

**TOÀ 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: 158/2023/DS-PT

Ngày 13-9-2023

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 Cao Minh Vỹ.

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Sử;

Ông Trương Văn Tâm.

- 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: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 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 109/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 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 146/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 154/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2023, Thông báo về việc dời ngày xét xử số 155/2023/TB-TA ngày 23 tháng 8 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 143/2023/QĐ-TA ngày 06 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số B, đường H, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1984 và ông Kiều Quang T1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Hữu K, sinh năm 1983 và bà Võ Thị Thanh T2, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ I, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Văn phòng công chứng Trần Văn T3.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T3 - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số D, đường B tháng D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Ông Lê Kim L, sinh năm 1989.

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

- Người kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị H - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vợ chồng bà Lê Thị Thanh T, ông Kiều Quang T1 có vay của bà Nguyễn Thị H 4.550.000.000 đồng, khi vay không thế chấp tài sản gì. Đến hạn, vợ chồng bà T, ông T1 đã trả được 1.077.000.000 đồng, còn lại 3.473.000.000 đồng thì không trả mặc dù bà đã yêu cầu trả nhiều lần. Vì vậy, ngày 06-5-2022 bà H khởi kiện bà T, ông T1 tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2022/QĐST- DS ngày 08-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, bà T và ông T1 có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 3.473.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Sau khi có quyết định trên, do bà T, ông T1 không trả tiền cho bà H nên ngày 16-8-2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc ban hành Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản. Tài sản kê biên là thửa đất số 722, tờ bản đồ số 65 thị trấn P, huyện X (sau đây gọi tắt là thửa đất số 722) cùng tài sản trên đất. Sau khi kê biên tài sản trên, bà H mới phát hiện thửa đất số 722 cùng tài sản trên đất đã được vợ chồng bà T, ông T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Hữu K, bà Võ Thị Thanh T2 tại Văn phòng Trần Văn T3 (số C, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-01-2022).

Theo bà H, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của vợ chồng bà T, ông T1 là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh việc thi hành án cho bà H. Do vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh T, ông Kiều Quang T1 và bà Võ Thị Thanh T2, ông Trần Hữu K, được Văn phòng Trần Văn T3 công chứng ngày 13-01-2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên.

Bị đơn bà Lê Thị Thanh T và ông Kiều Quang T1 trình bày:

Vợ chồng bà T, ông T1 có quen biết với bà H. Năm 2020, hai bên có làm ăn chung với nhau bằng hình thức: Bà H đưa tiền cho bà T, ông T1 làm dịch vụ đảo hạn nợ Ngân hàng. Quá trình nhận tiền từ bà H thì bà T, ông T1 không thế chấp tài sản gì.

Năm 2022, do bà T, ông T1 bị người khác lừa hết tiền nên còn nợ lại bà H 3.473.000.000 đồng. Tháng 06-2022, bà H khởi kiện bà T, ông T1 ra Tòa án. Theo

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2022/QĐST-DS ngày 08-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thì bà T, ông T1 có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 3.473.000.000 đồng cùng lãi suất chậm trả theo quy định.

Còn thửa đất số 722 cùng tài sản trên đất được vợ chồng bà T, ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Võ Thị Thanh T2, ông Trần Hữu K vào ngày 13-01-2022 với giá 3.000.000.000 đồng. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H chưa khởi kiện vợ chồng bà T, ông T1 ra Tòa án để đòi số tiền nợ nêu trên. Mục đích chuyển nhượng thửa đất trên là để trả nợ cho Ngân hàng và một số người khác mà bà T, ông T1 còn thiếu nợ, cụ thể: Trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P 1.500.000.000 đồng để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông T1, sau đó tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Trần Văn T3 vào ngày 13-01-2022. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T2, ông K đã trả số tiền 1.500.000.000 đồng còn lại cho bà T, ông T1. Số tiền này bà T, ông T1 dùng để trả tiền vật liệu xây dựng cho bà T2, ông K 200.000.000 đồng và trả cho ông Lê Kim L 1.300.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền, bà T, ông T1 đã giao thửa đất số 722 cùng tài sản trên đất cho bà T2, ông K sử dụng từ đó cho đến nay.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không phải nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh việc thi hành án. Vì vậy, bà T và ông T1 không đồng ý với yêu cầu của bà H.

Trường hợp yêu cầu của bà H được chấp nhận thì bà T, ông T1 đồng ý trả lại 3.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 722 cùng tài sản trên đất cho bà T2, ông K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T, ông T1 giữ nguyên ý kiến như trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh T2, ông Trần Hữu K trình bày:

Tháng 01-2022, bà T2, ông K có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Thanh T, ông Kiều Quang T1 thửa đất số 722 cùng tài sản trên đất với giá 3.000.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông T1 đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền, nên bà T2, ông K phải chuyển khoản trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P 1.500.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và được Văn phòng Trần Văn T3, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-01-2022. Bà T2, ông K cũng đã trả tiếp số tiền 1.500.000.000 đồng còn lại cho bà T, ông T1, cụ thể như sau: Khấu trừ tiền vật liệu xây dựng mà bà T, ông T1 còn thiếu của bà T2, ông K là 200.000.000 đồng, chuyển khoản trả cho ông Lê Kim L 1.300.000.000 đồng. Sau khi trả đủ tiền, bà T2, ông K đã nhận thửa đất số 722 cùng tài sản trên đất sử dụng từ đó cho đến nay.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, bà T2, ông K không biết việc bà T, ông T1 còn thiếu tiền của bà H. Trong quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cũng như nhận và sử dụng thửa đất số 722 cùng tài sản trên đất thì không có ai khiếu nại, thắc mắc gì.

Việc bà T2, ông K nhận chuyển nhượng thửa đất số 722 cùng tài sản trên đất là do có nhu cầu sử dụng thực sự và hợp đồng được ký đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà T2, ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp yêu cầu của bà H được chấp nhận thì bà T2, ông K yêu cầu bà T, ông T1 trả lại cho bà T2, ông K số tiền 3.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn T3 trình bày:

Ngày 13-01-2022, Công chứng viên của Văn phòng Trần Văn T3 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 405, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hữu K, bà Võ Thị Thanh T2, đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 722, tờ bản đồ số 65 thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thời điểm tiếp nhận hồ sơ là vào hồi 13 giờ 30 và thời điểm hoàn thành việc chứng nhận hợp đồng, nhập thông tin lên hệ thống quản lý hợp đồng giao dịch của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là hồi 15 giờ 12 phút ngày 13-01-2022.

Về thành phần hồ sơ, căn cứ pháp luật 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 Trần Văn T3 đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 41 của Luật công chứng năm 2014, Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật chuyên ngành khác có liên quan.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kiều Quang T1, bà Lê Thị Thanh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hữu K, bà Võ Thị Thanh T2 đã được xác lập vào ngày 13-01-2022 là đúng người, đúng giấy tờ và việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, thiện chí, hợp tác không bị ép buộc hay bị lừa dối. Vì vậy, việc bà H yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu là không có căn cứ pháp luật.

Văn phòng công chứng Trần Văn T3 đề nghị Tòa án tiến hành hòa giải và xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Kim L trình bày:

Ngày 13-01-2022, ông L có nhận số tiền 1.300.000.000 đồng do bà T2, ông K chuyển khoản cho ông L. Đây là tiền bà T nợ của ông L. Khi bà T bán đất cho bà T2, ông K thì bà T2, ông K chuyển khoản để trả số tiền nợ mà bà T đang nợ của ông L. Ngoài việc nhận số tiền trên, những việc khác ông L không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bà Lê Thị Thanh T và ông Kiều Quang T1.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 722 tờ bản đồ địa chính số 65 tại thị trấn P cùng tài sản trên đất được ký kết giữa bà Lê Thị Thanh T, ông Kiều Quang T1 và ông Trần Hữu K, bà Võ Thị Thanh T2 được Văn phòng Trần Văn T3, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-01-2022 có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18-4-2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Lê Thị Thanh T, ông Kiều Quang T1 với bà Võ Thị Thanh T2, ông Trần Hữu K ngày 13-01-2022. Giám định lại toàn bộ chứng cứ có trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bà H cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ là Vi bằng số 81/2023/VB-TPLTB ngày 15-6-2023 của Văn phòng T4 và một số bức ảnh được chụp và in từ điện thoại di động của bà H.

Bị đơn bà Lê Thị Thanh T, ông Kiều Quang T1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu K, bà Võ Thị Thanh T2 giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà T2 cung cấp bổ sung một số bức ảnh được chụp và in từ điện thoại di động của bà T2.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:* Từ khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tiến hành xét xử vụ án công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ 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 nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có thiếu sót là trong phần “Xét thấy” có nhận định về việc chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu K, bà Võ Thị Thanh T2, nhưng trong phần quyết định lại không tuyên nội dung này. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung nội dung này để đảm bảo đúng quy định pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Văn phòng công chứng Trần Văn T3 vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt đương sự này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H:

Bà H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Lê Thị Thanh T, ông Kiều Quang T1 và vợ chồng bà Võ Thị Thanh T2, ông Trần Hữu K tại Văn phòng Trần Văn T3 ngày 13-01-2022 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13-01-2022). Lý do bà H kháng cáo vì cho rằng hợp đồng trên là hợp đồng giả tạo nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3 là bà H.

Xét yêu cầu và căn cứ nêu trên của bà H thấy rằng:

[2.1] Xét về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13-01-2022 được lập thành văn bản tại Văn phòng công chứng Trần Văn T3 nên phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng là ông K, bà T2 chưa hoàn thành việc đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 722 nên hợp đồng này chưa hoàn thành, chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Theo lời khai và các chứng cứ mà ông K, bà T2 cung cấp cho Tòa án (B1 49-65) thì nguyên nhân ông K, bà T2 chưa thực hiện được việc đăng ký sang tên đối với thửa đất trên là do trở ngại khách quan, vì: Từ ngày 27-01-2022 đến ngày 22-8-2022, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B có công văn số 140/CSHS đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X tạm dừng thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng nhà, đất do bà Lê Thị Thanh T đứng tên. Đến ngày 16-8-2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc có Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất trên. Do vậy, có căn cứ để xác định việc ông K, bà T2 chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng là do nguyên nhân khách quan.

[2.2] Tại thời điểm bà T, ông T1 và bà T2, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 13-01-2022 thì bà Nguyễn Thị H chưa khởi kiện đối với bà T, ông T1 để yêu cầu trả khoản nợ 3.473.000.000 đồng. Ngày 06-5-2022, bà H mới làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để yêu cầu bà T, ông T1 trả khoản nợ trên. Đến ngày 08-6-2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc ban hành Quyết định số 24/2022/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự trong vụ án này, theo đó bà T, ông T1 có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 3.473.000.000 đồng. Như vậy, thời điểm bà T, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 13-01-2022 thì họ chưa phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà H theo bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, bản thân bà H cũng thừa

nhận khi cho bà T, ông T1 vay tiền thì bà không yêu cầu bị đơn thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 722 và tài sản gắn liền trên đất. Vì vậy, việc bà H cho rằng bị đơn ký hợp đồng trên nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà H là không có căn cứ.

[2.3] *Xét ý kiến của nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13-01-2022 là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với nguyên đơn:*

Theo bị đơn và bà T2, ông K thì hợp đồng chuyển nhượng trên là hoàn toàn có thật, không phải là giao dịch giả tạo. Bà T, ông T1 đã giao nhà, đất cho bà T2, ông K quản lý, sử dụng từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay và ông T2, bà K cũng đã hoàn thành việc thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng cho bị đơn.

Xét lời khai trên của bà T, ông T1 và bà T2, ông K là phù hợp với các chứng cứ, tài liệu mà các đương sự này cung cấp, cụ thể: Ngày 13-01-2022, hai bên ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 722 với giá 3.000.000.000 đồng, việc thanh toán thực hiện như sau: Lần 1 đặt cọc 1.500.000.000 đồng, lần 2 thanh toán 1.300.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng trả khi hoàn thành thủ tục sang tên (B1 69). Theo các chứng từ sao kê Ngân hàng bà T2 giao nộp (B1 72-83) thì ngày 13-01-2022, bà T2, ông K đã chuyển khoản số tiền 1.500.000.000 đồng vào tài khoản của ông Kiều Quang T1 tại Ngân hàng Á để trả nợ cho Ngân hàng và giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên đang được bà T, ông T1 thế chấp tại Ngân hàng này; cùng ngày, bà T2 cũng đã chuyển khoản cho ông Lê Kim L số tiền 1.300.000.000 đồng theo yêu cầu của bà T để trả nợ cho ông L (B1 68). Số tiền còn lại là 200.000.000 đồng thì hai bên thỏa thuận khấu trừ số tiền nợ mua vật liệu xây dựng của bà T, ông T1 theo bảng kê chi tiết mà bà T2, ông K cung cấp (B1 71). Do vậy, Hội đồng xét xử hoàn toàn có căn cứ kết luận bà T2, ông K đã thanh toán đủ số tiền 3.000.000.000 đồng cho bà T, ông T1 để nhận chuyển nhượng thửa đất trên theo đúng mức giá hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 13-01-2022.

Về việc giao nhận nhà, đất cho bà T2, ông K: Bị đơn và bà T2, ông K đều xác nhận việc bà T, ông T1 đã giao nhà, đất chuyển nhượng nêu trên cho bà T2, ông K quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay. Sau khi nhận nhà, bà T2, ông K tiếp tục cho thuê và nhận tiền thuê nhà từ tháng 02-2022 đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2, ông K cung cấp các hình ảnh xác thực việc chuyển khoản tiền thuê nhà từ người thuê nhà cho bà T2 từ tháng 02-2022 đến nay. Do vậy, có căn cứ kết luận bà T2, ông K đã nhận nhà, đất tranh chấp quản lý sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay.

[2.4] Từ những chứng cứ và phân tích trên cho thấy: Không có căn cứ để kết luận hợp đồng chuyển nhượng ngày 13-01-2022 là hợp đồng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ 3 như ý kiến của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định này của bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[2.5] *Đối với yêu cầu độc lập của bà T2, ông K:*

Như trên đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng ngày 13-01-2022 là có thật và hợp pháp, đã được các bên thực hiện trên thực tế. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2, ông K là phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên. Bản án sơ thẩm có thiếu sót trong việc không tuyên rõ là chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2, ông K như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nên cần bổ sung nội dung này nhằm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[3] *Về án phí sơ thẩm*: Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] *Về án phí phúc thẩm*: Bà H phải chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Điều 124, khoản 1 Điều 133, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 5, Điều 40, Điều 41 Luật công chứng; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH.14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Lê Thị Thanh T, ông Kiều Quang T1 về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 722, tờ bản đồ số 65, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cùng tài sản trên đất ký giữa bà Lê Thị Thanh T, ông Kiều Quang T1 và ông Trần Hữu K, bà Võ Thị Thanh T2, được Văn phòng công chứng Trần Văn T3 công chứng số 405, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-01-2022.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu K, bà Võ Thị Thanh T2: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 722, tờ bản đồ số 65, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cùng tài sản trên đất giữa bà Lê Thị Thanh T, ông Kiều Quang T1 và ông Trần Hữu K, bà Võ Thị Thanh T2, được Văn phòng công chứng Trần Văn T3 công chứng số 405, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-01-2022 có hiệu lực pháp luật.

3. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011269 ngày 03-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà H đã nộp xong án phí sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Hữu K, bà Võ Thị Thanh T2 số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0011484 ngày 23-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 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 đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011818 ngày 19-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà H đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13-9-2023).

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 H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Xuyên Mộc, 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