

**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: 46/2023/DS-PT
Ngày 07 – 4 – 2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

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

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - 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.

Ngày 07 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 149/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 127/2022/QĐ-PT ngày 20-12-2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2023/QĐ-PT ngày 13-01-2023 và số 48/2023/QĐ-PT ngày 08-3-2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Thái Đ, sinh năm 1934 (đã chết năm 2020) và bà La Thị L, sinh năm 1941 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ X, khu phố Y, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà La Thị L: Ông Thái Văn M, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ X, khu phố Y, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thái Đ:

- Bà La Thị L, sinh năm 1941; địa chỉ: Tổ X, khu phố Y, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Thái Văn N, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ X, khu phố Y, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Bà Thái Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: Cư xá Phú L, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bà Thái Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ: Cư xá Phú L, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Ông Thái Văn T1, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ X, khu phố Y, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Thái Văn M, sinh năm 1973; địa chỉ: Số X, đường Y, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bà Thái Thị P, sinh năm 1975; địa chỉ: Cư xá Phú L, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Ông Thái Hoàng N1, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp P, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Những người con của bà Thái Thị V - Là thừa kế thế vị do bà V: Anh Huỳnh Thanh T2, sinh ngày 28/01/2004 và chị Huỳnh Hương Trà G, sinh ngày 12/6/2009; địa chỉ: Cư xá Phú L, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của chị G:

Ông Huỳnh Thanh P1, sinh năm 1976; địa chỉ: Cư xá Phú L, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà L, bà T, bà P, bà H, ông T1, ông N1: ông Thái Văn M, sinh năm 1973; địa chỉ: Số X, đường Y, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Tổ X, ấp M, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Vũ A, sinh năm 1982; địa chỉ: số X, Lê Hồng P, Phường Y, thành phố Vũng Tàu (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Kha Anh L (có mặt), Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH SV, đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

- Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1976 (vắng mặt); địa chỉ: Khu phố M, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1972 (có mặt) và bà Phạm Thị H1, sinh năm 1976 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ X, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Thái Văn N, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu phố X, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Bà Thái Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ: Cư xá Phú L, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Ông Thái Văn T1, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ X, khu phố Y, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Thái Văn M, sinh năm 1973; địa chỉ: Số X, đường Y, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bà Thái Thị P, sinh năm 1975 và bà Thái Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: Cư xá Phú L, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà P, bà T: Ông Bùi Minh V, sinh năm 1973; Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Thượng Tôn C (có mặt).

- Ông Thái Hoàng N1, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp P, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N1: Ông Bùi Minh V, sinh năm 1973; Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Thượng Tôn C (có mặt).

- Những người con của bà Thái Thị V - Là thừa kế thế vị do bà V: Anh Huỳnh Thanh T2, sinh ngày 28/01/2004 và chị Huỳnh Hương Trà G, sinh ngày 12/6/2009; địa chỉ: Cư xá Phú L, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của em Giang:

Ông Huỳnh Thanh P1, sinh năm 1976; địa chỉ: Cư xá Phú L, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Bà Đặng Thị Đăng C, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà L, bà T, bà P, bà H, ông T1, ông N1, bà C: ông Thái Văn M, sinh năm 1973; địa chỉ: Số X, đường Y, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Văn phòng Công chứng P (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, khu phố Q, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C; địa chỉ: Số X, đường Y, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp của Trung tâm Phát triển quỹ đất: Ông Phan Sỹ H - Trưởng phòng hành chính tổng hợp; là đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện C; địa chỉ: Trung tâm hành chính thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện C: Ông Lê Văn D - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1972; là bị đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện ngày 03-7-2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - bà La Thị L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thái Đ trình bày:

Vào ngày 02/6/2010 để có tiền trả nợ cho ngân hàng Quốc tế VIB chi nhánh Bà Rịa, ông Thái Hoàng N1 là con của ông Thái Đ và bà La Thị L đã vay của ông Nguyễn Văn T4 số tiền 450.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay này thì ông T4 và ông Nguyễn Xuân H1 đã yêu cầu ông Đ, bà L, ông N1 ký 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

1. Hợp đồng mua bán nhà đất viết tay do ông Nguyễn Văn T4 viết ngày 02/6/2010 tại ngân hàng Quốc tế VIB chi nhánh Bà Rịa, người mua là Nguyễn Văn T4, giá trị hợp đồng 450.000.000đ, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.396,4 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 159279 cấp ngày 20/12/2002 đứng tên là hộ ông Thái Đ, đất tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.396,4 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 159279 cấp ngày 20/12/2002 đứng tên là hộ ông Thái Đ, đất tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giá trị hợp đồng 450.000.000đ, được văn phòng công chứng Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chứng thực số 1657, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/6/2010.

Vì muốn giúp con là ông N1 trả nợ cho ngân hàng Quốc tế VIB chi nhánh Bà Rịa nên vợ chồng ông Thái Đ và bà La Thị L đã đồng ý kí tên vào các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên để ông N1 được vay tiền từ ông T4 và chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ngân hàng Quốc tế VIB chi nhánh Bà Rịa ra. Vợ chồng ông Đ, bà L chỉ biết kí tên vào 02 hợp đồng chuyển nhượng để cho con là ông N1 vay tiền chứ không hề nghĩ kí tên vào hợp đồng chuyển nhượng với mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì lúc đó các bên thông nhất các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất chỉ là hợp đồng giả cách mục đích để đảm bảo cho giao dịch vay tài sản. Mặt khác ông Đ, bà L và ông N1 không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông T4 và ông H1 mà tiền chuyển luôn cho ngân hàng ngân hàng Quốc tế VIB chi nhánh Bà Rịa để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đất này được cấp cho hộ ông Thái Đ, hộ ông Thái Đ bao gồm các thành viên sau: Ông Thái Đ, bà La Thị L, bà Thái Thị H, ông Thái Văn T1, ông Thái Văn M, bà Thái Thị P, bà Thái Thị T, ông Thái Hoàng N1, bà Đặng Thị Đăng C. Tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được kí kết giữa các bên ngày 02/6/2010 tại văn phòng công chứng Phú Mỹ thì thiếu chữ kí của các thành viên trong hộ gia đình là bà Thái Thị H, Thái Thị P, Thái Thị T, Thái Văn

M, Đặng Thị Đăng C. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng trên cũng không hợp pháp vì chưa được sự đồng ý của bà Thái Thị H, Thái Thị P, Thái Thị T, Thái Văn M, Đặng Thị Đăng C trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất là do gia đình ông Đ nhận chuyển nhượng, chuyển nhượng của ông Thân, ông Kinh vào năm 1989 và năm 1994. Người nhận chuyển nhượng đất bao gồm: Ông Thái Đ, bà La Thị L, bà Thái Thị H, ông Thái Văn T1, ông Thái Văn M, bà Thái Thị P, bà Thái Thị T, ông Thái Hoàng N1, bà Đặng Thị Đăng C.

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Thái Đ và bà La Thị L vẫn thu hoạch điều trên đất vì gia đình chỉ nghĩ là giao dịch trên để bảo đảm cho hợp đồng vay tài sản giữa ông T4 và ông Thái Hoàng N1 chứ không hề nghĩ là đã chuyển nhượng cho ông T4 và ông H1. Khi đất bị nhà nước thu hồi, ông Đ và bà L không nhận được giấy của Ủy ban về việc thu hồi đất thì mới vỡ lẽ ra là đất đã bị sang tên cho ông H1.

Số tiền mà ông Thái Hoàng N1 vay của ngân hàng Quốc tế VIB chi nhánh Bà Rịa là 500.000.000đ. Lô đất này Ngân hàng định giá để cho vay là hơn 1 tỷ, như vậy không lý nào gia đình ông Đ lại chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân H1 với giá chỉ có 450.000.000đ.

Nay bà La Thị L, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thái Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2010 tại văn phòng công chứng Phú Mỹ giữa vợ chồng ông Đ, bà L với ông Nguyễn Xuân H1 là vô hiệu.

- Hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay giữa vợ chồng ông Thái Đ, bà L với ông Nguyễn Văn T4 cùng ngày 02/6/2010 là vô hiệu.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 910485 do UBND huyện Châu Đức cấp ngày 26/9/2012 cho ông Nguyễn Xuân H1. Gia đình ông Đ, bà L đồng ý trả cho ông T4 số tiền vay là 450.000.000đ và lãi suất theo qui định của pháp luật.

Bà L, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ đồng ý với kết quả đo vẽ sơ đồ vị trí thửa đất, đồng ý tính giá trị tài sản tranh chấp theo giá nhà nước bồi thường thu hồi đất. Cụ thể:

Theo Sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 02/11/2018, đất có diện tích: 1.216,5m² (trong đó có 300m² đất ODT, 916,5 m² đất CLN), thửa 3, tờ bản đồ 56A, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 910485, Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp ngày 26/9/2012 cho ông Nguyễn Xuân H1.

Về giá trị đất và công trình, cây trồng trên đất là 1.762.355.200 đồng.

Anh Huỳnh Thanh T2 và chị Huỳnh Hương Trà G trình bày: Anh T2, chị G là con của bà Thái Thị V, bà V là con gái của ông Thái Đ. Bà V chết trước khi ông Đ chết. Nay anh T2, chị G thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, ngoài

ra không có yêu cầu gì thêm đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - ông Nguyễn Xuân H1 trình bày:

Vào năm 2010, ông H1 và ông T4 có mua chung 1 thửa đất số 03, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.396,4 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 159279 cấp ngày 20/2/2002 đứng tên là hộ ông Thái Văn Đ, đất tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giá trị hợp đồng là 450.000.000đ. Hợp đồng này đã được văn phòng công chứng Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chứng thực số 1657, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/6/2010. Giá ghi trong hợp đồng 450.000.000đ là giá chuyển nhượng chính thức giữa các bên chứ không có chuyện ghi không đúng giá chuyển nhượng.

Ông H1 và ông T4 mỗi bên hùn nhau một nửa số tiền mua đất để trả tiền cho ông Đ, bà L là 225.000.000đ mỗi người. Ông H1 và ông T4 cùng thống nhất để cho ông H1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên.

Nay nguyên đơn nói đây là hợp đồng giả cách, đồng thời thiếu những người trong hộ ký vào hợp đồng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 thì ông H1 không đồng ý.

Việc các bên ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng cùng 01 ngày là do lúc đầu ông H1 và ông T4 thống nhất để cho ông T4 đứng tên nhận chuyển nhượng nên tại ngân hàng Quốc tế VIB chi nhánh Bà Rịa ông T4 và phía vợ chồng ông Đ, bà L ký hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền bằng giấy tay để làm tin trước khi ký chính thức tại phòng công chứng vì ông T4 là người đứng ra trả tiền cho ngân hàng Quốc tế VIB chi nhánh Bà Rịa với số tiền là 270.000.000đ để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà L ra. Sau đó khi các bên ra phòng công chứng thì ông T4 và ông H1 đã thống nhất để cho ông H1 đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Đ, bà L chính vì thế nên có 02 hợp đồng chuyển nhượng cùng 01 ngày. Sau khi các bên ra phòng công chứng thì ông H1 và ông T4 đã đưa số tiền còn lại là 180.000.000đ cho ông Thái Đ và bà La Thị L. Về việc giao nhận tiền đã được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng ký kết tại Ngân hàng.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H1 và ông T4 mới chỉ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ chưa có nhu cầu sử dụng đất để làm gì cả nên cứ để vậy, và sau đó cũng do huyện có dự án thu hồi để làm bệnh viện nên ông H1 và ông T4 cũng chưa sử dụng phần đất trên. Việc thỏa thuận cho ông Đ mua lại đất là chỉ trong thời gian 03 tháng. Sau này tại phiên tòa ông H1 khai thêm là ông H1 có xịt thuốc cỏ 1 lần và có trồng cây Điều.

Hiện nay ông H1 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, ông H1 chưa ký vào biên bản giao đất cho Nhà nước.

Ông H1 không đồng ý với yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu. Ông H1 yêu cầu công nhận cả 02 hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa các bên, hợp đồng bằng giấy tay ký kết với bên nhận chuyển nhượng là

ông Nguyễn Văn T4 và hợp đồng được công chứng với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân H1 đối với cùng 01 thửa đất với bên chuyển nhượng là ông Thái Đ và bà La Thị L. Ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định. Khi ông H1 nhận tiền bồi thường ông H1 sẽ ký giao đất.

Ông H1 đồng ý với kết quả đo vẽ sơ đồ vị trí thửa đất, đồng ý tính giá trị tài sản tranh chấp theo giá nhà nước bồi thường thu hồi đất như phía nguyên đơn đã nêu ra ở trên.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị T3 trình bày:

Bà T3 là vợ ông H1, bà T3 đồng ý với ý kiến ông H1 trình bày, bà T3 không có ý kiến gì thêm. Bà T3 đồng ý để ông H1 một mình đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được toàn quyền quyết định, định đoạt và sử dụng đối với đất này cũng như tiền bồi thường thu hồi đất.

- Ông Nguyễn Văn T4 trình bày:

Ông T4 gặp ông Thái Hoàng N1 và ông N1 giới thiệu cho ông T4 nhận sang nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.369,4 m² của ông Đ và bà L như nêu ở trên. Giá sang nhượng là 450.000.000đ. Bên sang nhượng nói đất đang thế chấp ngân hàng nên ông T4 nói phải đi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Giữa ông T4 và ông Đ, bà L có lập hợp đồng viết tay ngày 02/6/2010 và hai bên đến ngân hàng Quốc tế VIB chi nhánh Bà Rịa trả số tiền là 270.000.000đ để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà L ra. Sau đó khi các bên ra phòng công chứng thì ông T4 và ông H1 đã thống nhất để cho ông H1 đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Đ, bà L. Theo ông T4 việc sang nhượng đất là hợp pháp. Ông T4 yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Đ, bà L.

Ông T4 đồng ý để ông H1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 được toàn quyền quyết định, định đoạt và sử dụng đối với đất này cũng như tiền bồi thường thu hồi đất. Ông T4 không có yêu cầu gì thêm.

- Bà Phạm Thị Hiền trình bày:

Bà H1 là vợ ông T4, bà H1 đồng ý với ý kiến ông T4 trình bày, bà H1 không có ý kiến gì thêm.

- Các ông (bà) Thái Thị T, ông Thái Văn T1, ông Thái Văn N, bà Đặng Thị Đăng C, ông Thái Văn Nam, bà Thái Thị H, bà Thái Thị P; anh Huỳnh Thanh T2 và chị Huỳnh Hương Trà G trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của bà La Thị L ngoài ra không có yêu cầu và trình bày gì thêm đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Ông Thái Văn T1 trình bày thêm: Sau khi các bên đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Phú Mỹ thì đã đem hợp đồng xuống cho ông T1 ký tên tại ngân hàng Quốc tế VIB chi nhánh Bà Rịa. Khi đó ông T1 có hỏi về hợp đồng chuyển nhượng thì phía ông H1, ông T4 giải

thích là chỉ kí hình thức để cho ông N1 vay thôi chứ không phải là chuyển nhượng thực tế.

- *Văn phòng Công chứng P trình bày:*

Việc Văn phòng công chứng thực hiện công chứng hợp đồng nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện C trình bày:*

Hiện nay đất nêu trên đã được thu hồi để xây dựng Trung tâm y tế. Tiền bồi thường thu hồi đang giữ lại tại kho bạc. Trung tâm sẽ thực hiện theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thái Đ trước đây và quá trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân H1 đều được cơ quan nhà nước thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định. Diện tích đất mà các bên tranh chấp đã bị thu hồi và được phê duyệt kinh phí bồi thường hỗ trợ tại Quyết định 3600/QĐ-UBND ngày 19-9-2018 và Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 25-9-2018 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức. Ủy ban nhân dân huyện sẽ thực hiện nội dung các phần việc theo bản án, quyết định có hiệu lực.

[4] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà La Thị L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Thái Đ với ông Nguyễn Xuân H1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2010 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.396,4 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 159279 cấp ngày 20/12/2002 đứng tên là hộ ông Thái Đ, đất tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được văn phòng công chứng Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chứng thực số 1657, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/6/2010 là vô hiệu; Hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay giữa vợ chồng ông Thái Đ, bà L với ông Nguyễn Văn T4 cùng ngày 02/6/2010 đối với thửa đất như nêu trên là vô hiệu.

Xử lý hợp đồng vô hiệu:

Buộc bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ phải hoàn trả lại cho ông H1 450.000.000 đồng và 2/3 của số tiền 1.312.355.200 đồng là: 874.903.666 đồng.

Tổng cộng bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ trả cho ông H1 là: 450.000.000 đồng + 874.903.666 đồng = 1.324.903.666 (một tỷ ba trăm hai mươi bốn triệu chín trăm lẻ ba ngàn sáu trăm sáu mươi sáu) đồng.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1, Quyết định thu hồi đất đối với ông H1; việc chi trả tiền bồi thường thu hồi diện tích đất nêu trên sẽ được cơ quan có thẩm quyền xử lý khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

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

[5] Nội dung kháng cáo:

Ngày 19-9-2022, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân H1 là bị đơn trong vụ án có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu trường hợp cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Xuân H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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

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

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân H1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà La Thị L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thái Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân H1 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02-6-2010 giữa hộ ông Thái Đ do ông Thái Đ cùng vợ bà La Thị L với ông Nguyễn Xuân H1 thì thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Thái Đ do ông Thái Đ cùng vợ là bà La Thị L với ông Nguyễn Xuân H1 được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ ngày 02-6-2010 là phù hợp với quy định Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa hộ ông Thái Đ (do ông Thái Đ cùng vợ là La Thị L) với ông Nguyễn Xuân H1 thì thấy:

- Xét chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V159279 thể hiện đứng tên hộ ông Thái Đ; Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện, Ngày 10/12/1992, ông Thái Đ có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 74 tờ bản đồ số 33 có diện tích 2.666 m², thửa 67 tờ bản đồ số 33 có diện tích 4.947m², tờ bản đồ 33 xã Ngãi Giao (cũ), nguồn gốc đất tự khai “*mua của ông Mai Kính và của ông Trần năm 1984*” và đến ngày 19/10/1993, ông Thái Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 7.613 m². Tại thời điểm cấp giấy cho ông Thái Đ không ai có đơn thư khiếu nại, tố cáo cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 20/10/2002, ông Thái Đ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính mới; ngày 20/12/2002, Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thái Đ đối với các thửa số 04, tờ bản đồ số 56 có diện tích 2.744,4 m²; thửa số 03 tờ bản đồ số 56 có diện tích 2.888,8 m² và thửa số 23 tờ bản đồ số 56 có diện tích 59,6 m²; tổng diện tích là 5.492,8 m².

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người liên quan đứng về phía nguyên đơn đều thừa nhận nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng năm 1984, nhận chuyển nhượng thêm năm 1994 và những người nhận chuyển nhượng là ông Đ, bà L, bà H, ông T1, ông M, bà P, bà T, ông N1 và bà C. Hội đồng xét xử nhận thấy: Xét ý kiến về việc nhận chuyển nhượng đất thêm vào năm 1994 là không có căn cứ vì năm 1993 diện tích đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận lần đầu năm 1993, đến năm 2002 cấp lại theo bản đồ địa chính mới. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận lần đầu thì không có tài liệu thể hiện việc gia đình ông Thái Đ nhận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, vào năm 1984 thì các con của ông Thái Đ và bà L là bà H 17 tuổi, ông T1 15 tuổi, ông M 11 tuổi, bà P 9 tuổi và ông N1 6 tuổi đều chưa trưởng thành và cũng không có chứng cứ thể hiện họ có công sức đóng góp trong việc nhận chuyển nhượng đất; bà C là con dâu sinh năm 1979 nên không có liên quan gì đến diện tích đất tranh chấp. Hơn nữa, năm 1993 Nhà nước xem xét cấp giấy cho ông Đ nhưng không có ai khiếu nại thắc mắc gì. Năm 2002, ông Thái Đ làm đơn cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính mới được

Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp đổi từ người sử dụng đất là “Ông Thái Đ” thành “Hộ ông Thái Đ”.

Tại Công văn số 4437/UBND-TNMT ngày 10-9-2020 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức xác định thửa số 03 tờ bản đồ số 56 năm 2002 là một phần của thửa đất số 67, tờ bản đồ số 33 năm 1993. Các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh năm 1994 vợ chồng ông Đ và các con có nhận chuyển nhượng thêm quyền sử dụng đất được nộp trong hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002. Do đó, không có cơ sở để xác định vợ chồng bà L cùng các con nhận chuyển nhượng đất thêm vào năm 1994.

Ngoài ra, tại Công văn số 3124/UBND-TNMT ngày 19/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cũng xác định “Việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thái Đ được UBND huyện Châu Đức triển khai thực hiện trong đợt cấp giấy chứng nhận đồng loạt cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên toàn huyện. Trong thời điểm này, thực tiễn cho thấy cá nhân hoặc người chủ hộ gia đình thường thực hiện kê khai đăng ký đối với phần diện tích đất mà gia đình đang sử dụng. Không có trường hợp nào ghi trong đơn đăng ký là đại diện hộ gia đình và thực tế có nhiều trường hợp trong hộ chỉ có một người nhưng vẫn được tính là hộ (do áp dụng mẫu quy định chung).

Do đó, có cơ sở để khẳng định quyền sử dụng diện tích đất 1.396,4m² thuộc thửa 03, tờ bản đồ 56, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản chung của ông Thái Đ và bà L, không liên quan đến các con của ông Thái Đ và bà L. Do thửa đất số 03 tờ bản đồ số 56 là tài sản chung của vợ chồng, nên ông Thái Đ và vợ là bà La Thị L ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02-6-2010 cho ông H1 là phù hợp quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định chủ sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ số 56 bao gồm vợ chồng ông Thái Đ và các con của ông Thái Đ, để từ đó nhận định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02-6-2010 không có chữ ký của những người con (bà Thái Thị H, Thái Thị P, Thái Văn M, Thái Thị T, Đặng Thị Đăng C) nên đã tuyên bố vô hiệu hợp đồng là không có cơ sở.

- Xét nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giá trị chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền 450.000.000 đồng từ phía ông H1; tuy nhiên nguyên đơn không thừa nhận đây là số tiền chuyển nhượng, mà là khoản tiền của ông Thái Văn Nam vay trả nợ ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận thấy: nguyên đơn không đưa ra được bất kỳ chứng cứ nào liên quan đến việc ông Thái Văn Nam vay tiền của phía ông H1, không có chứng cứ nào thể hiện việc trả tiền nợ gốc và tiền lãi suất từ năm 2010 đến nay. Bản án sơ thẩm xác định số tiền 450.000.000 đồng là tiền phía bị đơn thanh toán hợp đồng chuyển nhượng và làm cơ sở để tính bồi thường thiệt hại; các nguyên đơn đồng ý, không kháng cáo về nội dung này của bản án sơ thẩm. Do đó, có đủ cơ sở để xác định số tiền 450.000.000 đồng thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng đã được phía ông H1 thanh toán đủ cho vợ chồng ông Đ. Như vậy, quyền

của bên chuyển nhượng đất là nhận tiền chuyển nhượng đất và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng trả đủ tiền chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Đ và ông H1 đã đảm bảo theo quy định tại Điều 700, 701 Bộ luật Dân sự 2005.

- Về điều kiện chuyển nhượng:

Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, thửa đất 03, tờ bản đồ 56, tọa lạc tại thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Thái Đ thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V159279 của Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc ngày 20/12/2002. Đất chuyển nhượng không có tranh chấp và cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Căn cứ vào Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, ông Thái Đ, bà La Thị L được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 56.

- Xét hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Sau khi hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 26-9-2012, ông Nguyễn Xuân H1 được Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 910485 với diện tích 1.216,5 m² thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 56, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức. Do vậy, căn cứ vào Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-6-2010 giữa vợ chồng ông Thái Đ và ông Nguyễn Xuân H1 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 26-9-2012.

[3] Tại Quyết định 3600/QĐ-UBND ngày 19-9-2018 và Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 25-9-2018 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức về việc thu hồi 1.213,6 m² đất thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 56A thị trấn Ngãi Giao để đầu tư xây dựng công trình Trung tâm y tế huyện Châu Đức và phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Do đó, ông Nguyễn Xuân H1 được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất khi bị nhà nước thu hồi đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân H1, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu 2.000.000 đồng; đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thái Đ phải chịu 300.000 đồng (án phí dân sự không có giá ngạch).

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Xuân H1 không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự,
Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân H1.

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 16-9-2022 của
Tòa án nhân dân huyện Châu Đức; cụ thể như sau:

2. Áp dụng: Các Điều 689, 692, 700 và Điều 701 Bộ luật Dân sự 2005;
Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 và Điều 29 Nghị quyết
326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về
án phí, lệ phí Tòa án;

3. Tuyên xử:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà La Thị L và những người
kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thái Đ đối với ông Nguyễn Xuân H1
về việc: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.2. Ông Nguyễn Xuân H1 được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có
thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất theo đúng quy
định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất 1.213,6 m² đất thuộc thửa số 3,
tờ bản đồ số 56 thị trấn Ngã Giao (cụ thể là thực hiện quyền và nghĩa vụ tại
Quyết định 3600/QĐ-UBND ngày 19-9-2018 và Quyết định số 3669/QĐ-UBND
ngày 25-9-2018 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức).

3.3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp xong.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thái Đ
phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí
đã nộp 19.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số
0003315 ngày 13-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức. Sau
khi khấu trừ, bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông
Thái Đ được hoàn trả lại 19.200.000đ (Mười chín triệu hai trăm ngàn đồng).

3.5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) cho ông Nguyễn Xuân
H1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008276 ngày 11-
10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Châu Đức;
- Chi cục THADS huyện Châu Đức;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long