1, Nguyễn Minh C3, Nguyễn Minh H2, Nguyễn Minh X, Nguyễn Minh M là quan hệ dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và “Tranh chấp về thừa kế tài sản”. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết cả ba quan hệ nhưng lại xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và “Tranh chấp di sản thừa kế” là thiếu sót đối với quan hệ “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập thì ông T1 phải đóng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch, các ông (bà) H1, C3, H2, X, M, mỗi người phải đóng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, khi ra thông báo đóng tạm ứng án phí, Tòa án cấp sơ

thẩm chỉ yêu cầu ông T1 đóng 300.000 đồng, các ông (bà) H1, C3, H2, X, M cũng đóng 300.000 đồng là vi phạm quy định tại Điều 7 và Điều 25 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Những sai sót về tố tụng này, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2]. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-12-2011:

[2.1.1] Về nguồn gốc đất và quá trình cấp Giấy CNQSDĐ:

Diện tích đất 38.790 m² số thửa 26545.31 (39+44+46+58), số tờ bản đồ 31 tại thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có nguồn gốc do cha mẹ đẻ của ông T1 là ông Nguyễn Văn N3 và bà Huỳnh Thị A khai phá trước năm 1975 để lại. Ông N3, bà A chết không để lại di chúc (ông N3 chết năm 1993, bà A chết năm 1982). Ngày 10-5-2005, ông T1 làm tờ tường trình về quan hệ nhân thân, được UBND phường T xác nhận hàng thừa kế thứ nhất của ông N3, bà A là 06 người con gồm các ông (bà) Nguyễn Minh H1, Nguyễn Minh T1, Nguyễn Minh C3, Nguyễn Minh H2, Nguyễn Minh X và Nguyễn Minh M (BL 78). Ngày 21-8-2007, các ông (bà) H1, T1, C3, H2, X và M lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế, có chứng thực của UBND xã L với nội dung giao cho ông T1 được toàn quyền sử dụng đất (BL 72,73). Đến ngày 14-5-2008, ông T1 được UBND thành phố V cấp Giấy CNQSDĐ số AL 634401 đối với diện tích đất 38.790 m². Trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ số AL 634401 được thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[2.1.2] Về hình thức hợp đồng:

Ngày 21-12-2011, tại Văn phòng Công chứng T (nay là Văn phòng Công chứng Đ), ông T1 và ông N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 38.790 m² số thửa 26545.31 (39+44+46+58), số tờ bản đồ 31 tại thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 1.000.000.000 đồng, số công chứng 2012, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

[2.1.3] Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng

Thứ nhất về diện tích đất chuyển nhượng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông N1 được lập thành văn bản, có công chứng theo đúng quy định của Pháp luật. Tuy nhiên, ông T1 khai chỉ chuyển nhượng cho ông N1 6.400 m² đất trong tổng diện tích 38.790 m². Phần đất 32.390 m² còn lại, ông T1 không chuyển nhượng mà để đảm bảo cho khoản vay 1.150.000.000 đồng của ông T1 đối với ông N1, khi nào ông T1 trả hết nợ gốc và lãi thì ông N1 sẽ cắt trả lại đất cho ông T1. Vì vậy, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N1 đã viết giấy cam kết cho ông T1 để làm tin. Ông N1 cũng thừa nhận lúc đầu ông T1 chuyển nhượng 6.400 m² đất với giá 750.000.000 đồng nhưng sau đó đã đổi ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 38.790 m² với giá 3.650.000.000 đồng. Ông N1 cho ông T1

thời hạn 06 tháng để thanh toán nợ nếu muốn cắt trả lại đất nhưng hết thời hạn 06 tháng, ông T1 không thanh toán được nợ, đã đồng ý cho ông N1 sang tên toàn bộ thửa đất.

Trong ngày 21-12-2011, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, giữa ông T1 và ông N1 còn lập thêm 01 giấy cam kết và 02 giấy nhận tiền. Lời khai ban đầu và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24-3-2021, ông N1 khai thống nhất với ông T1 về thứ tự lập các văn bản. Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập trước rồi sau đó ông N1 mới viết giấy cam kết nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29-3-2021 và tại phiên tòa phúc thẩm, ông N1 đã thay đổi lời khai. Ông N1 khai sau khi viết xong giấy cam kết về việc ông T1 bán trước 6.400 m² đất thì ông T1 đồng ý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nên hai bên mới ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cuối cùng là viết giấy nhận tiền.

Xét việc thay đổi lời khai của ông N1 thì thấy: Tại biên bản đối chất ngày 17-11-2020, ông N1 khai thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là buổi sáng *“thời điểm đó tôi nhớ ký là buổi sáng chứ không phải muộn”* nhưng tại phiên tòa ngày 29-3-2021, ông N1 lại trình bày thời điểm ký hợp đồng là buổi chiều *“chiều hôm đó ông T1 quay lại và đề nghị chuyển nhượng hết 38.790 m²”*. Tại biên bản làm việc ngày 25-01-2019 và biên bản đối chất ngày 17-11-2020, ông N1 trình bày giá trị thửa đất quá lớn, ông N1 không đủ tiền và không có ý định mua *“vì thửa đất có giá trị lớn quá, tôi không xoay kịp tiền và tôi cũng không có ý định mua nên tôi mới viết giấy cam kết”* nhưng lại chấp nhận lời đề nghị của ông T1 từ chuyển nhượng 6.400 m² đất thành chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 38.790 m² là không phù hợp. Xét thấy, lời khai của ông N1 là mâu thuẫn và không phù hợp với thực tế nên không có cơ sở chấp nhận lời khai thay đổi của ông N1. Từ đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập trước, giấy cam kết viết sau.

Xét lời khai của các bên đương sự, đối chiếu với giấy cam kết ngày 21-12-2011 do ông N1 viết có nội dung: *“Tôi Lê Thanh N1 ngày 21-12-2011 cùng ông Nguyễn Minh T1 thỏa thuận mua lô đất 38.790 m². Hiện ông T1 bán trước 6.400 m² cho tôi và nhận trước 500.000.000 đồng. Ông T1 còn nợ lại 1.150.000.000 đồng. Khi nào ông T1 trả số tiền trên và lãi thì tôi sẽ cắt trừ diện tích còn lại 32.390 m² trả lại cho ông T1”*. Tại trang sau của giấy cam kết ông N1 diễn giải thêm: *“Số tiền ông T1 bán 6.400 m² là 750.000 đồng, còn lại 1.500.000.000 đồng trong đó tiền gốc 1.150.000.000 đồng + 06 tháng tiền lãi là 350.000.000 đồng. TC 1.500.000 đồng. Từ ngày 21-12-2011 đến ngày 21-6-2012”* (BL 136, 137). Hội đồng xét xử xét thấy, tại giấy cam kết này, chính ông N1 đã thừa nhận ông T1 chuyển nhượng diện tích đất 6.400 m² với giá 750.000.000 đồng, diện tích còn lại 32.390 m² là để đảm bảo cho khoản vay 1.150.000.000 đồng, thời hạn thanh toán nợ là 06 tháng, gồm nợ gốc 1.150.000.000 đồng và tiền lãi là 350.000.000 đồng.

Như vậy, về mặt ý chí cả ông T1 và ông N1 đều xác định diện tích đất chuyển nhượng là 6.400 m² nhưng do hợp đồng đã ký là toàn bộ diện tích đất

38.790 m² và ông T1 cũng đang nợ ông N1 số tiền 1.150.000.000 đồng. Vì vậy, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N1 mới phải viết giấy cam kết cho ông T1. Từ nội dung của giấy cam kết, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ căn cứ xác định diện tích đất ông T1 chuyển nhượng cho ông N1 là 6.400 m², diện tích đất 32.390 m² còn lại là tài sản đảm bảo cho khoản vay 1.150.000.000 đồng. Đối với diện tích đất chuyển nhượng 6.400 m², tại tòa cả ông T1 và ông N1 đều thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng, hai bên không xác định vị trí, ranh giới, loại đất trong tổng diện tích 38.790 m².

Giữa ông T1 và ông N1 không có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 32.390 m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giấy cam kết ngày 21-12-2011 là cam kết cho chuộc lại tài sản theo Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2005 là không đúng bản chất của sự việc và không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Thời hạn 06 tháng trong giấy cam kết là thời gian ông T1 phải trả nợ cho ông N1 chứ không phải thời gian để ông T1 chuộc lại tài sản. Hết thời hạn 06 tháng, ông T1 không trả được nợ là vi phạm nghĩa vụ thanh toán chứ không phải vi phạm về thời hạn chuộc lại tài sản như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

Thứ hai về giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng:

Ông N1 khai ông T1 chuyển nhượng cho ông N1 toàn bộ diện tích đất 38.790 m² với giá 3.650.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh còn ông T1 thì không thừa nhận có thỏa thuận này. Ông N1 khai đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông T1 theo giấy nhận tiền ngày 21-12-2011 là 2.250.000.000 đồng còn số tiền 1.400.000.000 đồng, ông N1 giao khi hai bên bàn giao đất. Tuy nhiên, ông N1 không cung cấp được chứng cứ đã thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng và lời khai của ông N1 về việc thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng cũng có nhiều mâu thuẫn, cụ thể: Tại biên bản làm việc ngày 25-01-2019, ông N1 khai *“số tiền này không có biên bản giao nhận”*. Tại biên bản làm việc ngày 17-5-2019, đại diện theo ủy quyền của ông N1 trình bày *“sau ngày 21-12-2011, ông N1 có giao thêm tiền chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng, ngày 21-01-2012 giao 40.000.000 đồng, ngày 27-11-2012 giao 30.000.000 đồng, ngày ra thực địa 1.330.000.000 đồng (số tiền này có biên bản giao nhận nhưng do lâu quá ông N1 không tìm thấy)”*. Tại biên bản làm việc ngày 20-12-2019, ông N1 khai *“việc thanh toán là xong nghĩa vụ nên các bên không lập biên bản giao nhận tiền”*.

Trong ngày 21-12-2011, giữa ông T1 và ông N1 có lập 02 giấy nhận tiền, giấy nhận tiền thứ nhất với số tiền 1.650.000.000 đồng, giấy nhận tiền thứ hai với số tiền 2.250.000.000 đồng. Theo trình bày của ông N1 cũng như xác nhận của ông T1 thì số tiền 1.650.000.000 đồng trong giấy nhận tiền thứ nhất gồm 1.150.000.000 đồng tiền vay và 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng 6.400 m² đất, số tiền 2.250.000.000 đồng trong giấy nhận tiền thứ hai gồm 750.000.000 đồng tiền chuyển nhượng 6.400 m² đất, 1.150.000.000 đồng tiền vay và 350.000.000 đồng là tiền lãi của 06 tháng từ ngày 21-12-2011 đến ngày 21-6-2012 theo mức lãi suất 5%/tháng.

Xét thấy, giấy nhận số tiền 2.250.000.000 đồng được ông N1 viết vào ngày 21-12-2011 nhưng sau đó đã bị ông N1 sửa thành ngày 21-6-2012 (theo Kết luận giám định số 249/PC09-Đ3 ngày 17-4-2019 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) để phù hợp với nội dung của giấy nhận tiền “Tôi Nguyễn Minh T1 ngày 21-6-2012 có nhận của em Lê Thanh N1 số tiền 2.250.000.000 đồng là tiền mua lô đất diện tích 38.790 m²” (BL 61). Như vậy, giấy nhận số tiền 2.250.000.000 đồng được ông N1 viết vào ngày 21-12-2011 nhưng nội dung để sử dụng cho 06 tháng sau đã cho thấy có sự tính toán trước từ phía ông N1 nhằm hợp thức hóa cho việc ông T1 đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 38.790 m². Ngoài ra, ông N1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh khi hết thời hạn 06 tháng, ông T1 không thanh toán được nợ nên hai bên tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 32.390 m² còn lại. Diện tích đất chuyển nhượng 6.400 m² với giá 750.000.000 đồng không thể mặc nhiên thay đổi thành diện tích đất chuyển nhượng 38.790 m² với giá 3.650.000.000 đồng như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở xác định số tiền ông T1 thực nhận của ông N1 là 750.000.000 đồng tiền chuyển nhượng 6.400 m² đất và 1.150.000.000 đồng tiền vay.

Thứ ba về việc bàn giao đất: Ông T1 khai chưa bàn giao đất còn ông N1 khai đã nhận đất và cắm cột mốc gỗ từ năm 2012, đến năm 2019 thì cắm lại thành cột bê tông nhưng cả ông T1 và ông N1 đều không có chứng cứ để chứng minh. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11-12-2020 thì hiện trạng đất là đất trống. Tòa án tiến hành lấy lời khai của ông Nguyễn Thanh B1 và ông Nguyễn Văn H4 là những người canh tác cạnh thửa đất của ông T1 thì ông B1 và ông H4 đều xác nhận từ trước đến nay người canh tác trên đất là gia đình ông T1, ngoài ra không còn ai khác. Về việc cắm cột mốc bê tông thì đầu năm 2019, ông N1 mới cho người đến cắm mốc. Khi cắm mốc, người của ông N1 đã cắm qua cả đất của ông B1. Ông B1 đến xã L trình báo rồi về nhổ hết những chiếc cọc cắm trên đất của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ căn cứ xác định ông T1 chưa bàn giao đất cho ông N1. Lời khai của ông N1 đã nhận bàn giao đất và cắm ranh mốc từ năm 2012 là không có cơ sở chấp nhận.

[2.1.4] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-12-2011 giữa ông T1 và ông N1 có 6.400 m², ông T1 tự nguyện chuyển nhượng cho ông N1 và đã nhận đủ tiền nhưng cả ông T1 và ông N1 đều không xác định được vị trí, ranh giới, loại đất nên bị vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được theo Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đối với diện tích đất 32.390 m² còn lại, ông T1 và ông N1 xác lập hợp đồng để đảm bảo cho khoản vay 1.150.000.000 đồng nên bị vô hiệu do giả tạo theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-12-2011 giữa ông T1 và ông N1 là tự nguyện, số tiền nợ đã được các bên thỏa thuận để căn trừ vào tiền chuyển nhượng đất để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, từ đó không

chấp nhận yêu cầu trả nợ của ông T1 cho ông N1 là thiếu khách quan và không đúng với các quy định của pháp luật.

[2.2] Về việc đăng ký biến động sang tên cho ông N1:

Như đã phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-12-2011 giữa ông T1 và ông N1 đối với diện tích đất 38.790 m² bị vô hiệu nên căn cứ để Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai) thành phố V đăng ký biến động chuyển nhượng sang tên cho ông N1 trên Giấy CNQSDĐ số AL 634401 vào ngày 31-7-2012 không còn. Vì vậy, cần hủy bỏ nội dung đăng ký biến động sang tên này.

[2.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[2.3.1] Đối với phần đất diện tích 6.400 m²:

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Ông T1 đã nhận của ông N1 750.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất nên phải trả lại cho ông N1 số tiền này.

Về mức độ lỗi: Khi thỏa thuận chuyển nhượng 6.400 m² đất cả ông T1 và ông N1 đều không xác định vị trí, tứ cận, loại đất nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết từ năm 2011 nhưng đến năm 2018, ông T1 mới khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên xác định mức độ lỗi thuộc về ông T1 nhiều hơn, ông T1 06 phần lỗi, ông N1 04 phần lỗi.

Về thiệt hại xảy ra: Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại trong trường hợp này là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử:

Theo biên bản định giá tài sản ngày 11-12-2020 thì thiệt hại được xác định là: $(6.400 \text{ m}^2 \times 500.000 \text{ đồng/m}^2) - 750.000.000 \text{ đồng} = 3.200.000.000 \text{ đồng} - 750.000.000 \text{ đồng} = 2.450.000.000 \text{ đồng}$.

Số tiền ông T1 phải bồi thường cho ông N1 theo mức độ lỗi là: $2.450.000.000 \text{ đồng} \times 6/10 = 1.470.000.000 \text{ đồng}$.

Số tiền ông T1 phải trả và bồi thường cho ông N1 tổng cộng là: $750.000.000 \text{ đồng} + 1.470.000.000 \text{ đồng} = 2.220.000.000 \text{ đồng}$.

[2.3.2] Đối với phần đất diện tích 32.390 m²:

Khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”. Do đó, hợp đồng vay tiền giữa ông T1 và ông N1 vẫn có hiệu lực.

Như đã phân tích ở trên, ông T1 thiếu nợ ông N1 số tiền 1.150.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là 06 tháng, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng và từ khi vay đến nay ông T1 không trả nợ gốc cũng như tiền lãi cho ông N1. Căn cứ Điều 474, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005, ông T1 phải trả cho ông N1 nợ gốc 1.150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định.

Về căn cứ tính lãi: Theo hướng dẫn tại Điều 2 và Điều 4 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì lãi suất trong hạn được tính theo “*Lãi trên nợ gốc chưa trả theo lãi suất thỏa thuận nhưng không vượt quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm xác lập hợp đồng tương ứng với thời gian vay chưa trả lãi*” và lãi suất quá hạn được tính theo “*Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm trả nợ tương ứng với thời gian chậm trả*”.

Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29-11-2010 của Ngân hàng Nhà nước thì lãi suất cơ bản là 9%/năm, tương đương 0,75%/tháng. Do đó, tiền lãi được tính như sau:

Tiền lãi trong hạn: $1.150.000.000 \text{ đồng} \times 150\% \times 0,75\%/\text{tháng} \times 06 \text{ tháng} = 77.625.000 \text{ đồng}$.

Tiền lãi quá hạn (từ ngày 22-6-2012 đến ngày xét xử phúc thẩm 25-02-2022 là 09 năm 08 tháng 03 ngày = 116,1 tháng): $1.150.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 116,1 \text{ tháng} = 1.001.362.500 \text{ đồng}$.

Tổng tiền lãi trong hạn và quá hạn là $77.625.000 \text{ đồng} + 1.001.362.500 \text{ đồng} = 1.078.987.500 \text{ đồng}$.

Tổng số nợ gốc và tiền lãi ông T1 phải trả cho ông N1 là $1.150.000.000 \text{ đồng} + 1.078.987.500 \text{ đồng} = 2.228.987.500 \text{ đồng}$.

[2.3.3] Như vậy, khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-12-2011 vô hiệu thì ông T1 phải trả cho ông N1 tiền chuyển nhượng đất và tiền vay tổng cộng là: $2.220.000.000 \text{ đồng} + 2.228.987.500 \text{ đồng} = 4.448.987.500 \text{ đồng}$.

[2.4]. Yêu cầu hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế, hủy Giấy CNQSDĐ số AL 634401 và công nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung:

Các ông (bà) H1, T1, C3, H2, X và M đều thừa nhận quyền sử dụng đất diện tích 38.790 m² có nguồn gốc do cha mẹ là ông N3, bà A chết để lại. Các ông (bà) C3, H2, X và M cho rằng khi ký văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 21-8-2007, có bà H1 bị bệnh tâm thần nhưng việc lập văn bản phân chia tài sản thừa kế là hoàn toàn tự nguyện, có sự thống nhất ý chí của tất cả các anh chị em ông T1, cũng là hàng thừa kế thứ nhất của ông N3, bà A và thuộc diện người có thể làm giám hộ cho bà H1 trước pháp luật. Ngày 26-9-2019, Tòa án nhân dân thành phố V tuyên bố bà H1 là người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi, đến ngày 14-10-2019, UBND phường T cấp trích lục đăng ký giám hộ, theo đó bà X là người giám hộ cho bà H1. Tại thời điểm năm 2007, bà X cũng đồng ý để cho ông T1 được toàn quyền sử dụng đất. Việc UBND xã L chứng

thực vào văn bản phân chia tài sản thừa kế là đúng với ý chí của các anh chị em trong gia đình và phù hợp với quy định của pháp luật. Mặt khác, từ thời điểm ký văn bản phân chia tài sản thừa kế vào năm 2007 đến thời điểm ông T1 khởi kiện là năm 2018 thì các anh chị em trong gia đình không ai có ý kiến, khiếu nại hay thắc mắc gì. Ông T1 được UBND thành phố V cấp Giấy CNQSDĐ số AL 634401 là đúng quy định tại Điều 49 và Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Do vậy, không có căn cứ để hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 21-8-2007 và hủy CNQSDĐ số AL 634401.

Ngày 14-5-2008, ông T1 được cấp Giấy CNQSDĐ thì quyền sử dụng đất diện tích 38.790 m² không còn là di sản thừa kế của ông N3, bà A nữa. Tuy nhiên, đến ngày 10-6-2008, ông T1 đã lập bản cam kết chia đất, có sự chứng kiến của bác ruột là ông Nguyễn Văn B2, tổ trưởng là bà Võ Thị T3 và trưởng khu phố là bà Hồng Thị N4, theo đó ông T1 đồng ý chia cho các anh chị em trong gia đình mỗi người được hưởng 6.465 m². Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 cũng thừa nhận các anh chị em ký văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 21-8-2007 là để thuận tiện trong việc cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sử dụng đất diện tích 38.790 m² vẫn là di sản thừa kế của cha mẹ và ông T1 đồng ý chia theo bản cam kết ngày 10-6-2008 nhưng chưa chia trên thực tế. Do đó, có căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất diện tích 38.790m² số thửa 26545.31 (39+44+46+58), số tờ bản đồ 31 (nay là thửa đất số 52, 59, 60, 64, 70, 106, 107, 110, 111, 112, 113 và 114, tờ bản đồ số 137) tại thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có nguồn gốc là di sản thừa kế của ông N3, bà A và là tài sản chung của các ông (bà) H1, T1, C3, H2, X và M (theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 18-01-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V).

[2.5] Việc thế chấp quyền sử dụng đất:

Theo trình bày của ông N1 cũng như thừa nhận của ông L, bà H3 thì ngày 12-01-2018, ông N1 có thế chấp quyền sử dụng diện tích đất 38.790 m² cho ông L, bà H3 để vay số tiền 5.000.000.000 đồng. Hiện nay, ông L và bà H3 đang giữ bản chính Giấy CNQSDĐ số AL 634401. Xét thấy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông N1 và ông L, bà H3 được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên bị vô hiệu nhưng cả ông N1 và ông L, bà H3 đều không có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thế chấp này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, việc đăng ký biến động chuyển nhượng sang tên cho ông N1 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai) thành phố V trên Giấy CNQSDĐ số AL 634401 bị hủy, ông N1 không phải là chủ sử dụng của diện tích đất 38.790 m². Do vậy, ông L và bà H3 có trách nhiệm trả lại cho ông T1 bản chính Giấy CNQSDĐ số AL 634401.

[2.6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của ông T1, bà X về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-12-2011 vô hiệu và hủy nội dung đăng ký biến động sang tên trên Giấy CNQSDĐ

số AL 634401 cho ông N1 vào ngày 31-7-2012; không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông T1 về việc trả cho ông N1 số tiền 1.819.420.200 đồng, không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về việc xác định mức độ lỗi giữa ông T1 và ông N1 là 50/50 khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà X về việc hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 21-8-2007 và hủy CNQSDĐ số AL 63440, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà X về việc xác định quyền sử dụng đất diện tích 38.790 m² là tài sản chung của các ông (bà) H1, T1, C3, H2, X và M.

[3] Về chi phí tố tụng khác:

[3.1]. Chi phí giám định là 3.000.000 đồng, ông N1 phải chịu. Do ông T1 đã nộp tạm ứng trước số tiền này nên ông N1 phải trả lại cho ông T1 3.000.000 đồng.

[3.2] Chi phí sao lục hồ sơ, đo vẽ và định giá tài sản là 7.170.518 đồng, bà X tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Án phí không có giá ngạch: Ông N1 phải chịu 300.000 đồng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu.

Các ông (bà) H1, C3, H2, X, M, mỗi người phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế và hủy Giấy CNQSDĐ số AL 63440 không được chấp nhận.

[4.2] Án phí có giá ngạch:

Ông T1 phải chịu án phí có giá ngạch trên tổng số tiền 4.448.987.500 đồng trả cho ông N1: (112.000.000 đồng + 0,1% x 448.987.500 đồng) là 112.448.000 đồng.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông T1 và bà X được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T1, chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh X, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 147, 157, 161, 165, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129, 137, 411, 474, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 49, 50 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 2, khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T1 đối với ông Lê Thanh N1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh C3, bà Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Minh M đối với ông Lê Thanh N1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-12-2011 giữa ông Nguyễn Minh T1 và ông Lê Thanh N1 đối với diện tích đất 38.790 m² thuộc thửa đất số 26545.31 (39+44+46+58), tờ bản đồ số 31 tại thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được lập tại Văn phòng Công chứng T (nay là Văn phòng Công chứng Đ), số công chứng 2012, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.2. Ông Nguyễn Minh T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh N1 tiền chuyển nhượng đất 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Thanh N1 1.470.000.000 đồng (một tỷ, bốn trăm bảy mươi triệu đồng), tổng cộng 2.220.000.000 đồng (hai tỷ, hai trăm hai mươi triệu đồng).

1.3. Ông Nguyễn Minh T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh N1 nợ gốc 1.150.000.000 đồng (một tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi 1.078.987.500 đồng (một tỷ, không trăm bảy mươi tám triệu, chín trăm tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng), tổng cộng 2.228.987.500 đồng (hai tỷ, hai trăm hai mươi tám triệu, chín trăm tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng).

1.4. Tổng số tiền ông Nguyễn Minh T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh N1 là 4.448.987.500 đồng (bốn tỷ, bốn trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án; nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền nói trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.5. Hủy nội dung đăng ký biến động “Chuyển nhượng cho ông (bà): Lê Thanh N1, sinh năm 1977, số CMND 273023202, do CA tỉnh BRVT cấp ngày 30-12-2010, địa chỉ số 25 Thống Nhất, phường 3, TPVT, theo hồ sơ số 26545.002463.CN.VP” ngày 31-7-2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) thành phố V trên Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AL 634401 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 14-5-2008 cho ông Nguyễn Minh T1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh C3, bà Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Minh M đối với ông Nguyễn Minh T1 và ông Lê Thanh N1 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh C3, bà Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Minh M về việc hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 21-8-2007 tại Ủy ban nhân dân xã L, thành phố V và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 634401 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 14-5-2008 cho ông Nguyễn Minh T1.

2.2. Công nhận diện tích đất 38.790 m² thuộc thửa đất số 26545.31 (39+44+46+58), tờ bản đồ số 31 (nay là thửa đất số 52, 59, 60, 64, 70, 106, 107, 110, 111, 112, 113 và 114, tờ bản đồ số 137) tại thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản chung của bà Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Minh C3, bà Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Minh M (theo Sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 18-01-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đính kèm theo bản án).

3. Ông Trần Bá L và bà Lê Thị Thu H3 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Minh T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 634401 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 14-5-2008 cho ông Nguyễn Minh T1. Nếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 634401 không được giao trả cho ông Nguyễn Minh T1 thì sẽ đương nhiên bị hủy. Bà Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Minh C3, bà Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Minh M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 38.790 m² đất thuộc thửa đất số 26545.31 (39+44+46+58), tờ bản đồ số 31 (nay là thửa đất số 52, 59, 60, 64, 70, 106, 107, 110, 111, 112, 113 và 114, tờ bản đồ số 137) tại thôn C, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng khác:

4.1. Chi phí giám định chữ ký là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), ông Lê Thanh N1 phải chịu. Do ông Nguyễn Minh T1 đã nộp tạm ứng trước số tiền này nên ông Lê Thanh N1 phải trả lại cho ông Nguyễn Minh T1 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

4.2. Chi phí sao lục hồ sơ, đo vẽ và định giá tài sản là 7.170.518 đồng (bảy triệu, một trăm bảy mươi ngàn, năm trăm mười tám đồng), bà Nguyễn Minh X tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Lê Thanh N1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

5.2. Bà Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh C3, bà Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Minh M, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002388 ngày 07-8-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh C3, bà Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Minh X và bà Nguyễn Minh M, mỗi người phải nộp tiếp số tiền còn thiếu là 240.000 đồng (hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

5.3. Ông Nguyễn Minh T1 phải chịu 112.448.000 đồng (một trăm mười hai triệu, bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006469 ngày 23-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Nguyễn Minh T1 phải nộp tiếp số tiền còn thiếu là 112.148.000 đồng (một trăm mười hai triệu, một trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Nguyễn Minh T1 là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003412, trả cho bà Nguyễn Minh X là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003411 được lập cùng ngày 08-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25-02-2022).

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Nguyễn Thị Ly