

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số: 170/2024/DS-PT
Ngày 20-8-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Đào Trọng Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - 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 Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 8 năm 2024, 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 290/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 136/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2024; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 93/2024/QĐ-TA ngày 13 tháng 6 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 57/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 138/2024/QĐ-TA ngày 14 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Kiều Anh S (T), sinh năm 1960.

Bà Nguyễn Kim T1, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Q, tổ G, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1976.

Ông Phạm Trọng T3, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Quỹ tín dụng nhân dân B, huyện X.

Địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân xã H, huyện X.

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Bà Đặng Thị Hồng H, sinh năm 1972 và ông Nguyễn Thăng L, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Ông Bùi Thanh D, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trương Đình K.

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Trọng T3, bà Nguyễn Thị T2 - Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Kiều Anh S trình bày:

Ngày 07-11-2017, ông Phạm Trọng T3 và bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Kiều Anh S (T), bà Nguyễn Kim T1 tổng diện tích đất 3.654m², chiều rộng 42m x chiều dài 87m, tọa lạc tại Tổ A, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được cấp giấy biên nhận cho bà Nguyễn Thị T2 vào năm 2009 và đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên đất có một căn nhà cấp 4 cùng vật kiến trúc và cây trồng, đất có tứ cận như sau: Đông giáp ruộng anh D, T4 giáp đường đi chính, Nam giáp đường xuống ruộng, Bắc giáp đất anh, chị T5. Giá chuyển nhượng là 990.000.000 đồng. Khi ông bà nhận đất thì thực tế diện tích chỉ có 3.092m² thuộc 03 thửa 97, 102, 103 tờ bản đồ số 152, xã H, huyện X có diện tích cụ thể: Thửa 103 diện tích 2.330m², thửa 102 diện tích 406m² và thửa 97 diện tích 356m².

Vợ chồng ông S, bà T1 đã thanh toán cho ông T3 và bà T2 03 đợt: Đợt 1: 530.000.000 đồng; đợt 2: 160.800.000 đồng, trả cho Quỹ tín dụng liên xã B để lấy lại Giấy biên nhận đất do ông T3 và bà T2 thế chấp vay vốn; đợt 3: 200.000.000 đồng, trả cho ông Nguyễn Thăng L và bà Đặng Thị Hồng H để lấy lại Giấy biên nhận đất do ông T3 và bà T2 thế chấp vay tiền. Tổng cộng, vợ chồng ông S đã thanh toán cho ông T3 và bà T2 890.800.000 đồng. Việc chuyển nhượng có sự xác nhận của đại diện ban Á, xã H, huyện X là ông Nguyễn Văn H1.

Đến ngày 01-7-2018, do ông T3, bà T2 không giao đất cho ông S, bà T1 nên hai bên tiếp tục thỏa thuận lại về việc chuyển nhượng đất bằng “Giấy bán nhà và đất” do ông S viết và ông S, bà T1, ông T3, bà T2 cùng ký tên. Đồng thời, ông S

đã làm Đơn khiếu nại đến Công an xã H, huyện X nhờ can thiệp, giải quyết. Tại buổi làm việc, bà T2, ông T3 bàn giao toàn bộ các thửa đất 103, 102, 97 tờ bản đồ 152 cho ông S, bà T1 quản lý và ông T3, bà T2 có nghĩa vụ hỗ trợ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà T1. Từ năm 2018 đến nay, ông S, bà T1 sử dụng nhà đất ổn định và đã sửa chữa, xây dựng thêm một số công trình trên đất, gồm: Sửa ao, sửa nhà, làm mái hiên trước nhà, đổ đất, sửa hàng rào, thay cổng hàng rào... giá trị khoảng 300.000.000 đồng.

Theo ông S được biết, hiện ông T3, bà T2 đang phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án và muốn dùng tài sản đã chuyển nhượng cho ông S, bà T1 để thi hành án. Hiện nay, các thửa đất số 97, 102, 103 tờ bản đồ số 152 xã H, huyện X đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện X xem xét, xác minh để thi hành án cho các chủ nợ của bà T2, ông T3.

Ông S khẳng định giữa ông S, bà T1 và ông T3, bà T2 chỉ có quan hệ chuyển nhượng đất với nhau mà hoàn toàn không có việc vay mượn tiền liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất trên giữa hai bên.

Nay ông S, bà T1 yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng sang nhượng nhà đất và Giấy bán nhà đất giữa ông Kiều Anh S, bà Nguyễn Kim T1 với ông Phạm Trọng T3 và bà Nguyễn Thị T2 lập ngày 07-11-2017 và ngày 01-7-2018, có sự chứng kiến của Ban ấp P, xã H, huyện X đối với các thửa đất 97, 102, 103 tờ bản đồ số 152, xã H, huyện X có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận diện tích 3.092m² thuộc các thửa đất 97, 102, 103 tờ bản đồ số 152, xã H, huyện X cho ông S, bà T1 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ông S, bà T1 sẽ trả số tiền còn lại cho ông T3 và bà T2 là 100.000.000 đồng.

- Trường hợp Tòa án không công nhận Hợp đồng sang nhượng nhà đất và Giấy bán nhà đất giữa ông S, bà T1 và ông T3, bà T2 thì yêu cầu Tòa án buộc ông T3, bà T2 phải trả lại cho ông S, bà T1 giá trị đất theo giá thị trường hiện nay và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Kim T1 đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông Kiều Anh S, không bổ sung thêm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2017, em rể bà T2 là ông Nguyễn Văn H2 (hiện đang chấp hành án tại Trại giam K1, tỉnh Kiên Giang) có vay của ông Kiều A S (tên thường gọi là T) số tiền 300.000 000 đồng, ông H2 giao lại cho bà T2 220.000.000 đồng. Lãi suất thỏa thuận là 6%/tháng và ông S lấy trước tiền lãi 01 tháng là 18.000.000 đồng. Ông H2 và bà T2 không thể chấp tài sản cho ông S. Khi vay tiền, ông S (T) có làm giấy vay với ông H2 nhưng giấy vay tiền này ông S lưu giữ, đề nghị Tòa án buộc ông S phải cung cấp cho Tòa án.

Sau đó, chồng bà T2 là ông Phạm Trọng T3 đi xuất khẩu lao động nên đến gặp ông S vay tiếp số tiền 50.000.000 đồng. Khi vay, ông S có làm giấy vay tiền

và hiện nay ông S cũng đang quản lý. Ông S yêu cầu bà T2 phải thế chấp các thửa đất 97, 102, 103 tờ bản đồ số 152 xã H, huyện X để đảm bảo các khoản vay và chỉ giữ đất giùm bà T2, ông T3. Tuy nhiên, do thời điểm đó các thửa đất trên vẫn đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân B nên ông S tự ý bỏ tiền ra trả nợ thay cho bà T2 tại Quỹ tín dụng nhân dân B số tiền là 160.800.000 đồng và làm thủ tục giải chấp giấy biên nhận đất thế chấp mà không hỏi ý kiến bà T2.

Một thời gian sau, bà T2 có thương lượng với ông S để bà T2 bán các thửa đất thế chấp để trả nợ cho ông S, bà T1 nhưng ông S không đồng ý mà vẫn tiếp tục đòi nợ cả gốc lẫn lãi. Đồng thời, ông S ép bà T2 viết Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017 để chuyển nhượng các thửa đất 103, 102, 97, tờ bản đồ 152, xã H, huyện X diện tích 3.092m² (theo Giấy biên nhận ngày 15-5-2009) cho ông S.

Khi ông S (T) biết còn có 01 giấy biên nhận đất giống biên nhận đã thế chấp tại Quỹ tín dụng nữa do ông Nguyễn Thăng L, bà Đặng Thị Hồng H đang lưu giữ, thì ông S tiếp tục bỏ ra số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ cho ông L, bà H thay bà T2 và chuộc Giấy biên nhận đất về. Khi trả tiền cho ông L, bà H, ông S cũng không báo cho bà T2 biết. Hiện nay, ông S đang quản lý 02 Giấy biên nhận đất của vợ chồng bà T2. Sau đó, ông S còn ép bà T2 ký vào Giấy bán nhà đất ngày 01-7-2018 do ông S tự viết ra, tính cả lãi lẫn gốc và buộc bà T2 phải ký vào xác nhận là đã bán các thửa đất 97, 102, 103 tờ bản đồ 152, xã H cho ông S mà không có giá cả chuyển nhượng. Ông S còn tự ý cho người đến đuổi những người cháu của bà T2 đang ở trong nhà, lấy hết đồ đạc, tài sản quý giá trong nhà, cùng toàn bộ cây cối đi nơi khác để cho người nhà ông S vào ở trong nhà và niêm phong nhà ở của bà T2.

Bà T2 khẳng định giữa vợ chồng bà T2, ông T3 và ông S, bà T1 không chuyển nhượng đất với nhau. Sở dĩ bà T2 viết và ký tên vào Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017 và Giấy bán nhà đất ngày 01-7-2018 là do bị ông S, bà T1 ép buộc, nhưng bà T2 không cung cấp được chứng cứ cho Tòa án về việc bị ép buộc này. Bà T2 có ghi trong hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017 nội dung: “Số tiền đợt I là 530.000.000 đồng đã nhận đủ và đợt III đưa 160.800.000 đồng để trả vào Ngân hàng lấy biên nhận ra và giao cho ông T, bà T1”, nhưng thực chất bà T2 chỉ mới nhận của ông S, bà T1 tổng số tiền là 622.000.000 đồng. Còn dòng chữ “Đợt IV 19-12-2018 200.000.00 đồng” là do ông T tự ghi vào, bà T2 không biết. Chữ ký “Nguyễn Thị T2” trong hợp đồng ngày 07-11-2017 là chữ ký của bà T2 còn chữ ký của ông T3 “Phạm Trọng T3” là do bà T2 ký thay ông T3, ông T3 đồng ý và không có ý kiến gì. Do vợ chồng bà T2 chống đối, không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông T3 bị ông S cho người đánh gây thương tích, bà T2 đã nộp hình ảnh cho Tòa án xem xét.

Về giấy bán nhà và đất viết tay ngày 01-7-2018: Giấy này do ông S, bà T1 viết và bà T2 cùng chồng là ông T3 cùng ký tên.

Nay ông S, bà T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà T2 với ông S, bà T1 lập ngày 07-11-2017 và ngày 01-7-2018, công nhận phần đất có diện tích 3.092m² thuộc các thửa đất 97, 102, 103

tờ bản đồ số 152, xã H, huyện X cho vợ chồng ông S, bà T1 thì bà T2 không đồng ý. Bà T2 chỉ đồng ý trả lại số tiền vay 622.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật cho ông S, bà T1.

Bị đơn ông Phạm Trọng T3 trình bày:

Ông T3 đồng ý với ý kiến bà T2. Ông T3 khẳng định có vay của ông S, bà T1 số tiền 50.000.000 đồng để đi xuất khẩu lao động, khi vay hai bên có làm giấy tay do ông S viết, ông T3, bà T2 ký tên, giấy vay này do ông S đang quản lý. Các khoản vay còn lại do bà T2 (vợ ông T3) vay. Ông T3 không ký tên vào Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017 với ông S, bà T1, mà chữ ký của ông T3 do bà T2 ký thay, ông T3 biết và đồng ý. Ông T3 không nhận số tiền 530.000.000 đồng của ông S, bà T1. Còn chữ ký trong giấy bán nhà và đất ngày 01-7-2018 là chữ ký của ông T3, do bị ông S ép buộc và cho người đánh ông T3 gây thương tích.

Nay ông S, bà T1 yêu cầu công nhận Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017 và Giấy bán nhà đất ngày 01-7-2018 giữa ông T3, bà T2 với ông S, bà T1, công nhận phần đất có diện tích 3.092m² thuộc các thửa đất 97, 102, 103 tờ bản đồ số 152 xã H cho vợ chồng ông S, bà T1 thì ông T3 không đồng ý, vì hai bên chỉ là quan hệ vay tiền với nhau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện X trình bày:

Ông Phạm Trọng T3 và bà Nguyễn Thị T2 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 14.000.000 đồng và phải trả cho ông Nguyễn Kim C, bà Lã Thị S1 số tiền 280.000.000 đồng cùng khoản lãi suất chậm thi hành án. Trong quá trình giải quyết vụ việc, Chấp hành viên đã xác minh điều kiện thi hành án của ông Phạm Trọng T3 và bà Nguyễn Thị T2 có tài sản như sau: Diện tích 2.330m² đất thuộc các thửa 103, 102 và 97 tờ bản đồ số 152, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Các thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Chi cục Thi hành dân sự huyện X chưa thực hiện việc kê biên, cũng chưa yêu cầu tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với các thửa đất này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân B, huyện X trình bày:

Quỹ tín dụng nhân dân B xác nhận ông Kiều Anh S đã trả nợ thay cho ông Phạm Trọng T3, bà Nguyễn Thị T2 số tiền 160.821.000 đồng vào ngày 22-12-2017. Ông S trả nợ bằng hình thức chuyển khoản với nội dung: Kiều Anh S nộp tiền: Tắt toán thay HĐTD SO 565/TD-BN/2017 mang tên Phạm Trọng T3. Ông S trả nợ thay là có sự đồng ý của ông T3, bà T2. Thời điểm ông S trả nợ thì ông T3, bà T2 cũng có mặt đầy đủ và biết việc trả nợ. Sau khi trả nợ xong, Q tín dụng nhân dân B đã giải chấp Giấy biên nhận ngày 22-5-2009 của bà Nguyễn Thị T2 cho ông T3, bà T2. Sau đó ông T3, bà T2 và ông S đã tự thỏa thuận với nhau để giữ Giấy biên nhận này, Quỹ tín dụng nhân dân B đã trả giấy tờ và không còn liên quan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H, huyện X trình bày:

Thửa đất số 121 tờ bản đồ 152 xã H, huyện X là đất thủy lợi do Ủy ban nhân dân xã H, huyện X đang quản lý. Việc các đương sự trong vụ án trên có chỉ ranh đất tranh chấp lần qua thửa 121 tờ bản đồ 152 là 89,1m² thì Ủy ban nhân dân xã H, huyện X đề nghị các đương sự trong vụ án trả lại diện tích đất này cho Ủy ban nhân dân xã H tiếp tục quản lý theo quy định. Ủy ban nhân dân xã H không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh D trình bày:

Ông D là chủ sử dụng thửa đất số 212 tờ bản đồ 152 xã H, giáp ranh với các thửa đất 97, 102, 103 tờ bản đồ số 152, xã H của ông T3, bà T2. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự chỉ ranh các thửa đất tranh chấp gồm thửa 97, 102, 103 tờ bản đồ số 152, xã H có lần sang thửa 212 của ông D là 21,4m². Ông D có ý kiến: Vào khoảng năm 2002, ông T3, bà T2 có làm hàng rào giữa đất của ông D đang sử dụng và đất của ông T3, bà T2, hai bên sử dụng đất ổn định cho đến nay. Do vậy, việc các đương sự chỉ ranh đất tranh chấp có lần qua đất của ông D đang sử dụng là 21,4m² thì ông D không yêu cầu trả lại đất mà các bên vẫn tiếp tục sử dụng đất như trên thực tế hiện nay.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Vào năm 2017-2019, ông Nguyễn Văn H1 là quyền trưởng ấp P, xã H, huyện X. Bà T2, ông T3 là người dân tại ấp P, xã H, huyện X, còn ông S, bà T1 thì ông H1 không biết là ai. Ngày 17-11-2017, ông H1 là người làm chứng trong việc mua bán đất giữa ông Kiều Anh S, bà Nguyễn Kim T1 và ông Phạm Trọng T3, bà Nguyễn Thị T2. Cụ thể, ngày 17-11-2017 ông S, bà T1 và ông T3, bà T2 cùng đến nhà ông H1 tại tổ I, ấp P, xã H, huyện X để nhờ ông H1 ký xác nhận vào Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017 bản chính. Trước khi ký xác nhận vào Hợp đồng, ông H1 có hỏi hai bên ông S, bà T1 và ông T3, bà T2 về nội dung Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017. Cả ông S, bà T1 và ông T3, bà T2 đều xác nhận với ông H1 là ông T3, bà T2 chuyển nhượng đất và tài sản trên đất tại tổ A, ấp P, xã H, huyện X (không nhớ rõ số thửa, tờ bản đồ, diện tích, giá chuyển nhượng là bao nhiêu) cho ông S, bà T1. Theo Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017 thì ông S, bà T1 còn nợ bà T2, ông T3 một số tiền chuyển nhượng đất và hai bên thỏa thuận một thời gian sẽ thanh toán đủ cho nhau. Hiện nay, hai bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất cho nhau hay chưa thì ông H1 không nắm được.

Hiện nay, Tòa án nhân dân huyện X đang giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông S, bà T1 và bà T2, ông T3 đòi với các thửa đất số 97, 102, 103 tờ bản đồ số 152, xã H, huyện X có diện tích 3.092m², ông H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kiều A S (tên gọi khác: T), bà Nguyễn Kim T1 đối với bị đơn là ông Phạm Trọng T3, bà Nguyễn Thị T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017 và Giấy bán nhà và đất ngày 01-7-2018 giữa ông Kiều Anh S (T), bà Nguyễn Kim T1 và ông Phạm Trọng T3, bà Nguyễn Thị T2 có hiệu lực pháp luật.

Ông Kiều Anh S (T), bà Nguyễn Kim T1 được quyền sử dụng diện tích 3.046,6m² thuộc thửa đất số 97, 102, 103 tờ bản đồ 152, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ tài sản trên đất.

Buộc ông Kiều Anh S (T), bà Nguyễn Kim T1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông Phạm Trọng T3, bà Nguyễn Thị T2 533.039.628 đồng.

Sau khi thanh toán xong số tiền 533.039.628 đồng cho ông Phạm Trọng T3, bà Nguyễn Thị T2 thì ông S, bà T1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, 102, 103 tờ bản đồ 152, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03 tháng 10 năm 2023, bị đơn ông Phạm Trọng T3 và bà Nguyễn Thị T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kiều A S và bà Nguyễn Kim T1 đối với bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và nộp bổ sung chứng cứ là Hợp đồng thuê nhà đất ngày 01-01-2024 giữa bên cho thuê là ông S, bà T1 với bên thuê là ông V, bà H3 đối với các thửa đất 103, 102 và 97 tờ bản đồ số 152, xã H, huyện X và căn nhà trên các thửa đất này.

Bị đơn ông T3, bà T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông T3, bà T2 không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn mà chỉ vay của nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng, còn số tiền nguyên đơn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân B và ông L, bà H là do nguyên đơn tự ý trả, không có sự thỏa thuận với bị đơn. Sở dĩ ông T3, bà T2 ký vào Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017 và Giấy bán nhà và đất ngày 01-7-2018 là vì bị ông S thuê giang hồ đe dọa, đánh đập ông T3 nên sợ mà phải ký. Trong các hợp đồng trên không ghi đúng số thửa đất của bị đơn, không ghi giá tiền chuyển nhượng nên không có giá trị pháp lý. Ông T3, bà T2 đề nghị tuyên vô hiệu các hợp đồng trên và ông T3, bà T2 đồng ý trả lại số tiền vay và lãi suất theo quy định của pháp luật cho ông S, bà T1.

Bị đơn cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ là Vi bằng số 198-2024/Vb-TPLLT ngày 01-7-2024, 01 giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 230/GXN-TA ngày 18-12-2020.

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

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Trọng T3 và bà Nguyễn Thị T2 nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông S, bà T1 vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Trọng T3 và bà Nguyễn Thị T2:

[2.1] Theo bị đơn, bị đơn không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mà chỉ vay của nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng. Sau khi nghe thông tin bị đơn vỡ nợ, nguyên đơn đã tự ý liên hệ Quỹ tín dụng liên xã B để trả số tiền bị đơn còn nợ tại đây là 160.800.000 đồng, sau đó tiếp tục trả cho ông L, bà H số tiền 200.000.000 đồng để nhận 02 bản chính Giấy biên nhận ngày 15-5-2009 của bị đơn đang thế chấp để vay tiền. Sau đó, ông S đã nhiều lần thuê giang hồ đe dọa, đánh đập vợ chồng bị đơn ép phải ký giấy bán đất cho nguyên đơn vào ngày 07-11-2017 và ngày 01-7-2018. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có quan hệ vay tiền giữa bị đơn với ông S, bà T1, không có chứng cứ chứng minh bị ép buộc, đe dọa nên mới ký Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017 và Giấy bán nhà và đất ngày 01-7-2018. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận những lời khai trên của bị đơn.

[2.2] Tuy nhiên, xét tính hợp pháp của Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017 và Giấy bán nhà và đất ngày 01-7-2018 thì thấy:

[2.2.1] Đây là các văn bản viết tay, không phải là hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp. Thời điểm các bên ký các văn bản này, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay bị đơn cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 103, 102 và 97 tờ bản đồ số 152, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đối chiếu quy định tại

Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì ông T3, bà T2 chưa có đủ điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

[2.2.2] Để có căn cứ công nhận hoặc không công nhận tính hợp pháp của các văn bản thỏa thuận trên, Tòa án cần xác minh, làm rõ giá trị pháp lý của Giấy biên nhận ngày 15-5-2009 có phải là loại giấy tờ làm căn cứ xác định quyền sử dụng đất hợp pháp cho bị đơn hay không? Bị đơn đã nộp những giấy tờ gì và nộp cho Cơ quan có thẩm quyền nào để được cấp Giấy xác nhận trên?

[2.2.3] Mặt khác, trong hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07-11-2017 và Giấy bán nhà và đất ngày 01-7-2018, không có nội dung thỏa thuận về giá chuyển nhượng nhà đất tranh chấp là bao nhiêu. Bị đơn khẳng định không chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn mà chỉ ký giấy tờ bán đất do bị ép buộc nên không ghi giá chuyển nhượng trong các tờ giấy trên. Còn nguyên đơn có lúc khai giá chuyển nhượng là 990.000.000 đồng, có lúc khai giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về mức giá này. Bị đơn không thừa nhận mức giá mà nguyên đơn đưa ra. Tại bản photocopy Biên bản làm việc ngày 19-12-2018 do nguyên đơn cung cấp (B1 84), có dòng chữ mà ông S thừa nhận là do ông tự viết và ký tên có nội dung: *“Tôi đã nhận đất và giấy biên nhận và giao số tiền 890.000.000 đồng còn lại 100.000.000 đồng”*. Theo nguyên đơn ông S khai tại cấp phúc thẩm là dòng chữ này ông viết sau khi Công an xã ông Mai Văn C1 ký, sau đó bà T2 và ông T3 mới viết và ký vào mặt sau. Còn theo bị đơn thì dòng chữ này do nguyên đơn tự ghi chèn vào biên bản sau khi bị đơn đã ký tên ở mặt sau nên bị đơn không biết và không thừa nhận nội dung viết thêm này. Xét, cấp sơ thẩm không thu thập bản chính của Biên bản làm việc này để kiểm tra, đánh giá chứng cứ; không lấy lời khai của người lập biên bản là ông Mai Văn C1 và người làm chứng là ông L, bà H là những người trực tiếp tham gia buổi làm việc đó để làm căn cứ xác định lời khai của bên đương sự nào là đúng, từ đó mới có căn cứ xác định giá chuyển nhượng nhà đất mà nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận là bao nhiêu để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.2.4] Trường hợp đã thu thập, xác minh các nguồn chứng cứ trên mà vẫn không xác định được giá chuyển nhượng nhà đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì phải xem đây là một trong những căn cứ để xác định tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tranh chấp, hợp đồng này có thể thực hiện được hay không khi các bên không thỏa thuận về giá chuyển nhượng?

[2.2.5] Cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ trường hợp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên vô hiệu thì các đương sự yêu cầu giải quyết hậu quả như thế nào? Chưa xác định được phần giá trị tài sản ông S, bà T1 đã đập phá, tháo dỡ trong căn nhà và tài sản gắn liền trên đất tranh chấp là bao nhiêu? Giá trị phần tài sản mà ông S, bà T1 đã đầu tư sửa chữa, xây dựng thêm tại nhà đất tranh chấp là bao nhiêu. Từ đó mới có căn cứ xác định thiệt hại phát sinh, chi phí liên quan và buộc các bên bồi thường, thanh toán cho nhau trong trường hợp có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu.

[2.2.6] Ngoài ra, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Kiều A S và ông Vũ Văn V cung cấp cho Tòa án 01 bản hợp đồng thuê nhà đất được ký ngày 01-01-2024 giữa bên cho thuê là ông S, bà T1 với bên thuê là vợ chồng ông V, bà H3 đối với nhà đất tranh chấp. Mặc dù hợp đồng thuê nhà đất tranh chấp này phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm và trong khi Tòa án cấp phúc thẩm đang giải quyết vụ án, nhưng do hợp đồng thuê nhà này liên quan trực tiếp đến nhà đất tranh chấp và có ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án. Do vậy, cũng cần xem xét, xử lý trong vụ án này mới giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[2.3] Do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được và có phát sinh tình tiết mới trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử thống nhất hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm*: Sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[4] *Về án phí phúc thẩm*: Bị đơn không phải chịu và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Trọng T3, bà Nguyễn Thị T2.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. *Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm*: Được giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án này.

3. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Phạm Trọng T3, bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu. Hoàn trả cho ông Phạm Trọng T3, bà Nguyễn Thị T2 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0005397 ngày 03-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20-8-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. X, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. X, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. X, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ

