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: 87/2018/DS-PT
Ngày 28-9-2018
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 Nguyễn Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Dũng.

Ông Đào Đức Thiện.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Trà My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Nguyễn Hồ Điệp – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2018/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2018/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Tuyết M, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà A đường C, phường A, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn V, sinh năm 1976; địa chỉ: Chung cư I số C, phường B, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân H – Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Xuân H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị K, sinh năm: 1963 và ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Số nhà A đường T, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Ông C vắng mặt và bà K có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Trần Thị K, sinh năm: 1963 địa chỉ: Số nhà A đường T, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần T Việt Nam; địa chỉ: Số nhà A đường K, Quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân T1 – Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Như T2 - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần T Việt Nam chi nhánh Nam Sài Gòn *"Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền thường xuyên số 635/UQ-VCB.PC ngày 01 tháng 8 năm 2018"* (vắng mặt).

Ông T2 ủy quyền lại cho bà Lương Thanh T1 - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần T Việt Nam chi nhánh Nam Sài Gòn *"Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 4684/UQ-NSG ngày 27 tháng 9 năm 2018"* (có mặt)

3.2. Công ty Sản xuất Thương mại M; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn H1 – Chức vụ: Giám đốc Công ty (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Ngọc T2, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà A đường B, phường D, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *"Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 10 tháng 4 năm 2018"* (có mặt).

3.3. Ủy ban nhân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T3 – Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Tân Thành (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành:

- Ông Trần Văn H2 - Chức vụ: Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Thành (vắng mặt).

- Ông Phan Minh T4 – Chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Tân Thành (vắng mặt).

- Ông Trần Đình Ơ – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã P, huyện Tân Thành (vắng mặt).

"Được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 7 năm 2017"

3.4. Uỷ ban nhân dân xã P, huyện Tân Thành; địa chỉ: Xã P, huyện Tân Thành.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình Ơ – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã P, huyện Tân Thành (vắng mặt).

3.5. Ông Phan Thành N, sinh năm 1952; địa chỉ: Số nhà A đường H, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết M trình bày:

Bà Phạm Thị Tuyết M và ông Phan Thành N cùng góp vốn thành lập Công ty TNHH T. Phần vốn góp của bà M là 3.000.000.000đồng tương ứng với tỷ lệ 49,87%; phần vốn góp của ông N là 3.015.721.996đồng tương ứng với tỷ lệ 50,13%. Ông N là giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T (Công ty T). Chức năng chính của Công ty T là khai thác mỏ đá tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty T hoạt động đến năm 2009 thì bà M và ông N đã thống nhất chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của mình tại Công ty T cho Công ty TNHH H (Công ty H) do bà Trần Thị K là người đại diện theo pháp luật và ông Nguyễn Thành C là thành viên.

Ngày 04/8/2009, bà M, ông N, bà K, ông C cùng ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp và quyền sử dụng đất của bà M, ông N cho bà K và ông C. Nội dung hợp đồng thể hiện là bà M, ông N chuyển nhượng cho bà K và ông C toàn bộ tài sản vốn góp thuộc quyền sở hữu của Công ty T cho Công ty H với giá 12.000.000.000đồng. Bà M và ông N còn thỏa thuận chuyển nhượng cho bà K và ông C diện tích 86.073m^2 đất tọa lạc tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành mà Công ty T đã bồi thường giá trị đất và đang sử dụng để khai thác đá và 07 thửa đất; trong đó có 05 thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông N và 02 thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà M là thửa 10, thửa 23 cùng Tờ bản đồ số 32 tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành với giá 30.000.000.000đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên.

Các thửa đất 10, thửa 23 cùng Tờ bản đồ số 32 tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành là tài sản riêng của bà M; chứ không phải là giá trị vốn góp của bà M vào Công ty T. Để thuận tiện cho bên nhận chuyển nhượng phần vốn góp nên bà M thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất này cho bà K và ông C. Thỏa thuận này thì bà M, bà K không ghi nhận riêng mà ghi chung vào trong hợp đồng ngày 04/8/2009. Bà M với bà K thỏa thuận miệng là bà M chuyển nhượng cho bà K thửa đất 10 và thửa đất 23 theo tư cách cá nhân với giá là 1.000.000.000/1ha. Bà M đã nhận từ ông N số tiền có được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000đồng, còn lại số tiền 6.800.000.000đồng thì bà K, ông C chưa thanh toán cho bà M.

Năm 2014, bà M nghe tin là bà K đã chuyển nhượng thửa đất 10, thửa đất 23 cho Công ty TNHH M nên bà M đến Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Thành để hỏi thì mới biết bà K, ông C đã được UBND huyện Tân Thành công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 10 và thửa số 23. Bà M đến UBND xã P để trích lục hồ sơ về việc chuyển nhượng hai thửa đất này thì bà M được biết bà K và ông C đã giả mạo chữ ký của bà M trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, số 75 cùng ngày 30/10/2009. Hiện nay, 02 thửa đất số 10 và 23 cùng Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha đang do Công ty TNHH M quản lý, sử dụng.

Nay bà M yêu cầu Tòa án tuyên hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74 và số 75 cùng ngày 30 tháng 10 năm 2009 giữa bà Trần Thị K, ông Nguyễn Thành C với bà Phạm Thị Tuyết M lập tại UBND xã P vô hiệu do giả mạo chữ ký của bà M. Yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số BA 393574 và BA 393578 cùng ngày 27 tháng 01 năm 2010 do UBND huyện Tân Thành cấp cho bà K và ông C đứng tên. Đề nghị UBND huyện Tân Thành cấp lại quyền sử dụng đất các thửa đất số 10, 23 cùng Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành cho bà M đứng tên.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị K và ông Nguyễn Thành C trình bày:

Ngày 04/8/2009, Công ty TNHH Một thành viên H do bà Trần Thị K là người đại diện theo pháp luật ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp và các tài sản của Công ty T do ông Phan Thành N làm người đại diện theo pháp luật và bà Phạm Thị Tuyết M là thành viên góp vốn. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thì ông N chuyển nhượng cho ông C trị giá vốn góp 3.015.721.996đồng; bà M chuyển nhượng cho bà K trị giá vốn góp 3.000.000.000đồng; hợp đồng còn có nội dung chuyển nhượng các tài sản gồm: Xe xúc, xe reo, bồn tưới nước, bồn đựng dầu 20.000 lít, máy nghiền đá 150.000 tấn/giờ, trạm điện và đường dây 750KV, 03 máy hàn điện 3 bộ, 02 máy hàn gió đá 2 bộ, máy bơm nước, hầm điện và trang thiết bị phục vụ cho việc sản xuất đá, văn phòng, nhà ăn, nhà bảo vệ với tổng giá trị 12.000.000.000đồng.

Bà M và ông N còn thỏa thuận chuyển nhượng cho bà K, ông C diện tích 86.073m^2 đất tọa lạc tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành mà Công ty T đã bồi thường giá trị đất và đang sử dụng để khai thác đá và 07 thửa đất do ông N và bà M đứng tên trong sổ đỏ. Đất đứng tên quyền sử dụng của ông N 05 thửa, trong đó có 04 thửa thuộc Tờ bản đồ số 32, tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành gồm: Thửa 05, diện tích 16.525m^2; thửa 24, diện tích 32.774m^2; thửa 12, diện tích 1.568m^2; thửa 04, diện tích 4.967,1m^2 và 01 thửa là thửa 143, Tờ bản đồ 29 tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành có diện tích 10.208,8m^2. Đất đứng tên bà M gồm có 02 thửa thuộc Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành gồm: Thửa 23 diện tích 57.855m; thửa 10, diện tích 16.189m^2. Ông N, bà M và bà K, ông C không thỏa thuận giá trị của từng thửa đất mà thỏa thuận tổng giá trị các phần đất chuyển nhượng nêu trên là 30.000.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng thì phía bà K, ông C đã thanh toán cho Công ty T tổng số tiền 35.177.750.000 đồng, cụ thể như sau:

- Ngày 06/8/2009, thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng;

- Ngày 10/8/2009, thanh toán số tiền 10.000.000.000 đồng (ông N ký nhận vào ngày 10/8/2009 số tiền nhận 02 lần trên là 12.000.000.000 đồng);

- Ngày 16/9/2009, ông N ký nhận số tiền 6.422.750.000 đồng;

- Ngày 30/9/2009, ông N ký nhận số tiền 1.340.000.000 đồng;

- Ngày 30/10/2009, ông N và bà M ký nhận số tiền 14.200.000.000 đồng;

- Ngày 12/11/2009, ông N ký nhận số tiền 1.215.000.000 đồng.

Số tiền còn lại 6.822.250.000đồng thì bà K chưa thanh toán cho Công ty T bởi vì tài sản mà Công ty T bán cho bà K, ông C theo hợp đồng đã ký kết ngày 04/8/2009 có 01 chiếc xe xúc, 01 máy nghiền sàng đá có công suất 150 tấn/giờ nhưng hai tài sản này không thuộc quyền sở hữu của Công ty T mà của Công ty P do ông Phan Thành N làm Giám đốc thuê lại của Công ty thuê mua tài chính 2. Diện tích mỏ đá theo hợp đồng ký kết ngày 04/8/2009 là 86.073m^2 nhưng khi cơ quan chức năng tiến hành kiểm tra thì diện tích chỉ có 30.000m^2 nên Công ty H không tiến hành hoạt động khai thác đá được.

Ngày 30/10/2009, bà K và ông C trả cho ông N, bà M số tiền 14.200.000.000 đồng thì ông N, bà M trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển N – Chi nhánh T và đã được Ngân hàng ra thông báo xóa thế chấp, trong đó bao gồm xóa thế chấp đối với thửa đất số 10 và thửa đất số 23 do bà M đứng tên. Cùng ngày 30/9/2009, bà M, ông N và bà K, ông C cùng đến UBND xã P, huyện Tân Thành để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 07 thửa đất đã thỏa thuận trong hợp đồng ngày 04/8/2009. Bà M đã giao cho bà Hồ Thị L là cán bộ tư pháp xã Châu Pha các loại giấy tờ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 10 và thửa số 23 do bà M đứng tên; sổ hộ khẩu; Giấy chứng minh nhân dân; giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà M. Bà M và bà K đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, 75 trước mặt người đại diện của UBND xã P và đã được người đại diện UBND xã P chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 10 và thửa đất số 23 vào ngày 30/10/2009. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì vào ngày 12/11/2009, bà K, ông C trả tiếp cho ông N, bà M số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 1.215.000.000 đồng. Vì vậy, việc bà M cho rằng bà M không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, 75 lập ngày 30/10/2009 tại UBND xã P là không hợp lý. Từ năm 2009 đến năm 2014, bà M không hề có thắc mắc, khiếu nại gì đối với việc bà M chuyển nhượng cho bà K, ông C thửa đất số 10 và số 23.

Bà K, ông C không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M bởi vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, 75 ngày 30 tháng 10 năm 2009 giữa bà K, ông C với bà M đối với thửa đất số 10 và số 23 lập tại UBND xã P, huyện Tân Thành là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và ông C, bà K đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà M.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Người được ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần T Việt Nam trình bày: Vào ngày 14/5/2010, bà K và ông C vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần T Việt Nam (Ngân hàng T) có thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 10 và thửa số 23 Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành đã được UBND huyện Tân Thành cấp sổ số BA 393578 và số BA 393574 cùng ngày 27/01/2010 do bà Trần Thị K và ông Nguyễn Thành C đứng tên. Việc Ngân hàng T nhận thế chấp quyền sử dụng đất của bà K và ông C là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH M trình bày: Ngày 01/8/2014, Ngân hàng TMCP T Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn và Công ty TNHH M (Công ty M) ký kết hợp đồng mua bán nợ số 01.2014/VCB,NSG-MBN. Theo nội dung của hợp đồng thì Công ty M đồng ý mua lại các khoản nợ của Công ty H và Công ty TNHH Đ đều do bà Trần Thị K là người đại diện theo pháp luật tại Ngân hàng T Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn. Tại Hợp đồng này cũng ghi nhận chi tiết những tài sản mà ông C, bà K thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty H tại Ngân hàng; trong đó có thửa đất số 10 và số 23, Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành.

Công ty M xác định Hợp đồng mua bán nợ số 01.2014/VCB,NSG-MBN là đúng quy định của pháp luật. Công ty M đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với việc mua nợ nên Công ty M toàn quyền sử dụng các thửa đất và quyền sở hữu các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán nợ số 01.2014/VCB,NSG-MBN.

Hiện nay, Công ty M đang quản lý 02 thửa đất số 10 và số 23, Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành để phục vụ sản xuất kinh doanh. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M thì Công ty M đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và bảo vệ quyền lợi ích chính đáng của Công ty M.

Ông Phan Thành N trình bày: Ngày 04/8/2009, ông N cùng bà M thống nhất ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của mình tại Công ty T cho Công ty H. Nội dung của hợp đồng như bà M đã trình bày. Ngoài việc ông N, bà M chuyển nhượng phần vốn góp của mình cho ông C, bà K thì ông C, bà K còn có nhu cầu nhận chuyển nhượng thêm 02 thửa đất số 10 và số 23 thuộc quyền sử dụng của bà M nên bà M đưa 02 thửa đất này vào trong Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp lập ngày 04/8/2009. Thỏa thuận trong hợp đồng ngày 04/8/2009 chỉ là thỏa thuận ban đầu giữa bà M với ông C, bà K để làm cơ sở cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 10 và số 23 giữa bà M với ông C, bà K. Việc chuyển nhượng phần vốn góp giữa ông N, bà M với Công ty T không gắn liền với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà M với ông C, bà K mà tách biệt, độc lập với nhau. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà M với ông C, bà K không phải điều kiện cần và đủ cho việc chuyển nhượng phần vốn góp của ông N, bà M tại Công ty T cho ông C, bà K.

Việc chuyển nhượng các thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông N cho ông C, bà K là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông N đã giao đủ diện tích 05 thửa đất chuyển nhượng cho bà K, ông C và ông C, bà K đã trả đủ tiền cho ông N. Việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 10 và số 23 giữa bà M với ông C, bà K như thế nào thì ông N không biết.

Ý kiến của UBND huyện Tân Thành: Ngày 27/01/2010, UBND huyện Tân Thành đã cấp sổ đỏ cho bà Trần Thị K và ông Nguyễn Thành C đối với thửa đất số 10 và số 23, Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành là căn cứ vào 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, 75 ngày 30/9/2009 do bà M với ông C, bà K ký kết có xác nhận của UBND xã P. Về trình tự, thủ tục mà UBND huyện Tân Thành cấp sổ đỏ cho bà K và ông C là đúng quy định của pháp luật. Nay bà M

tranh chấp với bà K, ông C về hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất này thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

UBND xã P: Mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng UBND xã P không tham gia tố tụng và không gửi ý kiến cho Tòa án.

4. Những người làm chứng:

Bà Hồ Thị L trình bày: Vào năm 2009, bà L là cán bộ tư pháp UBND xã P. Bà L khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà K, ông C lập ngày 30/10/2009 tại UBND xã P thì có mặt ông N, bà M, bà K và ông C. Bà M đã nộp cho bà L các loại giấy tờ như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 10 và thửa số 23 do bà M đứng tên, sổ hộ khẩu, Giấy chứng minh nhân dân, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà M. Bà L là người trực tiếp kiểm tra, đối chiếu các giấy tờ tùy thân của các bên trước khi các bên ký vào hợp đồng. Các bên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt bà L. Bà L khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà K, ông C thực hiện đúng trình tự và quy trình chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Đăng N1 trình bày: Năm 2009, ông N1 là Chủ tịch UBND xã P. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, 75 ngày 30/10/2009 giữa bà M với bà K, ông C được thực hiện tại UBND xã P. Trước khi ký chứng thực vào các hợp đồng nêu trên, ông N1 đã hỏi và được các bộ phận giúp việc khẳng định là đã kiểm tra kỹ các giấy tờ tùy thân của các bên và các bên đã trực tiếp ký vào hợp đồng. Do đó, việc UBND xã P chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, 75 ngày 30/10/2009 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Tuấn A là chuyên viên tín dụng Phòng H thuộc Ngân hàng TMCP T Việt Nam Chi nhánh Nam Sài Gòn trình bày: Trưa ngày 30/10/2009, khi ông A đang theo dõi việc sử dụng tiền vay của bà K, ông C thì ông A chứng kiến bà K vay tiền của Ngân hàng T 14.200.000 đồng và chuyển tiền vào tài khoản của ông N để trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông N rút tiền tại Ngân hàng T để trả cho Ngân hàng D. Cán bộ tín dụng của Ngân hàng D cầm 05 sổ đỏ đến Ngân hàng T nhận tiền và trả 05 sổ đỏ cho ông N, bà M đã thế chấp. Để đảm bảo hồ sơ được đúng thì ông A có yêu cầu bà K lập biên bản giao nhận tiền với ông N, bà M về việc mua quyền sử dụng đất theo 05 sổ đỏ với tổng diện tích khoảng 125.000m^2 và các bên đã ký vào biên bản trước mặt ông A. Ông A giữ một bản để lưu vào hồ sơ tín dụng của bà K và đã cung cấp cho Tòa án.

5. Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành đã tuyên như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết M đối với bà Trần Thị K và ông Nguyễn Thành C về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, quyển số 02/2009.TP/CC-SCT/HĐGD và số 75, quyển số 02/2009.TP/CC-SCT/HĐGD lập cùng ngày 30 tháng 10 năm 2009 tại UBND xã P, huyện Tân Thành là vô hiệu và yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 393578 và số BA

393574 được UBND huyện Tân Thành cấp cho bà Trần Thị K và ông Nguyễn Thành C vào ngày 27 tháng 01 năm 2010.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ, định giá, chi phí giám định, án phí sơ thẩm và thời hạn kháng cáo.

6. Ngày 11 tháng 6 năm 2018, bà Phạm Thị Tuyết M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành với những yêu cầu sau:

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, 75/2009 ngày 30 tháng 10 năm 2009 do UBND xã P, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) chứng thực vô hiệu do giả mạo chữ ký.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 393578 và số BA 393574 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 27 tháng 01 năm 2010 cho bà K và ông C đứng tên.

Cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 10 và thửa số 23, Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành có tổng diện tích 74.044m^2 cho bà Phạm Thị Tuyết M đứng tên.

Bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí.

Ngoài ra, bà M còn yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm số số 18/2018/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành để chuyển vụ án cho Cơ quan Công an xem xét, điều tra, xử lý hành vi làm giả và sử dụng giấy tờ giả để xử lý theo pháp luật hình sự.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp và không cung cấp thêm chứng cứ mới.

8. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết M; sửa bản án sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết M.

9. *Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tranh tụng tại phiên tòa;*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết M nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và bà M đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Bà Phạm Thị Tuyết M vắng mặt nhưng bà M đã ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn V và ông V có mặt. Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng Thương mại cổ phần T Việt Nam vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Lương Thanh T1 và bà T1 có mặt. Ông Nguyễn H1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty Sản xuất Thương mại M vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Lê Ngọc T2 và bà T2 có mặt. Ông Nguyễn Văn T3 là người đại diện theo pháp luật của UBND thị xã Phú Mỹ vắng mặt và người đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã Phú Mỹ là ông Trần Văn H2, ông Pham Minh Trung, ông Trần Đình Ơ đều vắng mặt. Ông Trần Đình Ơ là người đại diện theo pháp luật của UBND xã P vắng mặt. Ông Nguyễn Thành Nam vắng mặt nhưng ông N đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Hiền, ông Trung, ông Ơn đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên phiên tòa xét xử vắng mặt bà M, ông Tường, ông Hùng, ông Hiền, ông Trung, ông Ơn, ông N là đúng quy định tại Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về áp dụng pháp luật: Giao dịch về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà K, ông C được xác lập vào ngày 30/10/2009 trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực. Theo quy định tại Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015 thì để giải quyết tranh chấp đối với giao dịch này là áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005.

Về nội dung:

[4]. Công ty TNHH T (Công ty T) có 02 thành viên là ông Phan Thành N và bà Phạm Thị Tuyết M cùng góp vốn để thành lập. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3500116343 thì Công ty T đăng ký lần đầu vào ngày 11/02/1999, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 23/02/2009. Vốn điều lệ là 6.015.721.996 đồng, trong đó ông N góp vốn 3.015.721.996 đồng và bà M góp vốn 3.000.000.000 đồng. Ông N làm Giám đốc còn bà M là thành viên của Công ty T. Ngày 04/8/2009, ông N và bà M ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp và chuyển quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị K và ông Nguyễn Thành C. Bà K là Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên H.

Theo hợp đồng ngày 04/8/2009 thì ông N, bà M chuyển nhượng cho bà K, ông C gồm:

[4.1]. Chuyển nhượng phần vốn góp trong Hội đồng thành viên Công ty T, đây là quan hệ pháp luật về kinh doanh thương mại. Phần vốn góp mà ông N chuyển nhượng là 3.015.721.996 đồng; phần vốn góp mà bà M chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng; thực chất là chuyển nhượng toàn bộ quyền về sản xuất kinh doanh và tài sản của Công ty T do ông N và bà M góp vốn vào để tạo nên. Hợp đồng không xác định được phần quyền sản xuất, kinh doanh của Công ty T có giá trị là bao nhiêu còn về phần tài sản của Công ty T chuyển nhượng được nêu rõ trong hợp đồng gồm: Xe xúc, xe reo, bồn tưới nước, bồn đựng dầu 20.000lít, máy nghiền đá 150.000 tấn/giờ, trạm điện và đường dây 750KV, 03 máy hàn điện 3 bộ, 02 máy hàn gió đá 2 bộ, máy bơm nước, hầm điện và trang thiết bị phục vụ cho việc sản xuất đá, văn phòng, nhà ăn, nhà bảo vệ. Tổng giá trị chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán đến ngày 10/8/2009 thì bà K, ông C trả

đủ cho Công ty T 12.000.000.000 đồng. Ngày 10/8/2009, ông N đã ký nhận đủ số tiền 12.000.000.000 đồng.

Ông N, bà M, ông C, bà K làm thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty T lần thứ 12 ngày 24/9/2009 có vốn điều lệ là 6.015.721.996 đồng; trong đó ông N góp vốn 3.015.721.996 đồng và bà K góp vốn 3.000.000.000 đồng. Bà K làm Giám đốc còn ông N là thành viên của Công ty T.

Tiếp tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế lần thứ 13 và đổi tên Công ty T thành Công ty TNHH H vào ngày 05/10/2009 có vốn điều lệ là 6.015.721.996 đồng; trong đó ông C góp vốn 3.015.721.996 đồng và bà K góp vốn 3.000.000.000 đồng. Bà K làm Giám đốc còn ông C là thành viên của Công ty TNHH H. Như vậy, việc chuyển nhượng phần vốn góp trong Hội đồng thành viên của Công ty T với bà K, ông C đã hoàn thành.

Trong phần tài sản của Công ty T chuyển nhượng cho ông C, bà K có 01 chiếc xe xúc, 01 máy nghiền sàng đá có công suất 150 tấn/giờ nhưng hai tài sản này không thuộc quyền sở hữu của Công ty T mà của Công ty P do ông Phan Thành N làm Giám đốc thuê lại của Công ty thuê mua tài chính 2 nhưng bà K, ông C không yêu cầu Tòa án xem xét trách nhiệm của bà M và ông N đối với 02 tài sản này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2]. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là quan hệ pháp luật về giao dịch dân sự. Theo nội dung này thì ông N, bà M chuyển nhượng cho bà K, ông C 86.073m^2 đất mà Công ty T đã bồi thường và đang sử dụng để khai thác đá và 07 thửa đất do ông N và bà M đứng tên trong sổ đỏ; tổng giá trị đất chuyển nhượng về đất là 30.000.000.000 đồng, không xác định giá trị của từng thửa đất. Trong đó, ông N chuyển nhượng 05 thửa đất gồm: Thửa đất số 05, Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, diện tích 16.525m^2 được điều chỉnh tại trang 4 ngày 20/12/2006 trong sổ đỏ số AE 089444 ngày 15/5/2006 mang tên Lê Nguyễn Mai P cho ông N đứng tên; thửa đất số 24, Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, diện tích 32.255m^2 được điều chỉnh tại trang 4 ngày 20/12/2006 trong sổ đỏ số AE 089445 ngày 15/5/2006 mang tên Lê Nguyễn Mai P cho ông N đứng tên; thửa đất số 12, Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, diện tích 1.443m^2 được điều chỉnh tại trang 4 ngày 20/12/2006 trong sổ đỏ số AE 089443 ngày 15/5/2006 mang tên Lê Nguyễn Mai P cho ông N đứng tên; thửa đất số 04, Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, diện tích 4967,1m^2 được điều chỉnh tại trang 4 ngày 07/11/2007 trong sổ đỏ số AH 263030 ngày 24/01/2007 mang tên N cho ông N đứng tên; thửa đất số 140, Tờ bản đồ 29 tại xã Châu Pha, diện tích 10.208,8m^2 được điều chỉnh tại trang 4 ngày 07/11/2007 trong sổ đỏ số AH 263029 ngày 24/01/2007 mang tên N cho ông N đứng tên.

Bà M chuyển nhượng cho bà K 02 thửa đất gồm: Thửa số 23, Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, diện tích 57.855m^2 được điều chỉnh tại trang 4 trong sổ đỏ số AE 089448 ngày 15/5/2006 mang tên Lê Nguyễn Mai T cho bà M đứng tên; thửa số 10, Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha, diện tích 16.189m^2 được điều chỉnh tại trang 4 ngày 20/12/2006 trong sổ đỏ số AE 089449 ngày 15/5/2006 mang tên Nguyễn Hùng M cho bà M đứng tên.

Ngày 17/9/2009, ông N và bà Đỗ Thị Bé Hai ký Hợp đồng số 488/2009, và Hợp đồng số 488/2009, Quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD chuyển nhượng cho ông C và bà K, thửa đất số 140, Tờ bản đồ số 29 tại xã Châu Pha và thửa đất số 4, Tờ bản đồ số 32 tại xã Châu Pha. Ngày 07/10/2009, UBND huyện Tân Thành cấp sổ đỏ số AN 821633 và sổ đỏ số 821634 cho ông C và bà K đứng tên.

Ngày 30/10/2009, ông C và bà K trả cho ông N và bà M số tiền 14.200.000.000 đồng để bà M, ông N giải chấp 05 sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng D, trong đó 03 sổ đỏ do ông N đứng tên và 02 sổ đỏ do bà M đứng tên và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà K, ông C. Cùng ngày 30/10/2009, UBND xã P chứng thực 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có 03 hợp đồng các số 76, 77, 78 là ông N chuyển nhượng đất cho bà K, ông C. Toàn bộ diện tích đất ông N chuyển nhượng cho bà K, ông C thì bà K, ông C đã được cấp sổ đỏ và các bên không tranh chấp nên Tòa án không xem xét.

[4.3]. Đối với 02 hợp đồng số 74, 75 là bà M chuyển nhượng thửa đất số 10 và số 23 cho bà K, ông C thì bà M cho rằng bà M không ký vào hợp đồng mà do phía bà K giả mạo chữ ký của bà M. Bà M yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, 75/2009 ngày 30/10/2009 do UBND xã P, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) chứng thực vô hiệu.

Tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà M trong Hợp đồng số 74, 75 ngày 30/10/2009. Tại kết luận giám định số 44/PC54-Đ3 ngày 11 tháng 3 năm 2016 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kết luận chữ ký của bà Phạm Thị Tuyết M trong Hợp đồng số 74, 75 so với các mẫu so sánh thì không phải do một người ký và viết ra. Kết luận giám định này chỉ giám định chữ ký mà chữ ký của bà M có rất ít nét nên rất khó xác định. Không chấp nhận kết luận giám định này nên bà K yêu cầu trưng cầu giám định tại Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tại kết luận giám định số 191/C54B ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận:

- Không kết luận được chữ ký mang tên Phạm Thị Tuyết M trên tài liệu cần giám định là hợp đồng số 74, 75 so với chữ ký đứng tên Phạm Thị Tuyết M trên 29 tài liệu mẫu so sánh là có phải do cùng một người ký ra hay không.

- Chữ viết họ tên Phạm Thị Tuyết M dưới mục bên A trong hai tài liệu cần giám định là hợp đồng số 74, 75 so với chữ viết đứng tên Phạm Thị Tuyết M trên 21 tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người viết ra.

Với kết luận giám định này cho thấy không đủ cơ sở để khẳng định là bà M không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, 75; còn về chữ viết dưới chữ ký thì có thể bà M viết hoặc người lập biên bản, người lập hợp đồng viết nên không do cùng một người viết ra là hợp lý.

[5]. Không thể xác định được chữ ký của bà M trong Hợp đồng số 74, 75 thì cần xem xét các chứng cứ khác và diễn biến của sự việc để đánh giá, kết luận.

[5.1]. Nội dung của Hợp đồng ngày 04/8/2009 được ký kết giữa ông N, bà M với ông C, bà K thì bà M đã thừa nhận là bà M đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà K 02

thửa đất số 10 và số 23. Bà M không đưa ra sự kiện nào để chứng minh vào ngày 30/10/2009, bà M không đến UBND xã P để ký vào Hợp đồng số 74, 75.

[5.2]. Ông Nguyễn Tuấn A là chuyên viên tín dụng Phòng H thuộc Ngân hàng TMCP T Việt Nam Chi nhánh Nam Sài Gòn xác nhận: Ngày 30/10/2009, bà K vay tiền của Ngân hàng Ngoại thương 14.200.000 đồng và chuyển tiền vào tài khoản của ông N để trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi bà K chuyển tiền cho ông N thì ông N rút tiền tại Ngân hàng T để trả cho Ngân hàng D. Để theo dõi việc sử dụng vốn vay thì ông A yêu cầu bà K lập biên bản giao nhận tiền với ông N, bà M về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo 05 sổ đỏ với tổng diện tích khoảng 125.000m^2 và các bên đã ký vào biên bản trước mặt ông A. Ông A giữ một bản để lưu vào hồ sơ tín dụng của bà K và đã cung cấp cho Tòa án. Việc xác nhận này của ông A là đúng vì ông A đã nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm Biên bản giao nhận tiền lập ngày 30/10/2009 tại Ngân hàng V chi nhánh Nam Sài Gòn đô thị mới Phú Mỹ Hưng với số tiền 14.200.000.000đồng, có chữ ký của ông N, bà M và bà K.

[5.3]. Bà L là cán bộ tư pháp xã P xác nhận: Bà M nộp cho bà L sổ đỏ số AE 089448 ngày 15/5/2006 mang tên Lê Nguyễn Mai T được điều chỉnh tại trang 4 ngày 20/12/2006 do bà M đứng tên đối với thửa đất số 23 và sổ đỏ số AE 089449 ngày 15/5/2006 mang tên Nguyễn Hùng M được điều chỉnh tại trang 4 cho bà M đứng tên thửa số 10; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà M; sổ hộ khẩu, Giấy chứng minh nhân dân mang tên bà M. Bà L là người tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà M nộp và kiểm tra các giấy tờ tùy thân của các bên cũng như các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà M, bà K, ông C ký vào hợp đồng trước mặt bà L.

Xác nhận này của bà L là có căn cứ vì những giấy tờ này chỉ có bà M mới có để cung cấp cho UBND xã P; hơn nữa trước ngày 30/10/2009, bà M đang thế chấp 02 sổ đỏ này tại Ngân hàng D thì không ai có thể lấy được để cung cấp cho UBND xã P. Nếu bà M không cung cấp các giấy tờ này cho UBND xã P thì UBND xã P không thể chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74,75 và UBND xã P không thể có các bản sao của các giấy tờ này để lưu giữ và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm. Hồ sơ chuyển nhượng không có các giấy tờ này thì UBND huyện Tân Thành không thể cấp sổ đỏ thửa đất số 10 và thửa đất số 23 cho bà K, ông C.

[5.4]. Ông Nguyễn Đăng N1 là Chủ tịch UBND xã P là người trực tiếp ký chứng thực vào hợp đồng xác nhận: Ông N1 đã kiểm tra tính hợp pháp của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông N và bà K, ông C trước khi ký chứng thực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5.5]. Tại biên bản hòa giải ngày 11/9/2014 do UBND xã P lập thì bà M yêu cầu bà K, ông C phải trả tiếp cho bà M số tiền còn thiếu là 6.800.000.000 đồng; chứ bà M không đặt vấn đề về việc bà M không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, 75. Điều này chứng tỏ bà M thừa nhận đã chuyển nhượng thửa đất số 10 và số 23 cho bà K, ông C và đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà K, ông C trả còn thiếu 6.800.000.000 đồng. Bà K và ông C cũng thừa nhận số tiền 6.800.000.000 đồng là tiền mà bà K, ông C chưa trả cho ông N, bà M vì những tài sản

mà ông N, bà M chuyển nhượng cho ông C, bà K là của Công ty cho thuê tài chính 2 gồm: Máy xay đá trị giá 3.300.000.000 đồng, 01 xe xúc trị giá 1.200.000.000 đồng. Bà M, ông N còn nợ thuế khoảng 1.000.000.000đồng; bà M, ông N nợ tiền đặt cọc của ông Thạch 2.000.000.000đồng và trong giấy nhận cọc thì ông N, bà M ghi: *"người thừa kế công ty phải trả"* nên ông Thạch đang khởi kiện ông C và bà K. Diện tích đất mà ông N, bà M giao cho ông C, bà K còn thiếu nên ông C, bà K yêu cầu Công ty V đo đạc lại rồi xác định.

[5.6]. Bà K, ông C đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M, ông N là 23.177.750.000đồng.

[5.7]. Như vậy, việc bà M cho rằng bà M không ký vào Hợp đồng số 74, 75 mà do ông C, bà M giả chữ ký là không có căn cứ thuyết phục. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, 75/2009 lập ngày 30/10/2009 tại UBND xã P giữa bà M với bà K, ông C đã thực hiện đúng theo các quy định tại các điều 689, 690, 691, 692, 697, 698 của Bộ luật dân sự. Việc UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp cho bà M và ông C sổ đỏ số BA 393578 đối với thửa số 10, Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha và sổ đỏ số BA 393574 đối với thửa số 23 Tờ bản đồ 32 tại xã Châu Pha cùng ngày 27/01/2010 là đúng quy định tại khoản 4 Điều 49 của luật Đất đai năm 2003.

[5.8]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà K, ông C đã hoàn thành vào ngày 27/01/2010. Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định *"Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc".* Tại Tòa án cấp sơ thẩm các bên đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét về thời hiệu.

[5.9]. Số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà K, ông C chưa trả cho cho bà M, ông N là 6.822.250.000đồng nhưng bà M, ông N giao thiếu đất cho bà K, ông C theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/8/2009 là 86.073m^2 - 30.000m^2 = 56.073m^2 nhưng bà M, ông N không tranh chấp với bà K, ông C về số tiền chưa trả đủ và bà K, ông C không tranh chấp với bà M, ông N về diện tích đất khai thác đá còn thiếu nên Tòa án không xem xét là phù hợp với Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6]. Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa và yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết M về việc sửa bản án sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 18/2018/DSST ngày 31 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành,tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Phạm Thị Tuyết M phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 5, 689, 690, 691, 692, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 49 của luật Đất đai năm 2003; Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết M. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 18/2018/DSST ngày 31 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết M đối với bà Trần Thị K và ông Nguyễn Thành C về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 74, quyển số 02/2009.TP/CC-SCT/HĐGD và số 75, quyển số 02/2009.TP/CC-SCT/HĐGD lập cùng ngày 30 tháng 10 năm 2009 tại UBND xã P, huyện Tân Thành (nay là thị xã phú Mỹ) vô hiệu và yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 393578 và số BA 393574 được UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp cho bà Trần Thị K và ông Nguyễn Thành C vào ngày 27 tháng 01 năm 2010.

2. Về chi phí:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá 4.442.000đồng thì bà Phạm Thị Tuyết M phải chịu và bà M đã nộp đủ.

Chi phí giám định 10.220.000đồng thì bà Phạm Thị Tuyết M phải chịu toàn bộ nhưng bà M đã nộp số tiền 4.820.000đồng; còn bà Trần Thị K đã nộp 5.400.000đồng nên bà M phải hoàn lại cho bà K 5.400.000đồng (Năm triệu bốn trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành xong các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 648 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Tuyết M phải nộp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) mà bà M đã nộp theo biên lai thu số 08839 ngày 09 tháng 9 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà M đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Tuyết M phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng)) mà bà M đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002699 ngày 11 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THA huyện Tân Thành;
- TANDhuyện Tân Thành;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Minh Châu