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: 63/2023/DS-PT Ngày 16-5-2023 V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu
Ông Trịnh Hoàng Anh

- 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 Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23-3-2023, 08-5-2023 và 16-5-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 182/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 32/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 30/2023/QĐ-TA ngày 27 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 28A/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 71/2023/QĐ-TA ngày 15 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1973.
Địa chỉ: Tổ S, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:
1. Ông Nguyễn Cao T - Luật sư Công ty Luật TNHH Sài Gòn Chí N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).
2. Ông Nguyễn An B - Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn An B và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt ngày 23-3-2023, vắng mặt ngày 08-5-2023 và 16-5-2023).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ S, ấp Tây, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Phạm Đức H, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Số M đường T, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 05-4-2022 (vắng mặt).

2. Ông Lê Tiến D, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số S đường H, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 15-3-2023 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị L: Ông Thái Văn C - Luật sư Hãng luật N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Thôn Q, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn S: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy uỷ quyền ngày 04-4-2022 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Hùng D1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ S, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Hùng D1: Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ S, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 08-4-2020 (có mặt).

2. Ông Võ Văn Q, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ S, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ H, khu phố K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Nguyễn Kim P - Nguyên đơn.

2. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Kim P trình bày:

Khoảng tháng 7 năm 2016, bà Nguyễn Kim P được vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L đồng ý cho vay 600.000.000 đồng, khi vay có thế chấp

01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 027412 do UBND thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 11-3-2004 cho bà P đối với diện tích 1.576,6m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (số cũ 30) tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tuy nhiên, tại thời điểm thoả thuận do quyền sử dụng đất bà P đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Phòng giao dịch Đ, huyện Đ để vay 200.000.000 đồng nên bà L đã giao cho bà P 200.000.000 đồng và cùng nhau đến ngân hàng tất toán khoản nợ, sau khi tất toán nợ thì bà P giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ. Theo ý chí của bà P, sau khi trả tiền vay cho bà L thì hai bên hủy bỏ hợp đồng nên ngày 20-7-2016 bà P và ông T, bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Về số tiền vay: Theo thoả thuận ông T, bà L hứa cho bà P vay 600.000.000 đồng, nhưng mới giao được 400.000.000 đồng và số tiền này giao trong 3 đợt, cụ thể: Ngày 19-7-2016 giao 200.000.000 đồng để tất toán nợ vay tại Ngân hàng, chiều ngày 20-7-2016 giao 50.000.000 đồng và chiều ngày 21-7-2016 giao tiếp 150.000.000 đồng. Vì tin tưởng sẽ được vợ chồng ông T, bà L cho vay 600.000.000 đồng nên sau khi nhận tiền bà P đã ghi trong hợp đồng với nội dung "*Tôi đã nhận đủ 600.000.000đ sáu trăm triệu đồng"* và ký tên *"Nguyễn Kim P*", nhưng thực tế bà P chỉ mới nhận 403.000.000 đồng, bà P có viết 01 giấy tay *"Em có nhận của chị L tổng cộng số tiền là 423.000.000đ"* tại nhà bà L và tự ký tên, chỉ lập 01 bản và hiện bà L đang giữ, trong đó tiền gốc 400.000.000 đồng, tiền lãi của khoản vay 20.000.000 đồng và tiền lãi đã trả Ngân hàng, tiền phí công chứng 3.000.000 đồng. Sau đó, bà P biết được vợ chồng ông T, bà L có ý định sang tên đối với thửa đất nên xin chuộc lại tài sản, nhưng vợ chồng ông T, bà L yêu cầu phải trả 01 lần khoản tiền gốc 400.000.000 đồng, tiền lãi 42.000.000 đồng và tiền phí công chứng 3.000.000 đồng, tổng cộng 445.000.000 đồng nên bà P không đồng ý thì vợ chồng ông T, bà L bảo nếu không có tiền thì trong thời hạn 03 tháng sau phải trả nhưng chưa đến 03 tháng mà vợ chồng bà L đã làm thủ tục sang tên nên bà P khởi kiện.

Tại thời điểm bà P vay tiền của vợ chồng ông T, bà L, trên thửa đất 924 có 01 căn nhà cấp 4 xây dựng không xin giấy phép, tường rào bao quanh toàn bộ khu đất và một số chuồng trại chăn nuôi.

Bà P cho rằng vợ chồng ông T, bà L đã lợi dụng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên và thừa nhận có ký tên và lăn tay trong hợp đồng chuyển nhượng, nhưng đây chỉ là hình thức theo yêu cầu của vợ chồng ông T, bà L để đảm bảo khoản vay chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự, do bà P không hiểu biết pháp luật nên không yêu cầu bà L lập hợp đồng vay tiền và hợp đồng thế chấp tài sản tại phòng công chứng.

Bà P không có tài liệu bằng văn bản để chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách, nhưng cung cấp 04 đoạn ghi âm ghi lời thoại giữa bà P và bà L vào lúc 9:12:46 ngày 25-7-2016, 8:18:32 ngày 26-7-2016, 8:20:34

ngày 26-7-2016 và 8:08:12 ngày 27-7-2016. Các tệp ghi âm này nhằm chứng minh giao dịch giữa bà P và bà L liên quan đến khoản tiền vay 400.000.000 đồng, trong đó bà L đã trả lời "ừ', 'đúng rồi", rồi" và hai bên thừa nhận giao dịch vay tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 20.000.000 đồng/1 tháng, thời hạn vay 03 tháng.

Bà P cho rằng việc vợ chồng ông T, bà L lập giấy nhận tiền cọc chuyển nhượng đất ngày 24-7-2016 cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Ngọc P1, sau đó tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03868 ngày 26-11-2019 tại Văn phòng công chứng B cho ông Nguyễn Văn S với giá 700.000.000 đồng là không đúng quy định pháp luật, trong khi nhà đất đang có tranh chấp mà vẫn chuyển nhượng cho người khác.

Ngày 06-8-2020, bà P có đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 2.045.780.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà P rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Bà P yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01266 ngày 20-7-2016 tại Văn phòng công chứng B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, giữa bà Nguyễn Kim P và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-7-2016*) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03868 ngày 26-11-2019 tại Văn phòng công chứng B giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn S (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26-11-2019*) vô hiệu.

- Yêu cầu ông T, bà L và ông S trả lại quyền sử dụng diện tích 1.576,6m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 924, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã H, thành phố B (*sau đây gọi tắt là thửa đất số 924*). Bà P đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T, bà L nợ gốc 400.000.000 đồng, tiền phí công chứng và tiền lãi do bà L trả vào Ngân hàng để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3.000.000 đồng và tiền lãi 03 tháng theo thoả thuận 42.000.000 đồng.

- Hiện nay toàn bộ tài sản trên đất đã bị vợ chồng ông T, bà L đập phá toàn bộ nên bà P yêu cầu phải bồi thường 614.000.000 đồng theo biên bản định giá ngày 12-01-2017. Bà P không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản tranh chấp.

Theo đơn phản tố đề ngày 27-9-2016, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L; người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh P và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Đức H trình bày:

Xuất phát từ mối quan hệ quen biết, khi biết bà P có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì đang kẹt tiền thì ông T, bà L đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích 1.576,6m^2 đất thuộc thửa đất số 924, tờ bản đồ số 45 (sau đây gọi tắt là thửa đất 924) và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại xã H, thành phố B của bà P với giá 600.000.000 đồng. Ngày 20-7-2016, hai bên đã đến Văn phòng Công chứng B ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Bà P là người chủ động đề nghị ông T, bà L nhận chuyển nhượng nhà đất vì bà P muốn chuyển nhượng cho chỗ quen biết, không muốn chuyển nhượng cho người ngoài sợ ảnh hưởng đến

công việc làm ăn của mình (bà P là chủ hụi). Do quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Phòng giao dịch Đ để vay 200.000.000 đồng, nên ngày 19-7-2016 vợ chồng ông T, bà L mang theo 200.000.000 đồng đi cùng bà P xuống ngân hàng để tất toán khoản nợ và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Vợ chồng ông T, bà L dự định làm thủ tục chuyển nhượng ngay trong ngày 19-7-2016, nhưng do cả hai cùng bận công việc nên hẹn ngày hôm sau mới ra phòng công chứng. Ngày 20-7-2016, tại Văn phòng công chứng B, ông T, bà L và bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất nói trên, sau đó cả ba người cùng về nhà ông T, bà L để giao nhận tiếp 400.000.000 đồng còn lại. Như vậy, vợ chồng ông T, bà L đã giao cho bà P 02 lần tổng cộng 600.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Sau khi nhận đủ tiền bà P ghi vào hợp đồng công chứng với nội dung "*Tôi đã nhận đủ 600.000.000đ sáu trăm triệu đồng"* ký tên *"Nguyễn Kim P*".

Về hiện trạng nhà đất: Toàn bộ diện tích 1.576,6m^2 đất là đất nông nghiệp, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, 01 căn nhà tạm, chuồng heo và một số cây trái trên đất. Căn nhà là tài sản gắn liền với đất nên mặc dù không ghi cụ thể trong hợp đồng nhưng hai bên đều hiểu rằng vợ chồng ông T, bà L nhận chuyển nhượng thửa đất của bà P là bao gồm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất, với giá 600.000.000 đồng (tính luôn cả giá trị phần căn nhà và công trình vật kiến trúc trên đất). Do chưa có nhu cầu sử dụng đất, đồng thời phía bà P đề nghị giấu kín việc chuyển nhượng để cho mẹ của mình và những người tham gia hụi của bà P không biết (bà P là chủ hụi) nên ông T, bà L vẫn tiếp tục để bà P ở lại trên nhà đất. Mặc dù, hai bên không lập thành văn bản thỏa thuận về thời hạn bàn giao nhà đất, nhưng có thỏa thuận miệng trong thời gian khoảng 2 -3 tháng vợ chồng ông T, bà L hoàn thành xong thủ tục sang tên thì bà P bàn giao nhà, đất. Vợ chồng ông T, bà L làm thủ tục sang tên và đến ngày 08-9-2016 được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 565260.

Ngày 24-7-2016, vợ chồng ông T, bà L thoả thuận chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Ngọc P1 bằng giấy tay với giá 700.000.000 đồng, đã nhận 300.000.000 đồng và hẹn khi nào làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận đứng tên vợ chồng ông T, bà L thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và giao nhận đủ tiền. Do bà P có đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng nên không thực hiện được thủ tục sang tên cho ông S. Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực, thi hành án xong toàn bộ thì đến ngày 26-11-2019, ông T, bà L làm thủ tục chuyển nhượng cho ông S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03868 ngày 26-11-2019 tại Văn phòng công chứng B. Do tài sản trên đất đã xuống cấp trầm trọng nên ông S đề nghị tháo dỡ để giao đất trống xây dựng nhà ở nên vợ chồng ông T, bà L đã tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để giao. Ông S đã thanh toán đủ 700.000.000 đồng và nhận đất sử dụng từ đó cho đến nay. Quá trình tiến hành làm thủ tục sang tên thì bị ngăn chặn không sang tên được do có Quyết định giám đốc thẩm số 46/2020/DS-GĐT ngày 10-3-2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản là không đúng. Vì bà P là người chủ động đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà L và đã nhận đủ 600.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được cơ quan công chứng xác nhận và bà P đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà L, có nghĩa giao dịch giữa các bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật sự, hai bên đều tự nguyện.

Đối với 4 cuộc ghi âm do bà P cung cấp cho Tòa án, bà L thừa nhận là giọng nói của mình nên không yêu cầu trưng cầu giám định. Tuy nhiên, về nội dung chỉ thể hiện khoản vay 400.000.000 đồng mà trước đó bà L cho bà P vay trong thời hạn 03 tháng với tiền lãi 14.000.000 đồng/1 tháng từ ngày 22-4-2016 đến ngày 22-7-2016 sẽ trả gốc và lãi là 442.000.000 đồng, còn 3.000.000 đồng bà P gặp bà L trên đường hỏi mượn để đóng lãi, phí gì bà L không biết. Số tiền này bà L vay mượn của bà Nguyễn Thị L1 cho bà P vay lại. Vì trước đó, bà L giới thiệu với bà L1 cho bà P vay nhưng bà L1 không đồng ý cho vay do không biết bà P là ai nên bà L mới đứng ra nhận số tiền từ bà L1 để giao lại cho bà P. Giữa bà L và bà L1 có lập giấy vay tiền, nhưng sau khi các bên tất toán hết khoản nợ thì các giấy nợ cũng bỏ hết, không giữ lại. Đến ngày hẹn, bà L yêu cầu bà P phải trả 445.000.000 đồng nhưng bà P chỉ trả được 400.000.000 đồng không trả 42.000.000 đồng tiền lãi và 3.000.000 đồng tiền mượn đóng lãi và phí ngân hàng nên hai bên có tranh cãi gay gắt, khoản vay này bà L giấu không cho ông T biết nên khi chuyển nhượng không nhắc đến khoản nợ này. Trong các cuộc ghi âm không có đoạn nào khẳng định vợ chồng ông T, bà L cho bà P vay tiền và có thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 924 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 027412 nhằm để thể hiện rõ ràng rằng các cuộc ghi âm này liên quan đến thửa đất bà P chuyển nhượng.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông T, bà L không đồng ý và yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện, chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện độc lập của ông S như sau: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà L và bà Nguyễn Kim P ngày 20-7-2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông vợ chông T, bà L và ông Nguyễn Văn S ngày 26-11-2019 có hiệu lực.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn S, người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Ngọc P1 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thành L trình bày:

Ngày 24-7-2016, bà Nguyễn Thị Ngọc P1 và ông Nguyễn Văn S có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà L nên hai bên lập "*Giấy bán đất và nhận tiền cọc*" để nhận chuyển nhượng thửa đất số 924, tờ bản đồ số 45 với diện tích 1.576,6m^2 đất và 01 căn nhà cấp 4 gắn liền với đất có diện tích ngang khoảng 5m x dài 12m tại ấp N, xã H, thành phố B với giá 700.000.000 đồng. Bà P1 và ông S đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà L 300.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan công chứng.

Theo nội dung của giấy tay có ghi "*Trong thời gian 02 tháng kể từ ngày lập giấy bán đất nếu bên mua thay đổi ý kiến thì coi như mất tiền cọc, nếu bên bán thay đổi ý kiến hoặc có tranh chấp thì bên bán phải chịu trách nhiệm bồi thường tiền cọc 02 lần*". Trước khi đặt cọc, bà P1 và ông S có đến xem hiện trạng thửa đất, do nhà đóng cửa nên không vào được bên trong xem nhà, nhưng vẫn biết bà P đang ở trên đất. Ông T, bà L có cho bà P1, ông S xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thông báo thửa đất này vợ chồng ông T, bà L đã nhận chuyển nhượng của bà P được Văn phòng công chứng B chứng nhận ngày 20-7-2016 và đang lập thủ tục sang tên theo quy định. Vì vậy, bà P1, ông S mới đồng ý, tiến hành đặt cọc và thống nhất sau khi vợ chồng ông T, bà L hoàn thành thủ tục sang tên từ bà P thì tiến hành lập thủ tục công chứng, sang tên theo quy định. Ngày 08-9-2016, vợ chồng ông T, bà L làm xong thủ tục sang tên theo quy định nhưng không công chứng, sang tên ông S được vì có tranh chấp với bà P. Sau khi Bản án phúc thẩm số 108/2017/DSPT ngày 19-10-2017 của Tòa án tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có hiệu lực và thi hành án xong. Quyền sử dụng đất đã được giao trả cho vợ chồng ông T, bà L thì đến ngày 26-11-2019, ông S cùng ông T, bà L mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng B. Tại phòng công chứng, ông S giao cho ông T, bà L toàn bộ số tiền còn lại là 400.000.000 đồng. Ngay khi công chứng xong, cùng ngày vợ chồng T, bà L bàn giao đất cùng chìa khóa cổng cho ông S. Hiện trạng tài sản trên đất khi thực hiện việc chuyển nhượng là đất trống, không có tài sản trên đất. Trước đó ông S có thỏa thuận với vợ chồng ông T, bà L đập bỏ căn nhà và toàn bộ tài sản trên đất vì hiện trạng nhà và các tài sản khác trên đất đã quá cũ, xuống cấp trầm trọng. Ông S và bà P1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 243/2019/QĐST-HNGĐ ngày 29-8-2019 và hai bên thỏa thuận tài sản trên là tài sản riêng của ông S, nên bà Nguyễn Thị Ngọc P1 đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nay, ông S yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 26-11-2019 giữa ông T, bà L và ông S có hiệu lực. Ông S là người thứ ba ngay tình, nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được công chứng việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật nên phải được pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Ông S không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả nếu trường hợp hợp đồng chuyển nhượng ngày 26-11-2019 vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hùng D1 và người đại diện bà Nguyễn Kim P trình bày:

Ông Trần Hùng D1 và bà P chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2007 nhưng không đăng ký kết hôn. Ông D1 không đăng ký hộ khẩu thường trú nhưng có đăng ký lưu trú khoảng 10 năm nay và trực tiếp sinh sống cùng với bà P tại nhà đất tranh chấp, nhưng hiện nay ông D1 không còn sinh sống trên nhà đất này. Trong thời gian sống chung, ông D1 có đóng góp công sức, tiền bạc để tôn tạo tu bổ nhà đất, nhưng không có chứng cứ chứng minh đã bỏ ra số tiền bao nhiêu để sửa nhà và công sức đóng góp nên không yêu cầu gì. Việc tranh chấp là giao dịch

giữa bà P với vợ chồng ông T, bà L nên ông D1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Bà Liên có quen biết với bà Nguyễn Thị L. Tháng 04-2016, bà L có nói với bà L1 có người bạn thân quen muốn vay bà L1 400.000.000 đồng để làm ăn. Do bà L1 không biết bà P là ai nên không đồng ý cho bà P vay. Sau đó, bà L nói sẽ đứng ra bảo lãnh cho bà P vay. Do nể bà L nên bà L1 cho bà P vay 400.000.000 đồng, thời hạn vay 3 tháng (từ tháng 04-2016 đến tháng 07-2016), trả lãi hàng tháng là 14.000.000 đồng/tháng. Ngày 22-4-2016, bà L1 đã giao số tiền 400.000.000 đồng cho bà L. Sau khi cho bà L vay xong, bà L1 có nghe bà L nói đã đưa tiền cho bà P vay và cho xem giấy vay giữa bà L và bà P, nội dung cụ thể bà L1 không nhớ rõ. Đến tháng trả lãi nhưng không thấy bà P trả nên bà L1 có gọi điện hỏi thì bà L nói đến cuối tháng 07-2016, bà P sẽ trả cả gốc và lãi. Ngày 17-7-2016, bà L gọi điện báo bà P bán đất cho bà L với giá 600.000.000 đồng nên có tiền trả cho bà L1. Tới ngày 22-7-2016, bà L trả cho bà L1 400.000.000 đồng, nhưng không trả tiền lãi. Bà Liên có hỏi thì bà L bảo bà P không trả tiền lãi. Sự việc tranh chấp giữa bà L và bà P cụ thể thế nào bà L1 không rõ và không liên quan gì đến vụ án, đề nghị Tòa án không đưa bà L1 vào tham gia tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Cao T trình bày:

Quá trình giải quyết vụ án bà P cung cấp cho Tòa án 04 file ghi âm thể hiện nội dung hai bên trao đổi về khoản tiền vay 400.000.000 đồng và bà L thừa nhận giọng nói tại file ghi âm là của mình. Phía bị đơn cho rằng khoản vay 400.000.000 đồng là khoản vay khác, không liên quan đến nội dung chuyển nhượng nhưng lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 46/2020/DS-GĐT ngày 10-3-2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã khẳng định có quan hệ vay mượn giữa bà P và bà L, xác định giữa bà P và ông T, bà L không chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bản chất giao dịch giữa hai bên là giả tạo, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che giấu việc vay mượn. Tại Thông báo số 389/TB-TA ngày 17-6-2021 của Tòa án nhân dân tối cao cũng khẳng định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ 600.000.000 đồng thấp hơn giá định giá rất nhiều là không hợp lý. Do đó, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy án là có căn cứ.

Do đó, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-7-2016 giữa bà P với vợ chồng ông T, bà L vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 26-11-2019 giữa ông T, bà L và ông Nguyễn Văn S: Do hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-7-2016 vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T, bà L và ông S cũng vô hiệu. Hơn nữa giá chuyển nhượng chỉ 700.000.000 đồng là thấp hơn giá thị trường, đối tượng chuyển nhượng không có tài sản trên đất. Ông S ký hợp đồng đặt cọc ngày 24-7-2016, chỉ sau khi bà P và vợ chồng ông T, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất 04 ngày. Sau đó vụ án tranh chấp kéo dài, theo quy định của Luật Đất đai, vợ chồng ông T, bà L chỉ mới ký hợp đồng chuyển nhượng với ông S nhưng chưa sang tên nên hợp đồng chưa thực hiện xong, trường hợp này không được coi là ngay tình.

Do đó, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-11-2019 vô hiệu, buộc ông S phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà P. Về tài sản trên đất buộc vợ chồng ông T, bà L phải bồi thường số tiền 614.000.000 đồng theo biên bản định giá ngày 12-01-2017. Bà Phượng đồng ý trả cho vợ chồng ông T, bà L 400.000.000 đồng, tiền phí công chứng và tiền lãi do bà L trả vào Ngân hàng để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.000.000 đồng và tiền lãi 03 tháng theo thỏa thuận là 42.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn An B trình bày:

Ông B đồng ý với ý kiến của luật sư Trí và bổ sung thêm các ý kiến cụ thể như sau:

Chứng cứ là 04 file ghi âm do bà P cung cấp có lời thoại rõ, không cắt ghép, bà L thừa nhận giọng nói của mình. Tại đoạn ghi âm ngày 25-7-2016, có nội dung bà L nói: *"... Bốn trăm triệu, tổng cộng bốn mươi lăm triệu nữa tao trả lại hết giấy chuyển nhượng đồ lại cho mày"*. Đoạn ghi âm ngày 26-7-2016, có nội dung bà P nói: *"... Hôm qua chị nói 3 tháng tiền lãi là 42 triệu, chị đưa cho em là 400 triệu, tổng cộng là 442 triệu, 3 triệu tiền công chứng với tiền lãi của ngân hàng, 3 triệu nữa tổng cộng là em nợ lại. Chị biểu em trong 03 tháng trả cho tao 445 triệu là được lấy sổ đỏ ra đúng không*? Bà L trả lời : *"Ừ, ừ"*.

Nội dung ghi âm bà L nói ngày 25-7-2016 và được nhắc lại ngày 26-7-2016 có căn cứ cho rằng bà P trả cho bà L 445.000.000 đồng thì hai bên không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Do đó, có căn cứ xác định giữa bà P và vợ chồng ông T, bà L không chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bản chất giao dịch giữa hai bên là giả tạo, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che giấu việc vay mượn tiền, hơn nữa giá các bên chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 (nay là Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015) thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với vợ chồng ông T, bà L vô hiệu. Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015) đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hành vi dùng một giao dịch (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) để che giấu một giao dịch khác (cho vay tiền) nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản là trái pháp luật. Đây được coi là lỗi của phía vợ chồng ông T, bà L. Căn cứ vào biên bản định giá ngày 12-01-2017, trên đất còn có cây trồng, chuồng trại và căn nhà cấp 4A4 và cấp 4A5, tổng cộng là 614.000.000 đồng. Như vậy, việc gia đình bà P bị cưỡng chế thi hành án đã làm thiệt hại toàn bộ tài sản nêu trên nên vợ chồng ông T, bà L phải có trách nhiệm bồi thường.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-11-2019: Căn cứ vào Điều 503 Bộ luật dân sự 2005 và các Điều 95, 188 Luật Đất đai năm 2013 thì: "*Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai*" và *"việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính"*. Ngoài ra, Luật đất đai cũng quy định "*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"*. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-11-2019 chưa hoàn thành và cũng vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Thái Văn C trình bày:

Đối với 04 file ghi âm do bà P cung cấp không thể xem là chứng cứ bởi lẽ: Nội dung đoạn ghi âm không thể hiện việc bà L và bà P ký hợp đồng chuyển nhượng là để che giấu hợp đồng vay, mà chỉ thể hiện khoản vay 400.000.000 đồng trước đó bà L cho bà P vay trong 03 tháng với tiền lãi 14.000.000 đồng/1 tháng, từ ngày 22-4-2016 đến ngày 22-7-2016 sẽ trả gốc và lãi là 442.000.000 đồng, còn 3.000.000 đồng bà P gặp bà L trên đường hỏi mượn để đóng lãi, phí gì bà L không biết. Số tiền này bà L mượn của bà Nguyễn Thị L1 và bà L1 cũng có lời khai thừa nhận việc này. Hơn nữa bà L bị ghi âm trong điều kiện đang chạy xe, bị động, nên nội dung đoạn ghi âm không rõ ràng, chỉ là lời nói của bà P và bà L chỉ nói "ừ ừ" theo phản xạ, việc "ừ, ừ" của bà L chỉ là câu chuyển tiếp để cho bà P tiếp tục câu chuyện, không có nghĩa là đồng ý với lời nói của bà P. File ghi âm có thể có sự cắt ghép về nội dung, chưa kể đoạn âm thanh không rõ ràng. Trước đó, bà P đang vay tiền tại Ngân hàng với một mức lãi suất thấp nên không thể đang vay tiền ở mức lãi suất thấp lại chuyển sang vay tiền ở nơi có lãi suất cao hơn. Do bà P đang cần tiền nên mới có nhu cầu chuyển nhượng đất. Luật sư nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng thấp so với giá thị trường, tuy nhiên do bà P đang cần tiền nên việc bà P chuyển nhượng cho bà L với giá có thể thấp hơn. Hơn nữa, sau đó vợ chồng ông T, bà L chuyển nhượng cho ông S với giá 700.000.000 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận là phù hợp.

Quyền sử dụng đất vợ chồng ông T, bà L được công nhận theo bản án có hiệu lực pháp luật, được cơ quan thi hành án giao tài sản đúng quy định nên việc ông S nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà L cũng phù hợp với quy định pháp luật. Ông S đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng và các bên đã bàn giao đất cho nhau, như vậy việc chuyển nhượng đã hoàn thành và hiện nay ông S đang quản lý, sử dụng đất.

Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 20-7-2016 giữa bà P với ông T, bà L và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-11-2019 giữa ông T, bà L và ông S có hiệu lực.

Về quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp: Ngày 31-5-2017, Tòa án thành phố B xét xử sơ thẩm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST. Ngày 19-10-2017, Tòa án tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 108/2017/DS-PT. Ngày 10-3-2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành

phố Hồ Chí Minh tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, theo Quyết định giám đốc thẩm số 46/2020/DS-GĐT.

Quá trình thi hành án: Ngày 13-12-2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B có Công văn số 149/CV.CCTHADS xác nhận về kết quả thi hành án bản án số 108/2017/DS-PT ngày 19-10-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với nội dung: "*Bản án phúc thẩm số 108/2017/DS-PT ngày 19-10-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Chi cục Thi hành án đã tổ chức thi hành án theo 03 Quyết định thi hành án là Quyết định thi hành án số 323/QĐ-THADS ngày 22-11-2017; Quyết định thi hành án số 321/QĐ-THADS ngày 22-11-2017 và Quyết định thi hành án số 1399/QĐ-THADS ngày 05-9-2018, đến nay cả 3 Quyết định thi hành án nêu trên đã tổ chức thi hành xong".*

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn bà P rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông T, bà L bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 2.045.780.000 đồng và giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông S giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim P về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 2.045.780.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim P đối với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" và "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*".

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L đối với bà Nguyễn Kim P về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 giữa bà Nguyễn Kim P và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Kim P 1.736.329.350 đồng.

Tiếp tục tạm giữ số tiền 230.000.000 đồng theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 21 ngày 11-9-2018 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh B để đảm bảo công tác thi hành án.

- Bà Nguyễn Kim P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L 622.200.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-11-2019, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn S có hiệu lực.

Ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Kim P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông T, bà L và ông S trả lại cho bà quyền sử dụng diện tích 1.576.6m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa 924, tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ngày 05 tháng 9 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 giữa bà Nguyễn Kim P và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Kim P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc ông T, bà L và ông S trả lại cho bà quyền sử dụng diện tích 1.576.6m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa 924, tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà P cho rằng ông S không phải là người thứ 3 ngay tình vì ông là em ruột của bà L.

- Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông T, bà L vô hiệu do giả tạo, che giấu cho hợp đồng vay tiền; hợp đồng chuyển nhượng này có đối tượng không thực hiện được vì trên đất có 01 căn nhà và các công trình kiến trúc khác của bà P nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên không thỏa thuận gì về tài sản gắn liền trên đất. Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn do phía bị đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L với ông S cũng là hợp đồng giả tạo vì theo Giấy giao nhận đất và nhận tiền giữa ông T, bà L và ông S đều thể hiện giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 120.000.000 đồng, thấp hơn nhiều so với giá thực tế các bên thỏa thuận là 700.000.000 đồng. Do vậy, đây là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích trốn thuế. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà P, buộc ông T, bà L và ông S giao trả nhà, đất tranh chấp cho bà P, bà P sẽ trả số tiền nợ gốc và lãi cho ông T, bà L theo quy định pháp luật.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L (do ông Lê Tiến D đại diện) giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Ông D và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp vì đây là hợp đồng do hai bên tự nguyện giao kết và đã được công chứng, đăng ký sang tên đúng quy định pháp luật. Khoản tiền 400.000.000 đồng bà L nhắc đến trong đoạn ghi âm mà bà P cung cấp là một khoản nợ khác, không liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Trong các file ghi âm này không có nội dung nào bà L thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là giả tạo nhằm đảm bảo cho

việc vay tiền. Đối với hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L với ông S: Đây là hợp đồng được các bên thỏa thuận và đặt cọc từ năm 2016, nhưng sau khi có bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thì giữa hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng và đã giao nhận tiền, giao nhận đất cho nhau từ năm 2019. Việc các bên ghi giá thấp hơn giá thực tế không phải căn cứ để cho rằng hợp đồng này vô hiệu. Còn việc nguyên đơn cho rằng ông S là em ruột của bà L nên không phải là bên thứ 3 ngay tình cũng không có căn cứ, vì pháp luật không có quy định nào cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị em ruột với nhau. Ông S căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, bà L và bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên là người thứ 3 ngay tình. Việc ông S có phải là em ruột của bà L hay không hoàn toàn không ảnh hưởng đến tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn S (do ông Nguyễn Thành L đại diện) giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm về yêu cầu độc lập của ông S.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và 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 kháng cáo của bà P và ông T, bà L, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Đối với phần bản án sơ thẩm tuyên tiếp tục tạm giữ số tiền 230.000.000 đồng để đảm bảo thi hành án là không phù hợp, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa phần này theo hướng bà P được nhận số tiền này và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng gửi tiền với Ngân hàng, đồng thời ông T, bà L tiếp tục trả cho bà P số tiền còn lại cho đủ số tiền 1.736.329.350 đồng. Ngoài ra, cấp phúc thẩm cũng cần tính lãi đến ngày tuyên án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*:

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

[1.2] Bị đơn ông T, bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, ông D1 vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa.

Ông Võ Văn Q và bà Nguyễn Thị D vắng mặt và có yêu cầu xử vắng mặt. Luật sư Nguyễn An B vắng mặt nhưng bà P có văn bản xác không yêu cầu ông B bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nữa. Do vậy, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà P rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 2.045.000.000 đồng, nên cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P yêu cầu bổ sung về vấn đề này là vượt quá phạm vi xét xử sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết. Bà P có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2] *Xét kháng cáo của bị đơn ông T, bà L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016*:

[2.1] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 nêu trên thì thấy*:

[2.1.1] Về mặt hình thức, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng tại Văn phòng công chứng B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vào ngày 20-7-2016, sau đó ông T, bà L đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 924, tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố B vào ngày 08-9-2016 (Bl 572-573). Như vậy, hình thức hợp đồng trên là phù hợp quy định pháp luật.

[2.1.2] Về mặt nội dung: Hợp đồng trên được ký kết giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Kim P với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, theo đó bà P chuyển nhượng cho ông T, bà L quyền sử dụng đất có diện tích 1.576,6 m^2 thuộc thửa đất số 924 với giá 600.000.000 đồng, bà P ký tên xác nhận đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng và đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ sau khi ký hợp đồng, còn thửa đất và các tài sản trên đất bà P vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng.

[2.1.3] Bà P cho rằng sở dĩ có việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vì trước đó, bà L đồng ý cho bà P vay số tiền 600.000.000 đồng, với điều kiện bà P phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 924 cho ông T, bà L nhằm đảm bảo cho việc trả nợ của bà P. Nếu bà P trả đủ gốc và lãi theo thỏa thuận thì bà L, ông T sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng trên và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên, bà L chỉ giao cho bà P tổng số tiền 403.000.000 đồng (gồm cả 3.000.000 đồng tiền lãi ngân hàng và phí công chứng), không giao đủ 600.000.000 đồng như đã hứa. Đồng thời, ngày 21-7-2016, bà L và ông T yêu cầu bà P giao bản chính sổ hộ khẩu và giấy chứng minh nhân dân để làm thủ tục sang tên thửa đất trên là không thực hiện đúng thỏa thuận ban đầu giữa hai bên. Do vậy, bà P đã ghi âm các cuộc nói chuyện với bà L làm chứng cứ và khởi kiện bà L, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Chứng cứ bà P cung cấp cho Tòa án là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 và 04 file ghi âm các cuộc nói chuyện với bà L từ ngày 25 đến ngày 27-7-2016 (Bl 109-120).

[2.1.4] Còn bị đơn ông T, bà L thì trình bày không có việc ông bà cho bà P vay tiền vào ngày 20-7-2016. Giữa hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 924 với giá 600.000.000 đồng và đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng B vào ngày 20-7-2016. Ông bà đã giao đủ 600.000.000 đồng cho bà P và bà P đã ký xác nhận số tiền này trong trang 3 của Hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông T, bà L đã đăng ký sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào ngày 08-9-2016. Do vậy, đây là hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp và đã hoàn thành nên ông bà có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng trên.

[2.1.5] Hội đồng xét xử nhận thấy: Lời khai nêu trên của nguyên đơn bà P phù hợp với chứng cứ bà P xuất trình là 04 đoạn ghi âm, do bà P ghi âm lại các cuộc nói chuyện điện thoại giữa bà P và bà L (Bl 109-120). Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, đại diện bị đơn thừa nhận giọng nói trong các file ghi âm này là của bà L. Trong nội dung các cuộc nói chuyện qua điện thoại này, có một số lời nói của bà L xác nhận việc có cho bà L vay số tiền 403.000.000 đồng và tiền lãi mà hai bên thỏa thuận trong 3 tháng là 42.000.000 đồng, tổng số tiền gốc và lãi mà bà P phải trả cho bà L là 445.000.000 đồng, cụ thể như sau:

Đoạn ghi âm ngày 25-7-2016, có nội dung bà L nói: *"... Bốn trăm triệu, tổng cộng bốn mươi lăm triệu nữa tao trả lại hết giấy chuyển nhượng đồ lại cho mày"*.

Đoạn ghi âm ngày 26-7-2016, có nội dung bà P nói: *"... Hôm qua chị nói 3 tháng tiền lãi là 42 triệu, chị đưa cho em là 400 triệu, tổng cộng là 442 triệu, 3 triệu tiền công chứng với tiền lãi của ngân hàng, 3 triệu nữa tổng cộng là em nợ lại. Chị biểu em trong 03 tháng trả cho tao 445 triệu là được lấy sổ đỏ ra đúng không*? Bà L trả lời : *"Ừ, ừ"*.

Đoạn ghi âm ngày 27-7-2016, có đoạn bà L nói: *" ... Bây giờ tao nói mày nghe nè, tự mày trói mày nha, chứ tao không có trói mày đâu. Mày làm đơn ra Phòng Tài nguyên chặn tạo, sổ đỏ mày tao còn giữ ở nhà đây nè. Ngày hôm nay tao cầm ra Phòng Tài nguyên tao sang tên, thằng nào chặn tao, tao thưa thằng đó. Tiền tao bỏ ra mấy trăm triệu, giấy tờ mày viết ra, bây giờ bút sa gà chết, nói cho mày biết mày đừng có nghe người ta tao không chấp nhận đâu, mày vay người ta một trăm triệu, mày đóng người ta mười mấy triệu, mày chưa đưa tao đồng bạc nào mày thưa tao, nói tao là cho đi vay nặng lãi cướp nhà cướp đất mày là cướp cái gì...."*.

[2.1.6] Như vậy, qua nội dung các lời nói giữa hai bên được bà P ghi âm lại như trên thể hiện bà L thừa nhận đã giao cho bà P 400.000.000 đồng và 3.000.000 đồng tiền lãi ngân hàng và phí công chứng, tổng cộng là 403.000.000 đồng, tiền lãi bà P phải trả cho bà L trong 3 tháng là 42.000.000 đồng (14.000.000 đồng/tháng). Tổng cộng, bà P phải trả 445.000.000 đồng cho bà L thì hai bên không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Nội dung trao đổi trên cũng phù hợp với lời khai của bà L về việc bà L đã giao tiền cho bà P đi trả nợ Ngân hàng (cả gốc và lãi) và sau đó hai bên đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên mới phát sinh khoản tiền phí công chứng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, bà P vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất của mình mà không giao cho ông T, bà L. Như vậy, bản chất của quan hệ trên là ông T, bà L cho bà P vay tiền nhưng ký

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc trả nợ. Do vậy, ý kiến của bà P về việc ký hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo nhằm đảm bảo cho việc vay tiền giữa hai bên là có căn cứ.

[2.1.7] Mặt khác, theo biên bản định giá tài sản ngày 12-01-2017, giá trị quyền sử dụng thửa đất 924 là 945.960.00 đồng và tài sản gắn liền với đất là 475.049.350 đồng, tổng cộng là 1.421.009.350 đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không đề cập đến các tài sản trên đất. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng là 600.000.000 đồng là có sự chênh lệch lớn so với giá mà Hội đồng định giá đã kết luận.

[2.1.8] Phía bị đơn bà L và ông T cho rằng số tiền 400.000.000 đồng mà bà L nhắc đến trong các cuộc nói chuyện điện thoại trên là một khoản tiền khác. Cụ thể, trước đó bà L cho bà P vay trong thời hạn 03 tháng với tiền lãi 14.000.000 đồng/1 tháng từ ngày 22-4-2016 đến ngày 22-7-2016 sẽ trả gốc và lãi là 442.000.000 đồng, còn 3.000.000 đồng bà P gặp bà L trên đường hỏi mượn để đóng lãi, phí gì bà L không biết. Số tiền này bà L vay của bà Nguyễn Thị L1 cho bà P vay lại. Vì trước đó, bà L giới thiệu với bà L1 cho bà P vay nhưng bà L1 không đồng ý cho vay do không biết bà P là ai, vì vậy bà L mới đứng ra nhận số tiền từ bà L1 để giao lại cho bà P. Giữa bà L và bà L1 có lập giấy vay tiền, nhưng sau khi các bên tất toán hết khoản nợ thì các giấy nợ cũng bỏ hết, không giữ lại. Bà Nguyễn Thị L1 cũng có lời khai xác nhận nội dung trên. Tuy nhiên, lời khai trên không được bà P thừa nhận, ông T, bà L cũng không có chứng cứ cụ thể là các giấy tờ về việc vay khoản tiền 400.000.000 đồng cũng như giấy tờ chứng minh việc đã trả số tiền trên giữa bà L với bà P và giữa bà L với bà L1. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận lời khai này của bà L.

[2.1.9] Từ những nhận định và phân tích trên, có đủ cơ sở để xác định giữa bà P và ông T, bà L không có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 924 thực sự mà việc ký hợp đồng này là giả tạo, nhằm che giấu và đảm bảo cho việc bà L, ông T cho bà P vay tiền. Mặt khác, hợp đồng trên cũng không thỏa thuận về việc chuyển nhượng các tài sản gắn liền trên đất. Vì vậy, căn cứ quy định tại Điều 129 và Điều 411 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 giữa bà P với ông T, bà L vô hiệu. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu là có căn cứ pháp luật nên cần giữ nguyên quyết định này. Kháng cáo của bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng trên hợp pháp là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-11-2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn S.*

[2.2.1] *Về hình thức*: Hợp đồng này đã được các bên ký kết tại phòng công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

[2.2.2] *Về nội dung hợp đồng*:

Ngày 08-9-2016, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 565260. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 108/2017/DS-PT ngày 19-10-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã quyết định công nhận Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 có hiệu lực pháp luật; buộc bà Nguyễn Kim P phải giao cho bà L, ông T toàn bộ diện tích 1.576,6m^2 đất nông nghiệp và hoa màu, cây trái, công trình vật kiến trúc trên thửa đất số 924 (cũ 360), tờ bản đồ số 45 (cũ 30) xã H, thành phố B; bà L, ông T chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 21-11-2019, ông T, bà L đã được giao nhận nhà đất tranh chấp theo biên bản về việc cưỡng chế giao tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Ngày 13-12-2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B có Công văn số 149/CV.CCTHADS xác nhận đã thi hành án xong đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên (Bl 667-669).

[2.2.3] Như vậy, tại thời điểm vợ chồng ông T, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 924 với ông S ngày 26-11-2019 thì ông T, bà L đã được xác định là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 924 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 565260 ngày 08-9-2016 và theo bản án dân sự phúc thẩm đã có hiệu lực và đã được thi hành án xong. Thời điểm này, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành quyết định về việc kháng nghị và tạm đình chỉ thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 108/2017/DS-PT ngày 19-10-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất này, ông S căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà L và Bản án đã có hiệu lực pháp luật, biên bản giao tài sản của cơ quan Thi hành án để xác định tài sản chuyển nhượng là của ông T, bà L. Hai bên đã ký hợp đồng công chứng và giao nhận tiền, giao nhận đất cho nhau. Việc ông S chưa đăng ký quyền sử dụng đất được là vì phía nguyên đơn có đơn ngăn chặn nên đây là nguyên nhân khách quan. Vì vậy, ông S được xác định là người thứ 3 ngay tình trong quan hệ pháp luật này. Căn cứ vào khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L với ông S có hiệu lực pháp luật.

[2.2.4] Nguyên đơn và luật sư của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-11-2019 vô hiệu do có điều khoản về giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế thỏa thuận, nên đây là hợp đồng giả tạo nhằm trốn thuế. Mặt khác, ông S là em ruột của bà L nên không phải là bên thứ 3 ngay tình. Tuy nhiên, xét các lý do trên không phải là căn cứ để tuyên hợp đồng vô hiệu vì thỏa thuận về giá chỉ là một điều khoản trong hợp đồng chuyển nhượng và hai bên đều thống nhất về giá chuyển nhượng thực tế là 700.000.000 đồng, không có tranh chấp về mức giá này. Còn các nội dung thỏa thuận khác của hợp đồng chuyển nhượng đều được các bên thực hiện trên thực tế như giao nhận đất và giấy tờ liên quan, giao nhận tiền (theo Giấy bàn giao đất và thanh toán tiền) (Bl 611). Vì vậy, không có căn cứ kết luận hợp đồng này là hợp đồng giả tạo.

Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng ông S là em ruột của bà L nên không phải là người thứ 3 ngay tình: Đây chỉ là lời khai của nguyên đơn, không kèm theo chứng cứ nào khác. Bị đơn và ông S không xác nhận điều này. Mặt khác, ngay cả khi ông S là em ruột của bà L thì đây cũng không phải là căn cứ để kết luận ông S không phải là người thứ 3 ngay tình. Bởi lẽ, tại thời điểm ông T, bà L và ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-11-2019, ông S (hoặc người mua nào khác) không thể biết và không buộc phải biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 giữa bà P và ông T, bà L là hợp đồng vô hiệu

để từ chối giao kết hợp đồng trên, vì lúc này bản án dân sự phúc thẩm số 108/2017/DS-PT ngày 19-10-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đang có hiệu lực pháp luật và bản án này đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 có hiệu lực và được thi hành án xong.

Vì vậy, ý kiến của nguyên đơn luật sư của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-11-2019 vô hiệu là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] *Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 vô hiệu*:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất thửa 924 và bồi thường giá trị các tài sản gắn liền trên thửa đất này (do các tài sản này hiện nay không còn tồn tại trên đất), ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Còn bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét, như đã phân tích tại mục [2.1], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 là hợp đồng giả tạo nên các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng này là không có thật và không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia giao kết hợp đồng này.

Căn cứ quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Trong trường hợp này, lỗi làm cho hợp đồng trên vô hiệu thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn, vì cả hai bên đều biết rõ hợp đồng này là giả tạo, che giấu cho việc vay tiền nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng này nên lỗi của hai bên là ngang nhau. Nhưng do nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất và bồi thường giá trị tài sản gắn liền trên đất mà không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu; bị đơn cũng không yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xem xét giải quyết việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, mà chỉ giải quyết việc buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể:

[2.3.1] *Về việc trả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn*:

Về nguyên tắc, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 vô hiệu, ông T, bà L phải giao trả lại cho bà P quyền sử dụng thửa đất 924, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.2], ông T, bà L đã chuyển nhượng thửa đất 924 và tài sản trên đất cho ông S và hợp đồng này là hợp pháp nên căn cứ khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015, bà P không được yêu cầu ông S trả lại những tài sản trên mà chỉ có quyền yêu cầu ông T, bà L bồi thường giá trị tài sản nếu bị đơn có lỗi.

Xét, mặc dù ông T, bà L biết rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 là giả tạo, che giấu cho hợp đồng vay tiền nhưng ông T, bà L vẫn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 924 và tài sản trên đất cho ông S, dẫn đến không còn tài sản để giao trả lại cho bà P. Như vậy, lỗi làm cho bà P không thể nhận lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hoàn toàn

thuộc về bị đơn, nên bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất thửa 924 và các tài sản gắn liền trên đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử cho bà P là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Vì thế, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về vấn đề này, cụ thể: Giá trị quyền sử dụng đất (theo biên bản định giá ngày 16-7-2020) là: 1576,6m^2 x 800.000 đồng/m^2 = 1.261.280.000 đồng; giá trị các tài sản trên đất (theo biên bản định giá ngày 12-01-2017) là 475.049.350 đồng. Tổng giá trị tài sản mà ông T, bà L phải bồi thường cho bà P là: 1.261.280.000 đồng + 475.049.350 đồng = 1.736.329.350 đồng.

[2.3.2] *Về việc trả tiền cho bị đơn*:

[2.3.2.1] Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng và tại trang 3 của hợp đồng này, bà P ghi nội dung: "*Tôi đã nhận đủ 600.000.000 đồng*" và ký tên xác nhận. Bị đơn căn cứ vào chứng cứ trên để cho rằng bà P đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng từ ông T, bà L. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.1], hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp đồng giả tạo, che giấu cho hợp đồng vay tiền nên các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng này là không có thật, trong đó có nội dung về giá chuyển nhượng và việc giao nhận tiền giữa hai bên. Vì vậy, không có căn cứ để buộc bà P trả lại số tiền 600.000.000 đồng (là tiền chuyển nhượng thửa đất 924) cho ông T, bà L.

[2.3.2.2] Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực…"*. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-2016 bị vô hiệu nhưng hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tiền giữa hai bên vẫn có hiệu lực pháp luật. Cụ thể, ban đầu các bên thỏa thuận ông T, bà L cho bà P vay 600.000.000 đồng, nhưng trên thực tế bị đơn chỉ mới giao cho bà P số tiền 403.000.00 đồng, điều này được bà L xác nhận trong các file ghi âm mà bà P cung cấp. Bà Phượng cũng đồng ý trả số tiền nợ gốc này cho ông T, bà L. Vì thế, bản án sơ thẩm buộc bà P trả cho ông T, bà L số tiền nợ gốc 403.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ.

[2.3.2.3] Về tiền lãi: Theo nguyên đơn khai, tiền lãi mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn là 14.000.000 đồng/01 tháng tính trên nợ gốc 400.000.000 đồng, còn bị đơn không xác nhận điều này. Do hợp đồng vay tiền trên được xác lập trước ngày 01-01-2017 và chưa thực hiện xong, các bên khai không thống nhất về mức lãi suất, nên cần áp dụng các quy định về lãi suất của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết. Bản án sơ thẩm tính lãi của khoản vay trên căn cứ vào khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự 2005, xác định mức lãi suất theo quy định là 9%/năm là phù hợp. Tuy nhiên, án sơ thẩm chỉ tính lãi từ ngày giao nhận tiền vay (20-7-2016) đến ngày 22-8-2022 và tính trên nợ gốc là 400.000.000 đồng là chưa đầy đủ. Vì vậy, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính lãi đến ngày tuyên án (29-8-2022) trên số tiền 403.000.000 đồng, cụ thể: 403.000.000 đồng x 9%/năm x 06 năm 01 tháng 09 ngày = 221.495.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi mà bà P phải trả cho ông T, bà L là 403.000.000 đồng + 221.495.000 đồng = 624.495.000 đồng.

[3] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà P về việc buộc ông T, bà L và ông S trả lại nhà đất tranh chấp*:

Như trên đã phân tích, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông T, bà L vô hiệu nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L và ông S có hiệu lực pháp luật, nên không có căn cứ buộc ông T, bà L và ông S giao trả quyền sử dụng đất thửa 924 và tài sản gắn liền trên đất cho bà P. Yêu cầu kháng cáo này của bà P là không phù hợp quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[4] *Về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S*:

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-11-2019 có hiệu lực là phù hợp quy định của pháp luật và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nêu trên nên cần giữ nguyên.

[5] *Về diện tích của thửa đất 924*: Theo sơ đồ vị trí ngày 14-3-2017 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì trong diện tích đất thửa 924 theo sự chỉ ranh của các đương sự có 138,4m^2 chồng lấn với thửa 861 và 2,4m^2 chồng lấn với thửa 1124 theo ranh bản đồ địa chính. Tuy nhiên, đối với diện tích 138,4 m^2 chồng lấn với thửa 861 thì ông Võ Văn Q và bà Nguyễn Thị D là chủ sử dụng thửa 861 đã có lời khai tại Biên bản lấy lời khai ngày 14-4-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với nội dung: Phần diện tích 138,4 m^2 này không liên quan gì đến ông Q, bà D; ông Q, bà D không có ý kiến gì vì từ khi mua thửa đất 861, ông Q, bà D đã không sử dụng và không biết đến phần diện tích đất này và đề nghị Tòa án công nhận theo ranh giới thực tế là hàng rào hiện hữu. Đối với diện tích đất 2,4m^2 chồng lấn với thửa 1124: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông S đều xác nhận không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích đất này, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

Do đó, việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 924 giữa ông T, bà L với ông S theo diện tích và sơ đồ vị trí được xác định trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cho ông T, bà L là hoàn toàn hợp pháp, không ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ sử dụng thửa 861 và 1124.

[6] *Về việc giải quyết việc thi hành án*: Sau khi bản án phúc thẩm lần 1 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có hiệu lực, Thi hành án dân sự thành phố B đã tổ chức thi hành án xong các quyết định của bản án này. Cụ thể, đã cưỡng chế giao đất và nhà, tài sản gắn liền trên đất cho ông T, bà L, còn các tài sản khác đã kê biên và giao trả cho bà P. Nay, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã giao cho ông S quản lý, sử dụng là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử. Ông T, bà L phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất cho bà P như trên. Riêng đối với các tài sản mà bà P cho rằng bị thiệt hại trong quá trình cưỡng chế thi hành án, bà P có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Về số tiền 230.000.000 đồng: Đây là số tiền ông T, bà L nộp cho cơ quan thi hành án để thi hành theo bản án phúc thẩm lần 1. Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đang giữ số tiền này và gửi tại Ngân hàng. Cấp sơ thẩm tuyên tiếp tục tạm giữ số tiền trên để đảm bảo thi hành án là không phù hợp quy định

của pháp luật, cần sửa lại theo hướng khấu trừ số tiền này và tiền lãi phát sinh vào tổng số tiền bị đơn phải bồi thường cho bà P.

[7] *Về chi phí đo vẽ, định giá trong suốt quá trình tố tụng*: Tổng cộng hết 10.585.000 đồng, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ. Do bà Nguyễn Kim P đã nộp tạm ứng nên buộc vợ chồng ông T, bà L có trách nhiệm trả lại cho bà P.

[8] *Về án phí sơ thẩm*: Áp dụng pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

[8.1] Bà Nguyễn Kim P phải chịu án phí trên số tiền 624.495.000 đồng, cụ thể như sau: 20.000.000 đồng + (224.495.000 đồng x 4%)= 28.979.800 đồng. Giảm cho bà P 50% án phí do có hoàn cảnh khó khăn được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận. Bà Phượng còn phải chịu 14.489.900 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 18.728.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 02129 ngày 15-8-2016, số 06092 ngày 12-6-2017, số 0002850 ngày 07-9-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà Phượng được trả lại số tiền án phí là 4.238.100 đồng.

[8.2] Do yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận nên ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí sơ thẩm.

[8.3] Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

[9] *Về án phí dân sự phúc thẩm*:

Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nhưng ông T, bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Kim P; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, sửa một phần bản án sơ thẩm:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 227, 235, 244, 264, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 129, 137, 411, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 117, 133, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 49, 50 và 106 Luật đất đai 2003; Điều 167 Luật đất đai 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim P về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 2.045.780.000 (hai tỷ, không trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi ngàn) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim P đối với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" và "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*".

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Kim P về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01266, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-7-2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Kim P và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

2.2. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Kim P 1.736.329.350 (một tỷ, bảy trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi chín ngàn, ba trăm năm mươi) đồng; được khấu trừ vào số tiền ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B là 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 21 ngày 11-9-2018 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh B. Ông T, bà L phải tiếp tục bồi thường số tiền còn lại cho bà P.

2.3. Bà Nguyễn Kim P được quyền nhận số tiền 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng và tiền lãi phát sinh nêu trên, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L tổng số tiền 624.495.000 (sáu trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi lăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03868, quyển số 01A/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-11-2019 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn S có hiệu lực.

Ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí đo vẽ, định giá trong suốt quá trình tố tụng: Tổng cộng hết 10.585.000 (mười triệu, năm tám mươi lăm ngàn) đồng, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ. Do bà Nguyễn Kim P đã nộp tạm ứng nên buộc vợ chồng ông T, bà L có trách nhiệm trả lại cho bà P 10.585.000 (mười triệu, năm tám mươi lăm nghìn) đồng.

5. Về án phí sơ thẩm:

5.1. Bà Nguyễn Kim P phải nộp 14.489.900 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 18.728.000 đồng, theo các biên lai thu tiền số 02129 ngày 15-8-2016, số 06092 ngày 12-6-2017 và số 0002850 ngày 07-9-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà P đã nộp xong và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 4.238.100 đồng (bốn triệu, hai trăm ba mươi tám ngàn, một trăm) đồng.

5.2. Ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí sơ thẩm và được hoàn trả 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002880 ngày 30-9-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5.3. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm do là người cao tuổi.

6. Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Kim P phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004738 ngày 08-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16-5-2023).

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

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

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

Cao Minh Vỹ