

Bản án số: 170/2023/DS-PT

Ngày: 19 - 9 - 2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Văn Tâm

*Các Thẩm phán:* Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trịnh Hoàng Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Lê Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Bà Thành Thị Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2023/QĐ-PT ngày 26/5/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2022/QĐ-PT ngày 29/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 158/2023/QĐ-PT ngày 28/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 183/2023/QĐ-PT ngày 23/8/2023, Thông báo v/v thay đổi thời gian mở phiên tòa số 160/2023/TB-TA ngày 31/8/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1964 và bà Lưu Thị Ngọc B, sinh năm 1978; HKTT: B4 B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ liên lạc: A N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Ông V có mặt, bà B vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1960; Địa chỉ: A, đường C, tổ C, khu phố B, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết T, sinh năm 1964 và ông Cao Sơn H, sinh năm: 1958; HKTT: B L, phường H, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng C; Địa chỉ: Số H, đường Đ, phường C, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Ông Lương Văn H1, sinh năm: 1962 và bà Lương Thanh H2, sinh năm: 1963; HKTT: Phường N, TP B, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

+ Ông Trần Ngọc N, sinh năm: 1987 và bà Dương Nguyễn Thoại M, sinh năm: 1995; HKTT: 184/17 L, phường T, quận T, TP Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

+ Ông Phan Tấn T1, sinh năm: 1971 và bà Võ Thị T2, sinh năm: 1977; KTT: P12, tổ A, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông Nguyễn Hoàng Hoài N1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông Trần Minh T3, sinh năm: 1978 và bà Phan Thị Thu T4, sinh năm: 1983; HKTT: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3 và bà T4: Ông Nguyễn Hoàng Hoài N1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông Lê Hữu K, sinh năm: 1999; HKTT: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Minh T5, sinh năm: 1977 và bà Vũ Thị H3, sinh năm: 1978; HKTT: 87/117/36/21 N, phường A, quận T, TP Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

+ Ông Võ Tuấn A, sinh năm: 1982 và bà Lê Uyên P, sinh năm: 1990; HKTT: 25 đường số C, cư xá C, phường B, quận B, TP Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

+ Ông Ngô Hoàng T6, sinh năm: 1982 và bà Nguyễn Ngọc Thanh T7, sinh năm: 1987; HKTT: Khu F, Phường N, TP B, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

+ Bà Bùi Thị Thu H4, sinh năm: 1983; HKTT: 195/29 H, phường G, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm: 1984; HKTT: 6/13, Phạm Quý T8, phường T, quận T, TP Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành V là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 15/11/2016 ông V có vay của vợ chồng ông Cao Sơn H và bà Nguyễn Thị Tuyết T số tiền 3.500.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, để bảo đảm khoản nợ vay trên thì ông V và vợ là bà Lưu Thị Ngọc B có làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng toàn bộ các quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 224321 do UBND huyện X cấp ngày 03/02/2005 mang tên Lưu Thị Ngọc B, theo hợp đồng chuyển nhượng số 6678 ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 107 tờ bản đồ số 24 xã P.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 119484 do UBND huyện X cấp ngày 29/9/2004 mang tên hộ Nguyễn Thành V, theo hợp đồng chuyển nhượng số 6676 ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 290 tờ bản đồ số 18 xã P.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 928888 do UBND huyện X cấp ngày 28/12/2005 mang tên bà Lưu Thị Ngọc B, theo hợp đồng chuyển nhượng số 6679 ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 93 tờ bản đồ số 18 xã P.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812208 do UBND huyện X cấp ngày 29/9/2005 mang tên Nguyễn Thành V, theo hợp đồng chuyển nhượng số 6680 ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 303 tờ bản đồ số 18 xã P

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 054831 do UBND huyện X cấp ngày 12/10/2005 mang tên Nguyễn Thành V bà Lưu Thị Ngọc B, theo hợp đồng chuyển nhượng số 6681 ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 215 tờ bản đồ số 23 xã P

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 956061 do UBND huyện X cấp ngày 18/7/2000 mang tên Nguyễn Thành V theo hợp đồng chuyển nhượng 6677 ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 286 tờ bản đồ số 18 xã P.

Khi vay ông V có viết giấy tay nhận tiền là 3.500.000.000 đồng, sau đó ông V và bà T cũng đã chốt công nợ tính đến ngày 9/6/2017 ông V còn nợ bà T (T) số tiền là 4.422.000.000 đồng và bà T có viết tờ giấy tay chốt công nợ, trong đó có ghi thêm 1 câu là trong vòng 1 tháng nếu ông V không trả hết số tiền trên thì bà T (T) có quyền bán đất ở X và B để thu hồi nợ.

Dù tờ giấy cam kết ghi ngày 9/6/2017 chốt công nợ là 4.422.000.000 đồng là thời hạn 01 tháng để ông V xoay tiền trả bà T, nhưng bà T và ông H đã âm thầm làm thủ tục sang tên tất cả các quyền sử dụng đất trên để ra tên vợ chồng ông Cao Sơn H và bà Nguyễn Thị Tuyết T vào ngày 26/4/2017 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp. Tuy đã ra tên bà T từ năm 2017 nhưng ông V vẫn đang quản lý sử dụng đất từ đó đến nay. Đến năm 2019 có người lạ vào chặt phá cây trên đất của ông V và người đó cho rằng bà T đã chuyển nhượng tất cả các thửa đất trên của ông V mà không thông báo cho ông V biết. Bà T đã không thực hiện đúng như thỏa thuận giấy viết tay ghi ngày 9/6/2017 mà đã lừa dối ông V để sang tên.

Do đó ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

+ Số 6676 ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 290 tờ bản đồ số 18 xã P

+ Số 6677 ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 286 tờ bản đồ số 18 xã P

+ Số 6678 ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 107 tờ bản đồ số 24 xã P

+ Số 6679 ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 93 tờ bản đồ số 18 xã P

+ Số 6680 ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 303 tờ bản đồ số 18 xã P

+ Số 6681 ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 215 tờ bản đồ số 23 xã P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N2 là người đại diện theo ủy quyền của ông V trình bày: Sau khi ghi Giấy chốt công nợ thì trong thời hạn đã thỏa thuận, ông V nhiều lần liên lạc với bà T để trả tiền và lấy lại Giấy chứng nhận QSD đất nhưng không gặp bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/9/2022 ông N2 thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông V, đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký ngày 09/02/2017 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B và bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H cùng các Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ký vào các ngày 20/3/2017, ngày 28/3/2017 và ngày 25/4/2017.

\* Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết T trình bày: Bà T khẳng định giữa bà T và ông V là hợp đồng chuyển nhượng đất, không phải ông V vay số tiền 3,5 tỷ và thế chấp 6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ông V trình bày.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2016 để chuyển nhượng 6 thửa đất của ông V và bà B. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà T đã làm thủ tục sang tên đất cho bà T, lý do đến tháng 4-5/2017 bà T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trong quá trình làm thủ tục sang tên trực trực về số liệu diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉnh sửa nhiều lần đến năm 2017 mới ra được 6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Tờ giấy chốt công nợ ghi ngày 9/6/2017 bà T thừa nhận là tờ giấy viết tay bà T viết, bà viết tờ giấy này là tạo điều kiện cho ông V trả tiền cho bà để bà cho chuộc lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Nhưng do sau đó bà T nhiều lần liên hệ ông V để yêu cầu ông V trả tiền để bà T trả lại đất nhưng ông V cố tình tránh mặt bà T, nên sau đó bà Trung chuyển n cho người khác từ năm 2019, họ tên người nhận chuyển nhượng thì bà T không biết nên bà không thể cung cấp cho Tòa án. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà T nhận đất chứ chưa sử dụng, do đất không có đường đi vào nên bà T mua được con đường vào đất xong thì năm 2019 bà Trung chuyển n hết cho người khác.

Bà T không đồng ý với yêu cầu của ông V, vì hiện nay bà T đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho người khác từ năm 2019.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà T trình bày: Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 290, 286, 93, 303 tờ bản đồ số 18 xã P, thửa đất số 107 tờ bản đồ số 24, thửa đất số 215 tờ bản đồ số 23 xã P vào ngày 15/11/2016 xong khi đi làm thủ tục chuyển tên trên Giấy chứng nhận QSD đất do sai thông tin của phía ông V nên ngày 09/02/2017 hai bên thỏa thuận hủy các Hợp đồng này. Việc hủy các Hợp đồng này hai bên có làm văn bản và được Văn phòng C chứng thực. Đồng thời hai bên tiến hành ký

các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất khác với nội dung là: Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 290 tờ bản đồ số 18 được Văn phòng C công chứng số 725, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2017, chuyển nhượng thửa đất số 286 tờ bản đồ số 18 được Văn phòng C công chứng số: 729, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2017, chuyển nhượng thửa đất số 93 tờ bản đồ địa chính số 18 được Văn phòng C công chứng số: 728, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2017, chuyển nhượng thửa đất số 215 tờ bản đồ địa chính số 23 được Văn phòng C công chứng số: 727, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2017, chuyển nhượng thửa đất số 107 tờ bản đồ địa chính số 24 được Văn phòng C công chứng số: 726, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2017, chuyển nhượng thửa đất số 303 tờ bản đồ địa chính số 18 được Văn phòng C công chứng số: 724, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2017.

Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng ngày 09/02/2017 xong thì lại bị sai sót về họ tên, địa chỉ của phía ông V, nên ngày 20/3/2017 hai bên tiếp tục ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Cụ thể: Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 290 tờ bản đồ địa chính số 18 được Văn phòng C công chứng số: 1860, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2017, sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 286 tờ bản đồ địa chính số 18 được Văn phòng C công chứng số: 1679, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2017, sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 93 tờ bản đồ địa chính số 18 được Văn phòng C công chứng số: 1963, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2017, sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 107 tờ bản đồ địa chính số 24 được Văn phòng C công chứng số: 1677, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2017, sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 303 tờ bản đồ địa chính số 18 được Văn phòng C công chứng số: 1678, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2017.

Đến tháng 04/2017 khi đo đạc để làm thủ tục chuyển tên trên Giấy chứng nhận QSD đất thì thửa đất số 17 và thửa đất số 303 có sai sót về diện tích thực tế so với Giấy chứng nhận QSD đất nên hai bên lại tiếp tục làm Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đối với 02 thửa đất này. Cụ thể: Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 107 tờ bản đồ địa chính số 24 được Văn phòng C công chứng số: 2802, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/4/2017, sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 303 tờ bản đồ địa chính số 18 được Văn phòng C công chứng số: 2803, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/4/2017.

Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định thì bà T, ông H được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với các thửa đất trên. Như vậy, giữa bà T và ông V, bà B là chuyển nhượng QSD đất chứ không phải vay tiền như ông V đã trình bày. Vì vậy, bà T không đồng ý với yêu cầu của ông V, bà B.

\* Ông Cao Sơn H đồng ý với lời trình bày và ý kiến của bà T, không bổ sung gì thêm.

\* Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Phan Tấn T1, bà Võ Thị T2 trình bày: Tháng 5/2021 vợ chồng ông T1, bà T2 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 532, tờ bản đồ số 18, xã P từ ông Đoàn Văn T9, bà Nguyễn Thị T10. Khi nhận chuyển nhượng đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông T9, bà T10.

Trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển tên từ ông T9, bà T10 sang cho ông T1, bà T10 thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngưng thủ tục chuyển tên với lý do: Thửa đất số 532 tờ bản đồ địa chính số 18 xã P là một phần của thửa đất số 290 tờ bản đồ địa chính số 18 xã P mà hiện nay ông V đang tranh chấp với bà T, nên chưa đủ điều kiện chuyển tên.

Ông T1, bà T10 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông T1, bà T10 với ông T9, bà T10 có hiệu lực pháp luật. Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V, bà B với vợ chồng bà T, ông S.

- Ông Trần Minh T3, bà Phan Thị Thu T4 trình bày: Tháng 05/2021 vợ chồng ông T3, bà T4 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 531, tờ bản đồ địa chính số 18 xã P từ ông Đoàn Văn T9, bà Nguyễn Thị T10. Khi nhận chuyển nhượng đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông T9, bà T10.

Trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển tên từ ông T9, bà T10 sang cho ông T3, bà T4 thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngưng thủ tục chuyển tên với lý do: Thửa đất số 531, tờ bản đồ địa chính số 18 xã P là một phần của thửa đất số 290 tờ bản đồ địa chính số 18 xã P mà hiện nay ông V đang tranh chấp với bà T, nên chưa đủ điều kiện chuyển tên.

Tại Tòa án ông T3, bà T4 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông T3, bà T4 với ông T9, bà T10 có hiệu lực pháp luật. Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V, bà B với vợ chồng bà T, ông S.

- Ông Lê Hữu K trình bày: Tháng 05/2021 ông K có nhận chuyển nhượng thửa đất số 520 tờ bản đồ địa chính số 18 xã P từ ông Thân Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Phương T11. Khi nhận chuyển nhượng đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ.

Trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển tên từ ông Đ, bà T11 sang cho ông K thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngưng thủ tục chuyển tên với lý do: Thửa đất số 520 tờ bản đồ địa chính số 18 xã P là một phần của thửa đất số 93 tờ bản đồ địa chính số 18 xã P mà hiện nay ông V đang tranh chấp với bà T, nên chưa đủ điều kiện để chuyển tên.

Tại Tòa án ông K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông K với ông Đ, bà T11 có hiệu lực pháp luật. Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V, bà B với vợ chồng bà T, ông S.

- Bà Bùi Thị Thu H4 trình bày: Tháng 05/2021 bà H4 có nhận ủy quyền thửa đất số 518, tờ bản đồ địa chính số 18 xã P từ bà Vũ Thị T12. Sau khi nhận ủy quyền thì bà H4 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác.

Trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho người khác thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngưng thủ tục chuyển nhượng với lý do: Thửa đất số 518 tờ bản đồ địa chính số 18 xã P là một phần của thửa đất số 93 tờ bản đồ địa chính số 18 xã P mà hiện nay ông V đang tranh chấp với bà T, nên chưa đủ điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng.

Tại Tòa án bà H4 yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà T12 và bà H4 có hiệu lực pháp luật. Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V, bà B với vợ chồng bà T, ông S.

- Ông Nguyễn Minh T5, bà Vũ Thị H3 trình bày: Tháng 7/2020 vợ chồng ông T5, bà H3 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 521 tờ bản đồ số 18 xã P từ ông Lê Ngọc B2, bà Nguyễn Thị H5. Khi nhận chuyển nhượng đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông B2, bà H5. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, vợ chồng ông T5, bà H3 đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

Kể từ tháng 8/2020 ông V khởi kiện bà T, ông H tại Tòa án đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T5, bà H3 trong quá trình thực hiện quyền của người Sử dụng đất. Vợ chồng ông T5, bà H3 không liên quan cũng không biết ông V, bà T, ông H.

Ông T5, bà H3 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V, bà B với vợ chồng bà T, ông S có hiệu lực pháp luật. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V, bà B với vợ chồng bà T, ông S thì bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Ông Lương Văn H1 trình bày: Đầu năm 2019 gia đình ông H1 có mua một số đất của Công ty cổ phần Đ1, ngoài ra ông H1 không biết ai. Ông H1 khẳng định đất ông H1 mua là hoàn toàn hợp pháp vì đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

- Ông Ngô Hoàng T6, bà Nguyễn Ngọc Thanh T7 trình bày: Năm 2019 vợ chồng ông T6, bà T7 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 107 tờ bản đồ địa chính số 24 xã P từ vợ chồng ông Cao Sơn H, bà Nguyễn Thị Tuyết T. Khi nhận chuyển nhượng đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông H, bà T. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, vợ chồng ông T6, bà T7 đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất và đã tách thửa đất 107 thành 04 thửa là 331, 332, 333, 334.

Vợ chồng ông T6, bà T7 không đồng ý với yêu cầu của ông V, bà B đối với bà T, ông H. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông V, bà B đối với bà T, ông H.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B đối với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

\* Ngày 12/10/2022 ông Nguyễn Thành V kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành V. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành V.

[1.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Thành V và bà Lưu Thị Ngọc B khởi kiện yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

- Số công chứng 6676, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 290, tờ bản đồ số 18, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Số công chứng 6677, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 286 tờ bản đồ số 18 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Số công chứng 6678, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 107 tờ bản đồ số 24 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Số công chứng 6679, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 93 tờ bản đồ số 18 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Số công chứng 6680, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 303 tờ bản đồ số 18 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Số công chứng 6681, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 215 tờ bản đồ số 23 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[1.2] Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại tiểu mục [1.1] trên đã được ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B và bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H thỏa thuận hủy theo Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng số công chứng 723, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2017. (BL 379).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Văn N3 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành V có đơn bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện (BL: 467, 471, 472). Tuy nhiên, nội dung ủy quyền không có ủy quyền thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện; ông N3 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có quyền thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn quy định tại Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, việc ông Lê Văn N3 thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận.

Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại mục [1.1] trên đã bị hủy nên các Hợp đồng này không còn hiệu lực, đối tượng khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 24/8/2020 của ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B không còn, do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành V và bà Lưu Thị Ngọc B là có căn cứ. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành V. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Đối với ông Ngô Hoàng T6, bà Nguyễn Ngọc Thanh T7, ông Nguyễn Minh T5, bà Vũ Thị H3, ông Phan Tấn T1, bà Võ Thị T2, ông Lương Văn H1, bà Lương Thanh H2, ông Trần Ngọc N, bà Dương Nguyễn Thoại M, ông Trần Minh T3, bà Phan Thị Thu T4, ông Lê Hữu K, ông Võ Tuấn A, bà Lê Uyên P, bà Bùi Thị Thu H4, ông Nguyễn Văn B1 không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2016 giữa ông V, bà B, bà T, ông H trong vụ án nên không xét đến.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành V và bà Lưu Thị Ngọc B phải chịu.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Thành V không được chấp nhận nên ông V phải chịu.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ các Điều 147, 189, 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 423, 427 Bộ luật dân sự; các Điều 26, 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành V và bà Lưu Thị Ngọc B đối với bà Nguyễn Thị Tuyết T và ông Cao Sơn H về yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, như sau:

- Số công chứng 6676, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 290 tờ bản đồ số 18 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Số công chứng 6677, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 286 tờ bản đồ số 18 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Số công chứng 6678, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H

tại Phòng C1 đối với thửa đất số 107 tờ bản đồ số 24 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Số công chứng 6679, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 93 tờ bản đồ số 18 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Số công chứng 6680, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 303 tờ bản đồ số 18 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Số công chứng 6681, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2016 giữa ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Cao Sơn H tại Phòng C1 đối với thửa đất số 215 tờ bản đồ số 23 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành V, bà Lưu Thị Ngọc B phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008654 ngày 26/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thành V phải chịu 300.000 đồng, trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011353 ngày 12/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS H.Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trương Văn Tâm**

