

Bản án số: 688/2020/DS-PT

Ngày: 21-12-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản; quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; đòi lại tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đắc Minh

*Các thẩm phán:*

Ông Trần Văn Mười

Ông Dương Tuấn Vinh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số: 274/2019/TLDS-PT ngày 21 tháng 5 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản; Đòi lại tài sản; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1970/2019/QĐ-PT ngày 28/10/2019 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1 Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1947;

1.2 Ông Vũ Văn T, sinh năm 1943 (Chết năm 2017)

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T:*

+ Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1947;

+ Ông Vũ Văn T1, sinh năm 1968 và ông Vũ Văn T2, sinh năm 1972;

- + Ông Vũ Văn T3, sinh năm 1975 và ông Vũ Văn T4, sinh năm 1977;
- + Ông Vũ Hải T5, sinh năm 1983 và ông Vũ Hải T6, sinh năm 1986;
- + Bà Vũ Thị T7, sinh năm 1980 và bà Vũ Thị T8, sinh năm 1977;
- + Bà Vũ Thị Thu T9, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Quốc Lộ 51, tổ 2, khu phố K, phường K, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà R:* Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978. Địa chỉ: đường N, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 03 năm 2016)

**2. Bị đơn:** Ông Bùi Công M, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố H, phường K, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.

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

3.1 Ngân hàng TMCP Đ. Địa chỉ: quận Hoàn K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T10 - Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

- Bà Tạ Thị Thu T11; Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng cá nhân;
- Bà Nguyễn Thị Tú N1; Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng cá nhân;
- Ông Nguyễn Xuân C; Chức vụ: Cán bộ trung tâm xử lý nợ.

(Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 11 năm 2019)

3.2 Ông Vũ Văn T1, sinh năm 1968

3.3 Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1972;

3.4 Ông Vũ Văn T3, sinh năm 1975;

3.5 Vũ Văn T4, sinh năm 1977;

3.6 Ông Vũ Hải T5, sinh năm 1983;

3.7 Ông Vũ Hải T6, sinh năm 1986;

3.8 Bà Vũ Thị T7, sinh năm 1980;

3.9 Bà Vũ Thị T8, sinh năm 1977;

3.10 Bà Vũ Thị Thu T9, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Quốc Lộ 51, tổ 2, khu phố K, phường K, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.

3.11 Bà Nguyễn Thị Diễm P, sinh năm 1973;

3.12 Ông Vũ Anh T11, sinh năm 1997;

3.13 Ông Vũ Anh T12, sinh năm 1998;

3.14 Bà Vũ Nguyễn Huyền T13, sinh năm 2008.

Cùng địa chỉ: Quốc Lộ 51, tổ 2, khu phố K, phường K, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.

3.15 Bà Trần Thị D1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Quốc Lộ 51, tổ 2, khu phố K, phường K, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.

3.16 Bà Trịnh Thị Đ, sinh năm 1988. Địa chỉ: Quốc Lộ 51, tổ 2, khu phố K, phường K, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.

3.17 Bà Lê Thị Kim C1. Địa chỉ: đường Nguyễn Hữu T, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.

3.18 Bà Trần Thị H, sinh năm 1980;

Địa chỉ: khu phố H, phường K, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.

3.19 Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H1; Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Huy H2, chuyên viên Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Bà Rịa. (Văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 10 năm 2018)

3.20 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Mạnh C2, Chi cục trưởng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Thái Văn T14; Chức vụ: Phó chi cục.

Địa chỉ: đường Phạm Ngọc T, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 01 năm 2019)

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn ông Bùi Công M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ.

(Phía nguyên đơn có mặt ông Vũ Hải T6, Ông Lưu Quang N; Bị đơn ông Bùi Công M có mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt bà Nguyễn Thị Tú N, ông Nguyễn Xuân C, ông Vũ Hải T6, những đương sự khác của vụ án vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện, các bản khai và trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị R và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn T:*

Năm 2004, vợ chồng ông T và bà R có vay 150.000.000 đồng của Ngân hàng N (Ngân hàng Agribank). Đến năm 2006, thì ông T không có đủ tiền trả nợ nên nhờ ông Bùi Công M mượn của bà Lê Thị Kim C3 200.000.000 đồng và ông M đứng ra bảo lãnh để trả nợ Ngân hàng với số tiền 187.922.452 đồng, số

tiền còn lại ông M giữ. Vì không có khả năng trả nợ cho bà C3 nên ông T tiếp tục nhờ ông M đứng ra bảo lãnh vay 270.000.000 đồng từ Ngân hàng Đ (Ngân hàng BIDV) với thời hạn 01 năm. Sau đó, ông T trả cho bà C3 số tiền 200.000.000 đồng + 6.000.000 đồng (lãi), ông M lấy 10% tiền dịch vụ tương đương 27.000.000 đồng và 4.000.000 đồng tiền giấy tờ, số tiền còn lại 33.000.000 đồng ông M giữ luôn để trả lãi Ngân hàng.

Ngày 01/11/2008, ông M đến nhà yêu cầu vợ chồng ông T ký giấy đã nhận đủ 280.000.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng.

Ngày 03/11/2008, ông M yêu cầu vợ chồng ông T ký nhận đã nhận đủ 300.000.000 đồng vào ngày 27/10/2008 và nói 20 ngày làm thủ tục đáo hạn.

Ngày 27/10/2008, ông M đã đi giải chấp khoản vay tại ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng QSD đất nhưng ông M giữ lại giấy chứng nhận QSD đất này mà không giao cho ông T.

Ngày 12/12/2008, ông T có đề nghị ông M cho vợ chồng ông T trả 300.000.000 đồng nhưng ông M không chịu và buộc phải giao nhà đất cho ông M và ông M cho biết vì nhà đất của vợ chồng ông T đã sang nhượng cho ông M mới làm thủ tục chuyển nhượng thì ông M không thông báo vấn đề này. Sau này ông T mới biết ông M dùng giấy ủy quyền cho ông T ủy quyền cho ông M đi vay tiền để làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất. Đến ngày 23/11/2017 ông Vũ Văn T chết.

*Ông T, bà R và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông T yêu cầu Tòa án:*

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11 quyền số 03/2007TP/CC-SCT/HĐGD do UBND phường Kim Dinh, thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chứng thực ngày 18/10/2007 giữa vợ chồng ông T, bà R với ông M (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2007);

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L722115 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 29/4/1998 sang tên cho ông Bùi Công M ngày 14/11/2008;

- Hủy Hợp đồng thế chấp ngân hàng là tài sản quyền sử dụng đất 3.494,3m<sup>2</sup> và tài sản trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số L722115 cấp ngày 29/4/1998, giữa ông Bùi Công M với Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh Bà Rịa;

- Buộc ông Bùi Công M trả lại cho bà Nguyễn Thị R và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn T:

- + Trả lại phần đất có diện tích 3.494,3m<sup>2</sup> và nhà, tài sản khác trên đất ở thửa đất 236, 361, 634, 638, 639, 640 tờ bản đồ 20, 47 đất tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa.

- + Trả lại 589.132.142 đồng tiền bồi thường 97,5m<sup>2</sup> đất bị thu hồi.

- + Trả lại 2 giấy CMND của ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị R.

- Ông T, bà R đồng ý trả cho ông M 270.000.000 đồng và tiền lãi theo quy

định của pháp luật.

*Theo các bản tự khai, lời trình bày và đơn phản tố của bị đơn là ông Bùi Công M trình bày:*

Khoảng tháng 9/2007, ông T, ông Đỗ Khắc T15 và ông Nguyễn Quốc T16 có đến nhờ ông M yêu cầu ông M giúp ông T với lý do nhà, đất của ông T đã bị Chi cục Thi hành án thị xã Bà Rịa phát mãi để trả nợ Ngân hàng N -Chi nhánh Bà Rịa. Lúc đó, ông M nói không có tiền nhưng ông T, ông T15, ông T16 liên tục đến nhà ông M để nhờ ông M giúp. Ông M và ông T có thỏa thuận làm một hợp đồng thỏa thuận về giá trị tài sản nhà, đất của ông T do ông T15, ông T, ông T16 lập có giá trị là 300.000.000 đồng .

Sau khi làm văn bản thỏa thuận xong, ông M có dẫn ông T đến gặp bà C3 để vay 200.000.000 đồng mục đích trả nợ cho Ngân hàng và ông M đứng ra bảo lãnh vay; ông T thì nhận tiền. Sau đó, ông M, ông T, bà R ra UBND phường Kim Dinh tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất dựa trên hợp đồng thỏa thuận mà trước đó các bên đã ký, có sự chứng kiến của ông T15, ông T16.

Năm 2011, sau khi Bản án phúc thẩm số 89/DSPT ngày 14/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu có hiệu lực thì ông M có hỗ trợ cho ông T, bà R 156.000.000 đồng để di dời chỗ ở.

Hiện nay, đất đã bị thu hồi 97,5m<sup>2</sup> làm đường quốc lộ 1 được bồi thường 570.000.000 đồng ông M đã nhận.

Nay, bà R và ông T khởi kiện là ông M không đồng ý và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án: Buộc bà Nguyễn Thị R và ông Vũ Văn T trả lại cho ông Bùi Công M toàn bộ diện tích đất 3.494,3m<sup>2</sup> và tài sản trên đất (trừ diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> nhà nước đã thu hồi) gồm các thửa số 236, 634, 638, 639, 640 và 361 thuộc tờ bản đồ số 47 + 20 tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa.

Ông M khẳng định bà Trần Thị H là vợ ông M, tài sản tranh chấp với ông T, bà R là tài sản riêng của ông M có trước khi lấy bà H. Không liên quan gì đến bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Bà Tạ Thị Thu T11 là người đại diện Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh Bà Rịa trình bày:* Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh Bà Rịa đã cho ông Bùi Công M vay tiền theo hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng thứ nhất, số 03/2009/HĐ ngày 09/12/2009 với số tiền vay 650.000.000 đồng, có thế chấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 3.494,3m<sup>2</sup> số L722115 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 14/11/2008 đứng tên ông Bùi Công M. Ông M đã trả được 280.000.000 đồng, còn lại gốc 370.000.000 triệu và lãi chưa trả 516.252.667 đồng. Tính đến thời điểm xét xử còn nơi gốc và lãi là 886.252.667 đồng.

- Hợp đồng tín dụng thứ hai, số 02/2010/HĐ ngày 27/4/2010 với số tiền vay 200.000.000 đồng và tiếp tục thế chấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích

3.494,3m<sup>2</sup> số L722115 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 29/4/1998 đã sang tên cho ông Bùi Công M ngày 14/11/2008. Ông M đã trả được 10.888.889 đồng tiền lãi, tiền gốc chưa trả. Tính đến thời điểm xét xử còn nợ gốc, lãi là 510.232.333 đồng.

Cả 2 hợp đồng này ông M còn nợ gốc và lãi là 1.396.476.000 đồng.

Nay, ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án: Công nhận các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản hợp pháp. Buộc ông Bùi Công M trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền là 1.396.476.000 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ;

*Ông Vũ Văn T2 trình bày:*

Ông Tuấn là con của bà Nguyễn Thị R và ông Vũ Văn T (đã chết). Nguồn gốc đất tranh chấp giữa cha mẹ ông và ông M là tài sản chung của gia đình được ông Vũ Văn T đứng tên đại diện trên giấy chứng nhận QSD đất.

Năm 2008, giữa bà Nguyễn Thị R, ông Vũ Văn T và ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mục đích là hợp đồng vay tài sản để đảm bảo khoản trả nợ của ông T, bà R) thì các anh em trong gia đình không hề hay biết và ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù đã trưởng thành. Còn chữ ký trong hợp đồng thỏa thuận ngày 18/10/2007 do ông M cung cấp cho Tòa thì ông Tuấn chỉ ký vào giấy viết tay có nội dung ủy quyền cho ông M vay tiền như đã trình bày ở trên. Ngoài ra không ký bất cứ giấy tờ hay hợp đồng thỏa thuận nào khác với ông M.

Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài căn nhà của ông T, bà R thì còn có nhà của ông Vũ Văn T2, ông Vũ Văn T4, và ông Vũ Văn Tuyền nhưng các em nêu trên không hề ký vào hợp đồng. Mặt khác, diện tích đất 3.494,3m<sup>2</sup> mà các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 300.000.000 đồng là điều hết sức phi lý.

Nay, ông Tuấn cũng là người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông T đồng ý và thống nhất với yêu cầu của bà Nguyễn Thị R.

*Ông Vũ Văn T1, ông Vũ Văn T3, bà Vũ Thị T7, ông Vũ Hải T5, ông Vũ Hải T6, bà Vũ Thị T7, bà Vũ Thị Thu, bà Vũ Thị Thu Thủy trình bày:* Các ông bà là con của bà Nguyễn Thị R và ông Vũ Văn T (đã chết). Nguồn gốc đất tranh chấp giữa cha mẹ chúng tôi và ông M là tài sản chung của gia đình được ông Vũ Văn T đứng tên đại diện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008, giữa bà Nguyễn Thị R, ông Vũ Văn T và ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mục đích là hợp đồng vay tài sản để đảm bảo khoản trả nợ của ông T, bà R) thì các anh em trong gia đình không hề hay biết và ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù đã trưởng thành. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài căn nhà của ông T, bà R thì còn có nhà của ông Vũ Văn T2, ông Vũ Văn T4, và ông Vũ Văn T3 nhưng những người nêu trên không hề ký vào hợp đồng. Mặt khác, diện tích đất 3.494,3m<sup>2</sup> mà các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá

300.000.000 đồng là điều hết sức phi lý. Vì vậy, nay các con ông T, bà R cũng là người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông T, nay đồng ý và thống nhất với yêu cầu của bà Nguyễn Thị R.

*Bà Nguyễn Thị Diễm P, ông Vũ Anh T11, ông Vũ Anh T12, bà Vũ Nguyễn Huyền T13 trình bày:* Bà P là vợ ông Vũ Văn T2, các ông T11, ông T12, bà T13 là con ông T10 bà P. Đất tranh chấp là của gia đình bên chồng và ông bà, các ông bà về sống trên đất nên không ý kiến và yêu cầu gì đối với vụ án.

*Bà Trần Thị D trình bày:* Bà Dung là vợ ông Vũ Văn T4. Đất tranh chấp là của gia đình bên chồng và bà lấy ông Toan về sống trên đất nên không ý kiến và yêu cầu gì đối với vụ án.

*Bà Trịnh Thị D1 trình bày:* Bà D1 là vợ ông Vũ Hải T6. Đất tranh chấp là của gia đình bên chồng và bà lấy ông T6 về sống trên đất nên không ý kiến và yêu cầu gì đối với vụ án.

*Bà Lê Thị Kim C3 trình bày:* Bà C3 không có quan hệ gì với các đương sự trong vụ án. Việc ông T và ông M có trình bày đến gặp bà C3 để vay số tiền 200.000.000 đồng mục đích trả nợ cho Ngân hàng và ông M đứng ra vay, bảo lãnh; ông T thì nhận tiền thì đã lâu gần 10 năm nên bà C3 không nhớ. Nay, các bên tranh chấp bà C3 không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

*Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp được Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Vũ Văn T và đã sang tên cho ông Bùi Công M là đúng quy định của pháp luật. Nay, các bên đương sự tranh chấp có yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp thì Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì.

*Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa trình bày:* Bản án dân sự phúc thẩm số 89/DSPT ngày 14/11/2011 được Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật đã thi hành án được như sau:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa đã hoàn trả cho ông M số tiền tạm ứng án phí 1.000.000 đồng. Phần án phí chủ động 70.708.000 đồng mà ông T, bà R còn phải nộp theo bản án dân sự phúc thẩm số 89/DSPT ngày 14/11/2011 hiện nay đã đình chỉ chưa thi hành án.

Ngày 11/6/2014 có quyết định giám đốc thẩm số 245/2014/DS-GĐT của Tòa án nhân dân Tối cao thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa đã ban hành Quyết định đình chỉ thi hành án số 01/QĐ-CCTHA ngày 03/10/2014 về việc thi hành bản án phúc thẩm nêu trên cho đến nay.

*Bà Trần Thị H trình bày:* Bà H là vợ thứ hai của ông M kết hôn ngày 02/12/2010. Bà H khẳng định tài sản tranh chấp giữa các bên là tài sản riêng của

ông M có trước khi lấy bà H. Nay các bên tranh chấp thì bà H không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng:*

*Ông Đỗ Khắc T15, ông Nguyễn Quốc T16, bà Vũ Thị T8, ông Lê Văn H trình bày:* Các ông bà chứng kiến việc ông T, bà R và ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã giao nhận tiền và nhận đất đầy đủ theo quy định của pháp luật. Nay các bên tranh chấp thì các ông bà không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu là buộc ông M trả lại 2 giấy CMND của ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị R. Còn các yêu cầu khởi kiện khác vẫn giữ nguyên; Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:**

Áp dụng: Điều 26, 37, 39, 34, 157, 165, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 122, 124, 466, 468 Bộ luật dân sự. Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn T. Bác yêu cầu phản tố của ông Bùi Công M. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/2007 giữa ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị R với ông Bùi Công M lập tại UBND phường Kim Dinh, thị xã Bà Rịa.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L722115 mà UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 29/04/1998 cho ông Vũ Văn T đã sang tên cho ông Bùi Công M ngày 14/11/2008.

3. Bà Nguyễn Thị R và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn T được quyền sử dụng diện đất 3.494,3m<sup>2</sup> ( trừ 97,5m<sup>2</sup> nhà nước đã thu hồi) và nhà, tài sản khác trên đất ở thửa đất 236, 361, 634, 638, 639, 640 tờ bản đồ 47 + 20 tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa. Theo 3 sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 12/7/2018 và ngày 01/8/2018.

4. Về nghĩa vụ trả tiền:

+ Bà Nguyễn Thị R và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn T phải trả cho ông Bùi Công M số tiền là 734.250.000 đồng. Ông Bùi Công M có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị R và những người kế thừa ông Vũ Văn T số tiền là 589.132.142 đồng.

+ Sau khi trừ nghĩa vụ của nhau thì bà Nguyễn Thị R và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn T phải trả cho ông Bùi Công M số



tiền là: 734.250.000 đồng - 589.132.142 đồng = 145.117.858 đồng (Một trăm bốn mươi năm triệu, một trăm mười bảy ngàn, tám trăm năm tám đồng).

5. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Ông Bùi Công M có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền là 1.396.476.000 đồng (Một tỷ, ba trăm chín sáu triệu, bốn trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) và tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng.

6. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241/2008/HĐ ngày 27/11/2008 giữa ông Bùi Công M với Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa. Hủy hợp đồng thế chấp bổ sung số 02/2010/HĐBS ngày 27/4/2010 giữa ông Bùi Công M với Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa.

7. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn T, về việc yêu cầu ông Bùi Công M phải trả lại 2 giấy CMND của ông T, bà R.

8. Bà Nguyễn Thị R và những người thừa kế của ông T đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận QSD đất và tài sản trên đất đối với diện tích đất 3.494,3m<sup>2</sup> (trừ diện tích đất 97,5m<sup>2</sup> nhà nước đã thu hồi) ở thửa số 236, 634, 638, 639, 640, 361 thuộc tờ bản đồ số 47 + 20 (mới 15+22) tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa. Theo 3 sơ đồ vị trí đất lập ngày 12/7/2018 và 01/10/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

Ngày 02/4/2019 bị đơn ông Bùi Công M có đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng BIDV có đơn kháng cáo yêu cầu công nhận các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241/2008/HĐ ngày 27/11/2008 và Hợp đồng thế chấp bổ sung số 02/2010/HĐBS ngày 27/4/2010 giữa ông Bùi Công M với Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa hợp pháp, chấp nhận yêu cầu độc lập của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn ông Bùi Công M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng BIDV vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông Bùi Công M trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/2007 giữa ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị R với ông Bùi Công M là hợp pháp, các vấn đề khác ông M xin bảo lưu ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông M.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng BIDV là ông Nguyễn Xuân C trình bày: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông M và Ngân hàng đã

được thực hiện đúng thủ tục và hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L722115 mà UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 29/04/1998 cho ông Vũ Văn T đã sang tên cho ông Bùi Công M ngày 14/11/2008 để đảm bảo quyền phát mại của Ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung hủy các hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông M.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R là Ông Lưu Quang N trình bày: Giao dịch giữa các bên là giả tạo đã được quyết định giám đốc thẩm xác định nên nguyên đơn không cần chứng minh. Việc Ngân hàng BIDV khi cho vay không thực hiện đúng quy trình khi không thẩm định kỹ tài sản bảo đảm nên có hậu quả bất lợi thì Ngân hàng phải chịu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, xét kháng cáo của bị đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/2007 giữa vợ chồng ông T, bà R với ông M tại UBND phường Kim Dinh, TP. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thực chất là ủy quyền để ông M vay ngân hàng vì giá trị tài sản theo định giá của ngân hàng cao hơn giá chuyển nhượng. Đồng thời, GCN QSDĐ là cấp cho hộ, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì các thành viên trong hộ của ông T không đồng ý việc chuyển nhượng này. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác, tuyên bố vô hiệu là có căn cứ. Do hợp đồng bị vô hiệu nên các quan hệ phát sinh từ hợp đồng này cũng vô hiệu theo và bị hủy như cấp sơ thẩm nhận định là đúng pháp luật. Do kháng cáo của bị đơn không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Xét kháng cáo của Ngân hàng BIDV: ngân hàng và đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc ông M có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã được Tòa án ghi nhận là đúng quy định pháp luật, còn phương thức thi hành án không thuộc thẩm quyền của Tòa án nên không có cơ sở xem xét kháng cáo của ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Ngân hàng BIDV, 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của ông Bùi Công M và Ngân hàng TMCP Đ làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đối với đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Xét thấy, đề nghị xét xử vắng mặt nêu trên hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sau đây gọi tắt là BLTTDS 2015), Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Về sự vắng mặt của nguyên đơn Nguyễn Thị R nhưng có người đại diện ủy quyền là Ông Lưu Quang N có mặt, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của BLTTDS 2015, Tòa án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ đối với phần bản án sơ thẩm đã quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L722115 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 29/4/1998 sang tên cho ông Bùi Công M ngày 14/11/2008 và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông M và Ngân hàng.

Ngân hàng TMCP Đ–Chi nhánh Bà Rịa đã cho ông Bùi Công M vay tiền theo hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng thứ nhất, số 03/2009/HĐ ngày 09/12/2009 với số tiền vay 650.000.000 đồng, có thế chấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 3.494,3m<sup>2</sup> số L722115 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 14/11/2008 đứng tên ông Bùi Công M. Ông M đã trả được 280.000.000 đồng, còn lại gốc 370.000.000 triệu và lãi chưa trả 516.252.667 đồng. Tính đến thời điểm xét xử còn nợ gốc và lãi là 886.252.667 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng thứ hai, số 02/2010/HĐ ngày 27/4/2010 với số tiền vay 200.000.000 đồng và tiếp tục thế chấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 3.494,3m<sup>2</sup> số L722115 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 29/4/1998 đã sang tên cho ông Bùi Công M ngày 14/11/2008. Ông M đã trả được 10.888.889 đồng tiền lãi, tiền gốc chưa trả. Tính đến thời điểm xét xử còn nợ gốc, lãi là 510.232.333 đồng.

Cả 2 hợp đồng này ông M còn nợ gốc và lãi là 1.396.476.000 đồng.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241/2008/HĐ ngày 27/11/2008 và Hợp đồng thế chấp bổ sung số 02/2010/HĐBS ngày 27/4/2010 giữa ông M và Ngân hàng: Hai hợp đồng thế chấp nêu trên là để đảm bảo cho khoản vay của ông M theo Hợp đồng tín dụng số 03/2009/HĐ ngày 9/12/2009 với số tiền vay là 650.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 02/2010/HĐ ngày 27/04/2010 của ông M với ngân hàng, số tiền vay là 200.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp này được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm thế chấp, ông M là người sử dụng hợp pháp tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L722115 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 29/4/1998, đăng ký biến động sang tên cho ông Bùi Công M

ngày 14/11/2008.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L722115 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 29/4/1998 sang tên cho ông Bùi Công M ngày 14/11/2008 và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông M và Ngân hàng là trái quy định tại khoản 2, Điều 133 Bộ luật Dân sự: *“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 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”* và quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005; quy định tại Luật Đất đai năm 2013 thì không thu hồi *“Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai”* nếu như *“người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”*.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của Ngân hàng BIDV là có căn cứ, hợp lý và cần thiết để bảo đảm an toàn, ổn định pháp lý cho các giao dịch đối với các tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quyết định giám đốc thẩm số 245/2014/DS-GĐT ngày 11/6/2014 của Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 89/2011/DSPT ngày 14/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhưng không xem xét, đề cập đến quyền lợi của bên thứ ba ngay tình là ngân hàng. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quyết định này để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy 02 hợp đồng thế chấp là không đúng quy định pháp luật như đã nhận định trên.

Trong trường hợp chấp nhận quyền của bên thứ ba ngay tình, thì Tòa án cấp sơ thẩm phải căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 là *“Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại, nếu có”*. Do đó, cần phải xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M với ông T, bà R, nếu có vi phạm điều cấm của pháp luật thì ai là bên có lỗi trong giao dịch mà bị vô hiệu.

### **[3] Xét kháng cáo của ông Bùi Công M:**

[3.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2007:

Hợp đồng thỏa thuận ngày 16/10/2007 giữa ông T, bà R và ông M thể hiện rõ ý chí của các bên về việc thực hiện hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể, ông T và bà R cam kết sau khi ông M cho vợ chồng ông bà vay số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng

Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, ông bà có trách nhiệm ủy quyền cho ông M tiếp tục vay Ngân hàng số tiền 270.000.000 đồng để trả nợ số tiền trên và đi chỉnh lý lại sổ đỏ. Sau khi chỉnh lý xong, ông bà sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên lại cho ông M. Trong thời hạn 1 năm, nếu không hoàn trả lại số tiền 270.000.000 đồng cho ông M thì ông bà sẽ giao toàn bộ tài sản đã ghi trong biên bản cam kết này cho ông M.

Xét thấy, việc ông T, bà R chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M là giao dịch có điều kiện của hợp đồng vay tài sản, không phải là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định. Cụ thể:

Thực hiện theo Hợp đồng thỏa thuận được lập ngày 16/10/2007, ông M đã ứng số tiền 200.000.000 đồng cho ông T, bà R trả nợ. Theo Phiếu thu ngày 16/10/2007 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu thì Ngân hàng đã thu của ông T số tiền 187.922.452 đồng. Do ông T, bà R đã trả nợ Ngân hàng nên đã ủy quyền cho ông M dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà để liên hệ với Ngân hàng về việc mượn số tiền 270.000.000 đồng theo Giấy ủy quyền ngày 16/10/2007.

Cũng theo thỏa thuận trên, thì ông T, bà R có trách nhiệm làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M sau khi thanh toán tiền cho Ngân hàng và chỉnh lý lại sổ đỏ. Do đó, các bên tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2007 tại UBND phường Kim Dinh. Theo hợp đồng thỏa thuận nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân có điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 125 BLDS 2005: *“Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ”*. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên chỉ phát sinh hiệu lực khi ông T, bà R không trả nợ số tiền 270.000.000 đồng cho ông M trong thời hạn 01 năm kể từ ngày các bên thỏa thuận. Nên kể từ ngày 16/10/2008, ông T và bà R không trả số tiền nêu trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng được lập chỉ sau 02 ngày kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thỏa thuận mà không phải sau thời hạn 01 năm nên vi phạm thỏa thuận là không đúng với ý chí thỏa thuận của ông T, bà R và ông M. Thực tế là sau ngày 18/10/2008, ông M mới thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất và được Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã Bà Rịa cập nhật biến động ngày 14/11/2008 là đúng theo thỏa thuận của các bên là do sau 01 năm, ông T và bà R không thanh toán số tiền 270.000.000 đồng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực.

Xét hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng được lập thành văn bản và được chứng thực tại UBND phường Kim Dinh theo đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai 2003: *“Hợp đồng*

*chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*". Ông T và bà R cho rằng ông bà bị lừa dối để giao kết hợp đồng này nhưng cũng không chứng minh được trình bày của mình có căn cứ.

Về tài sản chuyển nhượng: Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng phần đất có diện tích 3494.3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 236, 361, 634, 638, 639, 640 tờ bản đồ số 47 + 20 tọa lạc tại phường Kim Dinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L722115 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 29/4/1998 cho ông T. Tài sản này là tài sản được phép chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai 2003. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T trình bày phần đất tranh chấp là tài sản chung của hộ gia đình vào thời điểm ông T và bà R ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2007 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Về nghĩa vụ thanh toán: Theo hợp đồng các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Giá trị này là phù hợp với giá thị trường tại thời điểm giao dịch, vì phần đất này nằm trong khu quy hoạch, nên giá trị thấp, tương đương với giá đất do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành và định giá của các Ngân hàng Agribank và BIDV khi cho vay, giao dịch này không trái quy định pháp luật nên được chấp nhận. Sau 01 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng thỏa thuận, ông T và bà R không trả được số tiền 270.000.000 đồng đã nhận ngày 16/10/2007 nên ông M tiến hành thanh toán thêm 30.000.000 đồng để đủ số tiền 300.000.000 đồng là giá trị được thỏa thuận trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2007 và hợp đồng thỏa thuận ngày 16/10/2007. Giấy biên nhận tiền ngày 27/11/2008 của ông T và bà R đã thể hiện nội dung này.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà R và ông M là có thật, xuất phát từ hợp đồng thỏa thuận giữa các bên và giao dịch dân sự có điều kiện. Những người làm chứng là các ông Đỗ Khắc T15, ông Nguyễn Quốc T16, bà Vũ Thị T8, ông Lê Văn H đều thống nhất lời khai là có chứng kiến việc ông T, bà R và ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã giao nhận tiền và nhận đất đầy đủ.

Mặt khác, tại Biên bản ngày 12/12/2012 có sự xác nhận của UBND phường Kim Dinh thì ông T và ông M đã thỏa thuận: *"Tôi tên Bùi Công M tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông bà Võ Văn Tảo số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu) tiền hỗ trợ di dời nhà và tài sản có trên đất và số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) tiền thuê nhà. Tôi đã nhận tiền đầy đủ như trên. Tôi tự nguyện cam kết tháo dỡ nhà và bàn giao mặt bằng cho ông Bùi Công M"*. Biên bản này thể hiện việc ông T và bà R đã tự nguyện thi hành một phần nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng phần đất có diện tích 229,7m<sup>2</sup> (trong đó 217,3m<sup>2</sup> đất ở) thuộc thửa số 236 và tài sản gắn liền với đất.

Từ đó, có thể khẳng định việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà R với ông M là tự nguyện, không vi phạm các quy định pháp luật và ông M đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông M về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2007 là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L722115 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 29/4/1998 sang tên cho ông Bùi Công M ngày 14/11/2008

Việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Bà Rịa đăng ký biến động cho ông M ngày 15/11/2008 trên Giấy chứng nhận nêu trên là căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2007. Việc cập nhật được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định nên được công nhận.

[3.3] Xét yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông M và yêu cầu buộc bà R và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T trả lại toàn bộ phần đất tranh chấp:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2007 thì tổng diện tích đất chuyển nhượng là 3.494,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 236, 361, 634, 638, 639, 640 tờ bản đồ 47 + 20 tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa. Tuy nhiên, ngày 04/8/2011, UBND thị xã Bà Rịa đã ban hành Quyết định số 2603/QĐ-UBND về việc thu hồi 97,5m<sup>2</sup> đất tại phường Kim Dinh của ông M. Do đó, hiện nay ông M chỉ được công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 3.396,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 236, 361, 634, 638, 639, 640 tờ bản đồ 47 + 20 tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 12/7/2018 và ngày 01/8/2018.

[3.4] Xét số tiền bồi thường là 589.132.142 đồng theo Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 23/8/2011 của UBND thị xã Bà Rịa về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông M đối với việc thu hồi 97,5m<sup>2</sup> đất tại phường Kim Dinh. Do Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà R với ông M nên xác định ông M phải trả cho ông T và bà R số tiền này.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, theo Khoản 4 Điều 146 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về thi hành Luật Đất đai thì: *“Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Thứ tự ưu tiên thanh toán nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được xác định theo thứ tự đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.”*

Nên kể từ thời điểm ông M đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thì hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định pháp luật. Ông M

chủ sử dụng hợp pháp nên có quyền nhận số tiền bồi thường là 589.132.142 đồng nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật.

#### **[4] Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá:**

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận. Nên căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì nguyên đơn phải chịu chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản là 16.371.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng lệ phí bà R đã nộp.

#### **[5] Về án phí dân sự:**

##### **[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Theo Khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì: *“Đối với những vụ việc đã được Tòa án thụ lý để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm hoặc theo thủ tục phúc thẩm trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 nhưng sau ngày 01 tháng 01 năm 2017 Tòa án mới giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, phúc thẩm thì các quyết định về án phí, lệ phí Tòa án được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; trường hợp theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 mà đương sự, người bị kết án phải chịu án phí, lệ phí Tòa án nhưng theo quy định của Nghị quyết này thì đương sự, người bị kết án không phải chịu hoặc được miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án thì áp dụng quy định của Nghị quyết này”*. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ đồng thời Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009 để giải quyết”.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà R và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

- Án phí không giá ngạch là 200.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Án phí có giá ngạch là 27.565.286 đồng đối với yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền 589.132.142 đồng;

- Án phí có giá ngạch là 57.106.140 đồng đối với yêu cầu buộc bị đơn trả lại phần đất có diện tích 3.396,8m<sup>2</sup> (tương đương 1.503.168.000 đồng).

Tổng cộng là 84.871.426 đồng nhưng đương đơn là người cao tuổi nên áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội được miễn toàn bộ án phí. Bà R được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.250.000 đồng theo Biên lai thu số 011318 ngày 12/11/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Do yêu cầu phản tố của ông M được chấp nhận nên ông M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.



Do yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ được Tòa án công nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa sơ thẩm, nên ông M phải chịu trên số tiền 1.396.476.000 đồng phải thanh toán cho Ngân hàng là 53.894.280 đồng. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 24.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0001779 ngày 14/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

#### [5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm

Người kháng cáo là ông M và Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008359 ngày 02/4/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008358 ngày 02/4/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[6] Về giải quyết hậu quả của việc Bản án dân sự phúc thẩm số 89/2011/DSPT ngày 14/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được thi hành một phần.

Ngày 18/12/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa có Văn bản số 175/CV-CCTHADS gửi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: “*Vậy kết quả thi hành án dân sự đến nay được xác định như sau: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa đã hoàn trả cho ông M số tiền tạm ứng án phí 1.000.000 đồng (một triệu đồng).*”

*Thi hành xong phần theo đơn của ông M về việc buộc ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị R phải giao trả cho ông Bùi Công M diện tích đất 229,7m<sup>2</sup> (trong đó 217,3m<sup>2</sup> đất ở) thuộc thửa số 236 tờ bản đồ số 47 và toàn bộ nhà, vật dụng kiến trúc, cây trên đất, trên cơ sở các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận thi hành.*

*Phản án phí chủ động về án phí DSST 70.708.000 đồng (bảy mươi triệu bảy trăm lẻ tám nghìn đồng) ông T, bà R còn phải tiếp tục nộp.*

*Sau khi nhận được Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa đã ra thông báo tạm đình chỉ theo quy định của pháp luật”.*

#### [6.1] Giải quyết hậu quả về án phí đã thi hành

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa đã thi hành đối với phần án phí của ông M là 1.000.000 đồng. Nên Tòa án ghi nhận sự thi hành án đối với phần án phí này.

Do Bản án dân sự phúc thẩm số 89/2011/DSPT ngày 14/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 245/2014/DS-GĐT ngày 11/6/2014 của Tòa án nhân dân tối cao nên ông T và bà R không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo bản án này. Hoàn trả lại 200.000 đồng cho bà R và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của

ông T theo Biên lai thu số 011721 ngày 14/9/2011 của Chi cục thi hành án dân sự của thị xã Bà Rịa(nay là thành phố Bà Rịa), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đối với phần án phí 70.708.000 đồng bà C3 cục Thi hành án xác định ông T và bà R còn tiếp tục phải nộp là không phù hợp. Do khoản tiền này đã bị đình chỉ thi hành án theo Quyết định số 01/QĐ-CCTHA ngày 03/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**[6.2] Giải quyết hậu quả của việc thi hành đối với phần đất tranh chấp**

Ghi nhận việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa đã thi hành đối với việc bàn giao phần đất có diện tích 229,7m<sup>2</sup> (trong đó 217,3m<sup>2</sup> đất ở) thuộc thửa số 236 tờ bản đồ số 47.

Tại Biên bản ngày 12/12/2012 có sự xác nhận của UBND phường Kim Dinh thì ông T và ông M đã thỏa thuận: *“Tôi tên Bùi Công M tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông bà Võ Văn Tảo số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu) tiền hỗ trợ di dời nhà và tài sản có trên đất và số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) tiền thuê nhà.*

*Tôi đã nhận tiền đầy đủ như trên. Tôi tự nguyện cam kết tháo dỡ nhà và bàn giao mặt bằng cho ông Bùi Công M.”*

Biên bản này thể hiện việc ông T và bà R đã tự nguyện thi hành một phần nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng phần đất có diện tích 229,7m<sup>2</sup> (trong đó 217,3m<sup>2</sup> đất ở) thuộc thửa số 236 và tài sản gắn liền với đất. Trong vụ án này, các đương sự không tranh chấp đối với số tiền 156.000.000 đồng nêu trên và việc giao nhận tiền và thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét số tiền này.

Tuy nhiên, ông M được công nhận có quyền sử dụng phần đất có diện tích 3.396,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 236, 361, 634, 638, 639, 640 tờ bản đồ 47 + 20 tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 12/7/2018 và ngày 01/8/2018. Ông T và bà R đã tự nguyện thi hành việc bàn giao phần đất có diện tích 229,7m<sup>2</sup> (trong đó 217,3m<sup>2</sup> đất ở) thuộc thửa số 236. Do đó, bà R và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông T có nghĩa vụ phải bàn giao phần đất còn lại có diện tích 3.167,1m<sup>2</sup>.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009.

- Chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Công M và Ngân hàng TMCP Đ. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

### **Tuyên xử:**

**1/.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn T. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Công M. Cụ thể:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/2007 giữa ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị R với ông Bùi Công M lập tại UBND phường Kim Dinh, thị xã Bà Rịa;

- Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L722115 mà UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 29/04/1998 cho ông Vũ Văn T đã sang tên cho ông Bùi Công M ngày 14/11/2008;

- Ông Bùi Công M được quyền sử dụng diện đất 3.396,8m<sup>2</sup> (sau khi đã trừ 97,5m<sup>2</sup> Nhà nước đã thu hồi) thuộc thửa đất 236, 361, 634, 638, 639, 640 tờ bản đồ 47 + 20 tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa. Theo 3 sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 12/7/2018 và ngày 01/8/2018.

**2/.** Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Ông Bùi Công M có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền là 1.396.476.000 đồng (một tỷ, ba trăm chín sáu triệu, bốn trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) và tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, các bên thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 241/2008/HĐ ngày 27/11/2008 giữa ông Bùi Công M với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa và Hợp đồng thế chấp bổ sung số 02/2010/HĐBS ngày 27/4/2010 giữa ông Bùi Công M với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa. Trường hợp, ông Bùi Công M không trả được nợ và lãi suất thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện đất 3.396,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 236, 361, 634, 638, 639, 640 tờ bản đồ 47 + 20 tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa. Theo 3 sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 12/7/2018 và ngày 01/8/2018.

**3/.** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn T, về việc yêu cầu ông Bùi Công M phải trả lại 2 giấy CMND của ông T, bà R.

**4/.** Về chi phí do vẽ, thẩm định, định giá: Nguyên đơn phải chịu chi phí do vẽ, thẩm định, định giá tài sản là 16.371.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng lệ phí bà R đã nộp.

### **5/.** Về án phí dân sự:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị R (sinh 1947) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T (sinh 1943) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.250.000 đồng theo Biên lai thu số 011318 ngày 12/11/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Bùi Công M phải chịu số tiền án phí sơ thẩm là 53.894.280 đồng.

- Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 24.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0001779 ngày 14/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

## 5.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho bà R và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T số tiền là 200.000 đồng theo Biên lai thu số 011721 ngày 14/9/2011 của Chi cục thi hành án dân sự của thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hoàn lại cho ông M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008359 ngày 02/4/2019 tại Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008358 ngày 02/4/2019 tại Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS TP. BR-VT;
- Các đương sự (19);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (5), 32b (LTTT).

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

**Nguyễn Đức Minh**