

**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: 137/2024/DS-PT

Ngày: 02-7-2024

V/v “Y/cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng
và HĐ tặng cho QSD đất vô hiệu”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán:

Ông Cao Minh Vỹ

Ông Cao Xuân Long

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Lê Thị Vẹn
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02-7-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 210/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10
năm 2023 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 23-5-2023 của Tòa án
nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐ-PT ngày 05-01-2024; Quyết định hoãn phiên
tòa số 14/2024/QĐ-PT ngày 26-01-2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số
05A/2024/QĐ-PT ngày 19-3-2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 16/2024/TB-TA
ngày 19-02-2024 và số 80/2024/TB-TA ngày 05-6-2024; Quyết định thay đổi người
tiến hành tố tụng số 24/2024/QĐ-TA ngày 18-3-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Anh T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ C, khu phố H,
thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ C,
khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo
Giấy ủy quyền ngày 01-4-2021 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Đặng Thái
H, sinh năm 1974 – Luật sư Công ty L7. Địa chỉ: Đường A, khu nhà ở H, khu phố
D, phường H, thành phố T, TP Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962 và ông Vũ Tiến L, sinh năm 1960. Cùng địa chỉ: Tổ F khu phố H, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trọng L1, sinh năm 1983. Địa chỉ: 290/30/21 N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Địa chỉ liên hệ: 4 N, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 25-3-2021 (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Vũ Tiến S, sinh năm 1995. Địa chỉ: Tổ F Ô, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

3.2. Ông Vũ Tiến Q, sinh năm 1989. Địa chỉ: Tổ F, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

3.3. Bà Vũ Thị Bạch T2, sinh năm 1992. Địa chỉ: Tổ D, T, V, huyện P, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên hệ: Tổ 6/32, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

- Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Tiến S, ông Vũ Tiến Q, bà Vũ Thị Bạch T2: Ông Đặng Thanh H1, sinh năm 1995. Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Địa chỉ liên lạc: 427/3 N, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 18-10-2023 (có mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1963 và ông Đỗ Duy L2, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: Số nhà A, hẻm C L, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

3.5. Ông Trần Anh S1, sinh năm 2001; Địa chỉ: Tổ C Ô, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Có mặt).

3.6. Ông Trần Anh T3, sinh năm 2003; Địa chỉ: Tổ C Ô, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Vắng mặt).

3.7. Cháu Trần Thị Kim N, sinh năm 2007; Địa chỉ: Tổ C Ô, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Thị Kim N: Ông Trần Anh T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ C Ô, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

3.8. Văn Phòng C; Địa chỉ: C, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thân Văn Q1 – Trưởng văn phòng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.9. Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C2); Địa chỉ: A N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Khắc T4 – Trưởng văn phòng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Phạm Thị Thúy L3, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ C, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.2. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1968; Địa chỉ: 4 KP H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Tiến L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Vũ Tiến Q, bà Vũ Thị Bạch T2, ông Vũ Tiến S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Trần Anh T thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào khoảng năm 2013, vợ của ông Trần Anh T là bà Nguyễn Thị Gái L4 (chết năm 2020 có vay Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện L (gọi tắt là Ngân hàng) 130.000.000đ. Sau đó, bà Nguyễn Thị T1 là chị con bác ruột của bà Gái L4 nói rằng do đất của vợ chồng ông T là đất nông nghiệp nên Ngân hàng cho vay ít, nên ủy quyền cho bà T1 thừa đất số 44 (số 176 cũ), tờ bản đồ số 176 (số 09 cũ) tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của bà Gái L4 để kết hợp với đất của bà T1 có đất ở thì mới vay Ngân hàng được nhiều. Vì tin tưởng bà T1, ngày 16-5-2014 vợ chồng ông T, bà Gái L4 làm hợp đồng ủy quyền cho bà T1 nhưng dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T1 tại Văn phòng C1, huyện L để bà T1 vay cho vợ chồng ông T, bà Gái L4 300.000.000 đ. Từ năm 2014 đến năm 2016, hàng tháng vợ chồng ông T phải đóng lãi suất cho bà T1 là 4.500.000đ.

Cuối năm 2016, bà Gái L4 có nói với bà T1 là sẽ lấy lại đất để bán lấy tiền trả nợ nhưng bà T1 không đồng ý trả lại đất mà yêu cầu bà Gái L4 phải trả luôn tiền nợ của chị ruột bà Gái L4 là Nguyễn Thị G (Gái chị) và nợ của cháu là Phan Thị Thúy L5 thì bà T1 mới trả lại đất. Vì vậy nên bà Gái L4 không đồng ý vì cho rằng nợ ai thì nấy trả.

Đầu năm 2017, bà Gái L4 và bà G chị có đến thương lượng với bà T1 xin chuộc lại sổ đỏ để bán đất lấy tiền trả nợ cho bà T1, bao gồm cả tiền nợ của bà G chị thì bà T1 lại không đồng ý mà còn tiến hành các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T1.

Sau khi thương lượng không thành, bà T1 nói với nhiều người là sẽ lấy đất của vợ chồng bà Gái L4, ông T là chồng bà Gái L4 nghe được thì có lời qua tiếng lại nặng lời với bà Gái L4, tiền bạc trong gia đình túng quẫn, bà T1 lại là chị họ nên bà Gái L4 đã treo cổ tự vẫn chết trong nhà. Trước khi chết bà Gái L4 có để lại di thư cho chị T5 (là bà Nguyễn Thị G) với nội dung: *“Từ lúc bà T1 lấy miếng đất ông T đây nghiêng em vài...em chỉ thế bà có 3 trăm triệu với chị 3 trăm sao bà tàn nhẫn mà lấy đất em...”*.

Ông T thấy rằng năm 2014, vợ chồng ông T đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T1 nhưng đến năm 2017 bà T1 mới thực hiện việc đăng bộ sang tên tại cơ quan có thẩm quyền, chứng tỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ là đảm bảo cho số tiền nợ 300.000.000đ. Trong khi tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 với diện tích đất khoảng 2.000m² giá chuyển nhượng đã khoảng 1.500.000.000đ. Ngoài ra bà T1 cố tình hợp thức hóa bằng việc sang tên cho con ruột là ông Vũ Tiến S, sau đó vài tháng thì lại sang cho bạn là bà Nguyễn Thị H2, sau khi nhận ủy quyền của bà H2 thì lại sang ngược lại cho con ruột là ông Vũ Tiến Q và con dâu là bà Vũ Thị Bạch T2. Sở dĩ bà T1 không chuyển nhượng được thửa đất nêu trên cho người ngoài là do mỗi lần có người tới xem đất thì bị gia đình bà G Lùn ở sát thửa đất ngăn chặn.

Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất 1997m² thửa số 44 (số 176 cũ), tờ bản đồ số 176 (số 09 cũ), tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu là vô hiệu do giả tạo gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-5-2014 giữa ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Gái L4 và bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Tiến L tại Văn phòng C1.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17-8-2017 giữa ông Vũ Tiến L và bà Nguyễn Thị T1 cho ông Vũ Tiến S.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-11-2017 giữa ông Vũ Tiến S và bà Nguyễn Thị H2.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-01-2020 giữa ông Đỗ Duy L2, bà Nguyễn Thị H2 (bà Nguyễn Thị T1 ủy quyền đứng ra chuyển nhượng) và ông Vũ Tiến Q, bà Vũ Thị Bạch T2.

Sau khi các hợp đồng trên được Tòa án tuyên bố vô hiệu, ông T đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Tiến L số tiền mà bà Gái L4 đã vay là 300.000.000 đ và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Tiến L, thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 16-5-2014, vợ chồng bà T1 và ông L có nhận chuyển nhượng của ông Trần Anh T và bà Nguyễn Thị G Lùn diện tích 2.000m² đất thửa số 44 (số 176 cũ), tờ bản đồ số 176 (số 09 cũ), thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Hợp đồng chuyển nhượng số 598, quyển số 1 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 16-5-2014 của Văn phòng C1, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000đ.

Sau khi thanh toán tiền mua đất và làm các thủ tục thuế, thì bà T1 và ông L được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận sang tên ngày 10-8-2017.

Tiếp đó, vào tháng 8-2017 bà T1 và ông L tặng thừa đất nêu trên cho con là Vũ Tiến S theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1966, quyển số 1TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 17-8-2017 của Văn phòng C1.

Bà T1 và ông L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T do giữa bà T1 với vợ chồng ông T, bà Gái L4 không có quan hệ vay mượn tài sản hay ủy quyền để nhờ vay tiền Ngân hàng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên đã được thực hiện đúng về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật và tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất không bị cơ quan có thẩm quyền kê biên, cấm hoặc dừng việc mua bán, chuyển nhượng.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Tiến S và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 17-8-2017, ông S có nhận tặng cho từ bố, mẹ là ông Vũ Tiến L, và bà Nguyễn Thị T1 thửa đất số 44, tờ bản đồ số 176, diện tích đất 1.997m² tại Thị trấn L, huyện L theo Hợp đồng chuyển nhượng đất số 1966, quyển số 1 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 17-8-2017 của Văn phòng C1.

Sau khi làm các thủ tục thuế, thì ông S được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CK 177580 ngày 08-9-2017.

Tiếp đó, khoảng tháng 11-2017 do không có nhu cầu sử dụng nữa nên ông S đã chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2801, quyển số 1TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 08-11-2017 của Văn phòng C1.

Hiện nay thửa đất không còn đứng tên ông S nữa, ông S cũng không còn liên quan gì đến thửa đất này, ông S không đề nghị Tòa án giải quyết bất cứ yêu cầu nào.

- Bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Vợ chồng bà H2 và bà T1 là chỗ đồng hương rất thân thiết nên vợ chồng bà H2 rất tin tưởng bà T1. Vào năm 2017, bà T1 nói có người muốn bán đất nhưng bà T1 không đủ tiền mua nên rủ vợ chồng bà H2 cùng hùn vốn mua chung. Do vậy vợ chồng bà H2 đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 44

(số 176 cũ), tờ bản đồ số 176 (số 09 cũ), thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 177580 cùng với bà T1, giá nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 2.700.000.000đ, trong đó vợ chồng bà H2 hùn $\frac{3}{4}$, bà T1 hùn $\frac{1}{4}$. Bà H2 đặt cọc 1.000.000.000đ cho người mà bà T1 giới thiệu là chủ đất. Ngày 08-11-2017, đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà H2 mới phát hiện ra người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Vũ Tiến S con trai bà T1 chứ không phải 2 người mà bà H2 đã đặt cọc trước đó. Tuy nhiên bà T1 nói với bà H2 là ông S chỉ đứng tên dùm, bà H2 cứ đưa tiền cho chủ đất là 2 người kia (bà H2 không nhớ rõ họ tên, cũng không biết địa chỉ 2 người này vì bà T1 giới thiệu). Giá tiền chuyển nhượng thống nhất chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000đ. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì vợ chồng bà H2 đưa toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho 2 người mà bà T1 cho rằng là chủ đất theo yêu cầu của bà T1 tại ngân hàng và tất cả đem theo tiền về nhà bà T1. Vợ chồng bà H2 đã trả đủ tiền chuyển nhượng nhưng trên thực tế chưa nhận đất.

Sau đó vợ chồng bà H2 kẹt tiền nên nói với bà T1 chỉ nhận hùn 1 nửa thôi và bà T1 là người trực tiếp trả lại cho vợ chồng bà H2 1 phần tiền hùn. Sau này thì vợ chồng bà H2 mới biết đất này thực tế là của bà T1 và vợ chồng bà H2 có nói bà T1 bán đất đó đi, vài tháng sau bà T1 nói có người trả giá 2.900.000.000đ nên vợ chồng bà H2 thống nhất bán. Vợ chồng bà H2 cùng với bà T1 và hai người mua (bà H2 cũng không nhớ họ tên và địa chỉ vì đây cũng là người do bà T1 giới thiệu) thống nhất vợ chồng bà H2 sẽ ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà T1 thực hiện việc chuyển nhượng nên vào ngày 26-3-2018 vợ chồng bà H2 đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà T1 để bà T1 được toàn quyền quyết định, định đoạt phần đất này. Ngay sau khi ký xong hợp đồng ủy quyền nêu trên cho bà T1 thì hai người bên mua đã giao một nửa tiền chuyển nhượng cho vợ chồng bà H2 là 1.450.000.000đ tại nhà của bà T1.

Toàn bộ các giao dịch liên quan đến phần đất này chỉ có mình bà H2 đứng ra giao dịch, chồng bà H2 là ông Đỗ Duy L2 không biết và sau đó đất cũng sang tên cho bà H2 đứng tên. Sau khi các bên thống nhất ủy quyền cho bà T1 thì mới kêu ông L2 ký các giấy tờ khác có liên quan.

Nay vợ chồng bà H2 không có bất kỳ yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn thì vợ chồng bà H2 cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu vì không còn liên quan gì trong phần đất này nữa.

- Ông Vũ Tiến Q và bà Vũ Thị Bạch T2 thông qua người đại diện hợp pháp trình bày: Ngày 02-01-2020, ông Q và bà T2 có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Duy L2 và bà Nguyễn Thị H2 thửa đất số 44, tờ bản đồ số 176, Giấy chứng nhận QSDĐ số 2711873, diện tích đất 1.997m² tại thị trấn L, huyện L theo Hợp đồng chuyển nhượng đất số 01, quyền số 1 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 02-01-2020 của

Văn phòng C. Sau đó ông Q và bà T2 đã được đứng tên quyền sử dụng đất. Nay ông Q và bà T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Văn phòng C1 (sau đó đổi tên thành Văn p công chứng Nguyễn Thị Diễm L6, nay là Văn phòng C2), thông qua người đại diện hợp pháp trình bày: Văn phòng công chứng đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 44, tờ bản đồ số 176, Giấy chứng nhận QSDĐ số 2711873, diện tích đất 1.997m² tại thị trấn L, huyện L giữa vợ chồng ông Trần Anh T, Nguyễn Thị Gái L4 và vợ chồng ông Vũ Tiến L, Nguyễn Thị T1. Khi tiếp nhận yêu cầu công chứng thì hồ sơ pháp lý đầy đủ và kết quả tra cứu trên hệ thống quản lý các hợp đồng, giao dịch của Sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, tại thời điểm công chứng Hợp đồng thì tài sản không có tranh chấp, không hạn chế quyền về tài sản. Văn phòng đã chứng nhận Hợp đồng đúng quy định về luật công chứng và các quy định pháp luật có liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Văn phòng xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử.

- Văn phòng công chứng Thân Văn Q1 thông qua người đại diện hợp pháp trình bày: Văn phòng C đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-01-2020 giữa ông Đỗ Duy L2, bà Nguyễn Thị H2 (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T1) và ông Vũ Tiến Q, Vũ Thị Bạch T2. Khi tiếp nhận yêu cầu công chứng thì hồ sơ pháp lý đầy đủ và kết quả tra cứu trên hệ thống quản lý các Hợp đồng, giao dịch của Sở Tư Pháp tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, tại thời điểm công chứng Hợp đồng thì tài sản không có tranh chấp, không hạn chế quyền về tài sản. Văn phòng đã chứng nhận Hợp đồng đúng quy định về luật công chứng và các quy định pháp luật có liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Văn phòng xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án.

- Anh Trần Anh T3, anh Trần Anh S1 trình bày: Anh T3, anh S1 là con của ông Trần Anh T và bà Nguyễn Thị Gái L4. Phần đất đang tranh chấp là của cha mẹ. Anh T3 và anh S1 không có công sức đóng góp gì trong phần đất này nên không có bất kỳ yêu cầu nào trong vụ án. Nếu Tòa án xử hủy bỏ tất cả các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho, hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất đang tranh chấp thì anh T3 và anh S1 không nhận thừa kế đối với phần đất thừa kế từ mẹ và đồng ý đề cho ông T được quyền đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Cháu Trần Thị Kim N, thông qua người giám hộ là ông Trần Anh T trình bày: Ông Trần Anh T và bà Nguyễn Thị Gái L4 là ba mẹ của cháu Trần Thị Kim N. Nếu Tòa án tuyên hủy bỏ tất cả các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho, hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất nêu trên thì ông T và cháu N được cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng:

- **Bà Phạm Thị Thúy L3 trình bày:** Vào khoảng năm 2014, ông T và bà Gái L4 có vay bà T1 số tiền là 300.000.000đ, sau đó giữa các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 176, Giấy chứng nhận QSDĐ số 2711873, diện tích đất 1.997m² tại thị trấn L, huyện L, nhưng thực chất chỉ là vay chứ không phải chuyển nhượng thật. Tiền lời hàng tháng mà ông T và bà Gái L4 phải trả cho bà T1 đối với số tiền vay 300.000.000đ là 4.500.000đ mỗi tháng, bà L3 nhớ rất rõ vì chính bà L3 thường xuyên đưa cho bà T1 tiền lời dùm cho bà Gái L4.

Về nội dung trong cuốn sổ của bà Nguyễn Thị T1 có ghi “Ngày 20-5-2015 gì T1 vay ngân hàng cho L3 300.000.000đ cầm sổ gì gái Lùn” thì bà L3 cho rằng số tiền này là tiền ông Trần Anh T và bà Nguyễn Thị G Lùn vay của bà T1 chứ không phải bà L3 vay. Còn cuốn sổ mà bà Thủy c là sổ đỏ thửa đất số 176, tờ bản đồ số 09, tại thị trấn L, huyện L của ông T, bà Gái L4. Bà L3 không hiểu sao khoản vay của bà Gái L4 mà bà T1 lại ghi tên bà L3 vay và cầm sổ bà Gái L4. Hiện tại bà L3 cũng đang thiếu bà T1 một khoản tiền khác chứ không phải khoản vay 300.000.000đ này. Trước đến nay phần đất đang tranh chấp đều do gia đình bên bà Gái L4 và ông T quản lý sử dụng chứ bà L3 không thấy bà T1 sử dụng.

- **Bà Lê Thị N1 trình bày:** Khoảng năm 2015, do có nhu cầu mua đất nên bà N1 có tìm hiểu và được biết bà Nguyễn Thị G trú ở thị trấn L có thửa số 44 (số 176 cũ), tờ bản đồ số 176 (số 09 cũ), tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (đất này bà Nguyễn Thị G cho em ruột là bà Nguyễn Thị G Lùn đứng tên). Bà G đứng ra giao dịch muốn bán với giá 1.600.000.000đ. Bà N1 trả giá 1.550.000.000đ nhưng bà G không đồng ý. Những lời khai của bà N1 là đúng và bà chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 23-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C1 ngày 16-5-2014 về việc ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Gái L4 chuyển nhượng thửa đất số 44 (số 176 cũ), tờ bản đồ số 176 (số 09 cũ), tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Tiến L là vô hiệu.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C1 ngày 17-8-2017 về việc ông Vũ Tiến L, bà Nguyễn Thị T1 tặng cho thửa đất số 44 (số 176 cũ), tờ bản đồ số 176 (số 09 cũ), tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho con là Vũ Tiến S là vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C1 ngày 08-11-2017 về việc ông Vũ Tiến S chuyển nhượng thửa đất số 44 (số 176 cũ), tờ bản đồ số 176 (số 09 cũ), tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị H2 là vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C ngày 02-01-2020 về việc ông Đỗ Duy L2, bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng thửa đất số 44 (số 176 cũ), tờ bản đồ số 176 (số 09 cũ), tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho ông Vũ Tiến Q, bà Vũ Thị Bạch T2 là vô hiệu.

Ông Trần Anh T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Tiến L 543.600.000đ; trong đó số tiền nợ gốc là 300.000.000đ và tiền lãi suất là 243.600.000đ.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 25-5-2023, bị đơn là bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Tiến L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Vũ Tiến Q, bà Vũ Thị Bạch T2, ông Vũ Tiến S kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không vô tư khách quan trong việc đánh giá chứng cứ; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Tiến Q, bà Vũ Thị Bạch T2, ông Vũ Tiến S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:***

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

Về nội dung vụ án:

Thửa đất số 176, tờ bản đồ số 09 (nay là thửa số 44 tờ bản đồ số 176) diện tích 2000m² (sau khi đăng ký biến động còn 1997m²) tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Gái L4 (vợ ông Trần Anh T) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 711873 do UBND huyện L cấp ngày 18-6-2004.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-5-2014 giữa ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Gái L4 và bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Tiến L tại Văn phòng C1 thì thấy giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quá chênh lệch so với giá trị thực tế của đất tại thời điểm chuyển nhượng, lời khai của phía bị đơn về giá chuyển nhượng là không thống nhất trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Bà T1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh về việc giao nhận tiền. Bên ông T không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc vay mượn tiền. Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đổi, cập nhật nhiều lần cho con bà T1 đứng tên, việc bà T1 làm hợp đồng tặng cho con là Vũ Tiến S chưa chứng minh được là ngay tình. Tuy nhiên, ngày 08-11-2017, ông Vũ Tiến S có ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị H2, bà H2 đã thanh toán tiền mua đất cho ông S thông qua bà T1. Bà H2 là người thứ 3 ngay tình trong việc mua bán này. Theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu thì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Vũ Tiến S và bà Nguyễn Thị H2 đương nhiên được công nhận và có hiệu lực.

Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót cần khắc phục, vợ ông T là bà Gái L4 đã chết, có người thừa kế, nhưng trong đó có ông Nguyễn B (cha của bà Gái L4) chưa đưa vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa đúng, sau đó ngày 26-5-2022, ông Nguyễn B chết cũng chưa đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn B vào tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308 BLTTDS năm 2015 hủy Bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 23-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền để giải quyết sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Diện tích đất 1997m² thửa số 44 (số 176 cũ), tờ bản đồ số 176 (số 09 cũ), tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (gọi tắt là thửa đất số 44) có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Gái L4 (vợ nguyên đơn Trần Anh T) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 711873 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18-6-2004. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu các giao dịch hợp đồng liên quan đến thửa đất nêu trên, gồm các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) ngày 16-5-2014 về việc ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị G Lùn chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Tiến L.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) ngày 17-8-2017 về việc ông Vũ Tiến L, bà Nguyễn Thị T1 tặng cho đất cho con là Vũ Tiến S.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) ngày 08-11-2017 về việc ông Vũ Tiến S chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị H2.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C ngày 02-01-2020 về việc ông Đỗ Duy L2, bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng đất cho ông Vũ Tiến Q, bà Vũ Thị Bạch T2.

[2] Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm như sau:

[2.1] Bản án sơ thẩm quyết định vô hiệu tất cả các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 44. Tuy nhiên quyền sử dụng đất này nay không còn đứng tên nguyên đơn nữa mà đã do ông Vũ Tiến Q và bà Vũ Thị Bạch T2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm không giải quyết, không xử lý giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên ông Vũ Tiến Q và bà Vũ Thị Bạch T2 và cũng không tuyên giao quyền sử dụng đất cho ai. Như vậy theo Bản án thì không có đương sự nào được trao quyền sử dụng thửa đất số 44, các giao dịch hợp đồng liên quan đều đã bị vô hiệu, không còn giá trị nhưng ông Vũ Tiến Q và bà Vũ Thị Bạch T2 vẫn là người đang có quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tồn tại. Nguyên đơn không được trao quyền sử dụng đất, không được liên hệ với các cơ quan chức năng để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình nhưng lại phải trả tiền được cho là tiền vay cho bị đơn là không hợp lý, không thi hành án được. Điều này một phần là do yêu cầu của nguyên đơn không rõ ràng nhưng cũng không được Tòa án cấp sơ thẩm xác định cụ thể với nguyên đơn trong quá trình thụ lý cũng như giải quyết vụ án.

[2.2] Mặt khác, vợ nguyên đơn đã chết sau khi vợ chồng nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, nên cũng phát sinh người thừa kế gồm có chồng, con, cha mẹ của vợ nguyên đơn đối với phần quyền sử dụng đất của vợ nguyên đơn, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định đầy đủ, không làm rõ về cha mẹ của vợ nguyên đơn để đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án. Tiếp đó, khi vụ án đang được giải quyết sơ thẩm thì cha của vợ nguyên đơn cũng chết, lại phát sinh những người thừa kế của người này cũng không được đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án. Như vậy là không đúng quy định của việc xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo Khoản 4 Điều 68 Bộ Luật tố tụng Dân sự. Tại Tòa án cấp phúc thẩm phía nguyên đơn có nộp giấy chứng tử của cha vợ nguyên đơn là ông Nguyễn B và các lời khai của các con ông với nội dung không có yêu cầu hay tranh chấp gì với nguyên đơn và bị đơn, đồng thời đề nghị không đưa những người này vào tham gia vụ án, tuy nhiên các bản khai này không có xác nhận chữ ký của cơ quan có thẩm quyền nên chưa hợp pháp. Hơn nữa cho dù những người này không yêu cầu thì Tòa án vẫn phải đưa những người liên quan vào để xem xét, nhận định và có quyết định phù hợp trong vụ án.

[2.3] Ngoài ra theo quy định của Tòa án nhân dân tối cao, đối với việc giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chưa cần biết hợp đồng sẽ bị vô hiệu hay không, Thẩm phán vẫn phải giải thích cho

các đương sự biết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng và hỏi đương sự về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và nội dung giải thích này phải được thể hiện vào văn bản lưu trong hồ sơ vụ án. Nếu đương sự đã được giải thích mà không yêu cầu thì Tòa án mới không giải quyết. Vụ án này, hồ sơ vụ án không thể hiện việc Tòa án cấp sơ thẩm giải thích và hỏi ý kiến của những người liên quan đến các giao dịch hợp đồng, chỉ có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H2 có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, còn lại những người khác như nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh S, anh Q, chị T2 không được giải thích và hỏi ý kiến, không có yêu cầu. Do vậy, các hợp đồng nêu trên bị Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu nhưng quyền lợi, nghĩa vụ của các bên chưa và không được xem xét giải quyết trong cùng vụ án, chưa đảm bảo sự công bằng giữa các đương sự và khó thi hành án.

[3] Kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã xem xét và thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm có một số thủ tục tố tụng trước phiên tòa sơ thẩm được thực hiện chưa đầy đủ và không mở phiên họp công khai các tài liệu chứng cứ thu thập mới thì Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[4] Từ những vấn đề nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy đó là những vấn đề không thể khắc phục được ở Tòa án cấp phúc thẩm. Do đó cần phải hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

[5] Trong vụ án này, quyền sử dụng của thửa đất số 44 là đất trống và đã có nhiều lần chuyển dịch bằng các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho như đã nêu tại mục [1] ở trên. Theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự quy định về việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu thì *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu...”*. Do vậy, để đánh giá các hợp đồng bị vô hiệu hay không, người thứ ba ngay tình có đủ điều kiện để được bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự hay không thì khi giải quyết sơ thẩm lại, về mặt nội dung tranh chấp cần phải rất thận trọng trong thu thập và đánh giá chứng cứ, từ đó có quyết định đúng quy định pháp luật và có tính thuyết phục. Đồng thời các thủ tục tố tụng cần phải được thực hiện đầy đủ, chặt chẽ đúng với các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[6] Do hủy Bản án sơ thẩm nên những vấn đề khác như án phí, chi phí tố tụng do Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Riêng chi phí 1.000.000đ giám định chữ viết của bà Nguyễn Thị G Lùn do Tòa án cấp phúc thẩm ban hành Quyết định trưng cầu và cơ quan giám định có kết quả là không đủ cơ sở kết luận chữ viết là của cùng một người viết ra nên người yêu cầu giám định là bị đơn bà T1 phải chịu theo quy định tại Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự và đã nộp xong.

[7] Bị đơn là bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Tiến L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Tiến Q, bà Vũ Thị Bạch T2, ông Vũ Tiến S không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 148, 161, 293, 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Tiến L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Tiến Q, bà Vũ Thị Bạch T2, ông Vũ Tiến S.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 23-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Điền giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Chi phí giám định khi giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm là 1.000.000đ (một triệu đồng) do bà Nguyễn Thị T1 chịu và đã nộp xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Tiến L; ông Vũ Tiến Q và bà Vũ Thị Bạch T2; ông Vũ Tiến S không phải chịu. Bà T1, ông L được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng); ông Q, bà T2 được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng); ông S được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu số 0001782, 0001781, 0001783 cùng ngày 06-6-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (02-7-2024).

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ