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: 160/2024/DS-PT
Ngày 07 - 8 - 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng góp vốn, 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 Cao Xuân Long.

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – 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: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và ngày 07 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về "*Tranh chấp hợp đồng góp vốn và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 26/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 158/2024/QĐ-PT ngày 12/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 173A/2024/QĐ-PT ngày 27/6/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 105/2024/TB-TA ngày 19/7/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lưu Thị Thúy H, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B T28 Vinhomes Times city P, 2 L, M, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tạ Văn Q, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Khánh L, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn X, xã C, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số E Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Lâm Thị Mỹ X, sinh năm 1988; địa chỉ: 1 ấp Đ, Đ, L, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà X*:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số E Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- Ông Huỳnh Tấn H1, sinh năm 1981 và bà Thái Thị Kim P, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Thế N, sinh năm 1982; địa chỉ: Số B T28 Vinhomes Times city P, 2 L, M, quận H, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

- Văn phòng công chứng Phạm Phi H2; Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Phi H2 – Trưởng văn phòng; Địa chỉ trụ sở: Số H T, Thị trấn P, Huyện X, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 24-3-2022, các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – bà Lưu Thị Thúy H *và người đại diện theo ủy quyền – ông* Tạ Văn Q *thống nhất trình bày*:

Ông Trần Khánh L là người làm của bà H. Vào năm 2020 ông L và bà H góp tiền mua chung một thửa đất có diện tích 233,1m² thuộc thửa số 196, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tỷ lệ góp là bà H góp 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), ông L và bà X góp 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Thực chất số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) là số tiền sinh lời của công ty và của một số anh em cho mượn, nhưng thời điểm mua đất bà H cho ông L và bà X số tiền này luôn, nên xem như số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) là số tiền của vợ chồng ông L, bà X.

Bà H giao cho ông L 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) bằng tiền mặt tại nhà của bà H tại số nhà A, N2, khu B B, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. Lúc giao tiền không có mặt bà X nhưng bà X có biết việc mua đất chung và biết số tiền này. Thời điểm giao tiền có mặt bà H, chồng bà H là ông Nguyễn Thế N và ông L, lúc giao tiền có lập giấy góp tiền vào ngày 20/6/2020, chữ viết trên giấy góp tiền là chữ của ông L, có ông L và bà H cùng ký tên. Khi góp tiền để mua đất thì bà H không gặp chủ đất để thương lượng giá cả và cũng không trực tiếp đi xem đất, vì tin tưởng ông L nên bà H giao việc mua bán cho ông L quyết định, ông L báo giá thửa đất là 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm

triệu đồng), đồng thời bà H đồng ý để ông L và bà X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 09/3/2022 thì ông L xin nghỉ việc, ngày 11/3/2022 bà H có yêu cầu ông L giải quyết sang tên lại thửa đất 196, tờ bản đồ số 73 cho bà H và bà Hà c lại cho ông L số tiền bà H đã cho ông L là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), tuy nhiên sau đó ông L giấu bà H cố tình chuyển nhượng thửa đất này cho ông H2 và bà P vào ngày 13/3/2022 để tẩu tán tài sản chung là thửa đất nêu trên.

Mục đích bà H và ông L, bà X mua chung thửa đất là để bán kiếm lời, sau khi mua đất thì để đất trống, không ai quản lý sử dụng. Tất cả việc mua đất bà X đều biết, bà H có trao đổi với hai vợ chồng ông L và bà X, tuy nhiên không có giấy tờ gì chứng minh. Lúc lên nhà bà H lấy tiền thì vợ chồng ông L và bà X cùng lên, nhưng bà X ngồi ở quán cà phê của nhà bà H. Còn bà H, chồng bà H cùng ông L làm việc với nhau ở phòng khách nên lúc viết giấy góp tiền thì bà X không ký tên, bà X không chứng kiến việc giao nhận tiền nhưng bà X có biết mục đích ông L lên nhà bà H để lấy tiền đi mua đất chung. Giấy góp tiền là bút tích và chữ ký của ông L. Bà H đồng ý trả lại cho ông H2 và bà P số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H2, bà P và ông L, bà X, còn thực tế các bên giao nhận cho nhau số tiền như thế nào thì bà H không quan tâm.

Tại phiên tòa, bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung như sau:

- Yêu cầu công nhận thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73 xã X đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 134930 ngày 05/02/2021 là tài sản chung của bà Lưu Thị Thúy H với ông Trần Khánh L, bà Lâm Thị Mỹ X theo tỷ lệ vốn góp, phần góp vốn của bà H là 61% giá trị thửa đất, còn phần vốn góp của ông L và bà X là 39% giá trị thửa đất, để bà H được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 134930.

- Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2547, quyển số 01/2022TP/CC- SCC/HĐGD ngày 11/3/2022 tại Văn phòng C giao kết giữa ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P và ông Trần Khánh L, bà Lâm Thị Mỹ X.

2. Theo đơn phản tố ngày 10-6-2022, các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn – ông Trần Khánh L *và người đại diện theo ủy quyền – ông* Nguyễn Văn T *thống nhất trình bày*:

Vào ngày 07/11/2020, ông L và vợ là bà Lâm Thị Mỹ X, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4253 tại Văn phòng C, để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình Lâm D và bà Dương Hải Â. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 1856, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã X, huyện X. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất do diện tích biến động giảm từ 253m^2 còn 233,1m^2 và tài liệu bản đồ cập nhật mới theo Trích lục bản đồ địa

chính mới ngày 03 tháng 11 năm 2020 tờ bản đồ thay đổi từ thửa 1856 thành thửa 196, tờ bản đồ số 73.

Trước thời gian nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D và bà Â, thì ông L làm nhân viên kinh doanh tài chính cho bà Lưu Thị Thúy H. Ông L và bà H không có thỏa thuận thực tế nào về việc bà H góp 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) vào để nhận chuyển nhượng thửa đất số 196 tại xã X, huyện X của ông D và bà Â. Số tiền nhận chuyển nhượng đất từ ông D và bà Hải Â là tiền chung của vợ chồng ông L tích góp, sau quá trình làm việc và vay mượn thêm từ nhiều nơi, trong đó có từ gia đình 02 bên. Ông L không hề nhận khoản tiền nào từ giấy góp tiền ngày 20/6/2020 để sử dụng vào việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 196, mặt khác giấy góp tiền ngày 20/6/2020 cũng là văn bản khống được ông L viết do sức ép của bà H sau quá trình làm việc cho bà H mà ông L không đạt được hiệu quả trong kinh doanh và phải chịu trách nhiệm bồi thường.

Giấy góp tiền ngày 20/6/2020 mới được ông L viết vào khoảng ngày 22/3/2022, tức là ghi khống do sức ép từ bà H với ông L, đây là điều bị ép buộc. Vì các lý do:

Tại thời điểm ngày 20/6/2020 thửa đất ghi trên giấy góp tiền là thửa 196, tờ bản đồ 73, nhưng thực tế vào ngày 20/6/2020 thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE408079 cấp ngày 13/9/2006 đang là thửa 1856, tờ bản đồ số 12. Vào ngày 07/11/2020 thửa đất số 1856, tờ bản đồ số 12 mới đổi thành thửa 196, tờ bản đồ 73 theo trích lục bản đồ địa chính ngày 03/11/2020. Tức 4 tháng và 17 ngày sau ngày 20/6/2020 mới đổi số thửa, vậy tại sao trên giấy góp tiền lập trước đó 4 tháng và 17 ngày lại biết được số thửa tương lai sẽ thay đổi.

Ông L không nhận 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) hoặc bất cứ khoản tiền nào từ giấy góp tiền ghi ngày 20/6/2020. Bà H phải chứng minh số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) đã chuyển cho ông L bằng phương thức nào, đưa tiền mặt hay chuyển khoản.

Vào ngày 11/3/2022, ông L và bà X đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2547 tại Văn phòng C chuyển nhượng thửa 196, tờ bản đồ 73 cho ông Huỳnh Tấn H1 và bà Thái Thị Kim P. Ông L và bà X chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H1 và bà P với giá 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng) bao gồm thuế. Ông L và bà X đã đóng thuế và chi phí dịch vụ khác hết 46.000.000đ (bốn mươi sáu triệu đồng). Tuy nhiên giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Sau khi chuyển nhượng, ông H1 và bà P yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đăng bộ, ngày 24 tháng 3 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc ra thông báo thụ lý vụ án theo đơn kiện của bà H về tranh chấp tài sản chung, đồng thời gửi cho Văn phòng C chi nhánh X1 ngăn chặn hoàn tất việc đăng bộ. Quan điểm của ông L việc thụ lý vụ án tranh chấp tài sản chung của Tòa án là không đúng quy định của pháp luật.

Bởi tranh chấp của ông L với bà H là tranh chấp Hợp đồng, giao dịch nhưng theo đơn khởi kiện bà H yêu cầu Tòa án thụ lý vụ án Tranh chấp tài sản chung mà Tòa án vẫn thụ lý là sai về quan hệ tranh chấp. Tòa án thụ lý theo thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ là sai quy định, trường hợp này xác định đây là tranh chấp theo cư trú của bị đơn. Như vậy, Tòa án nhân nhân huyện X phải chuyển vụ án cho Tòa án có thẩm quyền thụ lý vụ án.

Tại phiên tòa, ông L vẫn giữ nguyên các yêu cầu phản tố sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73 tọa lạc xã X, huyện X, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 134930 cấp ngày 05 tháng 02 năm 2021 là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân của ông L và bà X.

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2547 ngày 11/3/2022 của Văn phòng C, giữa vợ chồng bà Lâm Thị Mỹ X và ông Trần Khánh L với ông Huỳnh Tấn H1 và bà Thái Thị Kim P là hợp pháp.

- Yêu cầu Tòa án hủy "giấy góp tiền" ghi ngày 20 tháng 6 năm 2020 giữa bà Lưu Thị Thúy H và ông Trần Khánh L vì đây là văn bản ghi khống không đúng sự thật.

3. Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 10/6/2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lâm Thị Mỹ X *và người đại diện theo ủy quyền – ông* Nguyễn Văn T *thống nhất trình bày:*

Bà X thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông L và người đại diện theo ủy quyền, đồng thời trình bày bổ sung, trước thời gian nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D và bà Â thì ông L có làm nhân viên kinh doanh của bà Lưu Thị Thúy H. Bà X không biết rõ công việc của ông L và bà H là gì, nhưng không thấy ông L phụ bà X khoản tiền lớn hoặc vật chất lớn nào khác để nuôi con trong thời gian dài và càng không nói cho bà X biết khoản tiền nào nhận từ khoản tiền theo giấy góp tiền ngày 20/6/2020 với bà Lưu Thị Thúy H. Theo bà X được biết từ chồng bà X là ông Trần Khánh L nói, Giấy góp tiền ghi ngày 20/6/2020 mới được ông L viết vào khoảng ngày 22/3/2022, tức là ghi khống do sức ép từ bà H đối với ông L, đây là điều bị ép buộc.

Tại phiên tòa bà X giữ nguyên các yêu cầu độc lập sau:

- Yêu cầu Tòa án Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 196 tờ bản đồ số 73 tọa lạc xã X, huyện X, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 134930 cấp ngày 05 tháng 2 năm 2021 là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân của bà Lâm Thị Mỹ X và ông Trần Khánh L;

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2547 ngày 11/3/2022 tại Văn phòng C, giữa bà Lâm Thị Mỹ X và ông Trần Khánh L với ông Huỳnh Tấn H1 và bà Thái Thị Kim P là hợp pháp.

4. Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 27/4/2022, các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn H1 *và bà* Thái Thị Kim P *trình bày:*

Vào ngày 11/3/2022 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần Khánh L và bà Lâm Thị Mỹ X thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73, diện tích 233,1m² tọa lạc tại xã X, với giá 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng) bao gồm thuế. Ông L và bà X đã đóng thuế và chi phí dịch vụ khác hết 46.000.000đ (bốn mươi sáu triệu đồng). Tuy nhiên giá trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Khi nhận chuyển nhượng hai bên có ra làm thủ tục chuyển nhượng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Vợ chồng ông bà đã giao đủ tiền và ông L, bà X đã giao đất cho vợ chồng ông bà sử dụng. Thời điểm mua đất, vợ chồng ông L và bà X đã dẫn vợ chồng ông bà đi xác định ranh giới đồng thời khẳng định đất không tranh chấp, tại thời điểm mua bán không có tổ chức, cá nhân nào ngăn chặn việc mua bán này. Thửa đất hiện đang do vợ chồng ông bà quản lý, sử dụng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông bà, đề nghị Tòa án không áp dụng các biện pháp ngăn chặn liên quan đến việc đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà. Đất vợ chồng ông bà đã mua bán, đã nhận đất và giao đủ tiền, đang trong quá trình làm thủ tục sang tên, ông bà không đồng ý việc bà H ngăn chặn việc sang tên đất của vợ chồng ông bà.

Ông H1, bà P vẫn giữ nguyên các yêu cầu độc lập:

- Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2547, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2022 tại Văn phòng C đã giao kết giữa ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P và ông Trần Khánh L, bà Lâm Thị Mỹ X;

- Đồng thời công nhận cho vợ chồng ông bà được quyền sử dụng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73, diện tích 233,1m² tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 134930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/02/2021.

5. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế N *trình bày:*

Ông là chồng của bà H, ông không biết sự việc tranh chấp giữa bà H và ông L vì ông và bà H mỗi người làm một công việc khác nhau, ông chỉ nghe vợ ông nói lại là góp tiền mua chung với ông L một mảnh đất ở xã X, sau đó ông L tự ý bán đất mà không hỏi ý kiến của bà H nên các bên xảy ra tranh chấp.

Ông có chứng kiến bà H giao cho ông L số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) tại nhà của vợ chồng ông, lúc đó có mặt bà X hay không ông cũng không nhớ, hai chị em có viết giấy tờ với nhau, nội dung giấy tay như thế nào thì ông không đọc nên không biết.

Vợ chồng ông việc ai nấy làm, kinh tế rõ ràng với nhau, số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) mà vợ ông góp chung để mua đất với ông L là tiền riêng của vợ ông, không liên quan đến ông.

Ông không có yêu cầu gì trong vụ án vì ông không có liên quan, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

6. Tại công văn số 18/VPCC ngày 06/6/2023 và công văn số 25/VPCC ngày 21/6/2024, Văn phòng công chứng Phạm Phi H2 *có ý kiến như sau:*

Qua nghiên cứu hồ sơ lưu tại Văn phòng công chứng Phạm Phi H2 liên quan đến vụ việc nêu trên được thể hiện như sau:

Ngày 11/3/2022, Văn phòng C Phạm Phi H2 tiếp nhận và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2547, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A) là ông Trần Khánh L, sinh năm 1988 cùng vợ là bà Lâm Thị Mỹ X, sinh năm 1988; Bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Tấn H1, sinh năm 1981 cùng vợ là bà Thái Thị Kim P, sinh năm 1982; Đối với Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 134930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/02/2021, cụ thể: Thửa đất số: 196, tờ bản đồ số: 73; Địa chỉ thửa đất: Xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Diện tích: 233,1m².

Vào ngày 11/3/2022, Công chứng viên – Văn phòng công chứng Phạm Phi H2 đã tiếp nhận và thực hiện công chứng quyền sử dụng đất nêu trên, tại thời điểm công chứng thửa đất trên không bị phong tỏa, không bị ngăn chặn, không bị hạn chế quyền của chủ sử dụng đất.

Về thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Công chứng viên – Văn phòng công chứng Phạm Phi H2 đã thực hiện theo đúng quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan.

7. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 26/12/2023, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:

7.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Thúy H về việc yêu cầu công nhận thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73 tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản chung theo tỷ lệ góp vốn của bà H là 61%, phần của ông L là 39%, để bà H được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Khánh L, bà Lâm Thị Mỹ X và ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P, đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73, diện tích 233,1m^2, toạ lạc tại X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được công chứng tại Văn phòng C ngày 11/3/2022, số công chứng 2547, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

7.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Khánh L và một phần yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị Mỹ X; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Khánh L, bà Lâm Thị Mỹ X và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P, đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73, diện tích 233,1m^2, toạ lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được công chứng tại Văn phòng C ngày 11/3/2022, số công chứng 2547, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Công nhận cho ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P được quyền sử dụng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73, diện tích 233,1m^2, toạ lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73, diện tích 233,1m^2, toạ lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hủy bỏ "Giấy góp tiền" ngày 20/6/2020 giao kết giữa bà Lưu Thị Thúy H và ông Trần Khánh L.

Buộc ông Trần Khánh L phải hoàn trả cho bà Lưu Thị Thúy H số tiền là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

7.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Khánh L và một phần yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị Mỹ X về việc yêu cầu công nhận thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73, diện tích 233,1m^2, toạ lạc tại X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

8. Nội dung kháng cáo:

Ngày 02/01/2024, bị đơn ông Trần Khánh L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án. Vì ông L cho rằng, bà H là người làm nghề hoạt động cho vay nặng lãi, ông L làm việc cho bà H và là người đang chịu trách nhiệm cho một khoản tiền chưa lấy về được, khoảng 800.000.000 đồng, khi bà H biết ông L bán đất thì nhận thấy ông L không còn tài sản để làm tin cho việc hoàn thành trách nhiệm với bà H nên bà H mới buộc ông L phải ký vào giấy góp tiền như hồ sơ thể hiện. Bản án sơ thẩm buộc ông L phải trả số tiền 800.000.000 đồng mà ông L không nhận là thiếu khách quan và chưa đúng thực tế. Vì lẽ đó, đề nghị cấp phúc thẩm:

- Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Lưu Thị Thúy H; ông Trần Khánh L không phải trả khoản tiền 800.000.000 đồng cho bà Lưu Thị Thúy H.

10. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

11. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Khánh L và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 26/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn – ông Trần Khánh L đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Thông báo mở lại phiên tòa hợp lệ cho các đương sự; các đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc sự kiện bất khả kháng, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Khánh L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, cụ thể xét xử theo hướng: ông Trần Khánh L không phải trả số tiền 800.000.000 đồng cho bà Lưu Thị Thúy H thì thấy:

[2.1] Giấy góp tiền ngày 20/6/2020 có nội dung: "*Hôm nay là ngày 20 tháng 06 năm 2020; tôi tên* Trần Khánh L .... *Cùng chị* Lưu Thị Thúy H ..... *cùng mua miếng đất thửa 196 tờ bản đồ số 73 tại* huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. *Chị* Lưu Thúy H *có đưa tôi số tiền là 800.000.000đ (*T1 *trăm triệu đồng chẵn*)". Tòa án cấp sơ thẩm xác định nội dung của Giấy góp tiền ngày 20/6/2020 không thoả thuận rõ ràng tỷ lệ phần góp vốn của bà H và ông L, không thỏa thuận phương thức chia lợi nhuận giữa các bên, nên không có căn

cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc công nhận thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73 tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản chung theo tỷ lệ góp vốn của bà H là 61%, phần của ông L là 39% giá trị thửa đất để bà H được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã hủy Giấy góp tiền ngày 20/6/2020, buộc ông L phải trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 800.000.000đ (*tám trăm triệu đồng*) theo giấy góp tiền đề ngày 20/6/2020 là phù hợp.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Khánh L về việc không đồng ý trả số tiền 800.000.000 đồng cho bà Lưu Thị Thúy H thì thấy

Thứ nhất, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông L yêu cầu hủy Giấy góp tiền ngày 20/6/2020, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh Giấy góp tiền ngày 20/6/2020 là để đảm bảo cho một giao dịch dân sự khác. Đồng thời, tại Giấy góp tiền ngày 20/6/2020 thể hiện rõ nội dung "*Chị* Lưu Thúy H *có đưa tôi số tiền là 800.000.000đ (*T1 *trăm triệu đồng chẵn*)" là chữ viết của ông L; điều này chứng tỏ ông L đồng ý xác nhận đã nhận số tiền 800.000.000 đồng của bà H để cùng mua miếng đất thửa 196. Do đó, không có căn cứ để cho rằng: ông L không nhận số tiền 800.000.000 đồng như ý kiến trình bày tại đơn kháng cáo của ông L.

Thứ hai, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông L cho rằng: Do bà H không yêu cầu ông L trả lại số tiền 800.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L trả lại số tiền 800.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện thì thấy:

Theo đơn khởi kiện bà H yêu cầu Tòa án căn cứ vào Giấy góp tiền ngày 20/6/2020 để chứng minh bà H có đưa cho ông L số tiền 800.000.000 đồng để xác định thửa đất 196 là tài sản chung giữa bà H và ông L; tuy nhiên không có căn cứ để chấp nhận, nên đã chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L hủy Giấy góp tiền ngày 20/6/2020 và buộc ông L phải trả lại cho bà H số tiền đã nhận 800.000.000 đồng là phù hợp.

Đồng thời, tại biên bản giải thích về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc chỉ thể hiện: Thẩm phán giải thích cho các đương sự về việc xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 và việc giải thích này đảm bảo cho đương sự về quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại khi bên có lỗi gây ra thì phải bồi thường.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L trả số tiền đã nhận 800.000.000 đồng cho bà H là đảm bảo giải quyết triệt để vụ án; không vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Khánh L.

[3] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Khánh L phải chịu là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Khánh L;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 26/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, các Điều 227, 228, 229, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định 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 bà Lưu Thị Thúy H về việc yêu cầu công nhận thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73 tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản chung theo tỷ lệ góp vốn của bà H là 61%, phần của ông L là 39%, để bà H được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Khánh L, bà Lâm Thị Mỹ X và ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P, đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73, diện tích 233,1m2, toạ lạc tại X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được công chứng tại Văn phòng C ngày 11/3/2022, số công chứng 2547, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Khánh L và một phần yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị Mỹ X và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Khánh L, bà Lâm Thị Mỹ X và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P, đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73, diện tích 233,1m^2, toạ lạc tại X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được công chứng tại Văn phòng C ngày 11/3/2022, số công chứng 2547, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Công nhận cho ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P được quyền sử dụng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73, diện tích 233,1m^2, toạ lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động đối với thửa

đất số 196, tờ bản đồ số 73, diện tích 233,1m^2, toạ lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Hủy bỏ "Giấy góp tiền" ngày 20/6/2020 giao kết giữa bà Lưu Thị Thúy H và ông Trần Khánh L.

6. Buộc ông Trần Khánh L phải hoàn trả cho bà Lưu Thị Thúy H số tiền là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Khánh L và một phần yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị Mỹ X về việc yêu cầu công nhận thửa đất số 196, tờ bản đồ số 73, diện tích 233,1m^2, toạ lạc tại X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân.

8. 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.

9. Về chi phí tố tụng: Bà Lưu Thị Thúy H phải chịu; đã nộp đủ.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Khánh L phải nộp 36.000.000đ (*ba mươi sáu triệu đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu số 0011762 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông L phải nộp thêm 35.700.000đ (*ba mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng).*

Bà Lâm Thị Mỹ X phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng),* theo biên lai thu số 0011761 ngày 28/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà X đã nộp đủ án phí.

Bà Lưu Thị Thúy H phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.725.000 (*mười chín triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng)*, theo biên lai thu số 0010911 ngày 24/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà Lưu Thị Thúy H được hoàn trả lại 19.425.000đ (*mười chín triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* án phí.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn H1, bà Thái Thị Kim P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu số 0011024 ngày 27/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Khánh L phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0005234 ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông L đã nộp xong.

12. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 07/8/2024).

13. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long