

**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:173/2023/DS-PT
Ngày: 20-9-2023
Vụ “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: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Cao Xuân Long

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 187/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 07-10-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2023/QĐ-PT ngày 27-02-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2023/QĐ-PT ngày 09-3-2023 và số 191/2023/QĐ-PT ngày 31-8-2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 25/2023/QĐ-PT ngày 28-3-2023; Thông báo về việc mở phiên tòa số 135/2023/TB-TA ngày 07-8-2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 39/2023/QĐ-TA ngày 27-3-2023 và số 154/2023/QĐ-TA ngày 17-4-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Hồ Quốc L, sinh năm 1963 (*có mặt*).

1.2. Bà Mai Thị L1, sinh năm 1971 (*có mặt*).

Cùng địa chỉ: Số A đường C, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

2.2. Bà Hoàng Thị Bé T1, sinh năm 1981, địa chỉ: Số C, tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt*).

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Ông Trần Văn V, sinh năm 1956, địa chỉ: Tổ D, khu phố I, M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 20-7-2022 *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà T1: Ông Võ Đức T2 – Luật sư thuộc Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; địa chỉ: Số A N, thị xã L, tỉnh Bình Thuận *(có mặt)*.

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

3.1. Bà Trần Thị L2, sinh năm 1978, địa chỉ: hẻm A, tổ H, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(có mặt)*.

3.2. Bà Danh Thị Đ, sinh năm 1962, địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(đã chết)*,

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Đ:

- Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(vắng mặt)*.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B Ô khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(vắng mặt)*.

- Bà Nguyễn Ngọc V1, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ C, KP H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ liên lạc: Ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(vắng mặt)*.

- Anh Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1998; địa chỉ: địa chỉ: Tổ C, KP H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ liên lạc: Ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1988 *(vắng mặt)*.

3.4. Ông Nguyễn Minh Đ1, sinh năm 1980 *(vắng mặt)*.

Bà H, ông Đ1 cùng địa chỉ: Số B Ô khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.5. Bà Phan Thị P, sinh năm 1988, địa chỉ: khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(vắng mặt)*.

3.6. Cháu Nguyễn Hoàng T4, sinh năm 2015 *(vắng mặt)*.

3.7. Cháu Nguyễn Ngọc Kim T5, sinh năm 2013 *(vắng mặt)*.

Bà P, cháu T4, cháu T5 cùng địa chỉ: Số C, tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Hoàng T4 và cháu Nguyễn Ngọc Kim T5: Bà Hoàng Thị Bé T1, sinh năm 1981, địa chỉ số C, tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(có mặt)*.

4. Người kháng cáo: Bà Hoàng Thị Bé T1 – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Hồ Quốc L và bà Mai Thị L1 trình bày:

Ngày 19-5-2021, vợ chồng ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc T diện tích đất 407,9m² thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trên đất có hai căn nhà cấp bốn. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 343293 ngày 21-11-2016 cho ông Nguyễn Minh Đ1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H; Giá chuyển nhượng 2.890.000.000đ (*Hai tỷ, tám trăm chín mươi triệu đồng*). Ngày 01-6-2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận chuyển nhượng cho ông Hồ Quốc L và bà Mai Thị L1. Ông L, bà L1 đã giao đủ tiền cho ông T.

Khoảng 10-15 ngày, sau khi ký hợp đồng công chứng, ông T bàn giao chìa khóa hai căn nhà cho ông L, bà L1. Sau 2-3 ngày, người quen của ông L, bà L1 báo cho biết vợ ông T là bà Hoàng Thị Bé T1 đập khóa cửa vào nhà ở. Do dịch bệnh Covid-19 phải thực hiện việc giãn cách nên ông L, bà L1 chưa thể xuống kiểm tra.

Đến ngày 30-11-2021, ông L, bà L1 đến kiểm tra nhà, đất tại địa chỉ trên, phát hiện có người ở trong nhà. Ông L gọi điện cho ông T và yêu cầu bàn giao nhà, đất thì ông T trả lời “Đã mua bán xong thì hết trách nhiệm, tài sản của ai thì người ấy giữ không liên quan”, rồi cúp máy.

Ông L yêu cầu bà T1 (vợ ông T) dọn đi và bàn giao nhà, đất cho ông L nhưng bà T1 không hợp tác và gọi người nhà tới đe dọa, hành hung ông L, bà L1 (có hình ảnh mà người dân vô tình chứng kiến quay lại). Ông L, bà L1 trình báo sự việc với chính quyền địa phương, nhờ Công an thị trấn L giải quyết nhưng bà T1 không bàn giao nhà, đất. Do đó ông L, bà L1 đập 01 căn nhà của bà Danh Thị Đ (mẹ ông T) và yêu cầu bà T1 bàn giao căn nhà còn lại nhưng bà T1 không hợp tác.

Nay ông L, bà L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Điền giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T với ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1;
- Công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 407,9m², thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông L, bà L1;
- Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Hoàng Thị Bé T1 giao trả nhà, đất trên cho ông L, bà L1.

Theo Mạnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 06-6-2022, ông T xây nhà và tường rào lấn sang thửa đất số 100 là 15,1m², ông L, bà L1 đồng ý trả lại phần diện tích đất này.

Ông L, bà L1 và bà Trần Thị L2 cùng chung tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất trên nhưng các bên thống nhất để vợ chồng ông L đại diện đứng tên trên giấy tờ đất, hai bên tự giải quyết về số tiền chung để nhận chuyển nhượng đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Diện tích đất 407,9m² thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là của bà Danh Thị Đ (mẹ ông T) tự khai phá một phần và nhận chuyển nhượng của ông Hà Ngọc C một phần. Sau đó, bà Đ tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Minh Đ1 (chồng bà H) toàn bộ diện tích đất trên. Năm 2018, bà Đ và ông T không có chỗ ở nên bà H, ông Đức t cho bà Đ và ông T toàn bộ diện tích đất trên (ông T là người đại diện đứng tên trên giấy tờ đất).

Cũng trong năm 2018, bà Đ và ông T xây nhà trên đất này, nhà của bà Đ do bà Đ bỏ tiền ra xây, còn nhà của ông T do ông T thế chấp quyền sử dụng đất trên vay ngân hàng 200.000.000đ, xây nhà khoảng 150.000.000đ. Sau đó ông T nhiều lần vay tiền ngân hàng để trang trải cuộc sống, lần cuối cùng vay 400.000.000đ.

Năm 2021, ông T và bà Đ bán nhà đất để trả nợ cho ngân hàng và mua căn nhà khác để ở. Ông T chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1 với giá 2.900.000.000đ, ông T đưa cho bà Đ 1.400.000.000đ, bà Đ dùng số tiền này mua nhà, đất ở huyện Đ, còn 1.500.000đ ông T giữ để trả nợ ngân hàng, mua nhà, đất khác ở thị trấn L và đưa cho bà T1 200.000.000đ để bà T1 trả nợ.

Ông T và bà Hoàng Thị Bé T1 đăng ký kết hôn năm 2013, có 02 con chung là cháu Nguyễn Nguyễn Ngọc Kim T5, sinh năm 2013 và cháu Nguyễn Hoàng T4, sinh năm 2015, hiện đang sống cùng bà T1. Ông T đi biển còn bà T1 buôn bán cá, tiền hai vợ chồng làm ra bà T1 giữ hết.

Quá trình chuyển nhượng nhà đất trên bà T1 không có ý kiến gì, sau khi chuyển nhượng bà T1 xin ông L, bà L1 ở lại 01 tháng, nhưng sau đó bà T1 không đồng ý bàn giao nhà, đất cho vợ chồng ông L.

Hiện ông T ở cùng với bà Đ ở huyện Đ, ông T thường xuyên đi biển, khoảng 02 tháng mới vô một lần. Do sau khi chuyển nhượng nhà đất trên vợ chồng ông T xảy ra mâu thuẫn nên ông T và bà T1 không chung sống với nhau từ năm 2021 đến nay.

Ông T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L1 và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do ông T thường xuyên đi biển dài ngày nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông T trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, các phiên tòa xét xử để giải quyết vụ án nêu trên.

- Bà Hoàng Thị Bé T1 và người đại diện hợp pháp của bà T1 là ông Trần Văn V trình bày:

Bà T1 và ông T đăng ký kết hôn năm 2013 và có 02 người con chung như ông T trình bày.

Nguồn gốc nhà, đất diện tích 407,9m² thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau: Năm 2017, bà Nguyễn Thị Ngọc H (em ông T) và ông Nguyễn Minh Đ1 (chồng bà H) tặng cho ông T toàn bộ diện tích đất trên (thực ra là hợp đồng chuyển nhượng với giá 250.000.000đ, đã giao nhận tiền nhưng không có giấy tờ chứng minh).

Năm 2018, vợ chồng bà T1 xây 01 căn nhà cấp 4 và bà Danh Thị Đ (mẹ chồng bà T1) tự bỏ tiền ra xây 01 căn nhà cấp 4 để ở gần con cháu. Từ khi xây nhà đến nay, bà T1 vẫn luôn ở nhà, không đi đâu xa, bà T1 không biết vì sao ông T lại bán nhà, đất trên mà không bàn bạc gì với bà T1. Sau khi hết giãn cách xã hội có người đến yêu cầu bà T1 dọn ra khỏi nhà. Bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 06-6-2022, vợ chồng bà T1 xây nhà và tường rào lấn sang thửa đất số 100 là 15,1m², bà T1 đồng ý trả lại phần diện tích này.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị L2 trình bày: Bà L2 và ông Nguyễn Ngọc T là thông gia nên quen biết nhau. Năm 2021, ông T đề nghị bà L2 nhận chuyển nhượng nhà đất diện tích đất 407,9m² thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng bà L2 không đủ tiền nên bà L2 rủ vợ chồng ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1 mua chung. Giá chuyển nhượng là 2.900.000.000đ (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*). Khi đặt tiền cọc có bà Danh Thị Đ (mẹ ông T) và bà Nguyễn Thị Ngọc H (em ông T), bà L2 yêu cầu ông T kêu bà Hoàng Thị Bé T1 (vợ ông T) ký nhận nhưng ông T nói nhà, đất trên là tài sản riêng của ông T. Bà L2 và vợ chồng ông L cùng chung tiền để nhận chuyển nhượng nhà, đất trên nhưng các bên thống nhất để vợ chồng ông L đứng tên trên giấy tờ đất, hai bên tự giải quyết về số tiền chung để nhận chuyển nhượng đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà L2 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L1.

Bà Danh Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc, quá trình tặng cho, xây dựng nhà và chuyển nhượng diện tích 407,9m² đất thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như ông T trình bày.

Bà Đ có nghe ông T nói là bà T1 biết việc ông T chuyển nhượng nhà, đất trên, do nhà đất trên là tài sản riêng của ông T nên bà T1 đồng ý và không có ý kiến gì.

Hiện nay ông T sống với bà Đ ở huyện Đ, nhưng ông T thường xuyên đi biển khoảng 02 tháng mới về một lần. Sau khi chuyển nhượng nhà, đất trên vợ chồng ông T xảy ra mâu thuẫn nên ông T và bà T1 không chung sống với nhau từ năm 2021 đến nay.

Bà Đ đồng ý cho ông T chuyển nhượng nhà, đất trên và đã nhận tiền nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do hay bị bệnh nên bà Đ đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ gồm: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Ngọc V1 và anh Nguyễn Ngọc T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Minh Đ1 trình bày:

Nguồn gốc, quá trình tặng cho, xây dựng nhà và chuyển nhượng diện tích 407,9m² đất thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như ông T và bà Đ trình bày. Quá trình ông T chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông L, bà L1 thì bà H, ông Đ1 không biết, chỉ nghe ông T nói lại.

Hiện ông T sống với bà Đ ở huyện Đ, nhưng ông T thường xuyên đi biển khoảng 02 tháng mới về một lần. Sau khi chuyển nhượng nhà, đất trên vợ chồng ông T xảy ra mâu thuẫn nên ông T và bà T1 không chung sống với nhau từ năm 2021 đến nay.

Bà H, ông Đ1 đã tặng cho bà Đ và ông T thừa đất trên nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông Đ1, bà H đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, các phiên tòa xét xử.

Bà Phan Thị P trình bày: Bà P là chủ sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông T, bà T1 xây dựng công trình lấn sang phần đất của bà P diện tích 15,1m², các đương sự đều xác định không tranh chấp phần đất này và đồng ý trả lại cho bà P nên bà P không có ý kiến và yêu cầu gì thêm trong vụ án trên. Vì công việc thường xuyên bận rộn nên bà P đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà P trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 07-10-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Ngọc T, bà Hoàng Thị Bé T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-5-2021 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T và bên nhận chuyển nhượng ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1 đối với diện tích 407,9m² đất số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công nhận cho ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1 được quyền sử dụng diện tích đất 407,9m² thửa số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 343293 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21-11-2016 và được quyền sở hữu toàn bộ các công trình trên đất.

Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Hoàng Thị Bé T1 phải giao trả thửa đất trên và toàn bộ vật kiến trúc trên đất cho ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 26-10-2022, bị đơn là bà Hoàng Thị Bé T1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bà T1 và người đại diện hợp pháp của bà T1 là ông Trần Văn V là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà, đất diện tích 407,9m² thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản riêng của ông T là nhận định hoàn toàn sai lầm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 07-10-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn là bà Hoàng Thị Bé T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:**

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Minh Đ1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng vì bà H, ông Đ1 không liên quan đến việc bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn cũng không sinh sống trên đất và không có tranh chấp gì. Do vậy, đề nghị xác định tư cách của bà H, ông Đ1 chỉ là người làm chứng.

Về nội dung vụ án:

- Về nguồn gốc diện tích đất 407,9m² thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 180, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ngày 04/6/2018, ông Đ1 bà H và ông T lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng có công chứng. Theo đó, ngày 03-7-2018, ông T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19-5-2021, ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1. Ngày 01-6-2021 vợ chồng ông L bà L1 được chỉnh lý sang tên thửa đất. Ông T và vợ chồng ông L bà L1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng khi đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc, đất không bị tranh chấp. Bà Hoàng Thị Bé T1 cho rằng diện tích đất trên là tài sản chung vợ chồng, do bà T1 và ông T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà H ông Đ1 với giá 250 triệu đồng nhưng các bên thỏa thuận làm hợp đồng tặng cho ông T để bớt chi phí thuế. Tuy nhiên, bà T1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Như vậy, có căn cứ xác định ông T được bà H

ông Đức t cho riêng quyền sử dụng diện tích đất nên đây là tài sản riêng của ông T, không phải tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T1 và ông T.

Về các công trình kiến trúc trên đất: Hiện nay trên đất có 02 căn nhà, trong đó có 01 căn các bên đều xác nhận do bà Đ bỏ tiền ra xây dựng, 01 căn còn lại theo ông T là do ông T dùng tiền riêng của mình để xây dựng, còn bà T1 cho rằng do vợ chồng ông T bà T1 cùng xây dựng.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì căn nhà được xây trong thời kỳ hôn nhân, đồng thời ông T không chứng minh được số tiền xây nhà là tài sản riêng của mình nên có căn cứ xác định đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, bà T1 có quyền đối với một nửa căn nhà. Hiện nay ông T đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho phía nguyên đơn, đã nhận đầy đủ tiền theo thỏa thuận hợp đồng và đồng ý bàn giao nhà, đất cho nguyên đơn sử dụng, sở hữu. Do đó nếu bà T1 có yêu cầu buộc ông T hoàn trả lại giá trị một nửa căn nhà thì dành quyền khởi kiện cho bà T1 trong một vụ kiện khác.

- Về kháng cáo của bà T1 cho rằng Tòa án sơ thẩm không triệu tập ông Trần Văn V (là người đại diện theo ủy quyền của bà T1) tham gia phiên tòa sơ thẩm mà lại mời bà T1 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện các thủ tục tổng đạt, niêm yết đối với bà T1 và ông V đúng quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Hoàng Thị Bé T1, Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 07-10-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Nguyễn Minh Đ1, bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Phan Thị P và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ gồm bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Ngọc V1 và anh Nguyễn Ngọc T3. Tuy nhiên đây là phiên tòa lần thứ 2 sau khi vụ án tạm đình chỉ, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho các đương sự nêu trên, anh T3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Bà T1 kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm vì lý do phiên tòa sơ thẩm không triệu tập người đại diện theo ủy quyền của bà T1 là ông Trần Văn V, chỉ triệu tập bà T1 nhưng bà T1 không đi dự phiên tòa được và phiên tòa đã xét xử vắng mặt bà là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đồng thời nội dung Bản án sơ thẩm đã giải quyết không đúng pháp luật.

[2.1] Qua xem xét thủ tục mở phiên tòa của Tòa án cấp sơ thẩm thấy rằng: Phiên tòa đầu tiên mở ngày 22-9-2022, bà T1 được giao giấy triệu tập hợp lệ và ông V có đơn xin hoãn phiên tòa để mời luật sư. Vì là phiên tòa lần thứ nhất nên Tòa án cấp sơ thẩm đã hoãn phiên tòa. Phiên tòa mở lần thứ hai vào ngày 07-10-2022, bà T1 được giao giấy triệu tập đến dự phiên tòa nhưng bà T1 từ chối nhận và thủ tục phiên tòa lần 2 đối với bà T1 được niêm yết đúng quy định; Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết được Tòa án nhân dân huyện Long Điền ủy thác giao giấy triệu tập cho ông V tại phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận nhưng ông V không có mặt nên cũng đã niêm yết đúng quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng.

[3] Đại diện Viện Kiểm sát có ý kiến chỉ xác định bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Minh Đ1 là người làm chứng trong vụ án là có cơ sở. Bởi vì giữa bà H, ông Đ1 với ông T, bà T1 không có tranh chấp với nhau và bà H, ông Đ1 cũng không liên quan đến việc ông T chuyển nhượng thửa đất 407,9m² thửa số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L.

[4] Việc nguyên đơn là ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc T diện tích 407,9m² đất thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là có thật, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1150, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-5-2021.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý tự nguyện giao cho bà T1 từ 60-70 triệu đồng và bà T1 giao nhà đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên bà T1 không đồng ý giao nhà đất nên nguyên đơn rút lại ý kiến này. Hòa giải không thành.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

[6.1] Nguồn gốc diện tích 407,9m² đất thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 717364 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20-6-2011 đứng tên ông Nguyễn Minh Đ1, bà Nguyễn Thị Ngọc H. Ngày 21-11-2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 343293 đứng tên ông Nguyễn Minh Đ1, bà Nguyễn Thị Ngọc H do có sự thay đổi về số thửa đất và số tờ bản đồ từ số thửa cũ 75 (thửa mới 93), tờ bản đồ cũ 14 (tờ bản đồ mới 180) tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[6.2] Ngày 04-6-2018 bà H, ông Đức t cho ông T toàn bộ thửa đất trên. Ngày 03-7-2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý quyền sử dụng đất cho ông T đứng tên tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6.3] Quá trình bà H, ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông T không xảy ra tranh chấp. Việc bà H, ông Đức t cho ông Toàn quyền sử dụng đất thực hiện trong thời gian hôn nhân hợp pháp của ông T và bà T1 nên bà T1 cũng biết rõ việc này và không phản đối.

[6.4] Sau đó ông T làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cùng toàn bộ tài sản, vật kiến trúc trên đất cho ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1. Ngày 01-6-2021 đã chỉnh lý sang tên người sử dụng thửa đất là ông L, bà L1.

[6.5] Bà T1 và người đại diện theo ủy quyền của bà T1 cũng như luật sư của bà T1 cho rằng nhà đất thửa 93 là tài sản chung vợ chồng nhưng ông T bán nhà, đất trên mà không bàn bạc với bà T1, bà T1 không biết việc mua bán này nên nay bà không đồng ý việc ông L, bà L2 yêu cầu bà phải giao nhà đất. Đồng thời các cơ quan công chứng, Văn phòng Đ đã chứng nhận, xác nhận không hợp pháp vì không có chữ ký của bà T1 mà vẫn thực hiện thủ tục cho ông T chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

[6.5.1] Thấy rằng, theo lời khai ngày 28-3-2023 của bà T1 thì bà ở nhà không đi đâu xa mà không biết tại sao ông T bán nhà đất; do bà nợ nần nhiều nên vợ chồng có thương lượng sẽ bán nhà đất thửa 93 để trả nợ, nhưng bà không đồng ý về giá cả mà ông T nói sẽ bán cho người tên L2. Bà T1 cũng có thấy người đến xem nhà đất. Như vậy với những ý kiến bà T1 trình bày thì đã thể hiện vợ chồng bà T1 thực sự có ý định chuyển nhượng nhà đất và thực tế ông T đã hoàn thành việc chuyển nhượng, sang tên nhà đất cho ông L, bà L1 từ ngày 01-6-2021.

[6.5.2] Số tiền thu được từ việc chuyển nhượng nhà đất thửa 93 được sử dụng như sau:

- Ông T và bà T1 đều xác nhận ông T có đưa cho bà T1 200.000.000đ, bà T1 cho rằng bà tưởng đó là tiền ông T đi vay, nhưng ông T lại khai đó là tiền do ông bán nhà đất đưa cho bà T1 và bà T1 có biết, đồng ý việc chuyển nhượng nhà đất.

- Số tiền còn lại ông T khai đã dùng để nhận chuyển nhượng mảnh đất khác ở thị trấn L và đã xây nhà cho gia đình ở nhưng bà T1 không chịu về ở đó mà bà T1 ở lại nhà đất thửa 93 để không cho ông L, bà L1 được sử dụng nhà đất đã nhận chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 cũng xác nhận ông T có mua nhà đất khác ở thị trấn L và yêu cầu bà T1 về đó ở nhưng bà không đồng ý vì nhà đất thửa 93 ông T chuyển nhượng cho ông L, bà L1 là của bà nên bà không đi đâu khác.

- Thời điểm ông T chuyển nhượng thửa đất cho ông L, bà L1 thì nhà đất đang thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng ông T, bà T1. Theo lời khai của ông T, bà T1 thì tiền vay dùng vào việc xây nhà và mua dụng cụ đi biển cũng như việc kinh doanh của bà T1. Các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện ông L, bà L1 đã đặt cọc cho ông T 450.000.000đ và ông T đã dùng tiền này trả nợ Ngân hàng N chi nhánh huyện L số tiền 365.312.329đ vào ngày 13-5-2021 và lấy giấy tờ nhà đất về đi đăng ký xóa thế chấp, làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L, bà L1. Phía bà T1 cho rằng Ngân hàng đã thừa nhận đất thửa 93 là tài sản chung vợ chồng bà T1 nên mới yêu cầu phải có bà T1 ký vào hồ sơ vay tiền, chứng tỏ rằng tài sản này không phải của riêng ông T. Hội đồng xét xử thấy rằng từng ngân hàng có quyền đưa ra các thủ tục trong hoạt động tín dụng của ngân hàng, đây không phải là cơ quan có chức năng xác nhận quyền sở hữu,

sử dụng nhà đất, cho nên Hội đồng xét xử chỉ căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

- Ngoài ra, cả ông T, bà Đ và bà T1 đều thừa nhận trên đất thửa 93 có 01 căn nhà do bà Đ bỏ tiền ra xây dựng để bà Đ ở, ông T và bà T1 không phản đối. Do vậy, khi chuyển nhượng nhà đất cho ông L, bà L1 thì ông T có giao một phần tiền cho bà Đ tạo dựng chỗ ở khác cũng là phù hợp. Nay bà Đ đã chết, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ không có ý kiến nào khác.

[6.5.3] Như vậy, có cơ sở kết luận rằng tiền chuyển nhượng nhà đất bà T1 có sử dụng và ông T dùng tiền chuyển nhượng nhà đất vào việc chung của gia đình, bà T1 không chứng minh được bà không biết việc chuyển nhượng nhà đất và không sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận ý kiến của bà T1.

[6.6] Từ nguồn gốc tài sản và từ những lý do trên, Hội đồng xét xử thấy bà T1 và ông T đang là vợ chồng hợp pháp, nhưng quyền sử dụng đất thửa 93 đứng tên một mình ông T do bà H, ông Đ1 ký hợp đồng tặng cho ông T, nên việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà L1 trong trường hợp này do một mình ông T ký không bị coi là trái quy định pháp luật.

[7] Những vấn đề khác không có kháng cáo, kháng nghị đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết phù hợp với quy định.

[8] Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Bà T1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, các Điều 147, 148, 157, 165, 293, 296, 313 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 167, 168, 169, 170 Luật Đất đai; các Điều 117, 503 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Bé T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 07-10-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Ngọc T, bà Hoàng Thị Bé T1.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-5-2021 ký giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc T và bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1 đối với diện tích 407,9m² đất thửa số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1.2. Công nhận cho ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1 được quyền sử dụng diện tích đất 407,9m² thửa số 93, tờ bản đồ số 180 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 343293 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21-11-2016, đồng thời được quyền sở hữu toàn bộ tài sản, vật kiến trúc trên đất.

1.3. Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Hoàng Thị Bé T1 phải giao thừa đất và toàn bộ tài sản, vật kiến trúc trên đất nêu trên cho ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1.

Vị trí quyền sử dụng đất và vật kiến trúc trên đất theo Mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 06-6-2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

2. Chi phí đo vẽ, định giá, sao lục tài liệu tổng cộng là 5.283.283đ (*Năm triệu hai trăm tám mươi ba ngàn hai trăm tám mươi ba đồng*) ông L, bà L1 đồng ý nộp và đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc T và bà Hoàng Thị Bé T1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*).

Ông Hồ Quốc L, bà Mai Thị L1 không phải chịu, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0008724 ngày 18-01-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Bé T1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0009193 ngày 26-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền. Bà T1 đã nộp xong.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 theo qui định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20-9-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Long Điền;
- Chi cục THADS huyện Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký tên)

Đào Thị Huệ