

Bản án số: 102/2018/DS-PT

Ngày 30/10/2018

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất
và Đòi lại tài sản”

**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 Trịnh Hoàng Anh

Các thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Ông Trương Văn Tâm

-Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ai Giôn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên–Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 10 năm 2018, 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 87/2018/TLPT-DS ngày 12/9/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đòi lại tài sản”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DSST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2018/QĐPT-DS ngày 20 tháng 9 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2018/QQĐ-PT ngày 12 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm: 1986. Địa chỉ: đường C, tổ 4 khu phố 2, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Có mặt)

+ *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thành L, sinh 1977. Địa chỉ: S khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 7 năm 2014. (Có mặt) .

2. *Bị đơn:* Bà Vũ Kim A, sinh 1963. Địa chỉ: đường Đ, khu phố 2, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Kim A: Bà Lê Thị Tuyết T, sinh 1959. Địa chỉ: đường C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 30/05/2018)

+ Ông Phạm Văn C, sinh 1963 (trong quá trình tham gia tố tụng, chết ngày 8

tháng 09 năm 2015)

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

+ Bà Phạm Thị B, sinh 1935. Địa chỉ: đường Đ, tổ 3 khu phố 2, phường L Tp.B, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.(Vắng mặt)

+ Bà Vũ Kim A sinh 1963 và ông Phạm Văn C, sinh 1999. Địa chỉ: đường Đ, khu phố 2, phường L, thành phố B tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu. (Có mặt)

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

3.1/ Bà Nguyễn Thanh P, sinh năm 1993. Địa chỉ: đường C, phường L, tp B, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.2/ Bà Hoàng Bích L, sinh 1966 và ông Võ Quốc T, sinh 1965.

Địa chỉ: Tổ 8 ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu. (Vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Lê Tuyết N, sinh 1965.

Địa chỉ: ấp T thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 29/10/2009). (Có mặt)

3.3/ Bà Đào Thị Mỹ D, sinh 1972 (Có mặt) và ông Đặng Ngọc Đ, sinh 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Đ, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu.

3.4/ Ông Lê Quang T, sinh 1961 (Có mặt) và bà Vũ Thị H, sinh 1970 (Vắng mặt). Địa chỉ: thôn Đ, Bưu điện văn hóa xã X, tp Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.5/ Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Địa chỉ: Số 137 đường 27 tháng 4, phường Phước Hiệp, tp. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H- Chủ tịch.

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hồng Ân- Chuyên viên.

(Văn bản ủy quyền ngày 26/07/2017) (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu D, bà Vũ Kim A, bà Đào Thị Mỹ D, bà Hoàng Bích L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn ông Nguyễn Hữu D trình bày: Ngày 21/01/2009, vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Vũ Kim A ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện thửa đất 449 và tài sản trên đất cho bà Hoàng Bích L và bà L đã được sang tên vào ngày 27/01/2010. Sau đó bà L đã được cấp mới lại giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số BA 297509 ngày 01/02/2010 đứng tên bà Hoàng Bích L.

Ngày 16/11/2011 vợ chồng bà L, ông T chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Hữu D, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, theo hợp đồng công chứng số 1569 và đã sang tên cho ông Nguyễn Hữu D ngày 21/12/2011. Do bà L nhận chuyển nhượng nhà đất với mục đích tìm lợi nhuận chênh lệch nên bà L vẫn cho vợ chồng ông C bà A ở nhờ tại nhà đất. Sau khi ông D đứng tên trên

giấy chứng nhận QSD đất, ông D yêu cầu vợ chồng ông C bà A giao trả nhà đất thì vợ chồng ông C bà Kim A xin tiếp tục được ở nhờ 02 tháng nữa. Sau 02 tháng ông D yêu cầu giao trả nhà đất nhưng vợ chồng ông C bà A không đồng ý nên dẫn đến tranh chấp.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C bà A phải giao trả nhà đất và tài sản khác trên đất cho ông D.

**/Tại các bản khai bị đơn bà Vũ Kim A trình bày:*

Năm 2008, vợ chồng bà Kim A ông C cho vợ chồng ông T bà H mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số HO 1121 cấp ngày 03/08/2005 để cầm cố vay tiền 130.000.000 đồng của bà L để làm ăn và cam kết sau 03 tháng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C bà Kim A, đến hạn ông T, bà H không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông C bà A làm đơn đến Ủy ban nhân dân Phường Long Toàn giải quyết thì được biết ông T bà Hiền cầm cố giấy chứng nhận QSD đất vay tiền của bà L đến 150.000.000 đồng.

Tại Ủy ban nhân dân Phường Long Toàn, các buổi làm việc hòa giải ngày 29/9/2009 và ngày 29/10/2009, ông T bà H đã viết “tờ cam kết” hẹn ngày 27/12/2009 sẽ trả cho bà L 150.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho vợ chồng bà Kim A ông C. Nhưng đến nay ông T bà H chưa trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Kim A. Khi vợ chồng bà Kim A cho vợ chồng bà H ông T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo yêu cầu của vợ chồng bà Hiền thì vợ chồng bà Kim A có ký vào một số giấy tờ, nhưng do lâu quá không nhớ đã ký tên vào các giấy tờ gì. Ông C bà Kim A cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ vợ chồng bà L, bà D.

Nay ông D khởi kiện thì vợ chồng bà Kim A không đồng ý và có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án:

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18, quyền số 01/2009 TP/CC-SCT/HĐGD lập ngày 21/01/2009 tại Ủy ban nhân dân phường Long Toàn, giữa vợ chồng bà Vũ Kim A, ông Phạm Văn C với bà Hoàng Bích L.

+Hủy “giấy xác nhận” ngày 07/07/2011 của bà Hoàng Bích L, về việc chuyển nhượng QSD đất cho bà Đào Thị Mỹ D.

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1569, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 16/11/2011 giữa bà Hoàng Bích L, ông Võ Quốc T với ông Nguyễn Hữu D tại phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+Không công nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L và đã chuyển dịch quyền sử dụng đất sang cho ông D đối với thửa đất tranh chấp trên.

+Công nhận nhà đất tranh chấp là của vợ chồng bà Vũ Kim A.

**/Tại các bản khai người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn C trình bày:*

+*Bà Phạm Thị B trình bày:* Bà B là mẹ của ông C. Nhà đất tranh chấp nêu trên là của bà B cho vợ chồng ông C, bà Kim A. Nay ông C đã chết nên bà Biết đồng ý giao cho bà Vũ Kim A được toàn quyền sử dụng, định đoạt, đứng tên mà không tranh chấp hay yêu cầu gì.

+*Bà Vũ Kim A trình bày:* Bà Vũ Kim A đồng ý lời trình bày của bà Phạm Thị Biết.

+*Ông Phạm Văn C trình bày:* Ông C là con của ông C bà Kim A. Ông C đồng ý với lời trình bày bà Kim A và không tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**/Tại các bản khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Bà Nguyễn Thanh P trình bày:* Bà P là vợ của ông D. Ông D mua nhà đất nêu trên trước khi kết hôn với bà P nên đó là tài sản riêng của ông D, bà P không liên quan và không tranh chấp, yêu cầu gì.

+ *Ông Lê Quang T, bà Vũ Thị H trình bày:* Bà Vũ Thị H là vợ ông Lê Quang T và vợ chồng ông C bà A làm chung công ty của anh trai bà Hiền. Xuất phát từ việc cần tiền kinh doanh nên vợ chồng ông T bà H có đến nhà bà D để vay 150.000.000 đồng, lãi suất là 10%/tháng. Bà D yêu cầu phải có tài sản cầm cố. Vợ chồng ông T bà Hiền về gặp ông C bà A nhờ giúp đỡ cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ 3 tháng để cầm cố vay tiền. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D cho biết thực chất khoản tiền 150.000.000 đồng là tiền của bà L. Bà D chỉ thay mặt bà L giao dịch cho vay. Để đảm bảo cho khoản tiền vay này thì phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho bà L để đảm bảo cho khoản tiền vay, hàng tháng đóng lãi cho bà L thông qua bà D. Khi nào trả đủ tiền gốc 150.000.000 đồng thì bà L sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà Vũ Kim A đồng ý giúp vợ chồng ông T và sau đó ngày 21/01/2009, vợ chồng ông T bà H cùng vợ chồng ông C bà Kim A và bà L, bà D đến Ủy ban nhân dân phường ký hợp đồng chỉ để đảm bảo cho vợ chồng ông T bà H vay tiền của bà L chứ không có việc chuyển nhượng nhà đất cho bà L, ghi giá 200.000.000 đồng chỉ là hình thức.

Bà L ghi giấy cho vay 150.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng ông T bà H chỉ nhận 130.000.000 đồng. Còn 20.000.000 đồng trừ tiền lãi và chi phí hoa hồng, giấy tờ. Trước khi giao tiền cho ông T bà H thì bà D yêu cầu ông C bà Kim A viết và ký vào tờ giấy mà bà D đã chuẩn bị sẵn do bà D đọc “Biên nhận tiền” ngày 21/01/2009.

Vợ chồng ông T bà H tiếp tục đóng lãi cho bà L thông qua bà D từ tháng 02/2009 cho đến tháng 6/2009 mỗi tháng 15.000.000 đồng.

Do không còn khả năng trả lãi nữa nên tháng 7 năm 2009 vợ chồng ông T ngưng đóng lãi cho đến nay. Sau khi ngưng đóng lãi thì bà D cho người đến nhà gây áp lực với gia đình ông T bà H nên gia đình ông T bà H phải rời khỏi quê đi đến thành phố Đà Lạt sinh sống đến nay, thỉnh thoảng có trở về địa phương. Do không có tiền trả cho bà L nên vợ chồng ông T nhiều lần thất hẹn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C bà Kim A.

Nay ông D khởi kiện và ông C bà Bà Kim A phản tố thì ông T bà H, có ý kiến:

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D thì vợ chồng ông T đồng ý trả lại cho vợ chồng ông C bà A số tiền gốc là 150.000.000 đồng và lãi của số tiền 150.000.000 đồng tính từ ngày vay 21/01/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 1%/tháng.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Kim A và bác yêu cầu khởi kiện của ông D thì vợ chồng ông T bà H đồng ý trả lại cho vợ chồng bà L tiền gốc là 150.000.000 đồng và lãi của số tiền 150.000.000 đồng tính từ ngày vay 21/01/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 1%/tháng.

+ Bà Hoàng Bích L trình bày: Bà D là khách hàng thường đến cầm cố tài sản để vay tiền bà L. Năm 2009, vợ chồng ông C bà Amuôn cầm cố giấy tờ nhà đất để vay tiền thông qua giới thiệu của bà D. Bà L không đồng ý việc cầm cố, chỉ đồng ý mua bán chuyển nhượng tài sản. Vợ chồng ông C bà Kim A đồng ý chuyển nhượng cho bà L nhà đất, với giá 200.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận bà L đưa trước cho vợ chồng ông C bà Kim A 150.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng sẽ đưa khi ông C bà A bàn giao nhà đất. Sau khi chuyển nhượng nhà đất bà L cho vợ chồng ông C bà Kim A ở thêm trên nhà đất 03 tháng.

Khi bà L giao cho vợ chồng ông C 150.000.000 đồng thì các bên lập “biên nhận, nhận tiền” và đến UBND Phường Long Toàn để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Ông C bà giao cho bà L bản chính giấy chứng nhận QSD đất để bà L làm thủ tục sang tên. Sau 03 tháng ông C bà A vẫn không giao nhà đất cho bà L, để tránh rắc rối thì bà L chuyển nhượng lại nhà đất cho bà D bằng giấy tay, với giá 280.000.000 đồng. Bà D đã giao đủ tiền cho bà L, nên ngày 07/07/2011 bà L viết “giấy xác nhận” cho bà D. Bà L và bà D thỏa thuận khi nào bà D có nhu cầu bán nhà đất thì bà L sẽ ký trực tiếp sang tên người mua. Bà D phải có trách nhiệm trả số tiền còn lại 50.000.000 đồng cho ông C bà A.

Ngày 16/11/2011 bà D bán nhà đất trên cho ông D. Theo yêu cầu của bà D thì vợ chồng bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D. Bà L không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông D.

Nay các đương sự tranh chấp khởi kiện thì bà L không tranh chấp, không yêu cầu gì trong vụ án này.

+ Ông Võ Quốc T trình bày: Ông T là chồng của bà L và đồng ý với lời trình bày của bà L.

+ Bà Đào Thị Mỹ D trình bày: Vợ chồng bà L cùng kinh doanh trong lĩnh vực dịch vụ cầm đồ với bà D. Năm 2009, bà H nói vợ chồng ông C bà Kim A có nhu cầu bán nhà đất ở Long Toàn nên hỏi bà D có mua không. Bà D gọi điện thoại báo tin cho bà L, vài ngày sau đó bà L cùng bà D đến xem nhà đất của ông C bà A.

Sau khi đồng ý mua, cùng nhau ra UBND Phường Long Toàn ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Ký hợp đồng xong, các bên về nhà bà D. Bà L nhờ bà D

viết “giấy biên nhận tiền” ngày 21/01/2009 giao bà L giữ. Nội dung thể hiện vợ chồng ông C bà Kim A nhận của bà L 150.000.000 đồng và bà L cho vợ chồng ông C bà Kim A ở nhờ lại nhà đất 03 tháng. Đối với số tiền 50.000.000 đồng còn lại thì bà L, bà D vẫn chưa trả cho ông C bà A. Ngày 07/07/2011, bà L chuyển nhượng lại nhà đất trên đất trên cho bà D, với giá 280.000.000 đồng. Bà D đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà L. Bà L giao cho bà D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà L viết giấy xác nhận mua bán nhà đất ngày 07/07/2011 cho bà D.

Để giảm bớt thủ tục giấy tờ cho việc mua bán sau này, bà D không yêu cầu vợ chồng bà L phải ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà D mà vợ chồng bà L sẽ ký trực tiếp sang cho người nào mua nhà đất của bà D. Bà D và bà L thỏa thuận, khi nào bà D bán nhà đất cho người khác thì sau khi bà Kim A ông C giao nhà đất thì bà D phải có trách nhiệm trả cho bà A ông Cn 50.000.000 đồng mà bà L mua nhà đất chưa trả.

Sau thời gian mua khoảng 2(hai) tháng bà D cần tiền nên chuyển nhượng nhà đất trên cho ông D, với giá 600.000.000 đồng. Theo yêu cầu của bà D, vợ chồng bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D vào ngày 16/11/2011, hai bên đã nhận tiền và đã giao giấy tờ nhà đất cho ông D.

+ Ông Đặng Ngọc Diệp trình bày: Ông Đ là chồng của bà D. Tiền bà D mua nhà đất của bà L và bán lại cho ông D là tiền riêng của bà D, không liên qua gì đến ông Đ và ông Đ không tranh chấp, không yêu cầu gì.

+ Ủy ban nhân dân Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu trình bày: Việc Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số HO 1121 ngày 03/8/2005 và số BA 297509 ngày 1/2/2010, sau đó các đương sự chuyển nhượng sang tên đối với thửa đất 449 có diện tích 210,8m² là phù hợp với quy định của pháp luật. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

*/Người làm chứng ông Nguyễn Đức T trình bày: Ngày 21/01/2009 ông T là cán bộ phường Long Toàn, có tiếp nhận hồ sơ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà L với ông C bà Kim A, sau khi đọc đã giải thích cho tất cả các bên hiểu mục đích nội dung văn bản này chính là hợp đồng chuyển nhượng đất thì họ đồng ý. Sau đó các bên tự nguyện ký, ghi rõ họ tên vào hợp đồng. Một thời gian sau phát sinh tranh chấp, ông T là thư ký tham gia hòa giải ngày 29/9/2009; ngày 16/10/2009 và ngày 28/10/2009 tại UBND Phường Long Toàn. Các ông bà T, H, C, Kim A, đại diện bà L và D đều có mặt tại trụ sở UBND Phường làm việc thì mới thể hiện có sự cảm cố thể chấp giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền. Nếu biết trước thì UBND Phường đã không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 21/01/2009.

*/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DSST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 129, 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Tuyên xử:

+/Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu D đối với bà Vũ Kim A, ông Phạm Văn C về việc kiện đòi tài sản là đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 449 tờ bản đồ 27 tọa lạc tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+/Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vũ Kim A:

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18 quyền số I/2009 TP/CC- SCT/HĐGD ngày 21/01/2009 giữa ông Phạm Văn C và bà Vũ Kim A tại Ủy ban nhân dân phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh BRVT.

+Hủy “giấy xác nhận” ngày 07/7/2011 của bà Hoàng Bích L v/v chuyển nhượng thửa đất 449 tờ bản đồ 27 tọa lạc tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà Đào Thị Mỹ D;

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1569 quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 16/11/2011 giữa bà Hoàng Bích L và ông Võ Quốc T với ông Nguyễn Hữu D tại Phòng công chứng số 2 tỉnh BRVT.

+Bà Vũ Kim A cùng với thừa kế của ông Phạm Văn C là ông Phạm Văn C được quyền đồng sử dụng diện tích đất thuộc thửa 449 tờ bản đồ 27 tọa lạc tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cùng nhà và các tài sản công trình kiến trúc gắn liền với đất..

+Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 297509 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) tỉnh BRVT cấp cho bà Hoàng Bích L vào ngày 01/02/2010, đã chuyển dịch quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Hữu D vào ngày 21/12/2011 đối với thửa đất 449 tờ bản đồ 27 tọa lạc tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chính lí, đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật.

+Bà Vũ Kim A và ông Phạm Văn C có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận lại khoản tiền đền bù từ phần diện tích đất bị thu hồi tọa lạc tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa (theo quyết định 3728/QĐ- UBND ngày 06/11/2010 và quyết định số: 4278/QĐ- UBND ngày 20/11/2010 của UBND Thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa), tỉnh BRVT.

+Buộc bà Vũ Kim A, ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị B có trách nhiệm trả lại cho bà Hoàng Bích L và ông Võ Quốc T 150.000.000 đồng.

+Ông Lê Quang T và bà Vũ Thị H có trách nhiệm trả cho bà Hoàng Bích L và ông Võ Quốc T 171.700.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

*/Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DSST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, bị các đương sự kháng cáo:

+/ Ngày 22/8/2018 nguyên đơn ông Nguyễn Hữu D kháng cáo, yêu cầu tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Buộc vợ chồng bà Vũ Kim A phải giao đất và tài sản trên đất ở thửa đất số 449 tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại phường Long Toàn, TP. Bà Rịa cho ông Nguyễn Hữu D.

+/ Ngày 22/8/2018 bị đơn bà Vũ Kim A kháng cáo, yêu cầu tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Lê Văn T và Vũ Thị H phải trả cho bà Hoàng Bích L số tiền vay 150.000.000 đồng. Vì vợ chồng ông T và H vay và nhận số tiền này của bà L thì phải trả cho bà L.

+/Ngày 20/8/2018, **người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Hoàng Bích L kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm:

+Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18 ngày 21/01/2009 giữa ông Phạm Văn C, bà Vũ Kim A với bà Hoàng Bích L tại Ủy ban nhân dân phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1569 ngày 16/11/2011 giữa bà Hoàng Bích L, ông Võ Quốc T với ông Nguyễn Hữu D tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Giấy xác nhận ngày 07/7/2011 của bà Hoàng Bích L về việc chuyển nhượng thửa đất 449 tờ bản đồ 27 tọa lạc tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà Đào Thị Mỹ D, có hiệu lực pháp luật.

+Công nhận nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BA 297509 ngày 01/2/2010 là của ông Nguyễn Hữu D.

+/Ngày 22/8/2018, **người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Đào Thị Mỹ D kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Công nhận giấy xác nhận ngày 07/7/2011 về việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà Hoàng Bích L với bà Đào Thị Mỹ D, có hiệu lực pháp luật.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà Vũ Kim A vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Bích L, bà Đào Thị Mỹ D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ nội dung kháng cáo của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy: Việc chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất 449 giữa bà Hoàng Bích L với vợ chồng bà Vũ Kim A là hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho vợ chồng ông Lê Quang T vay 150.000.000 đồng của bà Hoàng Bích L, nên giấy xác nhận về việc mua bán đất giữa bà L với bà Đào Thị

Mỹ D và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Hoàng Bích L với ông Nguyễn Hữu D đối với thửa đất trên không có giá trị pháp luật nên vô hiệu và các giấy chứng nhận QSD đất được cấp từ các hợp đồng này không có giá trị pháp lý. Đối với vợ chồng bà Vũ Kim A bảo lãnh đảm bảo cho vợ chồng ông Lê Quang T vay 150.000.000 đồng của bà Hoàng Bích L. Đến hạn vợ chồng ông T không trả được tiền vay cho bà L thì vợ chồng bà Vũ Kim A phải trả thay cho vợ chồng ông T.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Bác kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu D, bà Vũ Kim A, Bà Hoàng Bích L và bà Đào Thị Mỹ D trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DSST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, sự vắng mặt của các đương sự đã được Tòa án tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ lần thứ 2 và các đương sự vắng mặt khác đã có đơn xin xét xử vắng mặt, có giấy ủy quyền. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án mà không hoãn phiên tòa.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật:

**/ Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nhà đất tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và địa chỉ của bị đơn đều ở thành phố Bà Rịa. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a,c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

**/ Về Quan hệ pháp pháp luật:* Nguyên đơn ông D khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng ông C, bà Kim A giao trả nhà đất. Vợ chồng ông C, bà Kim A phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Kim A với bà L; Giữa bà L với ông D; Hủy giấy xác nhận mua bán đất giữa bà L với bà D. Yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất đang tranh chấp là của vợ chồng bà Kim A. Do đó vụ án có quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và Đòi lại tài sản*”. Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, xác định quan hệ pháp luật “*Đòi lại tài sản*” là chưa đầy đủ, nên rút kinh nghiệm.

[4] Xét đơn kháng cáo của các đương sự:

[4.1] *Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu D, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa án sơ thẩm:* Buộc vợ chồng bà Vũ Kim A giao trả nhà đất tại thửa 449 tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa cho ông Nguyễn Hữu D.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc diện tích đất 210,8m² trên đất có nhà thuộc thửa 449 tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa là của vợ chồng ông Phạm Văn C và bà Vũ Kim A, đã được UBND thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số H0 1121 ngày 03/08/2005.

Ngày 21/01/2009 vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Vũ Kim A ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 18 cho bà Hoàng Bích L, tại UBND phường Long Toàn. Giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng (BL 139) và ký giấy nhận tiền 150.000.000 đồng (BL 44), nhưng thực tế không nhận tiền, mà vợ chồng ông T, bà H nhận, việc này vợ chồng ông T, bà H đã thừa nhận. Ngày 27/01/2010 bà L đã được sang tên tại trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 01/02/2010 bà L được cấp đổi mới giấy chứng nhận QSD đất số BA 297509 ngày 01/02/2010. Ngày 07/07/2011 bà L viết giấy tay xác nhận đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị Mỹ D.

Ngày 16/11/2011 bà D bán nhà đất cho ông Nguyễn Hữu D. Theo yêu cầu của bà D thì vợ chồng bà L ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1569 ngày 16/11/2011 tại phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trực tiếp sang cho ông Nguyễn Hữu D.

Ngày 21/12/2011 ông D được sang tên tại trang 3 của giấy chứng nhận QSD đất số BA 297509 ngày 01/02/2010. (BL 16, 17)

Đối chiếu các lời khai của vợ chồng bà Vũ Kim A, của vợ chồng ông T, bà H và của UBND phường Long Toàn tại phiên tòa phù hợp với các tài liệu chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án, thể hiện: Ngày 8/12/2008 và ngày 20/01/2009 vợ chồng ông T, H viết giấy “ Mượn sổ đỏ” của vợ chồng bà Vũ Kim A với thời gian 3 tháng để cầm cố. (BL 80, 81)

Ngày 21/01/2009 vợ chồng bà Vũ Kim A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18 ngày 21/01/2009 tại UBND phường Long Toàn với bà Hoàng Bích L. Giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Thực chất ký hợp đồng này là để vợ chồng bà Vũ Kim A bảo lãnh đảm bảo cho vợ chồng ông T bà H vay 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu) của bà Hoàng Bích L.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 21/01/2009; Sau 3 tháng vợ chồng ông T bà H không trả giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng bà Vũ Kim A, thì bà Vũ Kim A đã gửi đơn đến UBND phường yêu cầu giải quyết, tại UBND phường các buổi hòa giải ngày 29/9/2009 và ngày 28/10/2009, các bên gồm có vợ chồng bà H ông T, bà Vũ Kim A, bà D và đại diện của bà L đồng ý ký vào biên bản, với nội dung: Ngày 27/12/2009 vợ chồng bà Vũ Thị H ông Lê Quang T trả tiền vay cho bà L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại UBND phường Long Toàn số 18 ngày 21/1/2009 giữa bà L với vợ chồng bà Vũ Kim A. Lấy giấy chứng nhận QSD đất về trả cho vợ chồng bà Vũ Kim A. (BL 72, 73).

Ngày 29/09/2009 vợ chồng ông Lê Quang T và bà Vũ Thị H viết “ Tờ cam kết” với UBND phường và với vợ chồng Vũ Kim A, có nội dung: Ngày 27/12/2009 trả cho bà L 200.000.000 đồng và lấy sổ đỏ về trả cho vợ chồng bà Vũ kim A. (BL 74, 75)

Ngày 30/10/2009, UBND phường Long Toàn ban hành văn bản số 120/UBND, yêu cầu cơ quan chuyên môn của UBND thị xã Bà Rịa, ngưng thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng QSD đất giữa bà L với vợ chồng bà Kim A, vì các bên đang tranh chấp. (BL 76)

Bà L, bà D, ông D cho rằng đã mua nhà đất của vợ chồng bà Vũ Kim A là hợp pháp nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ trước khi mua bán đã xem nhà đất, cũng như không biết về hiện trạng nhà đất, trên đất có những tài sản gì? và cũng không có việc bàn giao nhà đất khi mua bán. Bà L, ông D khai mua xong cho vợ chồng bà Kim A ở lại nhà đất 3 tháng, ông D cho ở 2 tháng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà L, ông D, bà D không biết đất đã thu hồi bao nhiêu mét vuông? năm nào? và Quyết định thu hồi, đền bù đất của ai? Thời gian nào? ai được nhận tiền bồi thường? số tiền đền bù là bao nhiêu? (Thực tế năm 2010 đã thu hồi 38,7m² theo quyết định số 3728/QĐ-UBND ngày 6/11/2010 và quyết định số 4278/QĐ-UBND ngày 20/11/2010, bồi thường cho vợ chồng bà Vũ Kim A số tiền là 61.875.880 đồng là sau ngày 21/1/2009 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L). (BL166)

Việc bà L, bà D, ông D không biết gì về những vấn đề nêu trên đã thể hiện rõ khi thu hồi đất và đền bù đất cho gia đình bà Vũ Kim A các đương sự không khiếu nại hay tranh chấp gì.

Trong các hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện thời gian giao nhà đất, khi sang tên giấy chứng nhận QSD đất không xác minh đo đạc thực tế nhà đất. Thực tế hiện nay nhà đất gia đình bà Vũ Kim A vẫn đang ở sinh sống sử dụng nguyên trạng căn nhà xây cấp 4 và công trình phụ, cùng với các cây ăn trái lâu năm trên đất, cuộc sống gia đình ở liên tục từ năm 2005 đến nay là 15 năm (được thể hiện tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/06/2017).

Tại biên bản định giá tài sản thể hiện: Đất và tài sản trên đất tại thời điểm chuyển nhượng có giá trị là 600.000.000 đồng và tại phiên tòa bà D khai giá thị trường hơn 1.000.000.000 đồng (một tỷ) mà hợp đồng chỉ 200.000.000 đồng là chênh lệch quá lớn, không đúng thực tế tại địa phương, là một trong những chứng cứ thể hiện đây không phải là hợp đồng có thật.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18 ngày 21/01/2009 có xác nhận UBND phường Long Toàn giữa bà Hoàng Bích L với vợ chồng bà Vũ Kim A là giả tạo nhằm che dấu bảo lãnh đảm bảo cho khoản tiền vay 200.000.000 đồng của vợ chồng ông Lê Quang T bà Vũ Thị H vay của bà Hoàng Bích L.

Căn cứ Điều 122, 124, 131 Bộ luật dân sự, thì hợp đồng số 18 ngày 21/01/2009 này là vô hiệu do giả tạo, đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Nên dẫn tới giấy xác nhận mua bán nhà đất ngày 7/7/2011 giữa bà L với bà D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1569 ngày 16/11/2011 tại phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, giữa vợ chồng bà L với ông D cũng vô hiệu và các giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ H01121 ngày 30/8/2005 sang tên cho bà L ngày 27/10/2010 và giấy chứng nhận QSD đất số BA 297509 ngày 01/2/2010 đứng tên

bà L sang tên cho ông D ngày 21/12/2011; Thông qua các hợp đồng này đều không có giá trị pháp luật và bị thu hồi.

Ông C, bà Kim A bảo lãnh đảm bảo cho vợ chồng ông T, bà H vay của bà L 150.000.000 đồng, được thể hiện tại giấy nhận tiền ngày 21/01/2009 (BL 44) nhưng thực tế vợ chồng ông T là người trực tiếp nhận tiền, việc này vợ chồng ông T đã thừa nhận.

Căn cứ Điều 335; khoản 1, 3 Điều 336 Bộ luật dân sự. Đến hạn vợ chồng ông T bà H không trả được nợ thì vợ chồng bà Vũ Kim A phải trả thay số tiền bảo lãnh vay là 150.000.000 đồng. Đối với tiền lãi, vợ chồng bà Vũ Kim A không bảo lãnh đảm bảo thì vợ chồng ông T, bà H phải trả cho bà L, được pháp luật quy định tại khoản 1 Điều 336 Bộ luật dân sự. Còn nhà đất và tài sản khác trên đất đang tranh chấp là của vợ chồng bà Vũ Kim A, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự.

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu D.

[4.2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Kim A, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa án sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Lê Quang T và bà Vũ Thị H phải trả cho bà Hoàng Bích L 150.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã phân tích ở trên. Vợ chồng bà Vũ Kim A cho vợ chồng ông T mượn giấy chứng nhận QSD đất bảo lãnh đảm bảo cho vợ chồng ông Lê Quang T vay tiền của bà Hoàng Bích L 150.000.000 đồng. Căn cứ Điều 335; khoản 1,3 Điều 336 Bộ luật dân sự. Đến hạn trả nợ mà vợ chồng ông T bà H không trả được nợ thì vợ chồng bà Vũ Kim A phải trả thay cho vợ chồng ông T bà H số tiền vay là 150.000.000 đồng. Nên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Kim A.

[4.3] Xét đơn kháng cáo của Bà Hoàng Bích L, yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18 ngày 21/01/2009 tại UBND phường Long Tòa; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1569 ngày 16/11/2011 giữa vợ chồng bà L với D tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Giấy xác nhận mua bán nhà đất ngày 07/7/2011 giữa bà L với bà D, có hiệu lực pháp luật. Công nhận nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BA297509 ngày 01/2/2010 là của ông Nguyễn Hữu D.

Hội đồng xét xử thấy: Như đã phân tích ở trên.

Căn cứ Điều 122, 124, 131 Bộ luật dân sự, thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 18 ngày 21/01/2009 này là vô hiệu do giả tạo, đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Nên dẫn đến giấy xác nhận mua bán nhà đất ngày 7/7/2011 giữa bà L với bà D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1569 ngày 16/11/2011 tại phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, giữa vợ chồng bà L với ông D cũng vô hiệu và các giấy chứng nhận QSD đất vào sổ số Ho 1121 ngày 3/8/2005 sang tên cho bà L ngày 27/10/2010 và giấy chứng nhận QSD đất số BA 297509 ngày 01/2/2010 đứng tên bà L sang tên cho ông D ngày 21/12/2011 thông qua các hợp đồng này đều không có giá trị pháp luật.

Căn cứ khoản 1 Điều 336 Bộ luật dân sự. Đối với tiền lãi, vợ chồng bà Vũ Kim A không bảo lãnh đảm bảo thì vợ chồng ông T, bà H phải trả lãi cho bà Hoàng Bích L.

Không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện vợ chồng ông T bà H đã trả tiền lãi cho bà L từ ngày vay tiền. Nên vợ chồng ông T bà H phải trả tiền lãi từ ngày vay là ngày 21/1/2009 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án là ngày 3/8/2018, với lãi xuất 1%/ tháng như ông T bà H tự nguyện là phù hợp với Điều 468 Bộ luật dân sự.

Tiền lãi được tính như sau: Từ ngày vay 21/01/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 03/8/2018: 09 năm 06 tháng 14 ngày = 114 tháng 14 ngày. Tiền lãi mà vợ chồng ông T bà H phải trả cho bà L là: (150.000.000 đồng x 1%/tháng x 114 tháng 14 ngày) = 171.700.000 đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Bích L.

[4.4] Xét đơn kháng cáo của bà Đào Thị Mỹ D kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Công nhận giấy xác nhận ngày 07/7/2011 về việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà Hoàng Bích L với bà Đào Thị Mỹ D, có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy: Như đã phân tích ở trên. Căn cứ Điều 122, 124, 131 Bộ luật dân sự, thì hợp đồng số 18 ngày 21/01/2009 này là vô hiệu do giả tạo, đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Việc mua bán nhà đất giữa bà D với bà L là nhà đất ở hợp đồng chuyển nhượng số 18 ngày 21/01/2009 giữa bà L với vợ chồng bà Vũ Kim A, đã vô hiệu. Nên dẫn tới giấy xác nhận mua bán nhà đất ngày 7/7/2011 giữa bà L với bà D, cũng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị Mỹ D.

[5] Các vấn đề khác liên quan trong vụ án:

+Theo lời khai của các đương sự, đối với số tiền 280.000.000 đồng mà bà D cho rằng đã bỏ ra mua nhà đất của bà L và số tiền 630.000.000 đồng mà ông D cho rằng đã bỏ ra mua nhà đất của bà D, thì ở Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật. Khi nào các đương sự có yêu cầu thì Tòa án sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

+Đối với quyết định thu hồi đất số 3728/QĐ-UBND ngày 6/11/2010 và quyết định bồi thường số 4278/QĐ-UBND ngày 20/11/2010. Nội dung thể hiện rõ thu hồi diện tích đất 38,7m² và cho vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Vũ Kim A số tiền là 61.875.880 đồng. Nay ông C đã chết, những người thừa kế quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, là: Mẹ ông C bà Phạm Thị Biết; vợ ông C là bà Vũ Kim A và con ông C là Phạm Văn C

Bà Phạm Thị Biết từ chối nhận quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh từ tài sản của ông C chết để lại mà giao cho bà Vũ Kim A được quyền quyết định, Bà Biết không khiếu nại tranh chấp thắc mắc gì. Bà Vũ Kim A thống nhất đồng ý nhà đất và số tiền bồi thường là của bà Vũ Kim A và ông Phạm Văn C.

[6]. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu D không được Tòa án chấp nhận, nên phải chịu chi phí. Chi phí hết 6.059.000 đồng (sáu triệu không trăm năm mươi chín nghìn). Ông Nguyễn Hữu D đã nộp xong.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/PLUBTVQH12 ngày 27/02/2009 và khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao.

+Ông Nguyễn Hữu D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận.

+Yêu cầu phản tố của bà Vũ Kim A được chấp nhận nên không phải nộp án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng. Bà Vũ Kim A và đồng thừa kế của ông C là ông Phạm Văn C phải chịu án phí đối với số tiền phải trả 150.000.000 đồng cho vợ chồng bà Hoàng Bích L, ông Võ Quốc T. Tiền án phí được tính là: 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng và 200.000 đồng. Tổng cộng là 7.700.000 đồng. Bà Phạm Thị Blà đồng thừa kế của ông C không phải nộp án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

+Ông Lê Quang T và bà Vũ Thị H phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho vợ chồng bà Hoàng Bích L 171.700.000 đồng. Tiền án phí được tính là: 171.700.000 đồng x 5% = 8.585.000 đồng.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 30 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/PLUBTVQH12 ngày 27/02/2009. Điều 29 Nghị quyết án phí lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Do kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận, nên người kháng cáo ông Nguyễn Hữu D, bà Vũ Kim A, bà Hoàng Bích L, bà Đào Thị Mỹ D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu D, bà Vũ Kim A, bà Hoàng Bích L, bà Đào Thị Mỹ D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu D, bà Vũ Kim A, bà Hoàng Bích L, bà Đào Thị Mỹ D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DSST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, như sau:

Áp dụng: khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a,c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 131, 335, khoản 1,3 Điều 336, Điều 468 Bộ luật dân sự; **Điều 27, Điều 30** Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/PLUBTVQH12 ngày 27/02/2009. Khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối

cao. Điều 29 Nghị quyết án phí lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Vũ Kim A:

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18, quyền số 01/2009 TP/CC-SCT/HĐGD lập ngày 21/01/2009 tại Ủy ban nhân dân phường Long Toàn, giữa vợ chồng bà Vũ Kim A, ông Phạm Văn C với bà Hoàng Bích L.

+Hủy “Giấy xác nhận” ngày 07/7/2011 của bà Hoàng Bích L về việc chuyển nhượng thửa đất 449 tờ bản đồ 27 tọa lạc tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà Đào Thị Mỹ D.

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1569, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 16/11/2011 giữa bà Hoàng Bích L, ông Võ Quốc T với ông Nguyễn Hữu D tại phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+Bà Vũ Kim A, ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Hoàng Bích L và ông Võ Quốc T số tiền là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

+Ông Lê Quang T và bà Vũ Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Hoàng Bích L và ông Võ Quốc T số tiền là 171.700.000 đồng (một trăm bảy mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa trả đủ số tiền trên thì còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

+Bà Vũ Kim A và ông Phạm Văn Cg được quyền sử dụng diện tích đất 172m² tại thửa 449 tờ bản đồ 27 tọa lạc tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và được quyền sở hữu tài sản trên đất, theo sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 30/8/2016.

Bà Vũ Kim A và ông Phạm Văn C đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 30/8/2016.

+ Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa có trách nhiệm thu hồi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào số H01121 ngày 3/8/2005 đứng tên bà Phạm Thị Biết sang tên cho ông Phạm Văn C và bà Vũ Kim A ngày 26/8/2005 sang tên cho bà Hoàng Bích L ngày 27/01/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 297509 ngày 01/02/2010 đứng tên bà Hoàng Bích L sang tên cho ông Nguyễn Hữu D ngày 21/12/2011.

+Ông Nguyễn Hữu D có nghĩa vụ giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 297509 ngày 01/02/2010 cho Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa.

+Bà Vũ Kim A và ông Phạm Văn C được nhận tiền đền bù theo quyết định số 4278/QĐ-UBND ngày 20/11/2010 của UBND thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3/. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá:

Ông Nguyễn Hữu D phải chịu chi phí 6.059.000 đồng (sáu triệu không trăm năm mươi chín nghìn). Ông Nguyễn Hữu D đã nộp xong.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+Ông Nguyễn Hữu D phải nộp 200.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng, theo biên lai số 00926 ngày 21/10/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Ông D đã nộp đủ.

+Bà Vũ Kim A và ông Phạm Văn C phải nộp 7.700.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng, theo biên lai số 0001317 ngày 02/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Bà A và ông C còn phải nộp 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

+Ông Lê Quang T và bà Vũ Thị H phải nộp án phí là 8.585.000 đồng (Tám triệu, năm trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

5/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hữu D, bà Vũ Kim A, bà Hoàng Bích L, bà Đào Thị Mỹ D phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai số 0004840 ngày 22/8/2018; Số 0004841 ngày 23/8/2018; Số 0004836 ngày 20/8/2018; Số 0004850 ngày 24/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Các đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 Điều 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.

6/. Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 30/10/2018.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Bà Rịa;
- VKSND Tp. Bà Rịa;
- Chi cục THADS Tp. Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

(Đã ký và đã đóng dấu)

Trịnh Hoàng Anh