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: 28/2022/DS-PT Ngày 31-3-2022 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 Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hào
Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy - 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 Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 31 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1961;
Địa chỉ: Tổ 2, thôn S2 (số cũ là tổ 3, thôn S1), xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1984;
Địa chỉ: Số 74 đường B, tổ M, khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Võ Thị Như H, sinh năm 1965.
Địa chỉ: Số 74 đường B, tổ M, khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Lê Thanh B, sinh năm 1968;
Địa chỉ: Khu phố B, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam X thuộc Bộ Công an tại tỉnh Đồng Nai (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Võ Thị Như H, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số 74 đường B, tổ M, khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

3. Bà Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số 74 đường B, tổ M, khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Võ Thị Như H, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số 74 đường B, tổ M, khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Người làm chứng:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ 2, thôn S2 (số cũ là tổ 3, thôn S1), xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Ngọc T - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Trần Ngọc T trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện như sau:*

Giữa ông Trần Ngọc T với ông Lê Thanh B không có mối quan hệ gì.

Tháng 6-2010, do cần tiền để đầu tư canh tác đất nên ông T làm thủ tục vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh huyện C, tài sản thế chấp là diện tích đất 15.480m^2 thuộc thửa số 58, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 58). Ngân hàng thẩm định đất và cho biết không thể cho ông T vay đủ số tiền 150.000.000 đồng mà ông T yêu cầu.

Qua một người quen tên N (không rõ họ tên, địa chỉ) giới thiệu và đưa ông B đến gặp ông T tại nhà ông T. Ông T đề nghị với ông B về việc vay ngân hàng hộ thì ông B đồng ý với điều kiện nếu ông T được giải ngân 150.000.000 đồng thì ông B sẽ được chi phí dịch vụ là 5%. Ông B mời bà Trần Thị H là hàng xóm của ông T đến để chứng kiến việc ông B viết tay vào mẫu "Biên bản thỏa thuận và cam kết" không đề ngày tháng năm (BL 32-34TA) đã được đánh máy sẵn từ trước, sau đó các bên cùng đọc lại và ký tên, riêng ông B ký và đóng dấu công ty TNHH Xây dựng - Thương mại-Dịch vụ T Do ông B làm Giám đốc.

Ông B cầm "Biên bản thỏa thuận và cam kết" đi 02-03 ngày sau thì quay trở lại yêu cầu ông T làm thủ tục ủy quyền cho ông B để thuận tiện cho việc vay ngân hàng. Ông T đồng ý và cùng ông B đến Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để lập Hợp đồng ủy quyền số 170 quyển số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24-6-2010 (BL 26-29TA) (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền số 170), theo đó ông T ủy quyền cho ông B phạm vi ủy quyền tại Điều 1 của hợp đồng. Trước khi ký ông T có đọc lại hợp đồng với phạm vi ủy quyền vay ngân hàng, tuy nhiên nay không biết lý do vì sao tại Hợp đồng ủy quyền số 170 lại có nội dung ủy quyền cho ông B được ký chuyển nhượng.

Ông B hứa 07 ngày từ khi ký Hợp đồng ủy quyền số 170 sẽ được ngân hàng giải ngân. Sau khi ký ủy quyền khoảng 10 ngày không thấy ông B vay được tiền thì ông T tìm đến nhà ông B hỏi sự việc nhưng ông B đã đi khỏi địa phương. Ông T liên hệ với ông B bằng điện thoại nhưng ông B đã khóa máy. Ông T cùng một số hộ dân khiếu nại, tố cáo ông B tại Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H). Tại Biên bản hòa giải ngày 07-10-2010 (BL 35-36TA) ông B vắng mặt, vợ ông B là bà N đến tham gia. Bà N nói với ông là ông B vay của ông Nguyễn Văn S (bị đơn) số tiền 400.000.000 đồng. Ông S yêu cầu ông B ký chuyển nhượng thửa đất số 58 cho ông S để làm tin, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96 quyển số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29-6-2010 được Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng (BL 18- 19 TA) (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng số 96) và ông B đã giao bản chính giấy tờ đất cho ông S giữ. Ông S trừ trước và giữ lại 04 tháng tiền lãi là 140.000.000 đồng, chỉ đưa cho ông B 260.000.000 đồng. Từ thời gian này ông T biết thửa đất số 58 đã được ông B ký chuyển nhượng cho ông S nhưng ông T không khởi kiện ông S. Ủy ban nhân dân xã H sau đó chuyển đơn đến cho Công an huyện T (nay là thị xã P) và tiếp theo chuyển cho Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giải quyết. Quá trình giải quyết, Công an huyện T đã có Văn bản số 514/CV ngày 04-11-2010 (BL 17TA) gửi đến Ủy ban nhân dân xã L và Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện C để lưu ý khi giải quyết các giao dịch liên quan đến diện tích đất thửa 58 (BL 05-06, 12-14TA).

Có lúc ông T trình bày: Khi ông T làm thủ tục thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp&Phát triển nông thôn chi nhánh huyện C nhưng không được thì ông ra cửa ngân hàng than phiền. Lúc này ông gặp một người nam và một người nữ nói sẽ giới thiệu cho ông nhờ ông B vay ngân hàng theo số tiền do ông T yêu cầu. Ông T cùng hai người này uống cà phê và sau đó họ điện thoại cho ông B đến. Tại đây ông T và ông B giao dịch thống nhất nhờ ông B thế chấp thửa đất số 58 để vay hộ ông T số tiền 150.000.000 đồng, ông B được hưởng chi phí dịch vụ 5%. Ông T và ông B hẹn thời gian đến quán cà phê khác và ông B cầm theo "Biên bản thỏa thuận và cam kết" đã đánh máy sẵn, ông B đến viết tay thêm vào. Việc các bên ký "Biên bản thỏa thuận và cam kết" chỉ có bà Trần Thị H chứng kiến (BL 16, phiên tòa sơ thẩm).

Có lúc ông T trình bày: Ông B giúp ông T vay tiền ngân hàng với điều kiện ông T phải ký hợp đồng có công chứng ủy quyền cho ông B được quyền ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 58. Do tin tưởng ông B nên ông đã ký ủy quyền cho ông B với nội dung ủy quyền nêu trên. Sau đó ông T lại trình bày là khi ông đọc nội dung của Hợp đồng ủy quyền số 170, ông có thắc mắc vì sao có phạm vi ký ủy quyền chuyển nhượng nhưng công chứng viên nói phải viết như vậy ngân hàng mới cho vay và thời hạn ủy quyền có 02 năm thì ông B không thể chuyển nhượng đất của ông T được nên ông T tin tưởng và ký vào Hợp đồng ủy quyền số 170 (BL 86 TA).

Có lúc ông T trình bày: Sau khi ông và ông B ký Hợp đồng ủy quyền số 170 thì ông B mới lập "Biên bản thỏa thuận và cam kết" không có mặt ông T. Biên bản này do bà Trần Thị H đưa cho ông T sau khi ông T ở Quãng Ngãi vào nên ông T không biết vì sao ông B không ghi ngày tháng năm trong biên bản (BL 87TA).

Có lúc ông T lại trình bày: Bà Trần Thị H điện thoại cho ông B hẹn thời gian và địa điểm để ông B và ông T gặp mặt. Ngày 21 hay 22-6-2010, ông B và ông T (có sự chứng

kiến của bà H) gặp nhau tại quán cà phê cây xăng L, xã L. Tại đây ông T đề xuất với ông B vay ngân hàng hộ ông T số tiền 150.000.000 đồng thì ông B đồng ý với điều kiện ông T trả cho ông B 5% chi phí dịch vụ. Ông B mang theo "Biên bản thỏa thuận và cam kết" đã được ông B đánh máy sẵn, ký và đóng dấu vào chữ ký của ông B từ trước, ông B chỉ viết tay bổ sung vào biên bản này và đưa cho bà H ký làm chứng rồi đưa cho ông T giữ. Theo yêu cầu của ông T, ngày 24-6-2010, tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, ông T và ông B ký Hợp đồng ủy quyền số 170. Khi nhân viên Phòng công chứng đưa cho ông T xem, đọc nội dung hợp đồng thì tại Điều 1 của hợp đồng thể hiện ông T ủy quyền để vay vốn ngân hàng. Sau khi đọc xong thì nhân viên vào in thêm nhiều bản để các bên ký. Ông T không đọc lại mà ký vào các bản hợp đồng. Ông T được giữ 01 bản chính và mang về nhà cất giữ mà cũng không đọc lại (BL 155 TA).

Nay ông T khởi kiện ông Nguyễn Văn S, yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 96 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-6-2010 giữa ông Lê Thanh B (nhận ủy quyền của ông Trần Ngọc T) với ông Nguyễn Văn S được Văn phòng công chứng C tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng số 96). Ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Ông T không có bất cứ tranh chấp, yêu cầu nào khác trong vụ án.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn S (do bà Võ Thị Như H đại diện) trình bày:

Ông Nguyễn Văn S là con bà Võ Thị Như H. Ông S, bà H với ông Trần Ngọc T, ông Lê Thanh B không có mối quan hệ gì.

Tháng 06-2010, thông qua người môi giới bất động sản (không nhớ họ tên và địa chỉ) thì bà H biết ông B có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất thửa 58. Bà H bàn bạc với ông S thì ông bà thống nhất bà H là người đi xem đất và giao dịch. Nếu nhận chuyển nhượng thì ông S sẽ bỏ tiền ra.

Ngày 28-6-2010, người môi giới đưa bà H gặp ông B. Ông B đưa ra giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Ông B đưa cho bà H xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền số 170. Bà H thấy nguồn gốc đất hợp pháp, ông T chủ sử dụng đất có ủy quyền cho ông B ký chuyển nhượng nên bà tin tưởng và đề nghị ông B đưa đi xem đất. Tại thực địa ông B chỉ tứ cận đất. Thời điểm này trên đất không có người ở, chỉ có căn chòi nhỏ, vườn tiêu và một số cây trồng khác. Sau khi xem đất, bà H nói với ông B đồng ý nhận chuyển nhượng với giá ông B đưa ra và hẹn ngày hôm sau (ngày 29-6-2010) sẽ công chứng việc chuyển nhượng. Sau khi xem đất về, bà H đưa ông S xuống xem đất, tìm hiểu giá đất khu vực xung quanh thì ông S cũng đồng ý nhận chuyển nhượng.

Ngày 29-6-2010, ông S, bà H và ông B đến Văn phòng công chứng C tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để ký Hợp đồng chuyển nhượng số 96. Tại Văn phòng công chứng ông Sáng đưa 400.000.000 đồng cho bà H và bà đã giao đủ số tiền này cho ông B, ông B giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S để ông S đi làm thủ tục sang tên.

Ông B đã bàn giao đất cho ông S sau khi ký công chứng và giao tiền. Bà H và ông S nhiều lần xuống đất nhưng không gặp ông T. Khoảng 01 – 02 tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H thay mặt ông S đi làm thủ tục sang tên tại Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện C thì được trả lời có đơn ngăn chặn từ ông T nên ông S chưa đo đạc được đất, chưa có thời gian sử dụng đất và vẫn chưa sang tên được. Ông S tìm ông B nhưng

không gặp, lui tới đất nhiều lần tìm ông T cũng không gặp cho đến khoảng năm 2013-2014, ông S nhờ người khác nộp thủ tục sang tên đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cũng bị từ chối. Ông S khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân huyện C nhưng đến năm 2017 thì ông S rút đơn khởi kiện vì được Tòa án giải thích chờ kết quả điều tra tại Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về hành vi lừa đảo của ông B.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông S không đồng ý và có yêu cầu phản tố: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng số 96 giữa ông Lê Thanh B (nhận uỷ quyền của ông Trần Ngọc T) với ông Nguyễn Văn S tại Văn phòng công chứng C tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là có hiệu lực pháp luật; công nhận cho ông S được quyền sử dụng diện tích đất 15.480 m2 (nay là 15.471m2 theo sự điều chỉnh biến động số hóa) thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Trong trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 96 thì ông S đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh B trình bày:

Giữa ông Lê Thanh B và ông Trần Ngọc T không có mối quan hệ gì. Tháng 06-2010 do ông T cần tiền để cưới vợ nên qua sự giới thiệu của một người nhân viên của ông B (không nhớ họ tên, địa chỉ), ông B gặp ông T tại nhà của người nhân viên. Theo yêu cầu của ông T, ông B đồng ý vay giúp ông T số tiền 150.000.000 đồng, tài sản thế chấp là thửa đất số 58. Ông B đặt vấn đề với ông T là vay ngân hàng 250.000.000 đồng (ông T vay 150.000.000 đồng, ông B vay 100.000.000 đồng),từng người sẽ trả lãi trên số tiền mình vay thì ông T đồng ý. Ông B đi cùng ông T xem đất. Khoảng 02-03 ngày sau ông B mang số tiền 100.000.000 đồng cá nhân của ông B đến nhà đưa cho ông T. Do ông T cần tiền gấp nên yêu cầu ông B chạy vạy đưa thêm cho ông T 50.000.000 đồng nữa rồi vay ngân hàng sau. Qua giới thiệu ông biết bà Võ Thị Như H. Ông điện thoại vay của bà Như H 400.000.000 đồng với mục đích sử dụng 50.000.000 đồng đưa cho ông T, còn lại ông B sử dụng trong thời gian ông B chờ ngân hàng giải ngân cho khoản vay khác của ông B. Bà Như H đồng ý cho vay với lãi suất do bà Như H tự tính và ông B có trách nhiệm trả khoản tiền lãi khi hoàn trả lại khoản tiền gốc 400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay thì bà Như H yêu cầu phải ký chuyển nhượng thửa đất số 58. Ông B báo sự việc cho ông T biết thì ông T đồng ý. Do vậy khoảng 02-03 ngày sau ông T cùng ông S, bà Như H đến Văn phòng công chứng C tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để ký Hợp đồng chuyển nhượng số 96 cho ông S theo yêu cầu của bà Như H. Tại Văn phòng công chứng, bà Như H đã giao cho ông B số tiền 400.000.000 đồng, ông B đã giao bản chính Giấy tờ đất thửa số 58 cho bà Như H. Ông B mang số tiền 50.000.000 đồng đến nhà đưa cho ông T nhưng được hàng xóm ông T cho biết ông Thuật đã đi về quê người vợ sắp cưới ở miền tây. Ông B đến nhà ông T thêm vài lần nữa để đưa số tiền này nhưng cũng không gặp.

Để có thể vay tiền ngân hàng hộ ông T thì ông B và ông T có ký hai văn bản là: "Biên bản thỏa thuận và cam kết" không đề ngày tháng năm lập tại nhà ông T và Hợp đồng ủy quyền số 170.

Có lúc ông B trình bày: Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền số 170, ông B không ký thế chấp ngân hàng như thỏa thuận mà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất số 96 cho ông S, chuyển nhượng thửa đất số 58 với giá 400.000.000 đồng. Ông B sử dụng tiêu xài cá nhân, không đưa cho ông T đồng nào (BL 83TA).

Có lúc ông B trình bày: Ông vay giúp cho ông T số tiền 150.000.000 đồng với điều kiện ông T ủy quyền cho ông thửa đất số 58. Ông B đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông S với số tiền 400.000.000 đồng. Trước khi ông B giấu ông T ký chuyển nhượng đất cho ông S thì ông B đã đưa cho ông T số tiền 100.000.000 đồng (BL 89- TA).

Có lúc ông B lại trình bày: Sau khi ông B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96 cho ông S thì ông B đã đưa cho ông T 100.000.000 đồng tại nhà ông T (BL 91TA).

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Bđồng ý. Ông đồng ý trả lại cho ông S, bà Như H 400.000.000 đồng cùng với lãi suất theo lãi suất ngân hàng tính từ thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng số 96 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng số 96 bị hủy thì ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Ông B không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Như H trình bày:

Thửa đất số 58 là tài sản của ông S cùng vợ là bà Lê Thị Cẩm T. Bà chỉ là người đi giao dịch thay ông S. Bà không có quyền lợi gì liên quan đối với diện tích đất này nên không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cẩm T trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn S. Thửa đất số 58 là tài sản chung của bà và ông S. Trước yêu cầu phản tố của ông S thì bà hoàn toàn đồng ý. Bà đồng ý giao mọi quyền lợi thửa đất này cho ông S toàn quyền quyết định. Trong vụ án này bà không có tranh chấp yêu cầu gì.

- Người làm chứng bà Trần Thị H: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia làm việc về nội dung vụ án nhưng bà H vẫn vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 27/2021/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96 ngày 29-6-2010 giữa ông Lê Thanh B (nhận ủy quyền của ông Trần Ngọc T) với ông Nguyễn Văn S.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96 ngày 29-6-2010 giữa ông Lê Thanh B (nhận ủy quyền của ông Trần Ngọc T) với ông Nguyễn Văn S là có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn S được quyền sử dụng diện tích đất 15.471m^2 thuộc thửa 58 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 794145 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16-10-1997, điều chỉnh lại diện tích là 15.471m^2 vào ngày 23-11-2010 và theo Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C trích lục ngày 21-5-2021.

Các đương sự được quyền liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo quyết định của Bản án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08-11-2021, nguyên đơn ông Trần Ngọc T nộp đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Ngọc T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S (do bà Võ Thị Như H đại diện) giữ nguyên yêu cầu phản tố và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng nêu ý kiến của mình như sau:

- Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng số 96 do đây là hợp đồng giả tạo; nguyên đơn chấp nhận trả lại cho bị đơn ½ số tiền ông B đã nhận từ ông S (400.000.000 đồng) và tiền lãi của số tiền này theo quy định của pháp luật, ½ còn lại ông B phải chịu trách nhiệm.

- Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 96 là hợp pháp; công nhận ông S được quyền sử dụng đối với thửa đất số 58 tờ bản đồ số 5 xã L, huyện C. Do hiện nay nguyên đơn có hoàn cảnh khó khăn, nên bị đơn tự nguyện hỗ trợ số tiền 1.200.000.000 đồng để nguyên đơn tạo lập chỗ ở mới và bàn giao nhà đất cho bị đơn. Còn đối với việc thực hiện hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và ông B thì hai bên tự giải quyết với nhau.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. 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 tố tụng.

Về nội dung: Lý do ông T nêu lên để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn thành do chưa đăng ký sang tên cho ông S nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc ông T đơn phương hủy hợp đồng và buộc ông T bồi thường toàn bộ giá trị thửa đất đã chuyển nhượng cho ông S theo giá đã định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Trong vụ án này, các đương sự không tranh chấp đối với Hợp đồng ủy quyền số 170, mà chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 96 vì cho rằng đây là hợp đồng giả tạo che giấu cho việc vay tiền. Theo hướng dẫn tại mục 3 phần IV Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02-8-2021 của Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Chí Linh làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

[1.3] Ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Cẩm T vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; ông Lê Thanh B vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc T:*

[2.1] Ông T kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 96, vì đây là hợp đồng giả tạo che giấu cho việc vay tiền giữa ông B và ông S; ông T chỉ ủy quyền cho ông B ký hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 58 để vay tiền ngân hàng giùm cho ông T, không ủy quyền cho ông B ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên; ông T cũng không nhận tiền chuyển nhượng thửa đất này từ ông S và không giao đất cho ông S.

Chứng cứ mà ông T cung cấp cho Tòa án gồm: "*Biên bản thỏa thuận và cam kết"* không đề ngày tháng năm giữa ông Lê Thanh B và ông Trần Ngọc T (Bl 32-34), Hợp đồng ủy quyền số 170 ngày 24-6-2010 (Bl 26-29) và Hợp đồng chuyển nhượng số 96 ngày 29-6-2010 (Bl 18-19). Ngoài ra, ông T còn có nhiều lời khai tại Tòa án và lời khai tại Cơ quan điều tra liên quan đến vụ án này. Xét các lời khai và chứng cứ nêu trên thì thấy:

[2.2] *Về "Biên bản thỏa thuận và cam kết" không đề ngày tháng năm giữa ông Lê Thanh B và ông Trần Ngọc T (Bl 32-34).*

Biên bản này không ghi ngày tháng năm nhưng ông B khai biên bản này được ký trước Hợp đồng ủy quyền số 170 ngày 24-6-2010. Còn ông T thì có lúc khai là biên bản này được lập và ký trước Hợp đồng ủy quyền số 170 (Bl 13-14, 93), có lúc lại khai là ký sau Hợp đồng ủy quyền số 170 (Bl 87). Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông T xác nhận biên bản này được ông B lập và ký trước Hợp đồng ủy quyền số 170 khoảng 02 đến 03 ngày (Bl 175). Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định *"Biên bản thỏa thuận và cam kết"* được xác lập trước Hợp đồng ủy quyền số 170. Nội dung biên bản này ghi nhận: "*1. Bên A (ông B) nhất trí nhận và vay tiền ngân hàng cho bên B (ông T); 2. Bên B đồng ý ủy quyền cho bên A toàn bộ tài sản của gia đình để bên A vay vốn ngân hàng cho bên B cụ thể như sau: 3. Bên A và bên B ra phòng công chứng làm công chứng ủy quyền cuốn số đỏ số ... Thời gian ủy quyền là 02 năm để vay số tiền là 150.000.000 đồng*". Theo xác nhận của ông T và ông B thì tài sản ủy quyền chính là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện C.

Như vậy, theo nội dung biên bản trên thì ông T và ông B chỉ thỏa thuận việc ông B nhận vay tiền Ngân hàng cho ông T, ông T đồng ý ủy quyền toàn bộ tài sản

cho ông B để vay vốn Ngân hàng cho ông T; hai bên ra phòng công chứng làm công chứng ủy quyền cuốn sổ đỏ của thửa đất số 58. Hai bên không thỏa thuận rõ ràng về phạm vi ủy quyền là ủy quyền ký hợp đồng thế chấp tài sản hay bao gồm cả việc ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 58.

[2.3]. *Xét Hợp đồng ủy quyền số 170 (Bl 26-29).:*

[2.3.1] Ngày 24-6-2010, tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, ông T ký Hợp đồng ủy quyền số 170. Tại Điều 1 Hợp đồng ghi phạm vi ủy quyền là: "*Bên A (ông T) ủy quyền cho bên B (ông B) được quyền thay mặt bên A toàn quyền quyết định trong việc ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng đối với tài sản của bên A được nêu dưới đây (*thửa đất số 58*)*". Như vậy, so với nội dung "*Biên bản thỏa thuận và cam kết"* thì trong hợp đồng ủy quyền này, các bên đã thỏa thuận rõ ràng hơn về những việc mà ông B được quyền thay mặt ông T làm, trong đó có việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 58.

Trong đơn khởi kiện, ông T nêu "*Ông B lấy giấy viết tay lập một bản thỏa thuận và cam kết để làm tin… Độ vài ngày sau, ông B yêu cầu tôi ra phòng công chứng để làm thủ tục ủy quyền sổ đỏ cho ông ta, lý do văn bản viết tay không hợp pháp, ngân hàng không thể cho vay*" (Bl 06). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T cũng khai tương tự (Bl 175). Điều này cho thấy, giữa ông T và ông B đã có sự trao đổi, thống nhất về việc phải lập hợp đồng ủy quyền tại phòng công chứng để thay cho "*Biên bản thỏa thuận và cam kết"* đã lập trước đó, vì giấy này không thể dùng để vay tiền ngân hàng. Do ông T và ông B đều xác nhận Hợp đồng ủy quyền số 170 được xác lập sau *"Biên bản thỏa thuận và cam kết"* nên đây được coi là thỏa thuận mới giữa các bên.

[2.3.2] *Xét mục đích và ý chí của ông T khi ký Hợp đồng ủy quyền số 170*:

Ông T có nhiều lời khai mâu thuẫn với nhau về mục đích, ý chí thực khi ký Hợp đồng ủy quyền này, cụ thể: Trong các lời khai tại Cơ quan điều tra (trong vụ án hình sự), ông T khẳng định ông B giúp ông T vay tiền ngân hàng với điều kiện ông T phải ký hợp đồng công chứng ủy quyền cho ông B được ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 58 (Bl 86). Và khi công chứng viên cho ông T xem nội dung Hợp đồng ủy quyền số 170 ông T có thắc mắc vì sao có phạm vi ký ủy quyền chuyển nhượng thì được công chứng viên giải thích phải viết như vậy mới vay được ngân hàng và thời hạn ủy quyền chỉ có 02 năm nên ông B không thể bán đất của ông T được nên ông T tin tưởng và ký vào Hợp đồng ủy quyền này (Bl 86).

Nhưng tại biên bản hòa giải (Bl 155-156) ông Tlại khai: "*Ngày 24-6-2010, tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, tôi và ông B ký Hợp đồng ủy quyền số 170. Khi nhân viên Phòng công chứng đưa cho tôi xem, đọc nội dung hợp đồng thì tại Điều 1 của hợp đồng tôi thấy là ủy quyền để vay vốn ngân hàng. Sau khi đọc xong thì nhân viên vào in ra thêm vài bản để các bên ký. Sau đó, tôi không đọc lại mà ký vào mấy bản hợp đồng. Tôi và ông B mỗi người giữ 01 bản chính, Công chứng cũng có lưu. Tôi đem bản chính về nhà cất giữ mà cũng không đọc lại*". Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T còn khai là ông B và công chứng viên đã có sự câu kết với nhau ghi thêm nội dung ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng vào Hợp đồng ủy quyền số 170 sau khi ông T đã đọc nội dung hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy những lời khai trên của ông T là có sự mâu thuẫn với nhau, ông T không có chứng cứ nào khác chứng minh cho lời khai của mình. Tuy nhiên, từ chính những lời khai trên cũng cho thấy rõ trước khi ký vào Hợp đồng ủy quyền số 170, ông T đã được đọc lại nội dung hợp đồng, biết rõ trong phạm vi ủy quyền có việc ủy quyền cho ông B ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 58. Điều này cũng được ghi nhận rất rõ ràng trong Hợp đồng ủy quyền số 170. Mặt khác căn cứ vào chứng cứ là "Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản" ngày 24-6-2010 do Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cung cấp (Bl 108), thì ông T viết tay yêu cầu công chứng "ủy quyền vay vốn ngân hàng thế chấp và chuyển nhượng". Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định được trước khi ông T ký vào Hợp đồng ủy quyền số 170 thì ông T đã đọc kỹ nội dung hợp đồng, biết rõ phạm vi ủy quyền có cả việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 58 nhưng ông T vẫn đồng ý ký vào hợp đồng này. Văn bản này được công chứng viên chứng thực nên đảm bảo về mặt pháp lý và thể hiện đúng ý chí của ông T. Bản án hình sự số 60/2020/HSST ngày 15-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (đang có hiệu lực) cũng đã kết luận quan hệ giữa ông T và ông B liên quan đến thửa đất số 58 là quan hệ dân sự, ông T không phải là bị hại trong vụ án hình sự. Bản thân ông T cũng nhiều lần khẳng định là ông không tranh chấp hay có yêu cầu gì đối với hợp đồng ủy quyền này, không khởi kiện đối với ông B. Vì vậy, Hợp đồng ủy quyền nay đang có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ pháp lý cho các bên liên quan.

[2.4]. *Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96:*

[2.4.1]. Theo Hợp đồng ủy quyền số 170, ông T ký ủy quyền cho ông B được quyền thay mặt ông T toàn quyền quyết định trong việc ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 58 của ông T với thời hạn ủy quyền là 02 năm kể từ ngày 24-6-2010 đến hết ngày 24-6-2012. Ông B ký Hợp đồng chuyển nhượng số 96 cho ông S vào ngày 29-6-2010 là còn trong thời hạn 02 năm và nằm trong phạm vi ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 170.

[2.4.2] Về mặt hình thức, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96 được Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng ngày 29-6-2010 nên đảm bảo theo quy định của pháp luật. Hợp đồng hiện chưa hoàn thành do bên nhận chuyển nhượng (ông S) chưa được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, điều này là do nguyên nhân khách quan vì nguyên đơn ông T có đơn ngăn chặn và Cơ quan điều tra Công an huyện T (nay là thị xã P) cũng có văn bản yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C phối hợp trong việc giải quyết vụ án hình sự; do vậy cơ quan này không thực hiện việc đăng ký sang tên cho ông S (Bl 17, 31).

[2.4.3] Về mặt nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng số 96 được ông B (nhận ủy quyền của ông T) và ông S ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Ông S khẳng định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật sự, không phải hợp đồng giả tạo, không che giấu việc vay tiền như ông T khai. Còn ông B, khi Tòa án lấy lời khai thì khẳng định chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho việc vay số tiền 400.000.000 đồng của bà H, không phải là chuyển nhượng thật (Bl 69-73). Nhưng trước đó, tại Cơ quan điều tra, ông B nhiều lần khẳng định ý chí thực của ông là chuyển nhượng thửa đất số 58 cho ông S, cụ thể: Tại biên bản hỏi cung ngày 04-11-

2019, ông B khai: "*Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, tôi (B) không mang thế chấp ngân hàng như thỏa thuận mà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S với giá 400.000.000 đồng. Tôi không đưa cho ông T đồng nào mà chiếm đoạt để trả nợ và tiêu xài*" (BL 83); tại biên bản hỏi cung ngày 07-5-2019, ông B khai: "*Tôi thỏa thuận vay cho ông T 150.000.000 đồng với điều kiện ông T ủy quyền cho tôi lô đất có diện tích 15.480 m^2. Sau đó, tôi đã bán lô đất này cho ông Nguyễn Văn S với số tiền 400.000.000 đồng*" (Bl 89); tại biên bản đối chất với ông T ngày 19-6-2019 tại Trại tạm giam Công an tỉnh, ông B vẫn khẳng định: "*Sau khi tôi ký hợp đồng bán đất cho ông S, tôi đã đưa cho ông T số tiền 100.000.000 đồng ...*" (Bl 91).

Mặt khác, ông B cho rằng chỉ vay tiền của bà H nhưng lại khẳng định hai bên không thỏa thuận gì về thời hạn vay và lãi suất, trong khi hai người không quen biết nhau từ trước là không hợp lý.

Ông T cũng khai là nghe vợ ông B nói lại là ông B chỉ vay tiền bà H và ký hợp đồng chuyển nhượng số 96 để đảm bảo cho việc trả nợ. Tuy nhiên, ngoài lời khai của chính mình, ông T và ông B không đưa ra được chứng cứ nào khác chứng minh việc ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S là giả tạo nhằm che giấu cho việc vay tiền giữa hai bên. Lời khai này cũng không được phía bị đơn ông S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Như H thừa nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời khai này của ông T và ông B.

[2.4.4] *Về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng số 96*:

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông S đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho ông B, điều này đã được ông B xác nhận tại các lời khai tại Cơ quan điều tra và tại Tòa án (Bl 69-73). Ông S khai đã được ông B bàn giao đất và tài sản trên đất (theo đúng Điều 3 của hợp đồng) nhưng hai bên chưa tiến hành đo đạc, cắm mốc cụ thể. Còn ông T khẳng định từ trước đến nay ông vẫn quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp liên tục, không bàn giao cho ai. Từ lời khai của các bên có thể kết luận, ông S đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền theo hợp đồng (còn việc giao nhận tiền giữa ông B và ông T là thỏa thuận riêng giữa hai bên, ông S không liên quan); còn ông T chưa bàn giao nhà đất cho ông S vì ông T đã tố cáo ông B tại Cơ quan Công an và ngăn chặn việc đăng ký sang tên của ông S, nên về mặt pháp lý, ông S vẫn chưa được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp nên chưa thể yêu cầu ông T bàn giao đất cho mình.

[2.4.5] Ông S khai sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng số 96, bà Như H thay mặt ông S liên hệ đến Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện C để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng được trả lời là đã có ngăn chặn nên không thực hiện được. Ông S đi tìm ông B nhiều lần nhưng ông B không còn ở địa phương. Ông S xuống đất tìm ông T nhưng cũng không gặp. Đến khoảng năm 2013- 2014, ông S ủy quyền cho người khác nộp lại hồ sơ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, nhưng cũng không được chấp nhận nên ông S đã khởi kiện vụ án hành chính đối với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C. Tòa án nhân dân huyện Châu Đức thụ lý và đình chỉ giải quyết vụ án vào năm 2017 do ông S rút đơn khởi kiện. Lời khai trên của ông S phù hợp với lời khai ông B, ông T về việc ông B bỏ trốn khỏi địa phương và bị truy nã cũng như thời điểm cuối năm 2010, ông T đi đi về về ở địa phương (Bl 121); phù hợp với lời thừa nhận của ông T về việc ông có làm đơn ngăn chặn việc

đăng ký sang tên thửa đất số 58; phù hợp với các chứng cứ do ông T cung cấp là Biên bản làm việc năm 2014 và Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án năm 2017 (Bl 31, 48). Điều này cho thấy ông S đã thực hiện đúng nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự chứ không phải là chuyển nhượng giả tạo như nguyên đơn và ông B khai. Việc bị đơn chưa hoàn thành việc đăng ký sang tên như đã phân tích ở trên là do nguyên nhân khách quan.

[2.4.6] Về ý kiến của ông T cho rằng giá chuyển nhượng thửa đất số 58 trong hợp đồng chuyển nhượng số 96 là rẻ, không phù hợp giá trị thực trên thị trường. Xét việc chuyển nhượng thửa đất trên thực hiện vào năm 2010 và giá đất tại thời điểm đó thấp hơn rất nhiều so với thời điểm hiện nay. Giá này do hai bên tự thỏa thuận trên cơ sở "thuận mua vừa bán", nên không thể căn cứ vào mức giá này để cho rằng đây là hợp đồng giả tạo.

[2.4.7] Ông T cũng cho rằng tại Bản án hình sự sơ thẩm số 60/2020/HSST ngày 15-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T (do ông B đại diện) và ông S là hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên, qua xem xét bản án này thì thấy: Tại trang 5 của bản án trong phần "Nhận thấy" nêu lại diễn biến vụ án theo cáo trạng của Viện kiểm sát và có trích dẫn quan điểm của Viện kiểm sát cho rằng "*các hợp đồng công chứng giữa B ký kết với các hộ dân đều là hợp đồng vô hiệu do giả tạo*" (Bl 23). Tuy nhiên, trong phần Nhận định của Hội đồng xét xử và phần quyết định của bản án hoàn toàn không kết luận về giá trị pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông B và các hộ dân (trong đó có ông T), mà chỉ kết luận: "*Xét thấy các ông bà nêu trên không phải là bị hại trong vụ án hình sự này và các vụ việc trên là tranh chấp dân sự vì thế Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện dân sự cho các ông bà nêu trên (có ông T) theo thủ tục tố tụng dân sự tại Tòa án có thẩm quyền*" (Bl 20-21). Bản án hình sự phúc thẩm số 144/2021/HS-PT ngày 12-3-2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên nội dung nêu trên của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy, hoàn toàn không có việc Bản án hình sự số 60/2020/HSST ngày 15-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T (do ông B đại diện) và ông S là vô hiệu do giả tạo như ông T trình bày.

[2.4.8] Với những căn cứ pháp lý như trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: Thửa đất số 58 là tài sản hợp pháp của ông T. Tại Hợp đồng ủy quyền số 170, ông T đã ủy quyền cho ông B được toàn quyền ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất này trong thời hạn 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng này. Do vậy, Việc ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho ông S ngày 29-6-2020 là nằm trong phạm vi ủy quyền và thời hạn ủy quyền mà hai bên đã thỏa thuận. Ông S đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo hợp đồng chuyển nhượng số 96 với ông T (do ông B đại diện), còn ông T chỉ mới thực hiện nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ giao tài sản theo Điều 3 của hợp đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất kết luận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96 đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 nên đây là hợp đồng hợp pháp. Các lý do mà nguyên đơn nêu ra để yêu cầu hủy hợp đồng trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Cấp sơ thẩm không

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Tuy nhiên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất số 58, có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 42 m2 và một số cây trồng. Các đương sự đều xác nhận các tài sản này là của ông T. Do các tài sản này chưa được công nhận quyền sở hữu nên trong hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng không thỏa thuận rõ về các tài sản này. Theo ông S, khi thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 58, các bên có thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng cả tài sản trên đất nhưng không có chứng cứ chứng minh, ông T không thừa nhận lời khai này. Do vậy, có căn cứ để kết luận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chưa thỏa thuận rõ về tài sản gắn liền trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4 (nhà tạm) và một số cây trồng. Tuy nhiên, về nguyên tắc khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải chuyển nhượng luôn các tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu của chủ sử dụng thửa đất đó (trừ khi các bên có thỏa thuận khác). Mặt khác, nếu buộc ông T tháo dỡ, di dời những tài sản trên đất sẽ không đảm bảo giá trị sử dụng và quyền lợi chính đáng cho ông T. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất buộc ông S phải thanh toán cho ông T giá trị còn lại của căn nhà và cây trồng trên đất theo biên bản định giá tại cấp sơ thẩm là 47.270.800 đồng.

[4] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi Hội đồng xét xử giải thích pháp luật và vận động các bên hòa giải, ông Nguyễn Văn S đã đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho ông T số tiền 1.200.000.000 đồng để ông T bàn giao nhà, đất cho ông S và tạo lập chỗ ở mới. Xét đây là thiện chí và sự tự nguyện của bị đơn, có lợi cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát thống nhất với nhận định của Hội đồng xét xử về việc không có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vì đây là hợp đồng giả tạo như kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận cho nguyên đơn được đơn phương hủy bỏ hợp đồng theo khoản 5 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 là không phù hợp. Bởi lẽ, khoản 1 Điều 428 đã quy định rõ "một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định". Trong vụ án này, phía bị đơn không có bất cứ vi phạm thỏa thuận nào theo hợp đồng đã ký kết nên không có căn cứ để nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng. Mặt khác, bản thân nguyên đơn cũng không yêu cầu đơn phương hủy hợp đồng, không đồng ý bồi thường cho bị đơn như Viện kiểm sát đề nghị mà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 96 vì cho rằng hợp đồng này là giả tạo. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông S thanh toán giá trị tài sản trên thửa đất số 58 cho ông T và ghi nhận sự tự nguyện của ông S về việc hỗ trợ cho T số tiền 1,2 tỷ đồng.

[7] Đối với Hợp đồng ủy quyền số 170: Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 60/2020/HSST ngày 15-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã tuyên dành quyền khởi kiện vụ án dân sự cho ông Trần Ngọc T để giải quyết mối quan hệ về tài sản với các bên

liên quan. Tuy nhiên, trong vụ án này, ông T chỉ khởi kiện ông S để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T (do ông B đại diện) với ông S, mà không có yêu cầu gì đối với hợp đồng ủy quyền số 170 giữa ông T với ông B. Do vậy, cấp sơ thẩm không giải quyết đối với hợp đồng ủy quyền này là phù hợp.

Hiện nay, Bản án hình sự sơ thẩm số 60/2020/HSST ngày 15-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đang có hiệu lực pháp luật, nếu ông T và ông B không thỏa thuận được với nhau về những vấn đề liên quan đến Hợp đồng ủy quyền này thì có quyền khởi kiện để yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác.

[8] Về chi phí sao lục tài liệu, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Ông Trần Ngọc T phải nộp và đã nộp xong.

[9] Về án phí:

[9.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Nhưng do ông T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Nguyễn Văn S phải nộp án phí trên số tiền phải trả cho ông T, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông T được chấp nhận một phần nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Ngọc Thuật; sửa bản án sơ thẩm.

- Căn cứ vào Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 124, 581, 582, 689, 690, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, 113, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 5, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96 quyển số 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29-6-2010 giữa ông Lê Thanh B (nhận ủy quyền của ông Trần Ngọc T) với ông Nguyễn Văn S được Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96 quyển số 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29-6-2010 giữa ông Lê Thanh B (nhận ủy quyền của ông Trần Ngọc T) với ông Nguyễn Văn S được Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng là có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn S được quyền sử dụng diện tích đất 15.471m2 thuộc thửa 58 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 794145 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16-10-1997 (điều chỉnh lại diện tích là 15.471m2 vào ngày 23-11-2010), theo Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C trích lục ngày 21-5-2021 (đính kèm theo Bản án) và được sở hữu 01 căn nhà cấp 4 và cây trồng gắn liền trên thửa đất này.

Các đương sự được quyền liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo quyết định của Bản án.

Ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Ngọc T số tiền 47.270.800 (bốn mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi ngàn tám trăm) đồng là giá trị căn nhà cấp 4 và cây trồng gắn liền trên thửa đất trên.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn S về việc hỗ trợ cho ông Trần Ngọc T số tiền 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng.

4. Sau khi ông Trần Ngọc T nhận đủ toàn bộ số tiền trên thì phải bàn giao quyền sử dụng đất thuộc thửa 58 tờ bản đồ số 05 xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và tài sản gắn liền trên đất cho ông S.

5. *Về chi phí tố tụng*:

5.1. *Chi phí sao lục tài liệu, xem xét thẩm định tại chỗ*: Ông Trần Ngọc T phải chịu 1.900.000 (một triệu chín trăm nghìn) đồng và đã nộp xong

5.2. *Chi phí định giá*: Ông Trần Ngọc T phải nộp 3.000.000 (ba triệu) đồng. Do ông Nguyễn Văn S đã nộp tạm ứng trước nên ông T phải trả lại cho ông S 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. *Về án phí*:

6.1. *Án phí dân sự sơ thẩm*:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Ngọc T.

Hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003226 ngày 27-01-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Văn S phải nộp 49.418.000 (bốn mươi chín triệu bốn trăm mười tám ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003692 ngày 17-5-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông Sáng còn phải nộp 49.118.000 (bốn mươi chín triệu một trăm mười tám ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Ông Trần Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (31-3-2022).

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

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

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

Cao Minh Vỹ