

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 74/2020/DS-PT

Ngày 12 - 6 - 2020

V/v: T/c “Đòi lại tài sản QSDĐ,

**Y/c hủy HĐCNQSD đất”**

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ 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 Đoàn Ngọc Thiện

Các thẩm phán:

Ông Cao Xuân Long

Ông Đặng Đức Hào

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lý, Cán bộ 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:** Bà Bùi Thị Doan, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2020/TLPT-DS ngày 10-02-2020 về tranh chấp “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, “Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DSST ngày 22-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2020/QĐ-PT ngày 29-4-2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2020/QĐ-PT ngày 18-5- 2020; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 15/2020/QĐ-PT ngày 18-5- 2020; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 25/2020/QĐ-PT ngày 12-6- 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Thạch Hoàng N, sinh năm 1985 và chị Hồng Hoàng Y, sinh năm 1984. Cùng trú tại: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Vắng mặt).

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Mai Trí V. Địa chỉ liên hệ: Số A, Đường số B, khu phố C, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy ủy quyền lập ngày 17-12-2018 (Có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Phạm Đình M, sinh năm 1966. Trú tại số 3727B Quốc lộ A, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

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

1. Ông Thạch E, sinh năm 1962 và bà Lưu Nhưòng M, sinh năm 1962. Cùng trú tại: Thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967. Nơi cư trú cuối cùng: Số 3727B Quốc lộ A, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Vắng mặt).

3. Văn phòng công chứng Nguyễn D (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Duy T), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Địa chỉ: Quốc lộ F, Thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

4. Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L - Giám đốc.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Bà Lê Thị Kim N - Viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Xin vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Phạm Văn Q, sinh năm: 1932

Trú tại: Tổ S, Thôn S, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Thạch Hoàng N, bà Hồng Hoàng Y và người đại diện trình bày:*

Do vợ chồng ông Phạm Đình M, bà Nguyễn Thị T có mối quan hệ làm ăn buôn bán với gia đình anh Thạch Hoàng N, chị Hồng Hoàng Y nên cha mẹ anh Nhân, chị Yến là ông Thạch E, bà Lưu Nhưòng M có cho vợ chồng ông M vay tiền nhiều lần để làm ăn.

Đến năm 2016, do tiếp tục cần tiền làm ăn và không có khả năng trả nợ cũ nên bà T đề nghị chuyển nhượng hai thửa đất số 60/153m<sup>2</sup> và số 64/137,6m<sup>2</sup> tờ bản đồ 46 phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa cho vợ chồng anh N chị Y để trừ nợ. Việc chuyển nhượng này do cha, mẹ anh N là ông E, bà M thực hiện. Anh N, chị Y chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giá chuyển nhượng cụ thể Anh, Chị không biết.

Ngày 18-10-2016, anh N, chị Y đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu GCNQSD đất đối với hai thửa đất trên nhưng vì là chỗ quen biết và chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để cho ông M sinh sống tại nhà đất này.

Khoảng tháng 3/2018, gia đình ông M có ý định chuộc lại tài sản nhưng thực tế không thực hiện được. Anh N, chị Y đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông M không giao nhà đất mà cũng không chuộc lại nhà đất mà còn thách thức đi kiện.

Vì vậy, anh N chị Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M phải giao trả hai thửa đất 60/153m<sup>2</sup> và 64/137,6m<sup>2</sup> tờ bản đồ 46 phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4. Trường

hợp ông M muốn chuyển nhượng lại nhà đất thì anh N chị Y cũng đồng ý và việc thỏa thuận giá chuyển nhượng sẽ do ông E, bà Mi quyết định.

Không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của ông M về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất 60/153m<sup>2</sup> và 64/137,6m<sup>2</sup> tờ bản đồ 46 phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa lập ngày 22-8-2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn D giữa vợ chồng ông M với vợ chồng anh N chị Y và yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với hai thửa đất nêu trên đã cấp cho vợ chồng anh N, chị Y, vì: Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết hợp pháp và Anh, Chị đã được cấp GCNQSD đất, nếu ông M cho rằng bị lừa dối khi ký hợp đồng thì phải có chứng cứ chứng minh.

Nguyên đơn đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã định tại biên bản định giá ngày 06-8-2019.

*- Bị đơn ông Phạm Đình M trình bày:*

Ông không có quan hệ gì với ông Thạch Hoàng N và bà Hồng Hoàng Y mà vợ chồng Ông chỉ có quan hệ quen biết, vay mượn tiền với ông Thạch E và bà Lưu Nhưong M (Là cha mẹ ruột của ông Thạch Hoàng N). Trước đó, năm 2011 vợ chồng Ông có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 153m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ 46, phường Phước Trung cho **Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu (Eximbank) chi nhánh Bà Rịa để vay số tiền 400 triệu đồng** nhưng không có khả năng trả nợ nên vợ chồng Ông vay của vợ chồng ông Em 400.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng.

Ngoài ra, ngày 09-5-2015 vợ Ông là bà T vay của vợ chồng ông E 300.000.000 đồng có ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng Bà Rịa và thế chấp 01 giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 137,6m<sup>2</sup> tại thửa 64 tờ bản đồ 46, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa. Tổng cộng hai khoản nợ là 700.000.000 đồng nên ngày 27-5-2016 vợ chồng Ông ký vào giấy vay số tiền do ông E viết số tiền 700.000.000 đồng và thế chấp cho vợ chồng ông Thạch E 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi xóa thế chấp với Ngân hàng Eximbank, vợ chồng ông định dùng 02 GCNQSD đất thế chấp vô Ngân hàng khác để vay tiền nhưng không vay được. Ông Thạch E có nói với Ông là đã vay được tiền ở Ngân hàng trên huyện C và nói Ông về ký hồ sơ giấy tờ để vay tiền với lãi suất nhẹ hơn. Ông xác nhận có đến Văn phòng công chứng ký 02 hợp đồng nhưng chỉ ký mà không đọc nội dung. Khi ký giấy vay tiền và khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì đều có mặt vợ Ông là bà Thọ, nhưng nay bà Thọ đã bỏ đi đâu ông không rõ.

Sau đó để có tiền trả nợ cho vợ chồng ông E, Ông đã bán một thửa đất của mình ở Đăk Nông và gửi tiền ở Ngân hàng NNPTNT tỉnh BR-VT. Ngày 16-12-2016 Ông yêu cầu vợ chồng ông E đến Ngân hàng nhận tiền. Tại Ngân hàng,

Ông đã thanh toán cho vợ chồng ông Thạch E 900.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 700.000.000 đồng và tiền lãi 200.000.000 đồng.

Ngày 17-12-2016, vợ chồng ông Thạch E cũng đã ghi nội dung xóa nợ vào giấy vay nợ ngày 27-5-2016. Ông đã thanh toán hết nợ nhưng vợ chồng ông Thạch E giằng co không chịu trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì nói rằng hiện 02 GCNQSD đất đang thế chấp tại ngân hàng ở huyện C.

Sau đó 03 ngày Ông và cha ruột là ông Q lại lên nhà tìm ông E nhưng không gặp nên cha con Ông mới đến Văn phòng công chứng hỏi thăm thì lúc này mới biết thực chất hợp đồng Ông ký tại Phòng công chứng là hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất của mình cho anh N chị Y. Ông cũng hoàn toàn không biết việc GCNQSD đất đã được sang tên cho con của ông Thạch E là anh N và chị Y.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N và chị Y. Vì, vợ chồng Ông không chuyển nhượng nhà đất mà chỉ thế chấp hai thửa đất để vay tiền của ông E và đã trả đủ nợ nên nhà đất là vẫn thuộc quyền sử dụng của Ông. Mặt khác, Ông khẳng định ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 22-8-2016 Ông không nhận bất cứ khoản tiền nào từ vợ chồng ông E hay vợ chồng anh N chị Y nên không thể có việc Ông chuyển nhượng 02 thửa đất cho gia đình ông E như ông E đã trình bày.

- Ngày 04-3-2019 ông Mão có đơn phản tố:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-8-2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn D tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đối với 02 thửa đất số 60/153m<sup>2</sup> và 64/137,6m<sup>2</sup> tờ bản đồ 46 phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa giữa vợ chồng Ông và vợ chồng anh Nhân. Vì hợp đồng ký do có sự lừa dối của vợ chồng ông E. Ông đến phòng công chứng nhưng không hề gặp mặt vợ chồng anh N, chị Y nên không thể có việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho họ. Đồng thời, yêu cầu hủy 02 GCNQSD đất đã cấp đối với thửa đất số 60/153m<sup>2</sup> và 64/137,6m<sup>2</sup> tờ bản đồ 46 phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa (Đã cấp cho vợ chồng anh N, chị Y).

Đối với lời khai của vợ chồng ông E về việc Ông và cha của Ông có lên xin chuộc nhà đất với giá 1.600.000.000 đồng là không đúng. Ông xác nhận cha con Ông có lên nhà ông Em nhưng lên để yêu cầu trả lại 02 GCNQSD đất chứ không phải lên chuộc nhà đất.

Ông đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã định tại biên bản định giá ngày 06-8-2019.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Thạch E và bà Lưu Nhưòng M trình bày:

Ông Thạch E có mối quan hệ thân tình với gia đình vợ ông M, ông E là

con nuôi của bố vợ ông M, nên có mối quan hệ thân thiết lâu năm. Anh Thạch Hoàng N và chị Hồng Hoàng Y là con trai và con dâu của ông E. Vì có mối quan hệ thân tình nên vợ chồng ông E có cho bà T vợ ông M vay tiền nhiều lần. Lần đầu cho vay 300 triệu đồng có ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng, không có thế chấp tài sản gì. Sau đó bà T tiếp tục vay nhiều lần nữa tổng cộng là 1.100.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ, vợ chồng ông E chỉ ghi sổ theo dõi. Tuy nhiên, vì sau khi giải quyết xong mọi việc nên Ông, Bà không còn giữ lại giấy tờ ghi nợ mà đã thất lạc. Tổng cộng các khoản nợ bà T còn thiếu là 1.400.000.000 đồng. Thời điểm này vì không có tiền trả nợ nên bà T đề nghị chuyển nhượng hai thửa đất số 60/153m<sup>2</sup> và số 64/137,6m<sup>2</sup> tờ bản đồ 46 phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa để trừ nợ.

Vợ chồng ông E cùng bà T thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng, ngày 22-8-2016 vợ chồng ông M bà T tự nguyện ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho vợ chồng anh N, chị Y, sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông E giao thêm cho bà T 300.000.000 đồng cũng không làm giấy tờ gì. Như vậy, tổng cộng số tiền chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng.

Khoảng đầu tháng 02-2018, ông Q và ông M có lên nhà Ông, Bà xin chuộc lại hai thửa đất. Ban đầu Ông, Bà yêu cầu phải thanh toán đủ số tiền là 1.700.000.000 đồng, nhưng ông M năn nỉ nên Ông, Bà đồng ý cho chuộc với giá 1.600.000.000 đồng và hẹn 02 tháng sau sẽ giao tiền để chuộc đất. Tuy nhiên, sau 02 tháng Ông có gọi điện thì ông Q trả lời việc của ông M do ông M tự giải quyết. Ông gọi cho ông M thì ông M hẹn lại. Sau đó vợ chồng Ông và cả vợ chồng anh N, chị Y nhiều lần xuống nhà yêu cầu ông M trả tiền chuộc đất hoặc **nếu không thì giao trả 02 thửa đất cho gia đình anh N nhưng ông M không đồng ý nên anh N, chị Y mới khởi kiện ra Tòa.**

Ông, Bà xác nhận giấy vay tiền ngày 27-5-2016 do chính ông E viết tại nhà ông M. Theo đó vợ chồng ông M vay của Ông, Bà số tiền là 700.000.000 đồng. Khi cho vay tiền Ông, Bà không giữ bất cứ giấy tờ gì về nhà đất của ông M.

Đối với nội dung trong giấy mượn tiền là “*tôi dự lại hai sổ nhà đất*” và “*tôi đang thế chấp hai sổ nhà đất của ông Phạm Đình M*” không phải do ông E viết và Ông hoàn toàn không biết nội dung này. Ông, Bà là người giữ bản chính “Giấy mượn tiền” nhưng sau khi ông M thanh toán đủ số tiền vay và lãi là 900.000.000 đồng thì ông Em đã trả cho ông M bản chính giấy nợ này. Theo Ông, Bà thì khoản nợ 700.000.000 đồng này hoàn toàn không liên quan gì đến các khoản nợ mà bà Thọ đã mượn được cản trừ bằng HĐCNQSD đất. **Số nợ 700.000.000 đồng này trong đó có 400.000.000 đồng ông Mão vay để trả nợ Ngân hàng còn lại 300.000.000 đồng ông M nhận trực tiếp tiền mặt vào ngày**

làm giấy nợ 27-5-2016.

Thực chất đây là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng cho tới nay thì ông M vẫn là người trực tiếp sinh sống, quản lý nhà đất, gia đình Ông thỉnh thoảng có xuống thăm nom. Tuy nhiên, vì có mối quan hệ thân tình lâu năm nên gia đình Ông vẫn nhiều lần đồng ý cho ông M chuộc lại tài sản.

Tại các phiên hòa giải, gia đình Ông, Bà vẫn đồng ý cho ông M chuộc lại nhà đất với giá 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa Ông, Bà không đồng ý cho ông M chuộc lại nhà đất mà yêu cầu phải giao nhà đất cho vợ chồng anh N, chị Y. Vì việc chuyển nhượng là hợp pháp và đã thực hiện xong, anh N chị Y đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông, Bà đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã định tại biên bản định giá ngày 06-8-2019.

### *2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu:*

Ngày 31-8-2016, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND thành phố Bà Rịa có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Đình M bà Nguyễn Thị T cho anh Thạch Hoàng N chị Hồng Hoàng Y đối với thửa đất số 60/153m<sup>2</sup> đất ở và thửa số 64/137,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tờ bản đồ 46 phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa.

Sau khi người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh văn phòng lập hồ sơ trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh.

Ngày 18-10-2016, Sở Tài nguyên Môi trường cấp GCNQSD đất cho anh Nhân, chị Yến đối với 02 thửa đất nêu trên.

Trong thời gian tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất này Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Bà Rịa không nhận được đơn thư khiếu nại hoặc văn bản ngăn chặn nào liên quan đến việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với hai thửa đất nêu trên.

Căn cứ quy định khoản 3 Điều 688, 692 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật Đất đai và Điều 5 Luật Công chứng thì việc Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. Bà Rịa đăng ký biến động đất đai chuyển nhượng cho anh N, chị Y là đúng quy định của luật đất đai và luật dân sự.

*3. Văn phòng công chứng Nguyễn D (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Th):* Văn phòng công chứng không có văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu phản tố của ông M.

*- Người làm chứng, ông Phạm Văn Q trình bày:*

Ông là cha ruột của ông M. Ông không đồng ý với lời trình bày của ông về việc Ông cùng với ông M đến gặp ông E xin chuộc lại nhà đất với giá 1.600.000.000 đồng. Ông xác nhận, có cùng với ông M đến nhà ông Thạch E



nhưng đến với mục đích là để tìm hiểu sự việc vay mượn, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M với vợ chồng ông E như thế nào, khi vay mượn có chứng cứ gì không và vay mượn số tiền bao nhiêu. Ông Thạch E trả lời là mỗi khi vay tiền đều có lập giấy tờ công chứng và số tiền vay là 1.700.000.000 đồng, ông E yêu cầu phải thanh toán 1.900.000.000 đồng. Bản thân Ông không biết nợ nần giữa hai bên cụ thể như thế nào nên chỉ nói với ông E là giảm bớt cho vợ chồng ông M để chuộc lại nhà đất.

*- Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 22-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Hoàng N và bà Hồng Hoàng Y về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Đình M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 153m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 60 và diện tích 137,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa 64, tờ bản đồ 46, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, lập ngày 22-8-2016 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa ông Phạm Đình M bà Nguyễn Thị T và ông Thạch Hoàng N bà Hồng Hoàng Y là vô hiệu.

2.2. Ông Phạm Đình M bà Nguyễn Thị T được tiếp tục sử dụng diện tích đất 153m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 60 và diện tích 137,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa 64, tờ bản đồ 46, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cùng nhà và tài sản gắn liền trên đất.

2.3. Kiến nghị Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thu hồi hai bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD565774 và số CD565773 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cấp ngày 18-10-2016 cho ông Thạch Hoàng N và bà Hồng Hoàng Y.

2.4. Buộc ông Thạch Hoàng N và bà Hồng Hoàng Y giao nộp hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD565774 và số CD565773 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cấp ngày 18-10-2016 đứng tên ông Thạch Hoàng N và bà Hồng Hoàng Y tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Buộc ông Phạm Đình M và bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho ông Thạch E và bà Lưu Nhường M số tiền là 897.425.000 đồng (Tám trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí giám định, định giá, án phí, lãi suất do chậm thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 04-12-2019, ông N và bà Y có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Đình M.

- Ngày 05-12-2019, ông M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N và bà Y.

- Ngày 23-12-2019, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu có Quyết định kháng nghị số 42/QĐ-KNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, với nội dung:

Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 22-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo hướng: Ông M, bà T chỉ có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông E, bà M số tiền gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 09-5-2010 theo mức lãi suất quy định tại khoản 5 Điều 474, khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; giữ nguyên các phần khác của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị; nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới về vụ án.

*\* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng; thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo, kháng nghị: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ quyết định kháng nghị của viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần phản tố của bị đơn. Ông M, bà T có trách nhiệm thanh toán khoản nợ vay 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định cho ông E, bà M.



## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

### **[1] Về tố tụng của vụ án:**

[1.1] Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

### **[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:**

Căn cứ đơn khởi kiện và đơn phản tố, xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án nhân dân thành phố B thông báo tìm kiếm theo quy định của pháp luật; đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường xin vắng mặt; Văn phòng công chứng Nguyễn D (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Thành) đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người liên quan theo luật định.

### **[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:**

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất:

Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch E, bà Lưu Nhưong M cùng xác nhận vợ chồng ông E, bà M nhiều lần cho vợ chồng ông M bà T vay tiền. Sau đó, vì không có khả năng trả nợ nên ngày 22-8-2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn D, ông M, bà T đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSD đất) diện tích 153m<sup>2</sup> tại thửa 60 và diện tích 137,6m<sup>2</sup> tại thửa 64, tờ bản đồ 46, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa cho vợ chồng anh N, chị Y (Con trai và con dâu của ông E) với giá là 1.700.000.000 đồng. Trong đó trừ các khoản nợ mà vợ chồng ông M, bà T còn thiếu là 1.400.000.000 đồng và giao tiền mặt trực tiếp cho bà T là 300.000.000 đồng. Các khoản nợ và việc giao nhận tiền được thực hiện giữa vợ chồng ông E, bà M và vợ chồng ông M bà T. Vợ chồng anh N, chị Y không tham gia vào các giao

dịch này mà chỉ là người được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm họ lại khai rằng: Ngày 22-8-2016, tại Văn phòng công chứng Nguyễn D, ông M, bà T đồng ý ký HĐCNQSD đất diện tích đất nêu trên giá 1.700.000.000 đồng. Sau khi trừ các khoản nợ thì ông E, bà M và anh N, chị Y giao tiếp số tiền mặt trực tiếp cho bà T là 250.000.000 đồng (Trừ tiếp 50 triệu đồng bà T còn nợ). Số tiền nợ 300.000.000 đồng ngày 09-5-2015 có công chứng là ông M, bà T chưa trả và không nằm trong số nợ đã cần trừ.

Như vậy, cùng một sự việc mà phía nguyên đơn và người liên quan lại có những trình bày mâu thuẫn với nhau.

Trong khi đó, ông M không đồng ý với lời trình bày của vợ chồng ông E và phía anh N mà cho rằng, đã bị vợ chồng ông E lừa dối khi ký HĐCNQSD đất để đảm bảo cho khoản tiền vay chứ không hề có việc bán đất.

Ông M chỉ thừa nhận, vợ chồng Ông có vay tiền của vợ chồng ông E qua một số lần cụ thể như sau:

+ Ngày 09-5-2015, bà T ký hợp đồng vay của ông Thạch E số tiền 300.000.000 đồng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+ Ngày 27-5-2016, do cần tiền trả nợ Ngân hàng nên vợ chồng Ông vay thêm của ông E bà M số tiền 400.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản nợ là 700.000.000 đồng, nên ông E đã viết một giấy mượn tiền xác nhận số nợ 700.000.000 đồng (Khi vay tiền Ông đã giao cho ông E bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

+ Ngày 17-12-2016, ông M đã thanh toán cho vợ chồng ông E tổng số tiền 900.000.000 đồng (Gồm 700 triệu đồng tiền gốc và 200 triệu đồng tiền lãi). Vợ chồng ông E đã ký xác nhận là “*Xóa hết nợ*” vào giấy mượn tiền ngày 27-5-2016.

Qua xem xét lời khai của các bên đương sự và các chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án, xét thấy: Thực chất giữa vợ chồng ông M và vợ chồng ông E là có quan hệ quen biết nhau và thực hiện việc vay mượn tiền với nhau nhiều lần. HĐCNQSD đất ngày 22-8-2016 được ký kết giữa hai bên là nhằm giải quyết các khoản nợ trước đó. Vợ chồng ông E thừa nhận trong giao dịch chuyển nhượng đất này chỉ giao trực tiếp cho bà T 250.000.000 đồng, còn lại 1.450.000.000 đồng là tiền nợ. Trong số nợ này không có số tiền 300 triệu đồng bà T vay theo hợp đồng vay tiền ngày 09-5-2015 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu mà là khoản 300.000.000 đồng vay khác cùng với 1.150.000.000 đồng là các khoản nợ bà T vay nhiều lần nhưng chỉ ghi vào sổ nợ mà không lập giấy tờ văn bản cụ thể.

Xét thấy, nếu thực sự là hai bên tự nguyện thỏa thuận với nhau để thực hiện việc chuyển nhượng đất thì có nhiều điểm không phù hợp với thực tế, bởi thứ nhất: Trên đất chuyển nhượng có căn nhà cấp 4 của gia đình ông Mão, bà Thọ cùng các con, cháu (6 người) có hộ khẩu thường trú, sinh sống ổn định là người có quyền lợi liên quan nhưng chưa có ý kiến gì; Thứ 2: HĐCNQSD hai thửa đất này không đề cập đến việc chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà; Thứ 3: Không có việc giao nhận nhà, đất trong suốt thời gian từ tháng 8/2016 đến nay; Thứ 4: Gia đình ông M vẫn sống và sử dụng ổn định đối với nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng với anh N, chị Y; thứ 5: không có văn bản nào thể hiện sự thỏa thuận về việc cho gia đình ông M ở nhờ nhà đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh N.

Như vậy, có căn cứ để khẳng định HĐCNQSD đất ngày 22-8-2016 được ký kết nhằm đảm bảo cho khoản nợ 300.000.000 đồng vay ngày 09-5-2015 và khoản nợ 700.000.000 đồng vay ngày 27-5-2016 cùng với tiền lãi phải trả. Vì vậy, HĐCNQSD đất ngày 22-8-2016 không phải là giao dịch CNQSD đất thật sự mà chỉ là hình thức hợp đồng để đảm bảo cho các khoản nợ mà thôi. Điều này được thể hiện qua việc không có việc giao nhận nhà đất cũng như việc ông M còn phải trả khoản tiền nợ 700.000.000 đồng gốc và 200.000.000 đồng tiền lãi sau đó vào ngày 17-12-2016. Vì vậy, đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là giao dịch vay tiền giữa vợ chồng ông M và vợ chồng ông E

Căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch giả tạo là HĐCNQSD đất sẽ bị vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu là hợp đồng vay tiền vẫn có hiệu lực. Nên cần tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N, chị Y và ông M, bà T là vô hiệu do giả tạo.

Việc ông M cho rằng ký HĐCNQSD đất ngày 22-8-2016 là do bị lừa dối, khi ký kết hợp đồng vợ chồng không đọc nội dung, không biết đó là HĐCNQSD đất là không đúng. Vì ông M không có chứng cứ chứng minh bị lừa dối khi ký HĐCNQSD đất và tại thời điểm ký hợp đồng thì vợ chồng Ông đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định. Bản thân Ông cũng thừa nhận vợ chồng có đến Văn phòng công chứng và ký tên vào hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đất được ký kết đúng theo các trình tự thủ tục quy định về công chứng. Do đó, lời trình bày của ông M là không có cơ sở để chấp nhận.

Việc ông E, bà M cho rằng: Khoản nợ 700.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 27-5-2016 là một khoản nợ riêng không liên quan đến khoản nợ 1.450.000.00 đồng được cản trừ khi ký HĐCNQSD đất. Nhận thấy: Ngày 22-8-2016 khi ký HĐCNQSD đất thì vợ chồng ông Mão vẫn còn nợ ông Em bà Mối 300.000.000 đồng vay ngày 09-5-2015 và 700.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 27-5-2016. Ông E, bà M hoàn toàn biết được ông M, bà T không có

khả năng trả nợ. Nhưng khi cần trừ nợ lại không cần trừ các khoản nợ này vào tiền mua đất là không hợp lý. Mặt khác, khi ông E cho vợ chồng ông M vay tiền đều có hợp đồng vay tiền và viết giấy mượn tiền để xác nhận số nợ, thế nhưng với khoản nợ 1.450.000.000 đồng là số tiền lớn thì vợ chồng ông E lại không lập giấy tờ vay mượn và trong suốt quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông E cũng không giải trình được số nợ 1.450.000.000 đồng bà T vay khi nào, cụ thể vay từng lần tiền, lãi suất bao nhiêu. Lời khai của vợ chồng ông E cũng bất nhất về số tiền thỏa thuận chuyển nhượng đất trong các lần hòa giải và xét xử. Sự thật về số nợ gốc và lãi 900.000.000 đồng thì ngày 17-12-2016 ông E, bà M đã nhận đủ từ ông M, nên vợ chồng ông M không còn nợ của ông E, bà M số tiền này nữa, mà chỉ còn nợ số tiền 300.000.000 đồng mà thôi. Việc ông M trả hết nợ vào ngày 17-12-2016 nhưng phía ông E, bà M và anh N, chị Y không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất lại cho ông M, bà T là vì vẫn còn số nợ 300.000.000 đồng ngày 09-5-2015 chưa được giải quyết. Do đó, HĐCNQSD đất giữa các bên bị vô hiệu và cần được hủy bỏ là có căn cứ.

[2.2] Giải quyết hậu quả của giao dịch bị vô hiệu:

Xét thấy, các bên tham gia giao dịch CNQSD đất đều biết rõ đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền nhưng vẫn đồng ý giao kết nên họ đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng này bị vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án không bên nào có yêu cầu bồi thường thiệt hại và trên thực tế cũng chưa phát sinh thiệt hại từ việc hợp đồng trên bị vô hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử chỉ tuyên buộc các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận và khôi phục lại tình trạng pháp lý ban đầu mà không phải bồi thường thiệt hại phát sinh. Cụ thể, vợ chồng ông M, bà T được tiếp tục sử dụng diện tích 153m<sup>2</sup> tại thửa 60 và diện tích 137,6m<sup>2</sup> tại thửa 64, tờ bản đồ 46, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa cùng tài sản gắn liền trên đất. Phía anh N, chị Y phải trả lại GCNQSD đất cho ông M, bà T.

Về giao dịch vay số tiền 700.000.000 đồng ngày 27-5-2016 giữa vợ chồng ông E và vợ chồng ông M các bên đã thực hiện xong vào ngày 17-12-2016, nên không xem xét.

Vợ chồng ông E cho rằng đã giao trực tiếp cho bà T 250.000.000 đồng vào ngày 22-8-2016 tại Văn phòng công chứng khi ký HĐCNQSD đất. Trong khi đó ông M không thừa nhận đã nhận bất cứ một khoản tiền nào của ông E, bà M hay của anh N, chị Y. Ông E, bà M không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc giao tiền cho bà T, ông M. Như vậy, không có căn cứ về việc vợ chồng ông M đã nhận khoản tiền 250.000.000 đồng của ông E, bà M hay nhận từ anh N, chị Y. Điều này cũng hoàn toàn phù hợp với thực tế là ông M, bà T vẫn còn nợ 300.000.000 đồng của ông E, bà M từ ngày 09-5-2015 thì tại sao ông E, bà M không cần trừ tiền nợ mà lại phải giao 250.000.000 tiền mặt cho ông M,

bà T. Như vậy, trình bày của ông M là HĐCNQSD đất giữa các bên nêu trên là giả tạo và không có việc ông M, bà T đã nhận 250.000.000 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Xét số nợ 300.000.000 đồng ngày 09-5-2015 của ông M, bà T:

Nhận thấy, về giao dịch vay tiền giữa vợ chồng ông E và vợ chồng ông M ngày 09-5-2015 vẫn có hiệu lực pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án mặc dù các bên không yêu cầu giải quyết giao dịch vay tiền, nhưng do HĐCNQSD đất bị vô hiệu mà phía ông M cho rằng đã trả số tiền này trong số tiền 900.000.000 đồng, nên cần thiết phải giải quyết hợp đồng vay số tiền này để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

Xét thấy, theo chứng cứ các bên cung cấp, thể hiện: Giữa vợ chồng ông M, bà T và vợ chồng ông E, bà M có 02 mối quan hệ vay tiền, cụ thể: Ngày 09-5-2015 ông M, bà T vay 300.000.000 đồng và ngày 27-5-2016 ông, M, bà T vay 700.000.000 đồng.

+ Đối với số tiền vay 700.000.000 đồng ngày 27-5-2016 thì các bên đều thống nhất là đã thực hiện xong vào ngày 17-12-2016, trả cả gốc và lãi là 900.000.000 đồng, nên không xem xét.

+ Đối với số tiền vay 300.000.000 đồng ngày 09-5-2015, theo ông M thì việc vay số tiền 300.000.000 đồng của ông E là có thật. Tuy nhiên, đã thỏa thuận với ông E là tính gộp vào số nợ 400.000.000 đồng vay ngày 27-5-2016, nên tổng cộng hai khoản nợ là 700.000.000 đồng. Ông E đã viết một giấy mượn tiền xác nhận số nợ 700.000.000 đồng (Khi vay tiền Ông đã giao cho ông Em bản chính 02 GCNQSD đất), các bên đã thực hiện xong vào ngày 17-12-2016. Tuy nhiên, đó là lời trình bày của ông M, nhưng giấy mượn nợ ngày 27-5-2016 không có nội dung nào thể hiện cộng số nợ 300.000.000 đồng đã vay ngày 09-5-2016 và 400.000.000 đồng thành 700.000.000 đồng. Còn theo vợ chồng ông E xuất trình chứng cứ là hợp đồng vay tiền ngày 09-5-2015 và cho rằng vợ chồng ông M chưa trả số tiền 300.000.000 đồng này.

Như vậy, không có chứng cứ nào thể hiện việc vợ chồng ông M đã thanh toán khoản nợ 300.000.000 đồng cho vợ chồng ông E nên phải có nghĩa vụ trả số nợ này là có căn cứ.

[2.4] Xét về lãi suất trong quan hệ vay tài sản:

Tại hợp đồng vay tiền ngày 09-5-2015 hai bên đã thỏa thuận thời hạn vay là 02 năm, lãi suất hai bên tự thỏa thuận. Như vậy, hợp đồng vay tiền giữa các bên được xác định là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi các bên thỏa thuận mức lãi suất không vượt quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố theo quy định tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005.

Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29-11-2010 của Thống đốc ngân hàng nhà nước có hiệu lực từ ngày 01-12-2010 thì lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 9%/năm, tức là 0,75%/tháng. Nợ quá hạn là 0,75%/tháng x 150% lãi suất cơ bản là 1.125%/tháng. Như vậy, cấp sơ thẩm tính lãi chưa đúng, cần tính lại như sau:

Lãi trong hạn tính từ ngày 09-5-2015 đến ngày 09-5-2017 tròn 02 năm là:  
 $300.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/tháng \times 24 \text{ tháng} = 54.000.000 \text{ đồng}.$

Lãi suất quá hạn tính từ ngày 10-5-2017 đến ngày xét xử sơ thẩm (22-11-2019) = 02 năm 06 tháng 12 ngày là:

$300.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/tháng \times 150\% \times 30 \text{ tháng} 12 \text{ ngày} = 102.600.000 \text{ đồng}.$

Tổng lãi là: 156.600.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng các khoản tiền vợ chồng ông M phải thanh toán cho vợ chồng ông E là 300.000.000 đồng (Tiền gốc) + 156.600.000 đồng (Tiền lãi) = 456.600.000 đồng.

### **[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:**

[3.1] Đối với yêu cầu hủy HĐCNQSD đất ngày 22-8-2016 giữa ông M, bà T và anh N, chị Y:

Xét thấy, như đã nhận định ở phần trên, HĐCNQSD đất ngày 22-8-2016 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu quan hệ vay tiền và quan hệ vay tiền đã được giải quyết xong nên hợp đồng này bị vô hiệu và cần hủy HĐCNQSD đất thửa 60/153m<sup>2</sup> và thửa 64/137,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 46 phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa lập ngày 22-8-2016 giữa vợ chồng ông M bà T và vợ chồng anh N chị Y theo yêu cầu của bị đơn.

[3.2] Đối với yêu cầu hủy GCNQSD đất đã cấp cho anh N, chị Y:

Xét thấy; căn cứ quy định khoản 3 Điều 688, 692 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật Đất đai và Điều 5 Luật Công chứng thì việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa đăng ký biến động đất đai chuyển nhượng cho anh Thạch Hoàng N chị Hồng Hoàng Y là đúng quy định của pháp luật. Quá trình cấp GCNQSD đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đúng trình tự thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy. Tuy nhiên, HĐCNQSD đất bị vô hiệu, ông M, bà T là người được quyền sử dụng 02 thửa đất số 60 và 64 nêu trên, nên 02 GCNQSD đất này không còn giá trị, cần hủy 02 GCNQSD đất đã cấp cho anh N, chị Y. Ông M, bà T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

### **[4] Về chi phí định giá và giám định:**

- Về chi phí định giá: 2.000.000 đồng, anh N và chị Y tự nguyện nộp (Đã nộp đủ).



- Về chi phí giám định: Anh N và chị Y phải chịu số tiền 3.000.000đồng; ông M, bà T phải chịu 2800.000 đồng (Đã nộp đủ).

**[5] Về án phí sơ thẩm:** Cần sửa án sơ thẩm về án phí theo quy định.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, có căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

**[6] Án phí dân sự phúc thẩm:** Vì kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Mão không phải chịu; kháng cáo của anh N, chị Y không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận Quyết định kháng nghị số 42/QĐ-KNPT-VKS-DS, ngày 23-12-2019 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

- Căn cứ Điều 121, 122, 124, 131, 471, 473, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 131, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Hoàng N và bà Hồng Hoàng Y về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 153m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 60 và diện tích 137,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa 64, tờ bản đồ 46, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**2.** Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Đình M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**2.1.** Tuyên bố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 153m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 60 và diện tích 137,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa 64, tờ bản đồ 46, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, lập ngày 22-8-2016 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

giữa ông Phạm Đình M, bà Nguyễn Thị T và anh Thạch Hoàng N, chị Hồng Hoàng Y là vô hiệu.

2.2. Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD565774 và số CD565773 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 18-10-2016 đứng tên anh Thạch Hoàng N và chị Hồng Hoàng Y đối với diện 153m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 60 và diện tích 137,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa 64, tờ bản đồ 46, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2.3. Ông Phạm Đình M và bà Nguyễn Thị T được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 153m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 60 và diện tích 137,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa 64, tờ bản đồ 46, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cùng nhà và tài sản gắn liền trên đất.

2.4. Ông Phạm Đình M và bà Nguyễn Thị T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng diện tích 153m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 60 và diện tích 137,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa 64, tờ bản đồ 46, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

**3.** Buộc ông Phạm Đình M và bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ trả cho ông Thạch E và bà Lưu Nhưòng M tổng số tiền nợ gốc và lãi là 456.600.000 đ (Bốn trăm năm mươi sáu triệu, sáu trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

**4. Về chi phí định giá, giám định:**

- Về chi phí định giá: 2.000.000 đồng, anh N và chị Y tự nguyện nộp (Đã nộp đủ).

- Về chi phí giám định: Anh N và chị Y phải chịu số tiền 3.000.000 đồng; ông M và bà T phải chịu 2.800.000 đồng (Đã nộp đủ).

**5. Về án phí sơ thẩm:**

+ Anh Thạch Hoàng N và chị Hồng Hoàng Y phải nộp 600.000 đồng án phí DSST nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số TU/2018/0005572 ngày 04-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Như vậy, anh N và chị Y phải nộp thêm 300.000 đồng án phí.

+ Ông Phạm Đình M và bà Nguyễn Thị T phải nộp 22.264.000 đồng (Hai mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi bốn ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số

TU/2019/0008109 ngày 06-3-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Như vậy, ông M bà T phải nộp thêm 21.964.000 đồng (Hai mươi một triệu, chín trăm sáu mươi bốn ngàn đồng) án phí.

**6. Về án phí phúc thẩm:**

+ Anh N , chị Y phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số TU/2019/0003115 ngày 05-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Như vậy, anh N chị Y đã nộp đủ.

+ Hoàn trả lại cho ông M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số TU/2019/0003133 ngày 09-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

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.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 12-6-2020)

**Thành viên hội đồng xét xử**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Cao Xuân Long**

**Đặng Đức Hào**

**Đoàn Ngọc Thiện**

