

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số: 21/2021/DS-PT

Ngày 03-02-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tài  
sản gắn liền với đất

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

**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 Đức Hào

Ông Đoàn Ngọc Thiện

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Lá – 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 Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 01 và 03 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2020/QĐPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 101/2020/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2020, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 54/2020/QĐPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 133/2020/QĐPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2020, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 08/2020/QĐPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 186/2020/QĐPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 187/2020/TB-TTPT ngày 24 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/2021/QĐPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 08/2021/QĐPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Anh T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 220/3 N, phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1975 và bà Phạm Thị Thu T1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ 13, ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông Phạm Ngọc Q – Luật sư thuộc Công ty luật H, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1960 và ông Phạm Ngọc T3, sinh năm 1956 (ông 3 chết ngày 03-01-2016).

Địa chỉ: Số nhà 15, tổ 13, ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (bà T2 có mặt).

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Ngọc T3*:

1.1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1960 (có mặt).

1.2. Bà Phạm Thị Thu T1, sinh năm 1978 (có mặt).

1.3. Bà Phạm Thị Tuyết A, sinh năm 1980 (vắng mặt).

1.4. Ông Phạm Nguyễn Thái T4, sinh năm 1983 (vắng mặt).

1.5. Ông Phạm Nguyễn Quang T5, sinh năm 1985 (vắng mặt).

1.6. Ông Phạm Nguyễn Quang T6, sinh năm 1988 (vắng mặt).

1.7. Ông Phạm Minh S, sinh năm 1990 (vắng mặt).

1.8. Ông Phạm Minh N, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 13, ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Bà A, ông T4, ông T5, ông T6, ông S và ông N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1977 và bà Lê Thị T7, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3. Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T).

Địa chỉ: Tỉnh lộ 52, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng N).

Địa chỉ: Tỉnh lộ 44A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người làm chứng*:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 11A N, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 183 Đ, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 39/2A1 H, tổ B, khu phố V, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Ông Dương Thanh L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Bà Võ Thị Như H1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 74 B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thái H, bà Phạm Thị Thu T1 - Bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Anh T trình bày:*

Vào ngày 12-01-2011, tại Văn phòng Công chứng L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, ông T có ký 02 hợp đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất của ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1. Đất chuyển nhượng thuộc các thửa 303, 305, 306, 307, 314 và 117, 119 cùng tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Các hợp đồng đã được công chứng số 107 và 108 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-01-2011. Khoảng 01 tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã giao đủ tiền cho ông H, bà T1. Khi ông T tiến hành thủ tục sang tên thì ông H, bà T1 có đơn ngăn chặn nên ông T không làm thủ tục sang tên được.

Nay, ông T yêu cầu vợ chồng ông H, bà T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho ông T các thửa đất trên theo quy định của pháp luật. Đồng thời, ông T cũng yêu cầu được sở hữu phần hàng rào gắn liền với đất và ông T không phải trả thêm khoản tiền nào nữa cho ông H, bà T1.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H, bà T1 về việc đề nghị hủy bỏ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng ông H, bà T1 nêu trên, buộc ông T trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 739690 ngày 29-01-2007 và AĐ 702543 ngày 10-7-2006 của Ủy ban nhân dân huyện L thì ông T không đồng ý, vì ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích các thửa 303, 305, 306, 307, 314 là 4080m<sup>2</sup>, nhưng theo đo đạc thực tế tại sơ đồ vị trí ngày 12-11-2015 diện tích là 4005.1m<sup>2</sup>, ông T đồng ý theo sơ đồ vị trí đo đạc thực tế ngày 12-11-2015 và không có ý kiến gì.

Về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định trong vụ án ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1 trình bày:*

Ông H, bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T, với lý do: Bà Nguyễn Thị T2 là mẹ của bà T1, do bà T2 thiếu tiền làm ăn nên ông H, bà T1 có cho bà T2 mượn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 739690 ngày 29-01-2007 và AĐ 702543 ngày 10-7-2006 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông H, bà T1. Sau đó, ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất nêu trên, việc thỏa thuận giữa bà T2 và ông T như thế nào thì ông bà không biết. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H, bà T1 cũng không đọc nội dung hợp đồng và cũng không nhận tiền của ông T, vì nghĩ chỉ đi công chứng tạm thời một thời gian cho bà T2 mượn để vay tiền rồi trả lại. Việc giao nhận tiền do bà T2 giao dịch, ông H, bà T1

không biết. Vợ chồng ông H không nhận tiền gì từ ông T. Một thời gian sau nghe nói ông T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông H, bà T1 làm đơn ngăn chặn.

Nay, ông H, bà T1 có đơn phản tố yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 107 và 108 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-01-2011 đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 và số 117, 119 cùng tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L. Đồng thời, buộc ông T phải trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 739690 ngày 29-01-2007 và AĐ 702543 ngày 10-7-2006 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông H, bà T1. Đối với phần hàng rào gắn liền với đất, ông H và bà T1 xây dựng vào năm 2009 trước khi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, vợ chồng ông H không đồng ý giao đất và tài sản trên đất cho ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Do cần tiền để làm ăn nên vào tháng 01-2011 có người giới thiệu cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 (ông Phạm Ngọc T3) lên Sài Gòn gặp ông Trần Anh T và ông Phạm Văn D để vay tiền. Sau quá trình trao đổi giữa vợ chồng bà T2 và ông T, ông D, thì ông T, ông D cho bà T2 vay số tiền 2.100.000.000 đồng (trừ đi 300.000.000 đồng tiền lãi còn nhận 1.800.000.000 đồng). Để đảm bảo cho việc vay tiền, các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng 06 lô đất cho ông T, trong đó 02 lô đất do ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1 đứng tên thuộc các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 và số 117, 119 cùng tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng và 04 lô đất tại huyện Đ do ông Phạm Nguyễn Quang T6 đứng tên giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Các hợp đồng đều đã được công chứng và sau khi bà T2 nhận đủ tiền thì đã giao 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T giữ.

Do phải đóng tiền lãi cho ông T quá nhiều, không có khả năng đóng nữa nên vợ chồng bà T2 tới Công ty M do ông Nguyễn Hữu P làm giám đốc trình bày và nhờ giúp đỡ. Do ông P là chủ doanh nghiệp nên vay Ngân hàng được ưu tiên về số tiền vay và lãi suất nên ngày 16-6-2011, tại Văn phòng công chứng Đ, huyện Đ, ông T và ông D đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà T1 để ký hợp đồng ủy quyền cho ông P đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 và số 117, 119 cùng tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L. Sau khi công chứng, ông T và ông D đã lấy của bà T2 350.000.000 đồng tiền lãi.

Một thời gian sau, ông T đã sang tên 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T6. Khi ông T đang chuẩn bị sang tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại đứng tên ông H, bà T1 thì ông H, bà T1 phát hiện và làm đơn ngăn chặn.

Ngay tại Văn phòng công chứng, sau khi ký hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà T1 với ông P thì ông T đã lấy lại 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang về Sài Gòn và hẹn ngày khác đưa cho ông P để cho Ngân hàng thẩm định tài sản để vay tiền. Tuy nhiên, sau đó ông T không đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P nên ông P không vay được tiền. Do đó, ông H, bà T1 và ông P đã ra Văn phòng công chứng để hủy hợp đồng ủy quyền.

Đối với số tiền 2.100.000.000 đồng, bà T2 chưa trả cho ông T, ông D tiền gốc; tiền lãi được trả như sau: 01 lần đầu 300.000.000 đồng (2.100.000.000đồng – 300.000.000đồng = thực nhận 1.800.000.000đồng); mỗi tháng đóng 210.000.000 đồng, đóng vào ngày 12 hàng tháng, bà T2 đã đóng tiền lãi đến khi có đơn ngăn chặn của ông T6 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện Đ; 01 lần đóng 500.000.000 đồng (số tiền này vay của bà M) và chia làm 02 lần trả, 01 lần 150.000.000 đồng (tại nhà bà M) và 01 lần 350.000.000 đồng (tại Văn phòng công chứng Đ). Tất cả những lần vay tiền, trả tiền lãi hai bên không lập hợp đồng hoặc ghi giấy tờ giao nhận gì.

Bà T2 thống nhất với yêu cầu của vợ chồng ông H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2011 tại Văn phòng công chứng L giữa vợ chồng ông H và ông T. Bà T2 chỉ đồng ý trả cho ông T 1.000.000.000 đồng tiền nợ gốc vì đã trả lãi quá nhiều, nhưng trả dần hàng tháng, có bao nhiêu trả bấy nhiêu. Đối với tiền lãi, do bà T2 đã trả quá nhiều nên không đồng ý trả tiền lãi cho ông T. Bà T2 không có yêu cầu độc lập.

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn T3 gồm: Ông Phạm Nguyễn Thái T4, ông Phạm Minh N, bà Phạm Thị Tuyết A và ông Phạm Nguyễn Quang T6.*

Tòa án đã nhiều lần triệu tập các đương sự này đến làm việc và tham gia phiên tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nhưng họ đều vắng mặt và không cung cấp lời khai, chứng cứ gì cho Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1, bà Lê Thị T7 trình bày:*

Năm 2013, ông N1 bà T7 thuê diện tích đất hiện đang tranh chấp của vợ chồng ông H, bà T1. Thời hạn thuê đã hết từ năm 2016 và hai bên không ký hợp đồng thuê đất nữa. ông N1 bà T7 đồng ý tự di dời nhà trả đất khi có yêu cầu của ông H, bà T1, không yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng Đ (nay là văn phòng công chứng N) và Văn phòng công chứng L (nay là văn phòng công chứng T) có văn bản trình bày:*

Tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 107 và 108 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-01-2011 đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 và số 117, 119 cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện L và Hợp đồng ủy quyền số Công chứng 00036 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông H, bà T1 với ông P đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 và số 117, 119 cùng tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L đều được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng ông Nguyễn Hữu P trình bày:*

Ông là chủ Công ty M. Vì công ty có hạn mức vay tiền để kinh doanh nên vay được nhiều hơn cá nhân. Với 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Nguyễn Quang T6 và ông H, bà T1 thì ông P có thể vay được khoảng 13 tỷ đồng.

Do đó, bà Nguyễn Thị T2 và ông Phạm Ngọc T3 đã lên Sài Gòn gặp ông P để nhờ ông P vay tiền để làm ăn. Ngày 16-6-2011, tại Văn phòng công chứng Đ, ông H, bà T1 đã ký hợp đồng ủy quyền số Công chứng 00036 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ủy quyền cho ông P sử dụng, định đoạt đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 và số 117, 119 tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L và 04 lô đất tại huyện Đ do ông Phạm Nguyễn Quang T6 đứng tên (công chứng tại Bà Rịa). Việc thỏa thuận giữa bà T2 và ông T như thế nào thì ông P không biết. Sau đó, do không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông P và vợ chồng ông H, bà T1 đã tới Phòng công chứng để hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Do bà Nguyễn Thị T2 vay tiền của ông Trần Anh T và ông Phạm Văn D, nên bà T2 có vay tiền của bà M để trả cho ông T, ông D. Do số tiền cho vay lớn nên bà M đã đi cùng bà T2 để trực tiếp đưa tiền cho ông T, ông D, gồm các lần như sau: Lần thứ nhất tại nhà bà M, bà M đã đưa cho ông T, ông D 150.000.000đồng; lần thứ 2 tại Sài Gòn bà M đưa cho ông T, ông D 50.000.000 đồng và lần thứ 3 tại Văn phòng công chứng Đ, bà M giao cho ông T, ông D 300.000.000 đồng. Đây là số tiền mà bà T2 vay của bà M để trả tiền lãi cho ông D, ông T. Khi giao tiền, ông D có ký giấy nhận tiền nhưng ông D giữ, bà M và bà T2 không giữ giấy. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng ông H, bà M không chứng kiến, bà M không có yêu cầu độc lập.

*Người làm chứng ông Phạm Văn D trình bày:*

Năm 2011, ông có cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 và ông Phạm Ngọc T3 vay số tiền 500.000.000 đồng, mục đích vay là để làm ăn buôn bán, ông không nhớ thời hạn vay. Khi đến hạn trả nợ, ông D tới nhà bà T2 đòi tiền thì được bà T2 giới thiệu bà Nguyễn Thị M sẽ là người thay bà T2 trả nợ. Ông D trực tiếp nhận tiền từ bà M, cụ thể: Lần 1, ông D nhận 150.000.000 đồng tại nhà bà M có sự chứng kiến của ông T; lần 2 nhận 300.000.000 đồng không có ông T. Khi nhận tiền, ông D có ký giấy nhưng bà M đã giữ hết, còn số tiền 50.000.000 đồng ông cho bà T2 vì hoàn cảnh khó khăn. Ông D không biết gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng ông H. Ông D không cùng ông T tới Văn phòng công chứng Đ. Bà M và bà T2 thỏa thuận như thế nào thì ông D không biết, số tiền trên không liên quan tới hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Đ. Khi ông D cho vợ chồng bà T2, ông T3 vay tiền thì không thể chấp tài sản gì.

*Người làm chứng bà Võ Thị Như H1 trình bày:*

Bà và bà Nguyễn Thị T2, bà Phạm Thị Thu T1 có làm ăn với nhau. Năm 2011 (không nhớ ngày), bà H1 có tới Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Phú Mỹ để nhận tiền từ ông T và ông D 1.800.000.000 đồng. Số tiền này do cản trở việc bà T2 nợ bà H. Ông T rút tiền từ tài khoản và giao cho bà H1 tại Ngân hàng, bà H1 giao cho ông T 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H1 không nhớ cụ thể 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đứng tên ai.

*Người làm chứng ông Dương Thanh L trình bày:*

Ông L là cán bộ địa chính xã T, huyện L. Ông xác nhận ông Trần Anh T có đến Ủy ban nhân dân xã T để nộp hồ sơ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không nhớ thời gian cụ thể. Sau khi ông T nộp hồ sơ, do thiếu giấy xác nhận hộ trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nên ông T gửi lại hồ sơ cho ông L giữ dùm để về làm bổ sung giấy tờ. Sau đó, có thông báo ngưng làm hồ sơ chuyển nhượng do có đơn ngăn chặn của bà Phạm Thị Thu T1 nên ông T đã lấy lại toàn bộ hồ sơ. Việc giao nhận hồ sơ giữa ông L và ông T không làm biên bản.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã căn cứ: Khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 688, 689, 690, 691, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188 Luật đất đai năm 2014, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với vợ chồng ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1.

2. Buộc ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng L, có số công chứng 107 và 108 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-01-2011 đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 và các thửa đất số 117, 119 cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Ông Trần Anh T có trách nhiệm liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 và các thửa đất số 117, 119 cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo quy định của pháp luật (theo sơ đồ vị trí ngày 12-11-2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

4. Ông Trần Anh T được sở hữu hàng rào gắn liền với diện tích đất thuộc các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo sơ đồ vị trí ngày 12-11-2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1 về việc yêu cầu hủy bỏ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 107 và 108 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-01-2011 đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 và các thửa đất số 117, 119 cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí do vẽ, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28-11-2019, bị đơn ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 107 và 108 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-01-2011 đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307,

314 và các thửa đất số 117, 119 cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn ông Trần Anh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 cũng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2011 giữa ông H, bà T1 với ông T do hợp đồng này chỉ nhằm đảm bảo cho quan hệ vay tiền giữa bà T2 và ông T, ông D, không phải chuyển nhượng thật. Ông T không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất trồng lúa và trên thực tế, bị đơn vẫn quản lý, sử dụng đất tranh chấp.

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

*- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1 phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự và nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:**

**[1.1] Về đơn kháng cáo:** Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1 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] *Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:*

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đều đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt họ nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T2 khai không thống nhất về những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Ngọc T3 nên cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ những người con của ông T3 vào tham gia tố tụng (thiếu ông Phạm Nguyễn Quang T5 và ông Phạm Minh S), là có vi phạm về mặt tố tụng. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã đưa ông Phạm Nguyễn Quang T5 và ông Phạm Minh S vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các đương sự này đã có lời khai xác nhận không có ý kiến gì đối với bản án sơ thẩm, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Như vậy, cấp phúc thẩm đã khắc phục thiếu sót cho cấp sơ thẩm và không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1:*

ông H, bà T1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12-01-2011 giữa ông H, bà T1 và ông T, vì ông H, bà T1 chỉ cho bà T2 (mẹ bà T1) mượn quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp để làm thủ tục thế chấp vay tiền, không có việc ông bà chuyển nhượng đất cho ông T như nguyên đơn khai. Xét yêu cầu này của bị đơn thì thấy:

[2.1] *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Anh T:*

[2.1.1] *Xét tính hợp pháp của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 với ông T:*

Tại cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12-01-2011 giữa ông H, bà T1 với ông T tại Văn phòng công chứng L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Bl 123-126) được các bên xác lập một cách hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc hay lừa dối. Nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Thời điểm ký kết 02 hợp đồng trên, các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo xác nhận của công chứng viên. Bản thân ông H, bà T1 cũng nhận thức rõ nội dung của 02 hợp đồng này là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Về hình thức, 02 hợp đồng này đều được lập tại Văn phòng công chứng L và được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Ông T đã tiến hành thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng nhưng chưa được đăng ký sang tên vì có đơn ngăn chặn của ông H, bà T1. Như vậy, xét cả về nội dung và hình thức, 02 hợp đồng trên đều đảm bảo đúng theo quy định tại các điều 689, 691, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005 nên đây là hợp đồng hợp pháp.

[2.1.2] *Về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng:*

Theo nguyên đơn ông T thì ông đã thực hiện đúng nghĩa vụ và quyền của bên nhận chuyển nhượng theo 02 hợp đồng trên là giao đủ số tiền 600.000.000 đồng (mỗi hợp đồng là 300.000.000 đồng) cho ông H, bà T1 và nhận bàn giao quyền sử dụng các thửa đất từ bị đơn, nhận 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất chuyển nhượng. Đồng thời, bên chuyển nhượng là ông H, bà T1 cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của họ theo 02 hợp đồng trên là nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng từ ông T, bàn giao quyền sử dụng đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Xét lời khai này của ông T là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ mà ông T cung cấp và Tòa án thu thập được, cụ thể:

Mặc dù, khi giao nhận tiền, quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không lập biên bản giao nhận cụ thể, nhưng tại Điều 3 của cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2011 (BI 123-126) có ghi nhận: *“Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ quyền sử dụng đất (bản chính) cho bên B sau khi bên A đã nhận đủ số tiền đã thỏa thuận trong hợp đồng”*. Trên thực tế, ông T đang giữ bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng các thửa đất nhận chuyển nhượng. Do vậy, căn cứ vào nội dung tại Điều 3 của 02 Hợp đồng nêu trên thì bên chuyển nhượng là ông H, bà T1 đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng theo hợp đồng nên mới bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Mặt khác, tại đơn xin tạm ngưng việc làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chính ông H, bà T1 lập ngày 22-7-2011 (BI 12), bị đơn đã xác nhận: *“... vì người mua mới chỉ có trả cho vợ chồng tôi giá trị hai thửa đất nêu trên là 600.000.000 đồng thấy oan ức quá cho vợ chồng tôi”*. Như vậy, bản thân bị đơn cũng đã thừa nhận đã nhận số tiền 600.000.000 đồng từ nguyên đơn. Đây chính là số tiền mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Ngoài mức giá 600.000.000 đồng này, các bên đều xác nhận không có mức giá chuyển nhượng nào khác. Số tiền 3.000.000.000 đồng mà bị đơn đề cập trong đơn xin tạm ngưng làm thủ tục sang tên trên được bị đơn xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm là do mình tự nghĩ ra, không có căn cứ nào khác.

Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để kết luận: Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo nội dung 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2011.

[2.1.3] *Xét yêu cầu của ông T về việc được sở hữu hàng rào bao quanh các thửa đất 303, 306, 307, 314 tờ bản đồ số 02 xã T:*

Mặc dù trên các thửa đất trên tại thời điểm chuyển nhượng đã có các đoạn tường rào do ông H, bà T1 xây dựng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2011 đối với các thửa đất 303, 306, 307, 314 tờ bản đồ số 02 xã T, các bên không thỏa thuận về tài sản này, các bên cũng không lập văn bản thỏa thuận riêng về việc mua bán tài sản này. Theo ông T, do các đoạn tường rào này gắn liền trên đất chuyển nhượng nên khi thỏa thuận chuyển nhượng đất là đã bao gồm tường rào. Tuy nhiên, phía bị đơn không thừa nhận và yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Xét, trong hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2011 không có nội dung đề cập đến việc mua bán hàng rào gắn liền trên các thửa đất trên, nhưng do đây là tài sản gắn liền trên đất, các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất này cho ông T nên ông T được sở hữu hàng rào trên đất là phù hợp. Tuy nhiên, ông T phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị hiện còn của các đoạn tường rào này cho nguyên đơn theo mức giá mà Hội đồng định giá xác định là 59.980.000 đồng. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung trên.

[2.1.4] Về diện tích đất chuyển nhượng: Các bên thống nhất xác định theo kết quả đo đạc thực tế nên Hội đồng xét xử chấp nhận xác định theo Sơ đồ vị trí đã được lập ở cấp sơ thẩm.

[2.1.5] Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ kết luận: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật. Riêng đối với yêu cầu về việc được sở hữu tường rào gắn liền trên các thửa 303, 306, 307, 314 tờ bản đồ số 02 xã T thì cần sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích tại mục [2.1.3].

[2.2] *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thái H, bà Phạm Thị Thu T1:*

Ông H, bà T1 yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 107 và 108 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-01-2011 đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 và các thửa đất số 117, 119 tờ bản đồ số 02 xã T, huyện L; buộc ông T phải trả lại cho bị đơn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 702543 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10-7-2006 và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AĐ 739690 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 29-01-2007 đứng tên ông H, bà T1.

[2.2.1] Lý do bị đơn đưa ra để yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do việc ký kết 02 hợp đồng trên chỉ là nhằm đảm bảo cho việc bà Nguyễn Thị T2 (mẹ bà T1) vay tiền của ông Trần Anh T và ông Phạm Văn D, còn thực chất giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T2 cũng khẳng định bà và chồng là ông Phạm Ngọc T3 có vay số tiền 2.100.000.000 đồng của ông T và ông D nhưng do vợ chồng bà không có tài sản bảo đảm nên nhờ con gái và con rể là bà Phạm Thị Thu T1, ông Nguyễn Thái H ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12-01-2011 với nội dung ông H, bà T1 chuyển nhượng các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 và thửa 117, 119 tờ bản đồ số 02 xã T, huyện L cho ông T với giá 600.000.000 đồng để đảm bảo cho việc trả nợ của vợ chồng bà. Tuy nhiên, lời khai này của bị đơn và bà T2 không được ông T thừa nhận. Người làm chứng ông Phạm Văn D cũng có lời khai khẳng định ông D không liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, ông D có cho bà T2 vay 500.000.000 đồng và bà T2 đã trả xong cho ông D, khoản nợ này không liên quan đến ông T và ông H, bà T1.

[2.2.2] Chứng cứ thứ nhất mà bà T2 cung cấp để chứng minh cho lời khai của mình là 01 giấy đóng lãi 06 cuốn sổ đỏ ngày 16-6-2011 (Bl 246), với nội dung: “*Hôm nay 16-6-2011, tôi Phạm Ngọc T3, sinh năm 1956 cùng vợ Nguyễn Thị T2, sinh năm 1960 hiện cư ngụ tại tổ 13, số nhà 15 ấp P, xã H có đưa tháng 5.2011 cho ông Phạm Văn D 1970 quận B, đường Đ, chủ Trần Anh T đường N, phường M, quận B, đưa 2 lần 500.000.000 đồng, số tiền này vợ chồng tôi mượn của cô Nguyễn Thị M, sinh năm 1966 đường C, phường B, thành phố V*”. Ngoài ra, trong tờ giấy này còn có một số dòng chữ khác được ghi bằng nét bút khác và chèn vào khoảng trống giữa các dòng chữ nêu trên có nội dung: “*Giấy đóng lãi 6 cuốn sổ đỏ ... con Phạm Nguyễn Quang T6 sinh năm 1988 ... con gái tôi Phạm Thị Thu T1 sinh năm 1978 ... T ... khi T cùng chủ D xuống để giao sổ đỏ cho con tôi... và lần thứ 2 16.6.2011 T và D giao sổ công chứng... cùng vợ chồng con tôi T1 và H mượn của ... số tiền này tôi mượn cô M năm trăm triệu và trả tiền đóng lãi cho chủ Trần Anh T và chủ D vào ngày 16-6-2011 cùng con tôi công chứng M*”. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29-01-2021, bà T2 thừa nhận những dòng chữ ghi chèn thêm này là do bà tự ghi vào cho rõ sau khi ông D đã ký vào tờ giấy đó. Phần cuối của tờ giấy trên có chữ ký ghi họ tên Nguyễn Thị T2, Phạm Ngọc T3 và Phạm Văn D, riêng dòng chữ “*Người nhận tiền Trần Anh T*” bà T2 thừa nhận do bà tự ghi vào chứ không phải chữ viết của ông T.

Qua xem xét nội dung tờ giấy trên và lời khai của bà T2, bà M, ông T, ông D, nhận thấy: Đây là tờ giấy ghi nhận việc vợ chồng bà T2, ông T3 vay của bà M 500.000.000 đồng để đưa cho ông D (với sự có mặt của ông T) nhưng không nêu rõ là tiền gì. Bà T2 và bà M khẳng định đây là khoản tiền mà bà T2 vay của bà M để trả lãi cho khoản vay của ông D và ông T nhưng ông T và ông D không thừa nhận điều này. Ông T khai có một lần đi cùng ông D xuống nhà bà M ở V nhưng không biết gì về việc bà T2 vay tiền ông D, ông không nhận tiền gì của bà T2 hay bà M và không ký vào bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc trả tiền giữa bà T2 với ông D. Còn ông D xác nhận có ký vào tờ giấy làm chứng cho việc bà T vay tiền bà M để trả nợ cho ông nhưng khoản nợ này bà T2 vay riêng ông chứ không liên quan gì đến ông T (Bl 381-383).

Như vậy, nội dung tờ giấy nêu trên không có nội dung nào thể hiện việc bà T2 có vay tiền của ông T và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 với ông T là để đảm bảo cho việc vay nợ đó. Riêng đối với những dòng chữ bà T2 tự ghi chèn vào các chỗ trống trong tờ giấy trên bằng nét bút khác sau khi ông D đã ký và không được người nào khác xác nhận nên không có giá trị chứng minh.

[2.2.3] Chứng cứ thứ hai bà T2 cung cấp cho Tòa án là 01 tờ giấy có nội dung: “*Chị T3 có mượn của chị M số tiền là 150.000.000 đồng đưa cho ông Phạm Văn D*” (Bl 247), có chữ ký của người làm chứng là ông Phạm Văn D. Theo bà T2 thì khoản tiền này nằm trong số tiền 500.000.000 đồng mà bà vay của bà Mai để trả lãi cho ông T và ông D (như đã nêu ở mục [2.2.2]). Còn ông D khai có ký làm chứng việc bà T2 vay số tiền 150.000.000 đồng của bà M để trả cho ông nhưng khoản tiền này không liên quan gì đến ông T (Bl 381-383).

Xét, trong tờ giấy trên không đề cập gì đến ông T, không có chữ ký, chữ viết nào của ông T mà chỉ thể hiện việc bà T2 vay số tiền 150.000.000 đồng của bà M để trả cho ông D. Điều này chứng minh lời khai của ông D về việc có cho bà T2 vay tiền riêng là có căn cứ và khoản tiền này không liên quan gì đến ông T.

[2.2.4] Bà T2 còn cung cấp cho Tòa án 01 Hợp đồng ủy quyền số 36/HĐ-UQ ngày 16-6-2011, tại Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng N) giữa ông Nguyễn Thái H, bà Phạm Thị Thu Th với ông Nguyễn Hữu P (B1 149-151) và 01 Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Nguyễn Quang T6 với ông Nguyễn Hữu P ngày 09-4-2011 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (B1 144-147). Theo bà T2 và người làm chứng là ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị M thì sở dĩ có 02 hợp đồng ủy quyền này là vì sau khi bà T2 vay tiền của ông T, ông D và không có khả năng trả lãi nữa nên đã gặp và nhờ ông P lấy danh nghĩa Công ty M của ông P để vay tiền Ngân hàng lấy tiền trả cho ông T và ông D. Sau khi ông T và ông D đồng ý thì đã cùng ông H, bà T1, bà M và ông P đến Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng N) để lập hợp đồng ủy quyền cho ông P được toàn quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp. Khi đến Văn phòng công chứng Đ, ông T và ông D có mang theo bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H, bà T1. Tuy nhiên, ông T và ông D không thừa nhận lời khai này của bà T2, ông P và bà M. Cả ông T và ông D đều khẳng định không biết và liên quan gì đến các hợp đồng ủy quyền trên và không có việc hai người này mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Văn phòng công chứng Đ như bà T2, ông P và bà M khai.

Xét, các hợp đồng ủy quyền nêu trên là sự thỏa thuận giữa ông H, bà T1 với ông P, không có sự tham gia của ông T. Hợp đồng này sau đó cũng đã được các bên liên quan thỏa thuận hủy bỏ do ông T không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục vay tiền. Như vậy, chính bị đơn, bà T2 và ông P cũng đã thừa nhận là ông T không đồng ý với sự ủy quyền trên nên mới không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, lời khai của ông T về việc ông không biết và không đồng ý cho bị đơn dùng quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông T ủy quyền cho ông P thế chấp vay tiền là có căn cứ. Mặt khác, nếu có việc ông T đồng ý cho ông H, bà T1 ký hợp đồng ủy quyền nêu trên thì điều đó cũng không có nghĩa là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 với ông T là giả cách. Vì trên thực tế, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự, các bên vẫn có thể thỏa thuận để cho bên chuyển nhượng được nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất đó theo giá thỏa thuận. Vì vậy, đây không phải là căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

[2.2.5] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là không có thật nên thực tế bị đơn vẫn quản lý, sử dụng các thửa đất tranh chấp là không có căn cứ. Vì qua xem xét, thẩm định tại chỗ và lời khai của các bên đều thừa nhận các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 tờ bản đồ số 02 xã T, huyện L hiện nay là đất trống, ngoài một số đoạn tường rào bao quanh thì trên các thửa đất này không có nhà cửa, cây cối, hoa màu gì khác. Còn trên thửa 117, 119 tờ bản đồ số 02 xã

T, huyện L thì hiện ông H, bà T1 đang trồng lúa. Theo ông T, sau khi nhận đất từ bị đơn, do ông ở xa và chưa có nhu cầu sử dụng nên chưa đầu tư xây dựng gì trên các thửa đất này, việc ông H, bà T1 tự ý trồng lúa trên đất tranh chấp ông đã trình báo chính quyền địa phương nhưng do ông chưa được sang tên quyền sử dụng đất nên chưa được giải quyết.

[2.2.6] Về ý kiến của Luật sư cho rằng ông T không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất trồng lúa do không có giấy xác nhận hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp của cấp có thẩm quyền: Căn cứ Đơn xin xác nhận hộ nông nghiệp của ông T được Ủy ban nhân dân phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận (Bl 128) thì ông T có đủ điều kiện để được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa. Vì vậy, ý kiến của luật sư không được chấp nhận.

[2.2.7] Đối với lời khai của người làm chứng Võ Thị Như H1: Bà H1 khai có nhận khoản tiền 1.800.000.000 đồng từ ông T tại Ngân hàng Agribank Chi nhánh P, (ông T rút tiền mặt từ tài khoản tại Ngân hàng này và giao cho bà). Trước đó, bà có cho bà T2 vay tiền và cầm 5-6 cuốn “sổ đỏ” của bà T2. Tuy nhiên, bà H1 không nhớ ngày tháng giao nhận, không biết vì sao ông T giao tiền cho mình (Bl 498). Lời khai này của bà H1 không phù hợp với Văn bản trả lời của Ngân hàng Agribank Chi nhánh P về việc ông T không có tài khoản tiền gửi thanh toán tại Ngân hàng này (Bl 496). Vì vậy, lời khai này không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2.8] Ngoài những chứng cứ và lý lẽ nêu trên, bị đơn, luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T2 không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào khác chứng minh việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2011 giữa ông T với vợ chồng ông H, bà T1 chỉ là hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo cho việc vay tiền của bà T2.

[2.2.9] Mặt khác, trong “Đơn xin tạm ngưng việc làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” lập ngày 22-7-2011 (Bl 12), chính ông H, bà T1 cũng xác nhận: *“Vào khoảng tháng 01-2011, tôi và chồng tôi là ông Nguyễn Thái H có ký hợp đồng chuyển nhượng 02 quyền sử dụng là thửa số 303, 305, 306, 307, 314 tờ bản đồ số 02 có diện tích 4.116 m<sup>2</sup>; Thửa đất 117, 119 tờ bản đồ số 02 có diện tích 5.017 m<sup>2</sup> ... cho một người quen của mẹ ruột tôi ở Thành phố Hồ Chí Minh. Do mẹ tôi giới thiệu và nói với vợ chồng tôi là hai thửa đất trên có người mua với giá hơn 3 tỷ đồng ...”*. Đồng thời, tại Biên bản hòa giải ngày 11-8-2011 của Ủy ban nhân dân xã T (Bl 10-11), ông H, bà T1 cũng trình bày: *“Ông H, bà T1 đồng ý với nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng tại Văn phòng công chứng L, nhưng bên chuyển nhượng chưa nhận được số tiền mà hai bên đã thỏa thuận từ bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Anh T, số tiền 600.000.000 đồng”*. Tại các văn bản trên, bị đơn đều xác nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và đồng ý với nội dung các hợp đồng chuyển nhượng đã ký, hoàn toàn không đề cập gì đến việc vay nợ của bà T2 và không hề khẳng định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với nguyên đơn là giả cách nhằm đảm bảo cho việc vay tiền của bà T2.

[2.2.10] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ căn cứ kết luận: Yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy 02 hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12-01-2011 giữa nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên.

[2.3] Từ những căn cứ được nêu và phân tích tại mục [2.2] và [2.3], Hội đồng xét xử thống nhất chỉ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần thanh toán giá trị tường rào như đã nêu trên, các phần khác giữ nguyên như án sơ thẩm.

[2.4] *Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn N1 và bà Lê Thị T7:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N1 và bà T7 đã rút đơn yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông N1 bà T7 là phù hợp. Hiện nay, hợp đồng thuê đất giữa ông N1, bà T7 với bị đơn đã hết hạn vào năm 2016, ông N1 bà T7 đã tự di dời tài sản trên đất và không yêu cầu gì trong vụ án nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp.

[2.5] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị M cung cấp 02 tờ giấy viết tay tạm ứng tiền mua bán đất (có chữ viết ở ba mặt giấy) ghi các ngày 15-8-2012, 24-6-2013, 31-3-2011 giữa ông H, bà T1 và bà M (BL 521-522) nhưng không có yêu cầu gì về việc giải quyết vấn đề này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M và ông H, bà T1 đều xác nhận nội dung các tờ giấy này chỉ ghi nhận việc bà M cho ông H, bà T1 vay tiền và bị đơn cam kết nếu sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án này và bị đơn đòi lại được các thửa đất tranh chấp thì sẽ chuyển nhượng lại cho bà M. Như vậy, đây chưa phải là văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp và bản thân bà M và ông H, bà T1 cũng không yêu cầu xem xét giải quyết các thỏa thuận trên nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp. Nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp thì có quyền kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.6] Về chi phí đo vẽ, định giá trong vụ án: Tổng cộng chi phí đo vẽ và định giá là 2.500.000 đồng + 5.355.000 đồng = 7.855.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông H, bà T1 phải chịu toàn bộ chi phí trên. Ông T đã nộp tạm ứng đủ nên ông H, bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T 7.855.000 đồng.

[2.7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận một phần, yêu cầu phản tố của ông H, bà T1 không được chấp nhận nên ông H, bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định, được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông T phải chịu án phí trên số tiền giá trị hàng rào phải trả cho ông H, bà T1 là  $59.980.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.999.000 \text{ đồng}$ , được khấu trừ vào số tiền 14.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Ông T được nhận số tiền tạm ứng án phí còn dư.

[2.8] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông H, bà T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thái H, bà Phạm Thị Thu T1, sửa một phần bản án sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều: 688, 689, 690, 691, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với vợ chồng ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1.

2. Buộc ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12-01-2011 với ông Trần Anh T tại Văn phòng công chứng L (có số công chứng 107, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-01-2011) đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12-01-2011 với ông Trần Anh T tại Văn phòng công chứng L (có số công chứng 108, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-01-2011) đối với các thửa đất số 117, 119 tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Ông Trần Anh T có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (diện tích 4005,1 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) và các thửa đất số 117, 119 tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (diện tích 5014,6 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp).

Diện tích và vị trí các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 được xác định theo Sơ đồ vị trí ngày 12-11-2015; diện tích và vị trí các thửa đất số 117, 119 được xác định theo Sơ đồ vị trí ngày 28-12-2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L), kèm theo bản án.

4. Ông Trần Anh T được sở hữu toàn bộ hàng rào gắn liền với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, nhưng phải thanh toán cho ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1 số tiền 59.980.000 (năm mươi chín triệu, chín trăm tám mươi ngàn) đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1 về việc yêu cầu hủy bỏ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 107 và 108 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-01-2011 tại Văn phòng công chứng L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đối với các thửa đất số 303, 305, 306, 307, 314 và các thửa đất số 117, 119 cùng tờ bản đồ số 02, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.



6. Về chi phí đo vẽ, định giá: Ông Nguyễn Thái H và bà Phạm Thị Thu T1 phải hoàn trả cho ông Trần Anh T số tiền 7.855.000 (bảy triệu, tám trăm năm mươi lăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thái H, bà Phạm Thị Thu T1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 018460 ngày 20-8-2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền. Ông H, bà T1 còn phải nộp 100.000 (một trăm ngàn) đồng án phí sơ thẩm.

Ông Trần Anh T phải nộp 2.999.000 (hai triệu, chín trăm chín mươi chín ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 14.200.000 (mười bốn triệu, hai trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 014627 ngày 23-11-2011 và biên lai thu tiền số 024021 ngày 18-02-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông T được hoàn trả lại 11.201.000 (mười một triệu, hai trăm lẻ một ngàn) đồng tạm ứng án phí còn dư.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thái H, bà Phạm Thị Thu T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông H, bà T1 số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002614 ngày 03-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

9. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (03-02-2021).

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;
- TAND H. Long Điền, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Long Điền, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Long Điền, 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**



