

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 281/2020/DS-PT

Ngày: 06 - 8 - 2020

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Phan Đức Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Thu Trang - 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 tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 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: 215/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DSST ngày 27 tháng 6 năm 2017 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: 3308/2019/QĐPT ngày 02 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Đức C, sinh năm 1941 (đã chết);

Người kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

- Bà Phạm Thị T (vợ ông C), sinh năm 1945

- Ông Đỗ Đức H (con trai ông C), sinh năm 1975

- Bà Đỗ Thị H1 (con gái ông C), sinh năm 1973

- Bà Đỗ Thị Chi (con gái ông C), sinh năm 1979

- Ông Đỗ Quang K (con trai ông C), sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Số 276/2 đường B, phường Nguyễn An N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền cho người kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Bà Kha Anh L, sinh năm 1992

Địa chỉ: Số 60/4 đường Lê Hồng P, phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Vũ Anh T, luật sư thuộc văn phòng luật sư HV thuộc đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Văn L, sinh năm 1953

Địa chỉ: Số 276 đường B, phường Nguyễn An N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2.2. Ông Võ Văn Tr, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966

Địa chỉ: A7-11/4 Trung tâm đô thị CL, phường Nguyễn An N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

3.1. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 97/9/4 đường Lê Hồng P, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông D, bà T1: Ông Nguyễn Văn H1

Địa chỉ: 164A Đường Hoàng Văn T, Phường 9, Quận P, TP Hồ Chí Minh

3.2. Bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T2, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 42/1 đường Nguyễn Bình K, phường Thắng T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố V.

Địa chỉ: Số 89 Đường L, phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.4. Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT.

Địa chỉ: Đoạn cuối Quốc lộ 51B, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Đoàn Mỹ Nh – Cán bộ tín dụng

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của quỹ tín dụng: Ông Hoàng Long H3, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 90/66/1 Đường Hoàng Văn T, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Trần Thị Thanh A, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 25 Đường T, phường 9, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

4.2: Ông Đỗ Gia V, sinh năm 1945;

Địa chỉ: Số 144/17 Đường NK, phường Thắng T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người kháng cáo: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị T1 và Quĩ tín dụng nhân dân liên phường VT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Võ Ch sinh năm 1916 (mất năm 2001) và bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1920 (mất năm 1998) có 4 người con chung gồm: Ông Võ Văn L, sinh năm 1953, ông Võ Văn Tr sinh năm 1961, ông Võ Văn V1, sinh năm 1949 và bà Võ Thị V2, sinh năm 1951.

Ngày 05/4/1992 ông Võ Ch và ông Nguyễn Văn V3 (chồng Bà Trần Thị Thanh A) lập giấy tay “biên bản sang nhượng đất” có nội dung ông V3 sang nhượng của ông Ch lô đất có kích thước: Mặt trước 10,5m, mặt sau 10,8m, chiều dài mặt giáp bà E là 27m, chiều dài mặt giáp ông Ch 28m, với số tiền là 48 chỉ vàng 95 và phải bù thêm 10.000 đồng do vàng thiếu. Đến ngày 26/4/1992 ông V3 đã trả hết số tiền sang nhượng đất cho ông Võ Ch, biên bản này đã được ông Võ Ch, ông Võ Văn Tr là người nhận tiền và Ông Đỗ Gia V là người làm chứng xác nhận.

Ngày 20/4/1992 ông Võ Ch và Bà Trần Thị Thanh A, ông Nguyễn Văn V3 lập “Đơn xin chuyển, nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất”. Với nội dung ông Ch chuyển nhượng cho Bà A và ông V3 diện tích đất có tứ cận: Nam giáp đất ông Ch 28 m; Tây giáp đất ông Ch 10,8 m; Bắc giáp đất bà E 27 m; Đông giáp đất ông Bảy Đại 10,8 m. Đơn có xác nhận của UBND phường 8 ngày 30/5/1992.

Ngày 24/11/1998 ông Võ Ch và Bà Trần Thị Thanh A làm thủ tục đo vẽ đất, theo đó diện tích đất được xác định là 285 m², biên bản có ông Ch chỉ ranh, ông Võ Văn Tr và Ông Đỗ Gia V là người làm chứng.

Ngày 18/12/2000 Bà Trần Thị Thanh A lập giấy “bàn giao trả lại đất” cho ông Đỗ Đức C và ông Trần Ngọc G với nội dung: Bà A bàn giao lại cho ông Đỗ Đức C và ông Trần Ngọc G diện tích khoảng 300 m² mua của ông Võ Ch từ năm 1992 theo đơn xin chuyển nhượng kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất, được UBND phường 8 xác nhận ngày 30/5/1992, do hai ông không có hộ khẩu ở TP.Vũng Tàu nên nhờ ông V3, Bà A đứng ra mua hộ đất.

Ngày 02/01/2001 ông Võ Ch được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy CNQSD đất số R571464 diện tích 3.024 m² thuộc 256 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường 8 thành phố V, trong đó có diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên.

Ngày 22/3/2001 ông Ch chuyển nhượng cho bà Võ Thị F diện tích 140,5 m² nên diện tích còn lại là 2.883,5 m².

Ông Ch mất ngày 13/11/2001.

Ngày 16/3/2002 ông Võ Văn Tr và Ông Võ Văn L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Đức C diện tích 145 m² thuộc thửa 256 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường 8, có xác nhận của UBND phường 8.

Ngày 19/5/2004 tại Phòng tư pháp thành phố V và ngày 15/9/2009 tại Văn phòng công chứng L, những người thừa kế của ông Ch và bà K1 lập văn bản phân chia di sản thừa kế, ông V1 và bà V2 đang định cư ở Hoa Kỳ có văn bản cam kết từ chối và để lại cho ông Tr và Ông L phần di sản thừa kế của mình. Theo đó ông Tr được toàn quyền sử dụng 1.949,5m² thuộc thửa 254 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường 8, thành phố V. Ông L được quyền sử dụng diện tích 903,7 m² thuộc thửa 308 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường 8, thành phố V.

Ngày 02/10/2009 ông Tr được cấp giấy CNQSD đất số AP 503851 diện tích 1.949,5 m² thuộc thửa 254 tờ bản đồ số 16 (mới) tọa lạc tại phường 8 (nay là phường Nguyễn An N).

Ngày 30/10/2009 ông Tr làm đơn xin tách thửa đất hợp thửa đất đối với diện tích trên và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V cho phép tách thành 13 thửa.

Ngày 19/11/2009 ông Tr được UBND thành phố V cấp giấy CNQSD đất số AP 494140 cho 13 thửa, trong đó giấy chứng nhận QSD đất số AP494140 cấp là thửa 193 diện tích 143,2 m² tọa lạc tại phường Nguyễn An N, thành phố V đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Đức C .

Ngày 20/11/2009 ông Tr và vợ bà Nguyễn Thị M lập hợp đồng ủy quyền cho Bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T2 được quyền quản lý, sử dụng, tách thửa, lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp đối với thửa số 193/143,2 m².

Ngày 12/3/2012 Bà T2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T1 và Ông Phạm Văn D đối với thửa số 193/143,2 m² tại Phòng Công chứng T.

Ngày 30/7/2014 Ông D và bà T1 ký hợp đồng thế chấp số 4672/HĐTC đối với thửa 193/143,2 m² tại Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT để đảm bảo cho số tiền vay là 500.000.000 đồng, hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng CL chứng thực.

Hiện trạng tài sản tranh chấp được xác định như sau

Theo biên bản thẩm định ngày 09/6/2016 của TAND thành phố V thể hiện trên đất có 01 nhà cấp 4, móng đá, tường gạch, nền gạch bông, sàn gạch tàu.

Theo sơ đồ đo vẽ đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 25/10/2016 xác định thửa 193/156,5 m², trên đất có 01 căn nhà diện tích 106,3 m²

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/11/2015 và quá trình tố tụng tại tòa án, người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Võ Ch năm 1992, ông C đã giao đủ tiền và có ông Tr ký làm chứng. Tuy nhiên sau đó giấy tờ vẫn chưa làm thủ tục

sang tên ông C, thời gian sau vào năm 1998 và 2002, ông Tr Ông L đứng ra chỉ ranh và tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên phần đất ông Ch đã chuyển nhượng cho ông. Do vậy việc ông Tr làm thủ tục đứng tên ông Tr diện tích đất này, sau đó ủy quyền cho Bà T2 được chuyển nhượng phần đất này cho người khác là không đúng. Nay ông Đỗ Đức C khởi kiện yêu cầu hủy giấy CNQSD đất cấp cho ông Võ Văn Tr sau đó chuyển nhượng đứng tên Ông D và bà T1, yêu cầu ông Tr và Ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C.

Theo lời khai của bị đơn Ông Võ Văn L ngày 24/12/2015 như sau:

Năm 1992 Ông Đỗ Gia V có mua 300 m² trong tổng diện tích 3.025 m² thuộc thửa 276 (số cũ là 85) đường B của ông Võ Ch và hiện nay phần đất này Ông V cho cháu là ông Đỗ Đức C và ông Trần Ngọc G sử dụng. Việc mua bán lập bằng giấy tay, có cả Ông L chứng kiến.

Phần diện tích 300 m² ông Ch bán cho Ông V là nằm trong phần diện tích đất ông Tr đã đứng tên.

Ông L xác định phần diện tích đất ông C tranh chấp với ông Tr không liên quan đến Ông L và đề nghị Tòa án không triệu tập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/4/2016 Bà Trần Thị Thanh A trình bày: Sau khi mua đất của ông Ch xong Bà A không làm thủ tục sang tên trước bạ mà giao lại đất mua hộ cho ông C và ông G.

Bà A cho rằng việc mua bán và giao lại đất cho ông C và ông G đã hoàn tất, bà không còn nghĩa vụ liên quan đến diện tích đất này nữa.

- Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa ông Võ Văn Tr và ông Đỗ Đức C, UBND thành phố V không có thông tin do các bên chuyển nhượng chưa thực hiện việc đăng ký đất đai tại cơ quan có thẩm quyền. Đồng thời đây là vấn đề dân sự giữa các bên, nên đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định pháp luật để giải quyết.

- Theo bản tường trình và tại phiên tòa Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT trình bày: Ngày 01/8/2014 bà Nguyễn Thị T1 và Ông Phạm Văn D ký hợp đồng tín dụng số 4672/HĐTD với Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT với số tiền vay là 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng. Ngày 30/7/2014 Ông D và bà T1 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là thửa 193/143,2 m² thuộc thửa 16 tọa lạc phường Nguyễn An N cho Quỹ Tín dụng để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng. Tuy nhiên Ông D và bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi như cam kết. Nên ngày 24/4/2015 Quỹ tín dụng có thông báo thu hồi nợ trước hạn nhưng Ông D và bà T1 không thực hiện. Nay, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Ông D và bà T1 trả cho Quỹ tín dụng số tiền nợ còn thiếu (gồm vốn, lãi trong hạn, lãi quá hạn) tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 739.375.000 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo quy định trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến ngày Ông D và bà T1 thanh toán hết các khoản nợ liên quan cho Quỹ tín dụng.

Nếu Ông D bà T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nêu trên, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là QSD đất đã thế chấp thửa 193/143,2 m² thuộc thửa 16 tọa lạc phường Nguyễn An N đứng tên Ông D, bà T1.

- Tại bản tự khai ngày 26/4//2016 Ông Đỗ Gia V khai như sau: Năm 1992 do không có hộ khẩu tại TP.Vũng Tàu, ông C và ông G có nhờ Ông V và vợ chồng Bà Trần Thị Thanh A ông Nguyễn Văn V3 đứng tên nhận chuyển nhượng đất từ ông Võ Ch. Khi nhận chuyển nhượng đất có lập giấy tay, có ông Võ Văn Tr chứng kiến, có xác nhận của UBND phường 8. Hai bên tiến hành giao đất tại thực địa, có tiến hành đo đất và lúc nhận đất có mặt Ông V, ông V3 và ông Ch.

Sau khi chuyển nhượng đất Ông V và Bà A quản lý, trông coi đến năm 1999 thì bàn giao lại đất cho ông C và ông G nhưng đến năm 2000 mới lập giấy tờ bàn giao lại đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 27/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

Áp dụng điểm b.3 tiêu mục 2.2 Mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Điều 701, 716, 122, 127, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đức C v/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn Tr, Võ Văn Lãm.

Công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông Đỗ Đức C diện tích đất thửa 193/156,5m² tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường Nguyễn An N, thành phố V, theo sơ đồ đo vẽ đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 25/10/2016.

- Hủy giấy CNQSD đất số AP 494140 đứng tên ông Võ Văn Tr đối với thửa 193 diện tích 143,2 m²;

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2009 giữa ông Võ Văn Tr và vợ bà Nguyễn Thị M cho Bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T2 được quyền quản lý, sử dụng, tách thửa, lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp đối với thửa số 193/143,2 m²;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/3/2012 giữa Bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T2 với bà Nguyễn Thị T1 và Ông Phạm Văn D đối với thửa số 193/143,2 m² tại Phòng Công chứng T, thành phố V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Thị T1 và Ông Phạm Văn D.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 và Ông Phạm Văn D trả cho Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT số tiền 739.375.000 đồng và còn phải tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký số 4672/HĐTD ngày 01/8/2014.

Hủy hợp đồng thế chấp số 4672/HĐTC ngày 30/7/2014 giữa bà Nguyễn Thị T1 và Ông Phạm Văn D với Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT đối với thửa 193/143,2 m² đã được Văn phòng Công chứng CL chứng thực.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/7/2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận các giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T2 với ông bà và giao dịch thế chấp tài sản đối với Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT không bị vô hiệu

Ngày 10/7/2017 Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT có đơn kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT công nhận Hợp đồng thế chấp số 4672/HĐTC ngày 30/7/2014 giữa vợ chồng Ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị T1 và Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của Ông D, bà T1 là Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ông Tám, bà Doãn nhận chuyển nhượng từ Bà T2 hoàn toàn hợp pháp nên việc Ông D, bà T1 thế chấp quyền sử dụng đất cho Quỹ tín dụng để vay tiền là đúng quy định. Ông Tám và bà T1 mua ngay tình nên giao dịch giữa Bà T2 và vợ chồng Ông D, bà T1 không vô hiệu, nếu giao dịch vô hiệu mà bên ngay tình đã thế chấp ngay tình thì giao dịch không vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, nếu có dấu hiệu hình sự chuyển hồ sơ cơ quan điều tra xem xét.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT luật sư Hoàng Long H3 trình bày: Đối với việc chuyển nhượng đất của ông Ch, ông Tr, Ông L cho ông C khi chưa có sự phân chia thừa kế của các đồng sở hữu là không đúng. Theo văn bản Ủy ban thành phố xác định các cơ quan chính quyền không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông Tr, Ông L với ông C. Năm 2009 ông Tr được cấp giấy chứng nhận nhưng không làm thủ tục pháp lý cho ông C cho thấy ý thức chủ quan không muốn tiếp tục chuyển nhượng ông C. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng và thế chấp của Ông D, bà T1 là hoàn toàn đúng pháp luật. Theo Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 giải đáp trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất vô hiệu nhưng đã thế chấp thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu. Ông D bà T1 đã thế chấp cho quỹ tín dụng là người thứ 3 ngay tình thì giao dịch đó không vô hiệu. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, công nhận giao dịch dân sự và hợp đồng thế chấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bản chất thửa đất 193 đã được chuyển nhượng cho ông C từ năm 1992, hiện đất đai đang được ông C quản lý sử dụng ổn định, lâu dài, ông C có đóng thuế hàng năm. Căn cứ “Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có

gắn liền việc sử dụng đất năm 1992” đã được UBND Phường 8 xác nhận. Việc giao tiền đã có giấy tay và người làm chứng xác nhận. Việc bàn giao đất cũng được thực hiện từ năm 1992. Ông Tr cũng là người làm chứng ký vào “Biên bản sang nhượng đất” giữa ông Ch và ông V3 ngày 05/4/1992. Ông Tr vi phạm thỏa thuận hợp đồng đã ký, ông Tr, bà M chuyển nhượng Bà T2 là vi phạm cùng một thửa đất cho nhiều người. Bên cạnh đó, thủ tục cho vay của quỹ tín dụng không khảo sát thực tế nên giao dịch xâm phạm quyền lợi các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đương sự kháng cáo không xuất trình được chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông D, bà T1 và Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT, sửa về phần án phí đối với ông Tr bà M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Các đương sự đều thừa nhận năm 1992 vợ chồng ông Võ Ch đã chuyển nhượng diện tích 285m² đất (diện tích được các bên mua bán xác định tại biên bản đo vẽ đất lập ngày 24/11/1998) cho ông Đỗ Đức C và ông Trần Ngọc G. Việc chuyển nhượng này thể hiện “Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất” của ông Ch, bà K1 cho Bà A và ông V3 vào ngày 20/4/1992. Mặc dù khi chuyển nhượng ông Ch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích trên nhưng việc chuyển nhượng được UBND phường 8 (nay là phường Nguyễn An N) xác nhận. Hai bên đã giao tiền thể hiện có giấy viết tay là Biên bản sang nhượng đất do ông Ch lập, có chữ ký làm chứng của ông Tr và Ông Đỗ Gia V. Ông Ch và bà K1 cũng thực hiện bàn giao đất cho ông V3, Bà A quản lý sử dụng từ năm 1992.

Sau khi ông Ch mất, ngày 16/3/2002 ông Tr và Ông L tiếp tục đứng ra chỉ ranh, ký hợp đồng chuyển nhượng làm thủ tục sang tên cho ông C ½ diện tích đất nêu trên. Mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng này thì ông Tr, Ông L chưa có toàn quyền định đoạt di sản của ông Ch, nhưng là cho thấy ý thức vẫn tiếp tục thực hiện việc bán đất của ông Ch trước đây. Ngày 02/10/2009 ông Tr đã được cấp giấy chứng nhận do phân chia di sản thừa kế. Ông C đã làm nhà ở ổn định liên tục từ đó tới nay không có ai tranh chấp, kể cả ông Tr, Ông L.

Tòa án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2002 giữa ông Tr và Ông L với ông C là phù hợp theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.2 Mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

2.2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực)

b. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.

Sau khi được cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông C thửa 193 diện tích 143,2 m², ông Tr và vợ là bà Nguyễn Thị M lập hợp đồng ủy quyền cho Bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T2 chuyển nhượng thửa đất này cho bà T1 và Ông D. Từ đó, Ông D và bà T1 ký hợp đồng thế chấp số 4672/HĐTC đối với thửa 193 diện tích 143,2 m² tại Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT để đảm bảo cho số tiền vay là 500.000.000 đồng.

Việc bà T1, Ông D nhận chuyển nhượng QSD đất mà đất này đã được chuyển nhượng cho ông C nhưng thực tế bà T1, ông D không được giao đất, cũng như việc Quỹ tín dụng nhận thế chấp QSD đất mà không xem xét trên đất chuyển nhượng có gia đình ông C làm nhà ở ổn định liên tục từ năm 1999, là đã xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông C được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 701, Điều 716 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên các giao dịch này vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 127 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Như vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đức C, tuyên hủy Giấy CNQSDĐ số AP 494140 đứng tên ông Tr với thửa 193 diện tích 143.5m² và hủy các giao dịch vô hiệu liên quan đến diện tích đất này là hợp đồng ủy quyền giữa ông Tr, bà M cho Bà T2, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Bà T2 cho bà T1 và Ông D, hợp đồng thế chấp 4672/HĐTC để công nhận cho ông C là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền lợi cho quỹ tín dụng cho rằng theo Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao thì việc chuyển nhượng của vợ chồng Ông D, bà T1 là trường hợp công nhận người thứ 3 ngay tình. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà T2 với Ông D, bà T1 vào ngày 12/3/2012 thời điểm đó áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, theo Khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 thì trường hợp này không thuộc trường hợp người thứ 3 ngay tình như hướng dẫn tại Công văn 64 của Tòa án nhân dân Tối cao.

[2.2] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T1, ông D với Bà T2, quá trình giải quyết vụ án bà T1, ông D, Bà T2 không làm đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu lập theo quy định tại Điều 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự nên không giải quyết trong vụ án này. Tuy nhiên nếu đương sự có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Như vậy, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Do vậy, hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của họ.

[3] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Tòa án sơ thẩm buộc ông Võ Văn Tr và bà Nguyễn Thị M phải chịu 37.342.104 đồng án phí sơ thẩm là chưa đúng theo quy định tại Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải sửa về phần án phí.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị T1 và Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I. Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị T1 và Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT.

Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm.

Áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.2 Mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Điều 701, 716, 122, 127, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đức C v/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn Tr, Võ Văn Lãm.

Công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông Đỗ Đức C diện tích đất thửa 193 diện tích 156,5m² tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường Nguyễn An N, thành phố V, theo sơ đồ đo vẽ đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 25/10/2016.

- Hủy giấy CNQSD đất số AP 494140 đứng tên ông Võ Văn Tr đối với thửa 193 diện tích 143,2 m²;

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2009 giữa ông Võ Văn Tr và vợ bà Nguyễn Thị M cho Bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T2 được quyền quản lý, sử dụng, tách thửa, lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp đối với thửa số 193/143,2 m²;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/3/2012 giữa Bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T2 với bà Nguyễn Thị T1 và Ông Phạm Văn D đối với thửa số 193/143,2 m² tại Phòng Công chứng T, thành phố V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Thị T1 và Ông Phạm Văn D.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 và Ông Phạm Văn D trả cho Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT số tiền 739.375.000 đồng và còn phải tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký số 4672/HĐTD ngày 01/8/2014.

Hủy hợp đồng thế chấp số 4672/HĐTC ngày 30/7/2014 giữa bà Nguyễn Thị T1 và Ông Phạm Văn D với Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT đối với thửa 193 diện tích 143,2 m² đã được Văn phòng Công chứng CL chứng thực.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn Tr và bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị T1 và Ông Phạm Văn D phải chịu 33.575.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Đỗ Đức C tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000 đồng theo Biên lai số 03177 ngày 08/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

Hoàn lại cho Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.946.000 đồng theo Biên lai số 03331 ngày 08/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

4. Chi phí đo vẽ, định giá: Ông Võ Văn Tr, bà Nguyễn Thị M phải nộp 3.570.000 đồng. Do ông Đỗ Đức C đã nộp tạm ứng. Do vậy ông Tr, bà M có trách nhiệm hoàn lại cho ông C 3.570.000 đồng.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị T1 và Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí. Được khấu trừ theo biên lai thu số 0005721 ngày 11/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận Ông D đã nộp đủ; Biên lai thu số 0003567 ngày 30/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận bà T1 đã nộp đủ; Biên lai thu số 00005720 ngày 11/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận Quỹ tín dụng nhân dân liên phường VT đã nộp đủ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1)
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

- Đương sự (11)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 23b (MTTT)

Huỳnh Thanh Duyên