

**TÒA 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 32/2023/DS-PT  
Ngày 21 – 3 – 2023  
V/v “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Xuân Long

*Các Thẩm phán:* Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Nguyễn Minh Châu

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Trung Kiên - 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:** Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 173/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 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 số 20/2023/QĐ-PT ngày 08-02-2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 33/2023/QĐ-PT ngày 22-02-2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Võ Thành T, sinh năm 1977 (có mặt) và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

**3.1.** Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1979 (có mặt) và ông Trần Minh T1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp của ông Trần Minh T1: Ông Đỗ Quang N, sinh năm 1985; địa chỉ: Số X, đường Y, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).*

3.2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1983 (vắng mặt) và bà Phạm Thị N, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.4. Bà Bùi Thị S1, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*4. Người kháng cáo:*

Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1979 và ông Trần Minh T1, sinh năm 1979, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*[1] Theo đơn khởi kiện ngày 24-5-2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K trình bày như sau:*

Do có mối quan hệ quen biết và chơi hụi chung với nhau nên khoảng vào năm 2019 -2020 vợ chồng ông T, bà K có cho bà Nguyễn Ngọc S vay số tiền 220.000.000 đồng (gồm khoản tiền 100 triệu đồng ngày 21/5/2019, khoản tiền 70 triệu đồng ngày 27/5/2019 và khoản tiền 50 triệu đồng ngày 05/7/2020), trong mấy giấy vay tiền này đều do bà S viết và ký nhận (bà S có tên thường gọi là Trường). Sau một thời gian bà S không có tiền trả cho vợ chồng ông T, bà K và muốn mượn thêm tiền để xoay sở cuộc sống nên đã vay vợ chồng ông T, bà K số tiền 1.000.000.000 đồng (khoản vay này có làm hợp đồng thế chấp ngày 16/12/2021 tại phòng công chứng, thế chấp tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 108,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BDD717886 ngày 06/9/2011 do UBND huyện Long Điền cấp).

Sau đó bà S tiếp tục vay vợ chồng ông T, bà K 500.000.000 đồng (gồm khoản tiền 200 triệu đồng ngày 13/12/2021 và khoản tiền 300 triệu đồng ngày 19/12/2021).

Ngoài ra bà S còn nợ tiền hụi của vợ chồng ông T, bà K số tiền 620.000.000 đồng (chơi hụi vào năm 2021).

Đến ngày 22/3/2022 do bà S không có tiền trả cho vợ chồng ông T, bà K nên bà S đề nghị vợ chồng ông T, bà K mua luôn nhà đất nêu trên để cân trừ toàn bộ số tiền nợ của bà S còn lại và vợ chồng ông T, bà K đã đồng ý nên hai bên đến

văn phòng công chứng hủy hợp đồng thế chấp và bà S ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông T, bà K (trên đất có 01 căn nhà cấp 4 cũng chuyển nhượng luôn). Giá trị nhà đất chuyển nhượng vợ chồng ông T, bà K xác định là 1.720.000.000 đồng. (không tính khoản bà S nợ tiền hui của ông T, bà K là 620 triệu đồng vì thời điểm đó ông T, bà K không biết bà S đã bị bề hui hay chưa).

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất thì ông T, bà K tiến hành các thủ tục kê khai để được sang tên quyền sử dụng đất. Sau này ông T, bà K mới được biết nhà đất trên đang bị tạm dừng sang tên do bị áp dụng biện pháp ngăn chặn của Tòa án nhân dân huyện Long Điền. Thừa đất trên ông T, bà K nhận chuyển nhượng hợp pháp nên ông T, bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất diện tích đất 108,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa vợ chồng ông T, bà K và bà Nguyễn Ngọc S, công nhận cho ông T, bà K được quyền sử dụng thửa đất trên và sở hữu tài sản trên đất; (Trên đất có 01 căn nhà cấp 4).

Sau khi sang nhượng nhà đất cho vợ chồng ông T, bà K thì bà S đã giao lại toàn bộ giấy tờ nhà đất và chìa khóa nhà cho vợ chồng ông T, bà K quản lý, sử dụng. Hiện nay vợ chồng ông T, bà K đang cho bà Bùi Thị S1 thuê để trông coi nhà đất trên cho ông T, bà K.

Theo sơ đồ đo vẽ ngày 01/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền thì căn nhà bà S xây có lán sang thửa 130 diện tích 1,2 m<sup>2</sup> và 0,3 m<sup>2</sup> thì ông T, bà K đồng ý trả lại cho chủ sử dụng đất hoặc sẽ giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu. Đối với diện tích đất 3,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa 129 mà chủ sử dụng thửa đất 128 đang sử dụng thì vợ chồng ông T, bà K không tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - bà Nguyễn Ngọc S trình bày:*

Do có mối quan hệ quen biết và chơi hui chung với nhau nên khoảng vào năm 2019 bà S có mượn của bà Nguyễn Thị K và ông Võ Thành T số tiền 220.000.000 đồng (sau đó bà K, ông T đã khấu trừ đi 50.000.000 đồng tiền hui cho một người khác nợ bà S nên bà S chỉ còn nợ 170.000.000 đồng), sau một thời gian bà S không có tiền trả cho bà K, ông T và bà S muốn mượn thêm tiền để xoay sở cuộc sống nên đã vay bà K, ông T 1.000.000.000 đồng (khoản vay này có làm hợp đồng thế chấp ngày 16/12/2021 tại phòng công chứng, thế chấp tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 108,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BDD717886 ngày 06/9/2011 do UBND huyện Long Điền cấp).

Sau đó khoảng 01 tháng, bà S tiếp tục vay bà K, ông T 500.000.000 đồng.

Ngoài ra bà S còn nợ tiền hui của bà K, ông T số tiền 620.000.000 đồng (chơi hui vào năm 2021).

Đến ngày 22/3/2022 do bà S bị người ta giật hui và làm ăn thua lỗ nên bà S đề nghị bà K, ông T mua luôn nhà đất nêu trên để cản trừ toàn bộ số tiền nợ của

bà S còn lại và ông T, bà K đồng ý nên hai bên đến văn phòng công chứng hủy hợp đồng thế chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông T, bà K (trên đất có 01 căn nhà cấp 4 cũng chuyển nhượng luôn). Giá trị nhà đất chuyển nhượng bà S xác định là toàn bộ số tiền bà S đã nợ ông T, bà K là 2.290.000.000 đồng.

Bà S có chơi hụi với nhiều người, khoản tiền bà S nợ bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1979; Địa chỉ: E17 tổ 12, ấp Phước Thiện, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2022/QĐST-DS ngày 25/4/2022 của TAND huyện Long Điền là tiền hụi.

Hiện nay bà S xác định đã chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 129, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1985 rồi nên bà S đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền và bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1979 không xác định nhà đất trên là tài sản đảm bảo cho khoản tiền nợ hụi của bà S với bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1979 vì nhà đất trên bà S đã bán cho ông Võ Thành T và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1985 rồi.

*[3] Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*- Ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị K1 trình bày:*

Vợ chồng ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị K1 và ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Ngọc S đều là người sống chung xóm cho nên có quen biết với nhau. Ông T1, bà K1 có chơi hụi với ông T, bà K và bà S. Việc chơi hụi giữa vợ chồng ông T1, bà K1 và ông T, bà K thì chưa xảy ra vấn đề gì, còn đối với bà S thì hiện nay bà S còn nợ tiền hụi của ông T1, bà K1 là 800 triệu đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2022/QĐST-DS ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

Ông T1, bà K1 có biết bà S có tài sản là thửa đất số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do bà S đứng tên. Khi ông T1, bà K1 làm đơn khởi kiện bà S về việc đòi lại tiền hụi thì mới biết bà S đang làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T, bà K, vì thế ông T1, bà K1 mới làm đơn ngăn chặn việc sang nhượng đó. Sau khi hai bên hòa giải thành với nhau thì ông T1, bà K1 cũng rút đơn ngăn chặn và làm đơn yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên nhà đất này để đảm bảo thu hồi số tiền bà S còn nợ ông T1, bà K1. Còn việc giữa ông T, bà K với bà S có vay mượn tiền hay chơi hụi chung với nhau hay không thì ông T1, bà K1 không biết.

Hiện nay ông T, bà K đang làm đơn khởi kiện bà S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa ông T, bà K với bà S, đây là tài sản ông T1, bà K1 đang yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông T1, bà K1 thì ông T1, bà K1 chỉ mong lấy lại tiền mà bà S đang còn nợ ông T1, bà K1 và đề nghị thu hồi nợ cho ông T1, bà K1 bằng tài sản của bà S. Còn lại đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Bùi Thị S1 trình bày:

Bà Sang là người quen của bà Nguyễn Thị K, ông Võ Thành T. Cách đây khoảng hơn 02 tháng bà Sang được bà K, ông T cho thuê ở tại nhà đất thuộc thửa số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và hiện nay vẫn đang sinh sống tại nhà đất trên. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa vợ chồng bà K, ông T với bà S thì bà Sang không biết và không có liên quan gì. Nếu nhà đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà K, ông T thì bà Sang tiếp tục thuê ở còn không bà Sang sẽ dọn đi chỗ khác. Vì công việc thường xuyên vắng nhà nên bà Sang đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị N, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

*[4] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Ngọc S:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2022 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Ngọc S và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K đối với diện tích đất 108,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Công nhận cho ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K được quyền sử dụng diện tích đất 108,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và được quyền sở hữu căn các công trình tọa lạc trên đất gồm: nhà cấp 4 diện tích 78,7m<sup>2</sup> (gồm diện tích 77,5m<sup>2</sup> + 1,2m<sup>2</sup>); mái che phía trước diện tích 26,6m<sup>2</sup> (gồm diện tích 26,3m<sup>2</sup> + 0,3m<sup>2</sup>); mái che phía sau diện tích 2,4m<sup>2</sup> (gồm 0,9m<sup>2</sup> + 1,5m<sup>2</sup>).

Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo.

*[5] Nội dung kháng cáo:*

Ngày 18-10-2022, Tòa án nhân dân huyện Long Điền nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị K1 có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà K1.

*[6] Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị K1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*[7] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Tại thời điểm thế chấp ngày 16/12/2021, chuyển nhượng ngày 22/3/2022 cho vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K thì bà S được quyền định đoạt quyền sử dụng diện tích 108,2m<sup>2</sup>, thửa 129, tờ bản đồ 80, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; do ngày 31/3/2022, Tòa án mới áp dụng biện pháp phong tỏa quyền sử dụng diện tích 108,2m<sup>2</sup> nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 108,2m<sup>2</sup>, thửa 129, tờ bản đồ 80, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bà S với vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K được công chứng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các bên đều tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 108,2m<sup>2</sup>, thửa 129, tờ bản đồ 80, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được công chứng ngày 22/3/2022 giữa bà S với ông T, bà K có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông T1 cho rằng, các giấy nợ bên nguyên đơn đưa ra không hợp pháp do không ghi rõ nhân thân người cho vay như năm sinh, địa chỉ và số chứng minh hoặc căn cước của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K; các giấy này lập ra để hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Nguyễn Thị K là người giữ giấy vay nợ, bị đơn bà Nguyễn Ngọc S đều thừa nhận các khoản vay. Hơn nữa ngoài hợp đồng thế chấp được công chứng, bị đơn bà Nguyễn Ngọc S còn viết xác nhận việc vay nợ và cầm sổ đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị K để vay số nợ 1 tỷ đồng và các khoản vay trước, tổng là 1.750.000.000 đồng; tại thời điểm chuyển nhượng đất bị đơn bà Nguyễn Ngọc S cũng không bị khởi kiện hay phải thi hành bản án nào nên trình bày của đại diện ủy quyền của ông Trần Minh T1 là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng cho ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị K1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 10/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị K1 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của

Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị K1 thì thấy:

[2.1] Ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Ngọc S xác nhận: Vào năm 2019-2020 bà S có vay nợ ông T, bà K các khoản tiền sau: số tiền 220.000.000 đồng (gồm khoản tiền 100 triệu đồng ngày 21/5/2019, khoản tiền 70 triệu đồng ngày 27/5/2019 và khoản tiền 50 triệu đồng ngày 05/7/2020); khoản tiền 1.000.000.000 đồng (khoản vay này có làm hợp đồng thế chấp ngày 16/12/2021, thế chấp tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 108,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu); khoản tiền 500.000.000 đồng (gồm khoản tiền 200 triệu đồng ngày 13/12/2021 và khoản tiền 300 triệu đồng ngày 19/12/2021). Ngoài ra bà S còn nợ tiền hui của vợ chồng ông T, bà K số tiền 620.000.000 đồng (chơi hui vào năm 2021).

Đến ngày 22/3/2022 do bà S không có tiền trả cho vợ chồng ông T, bà K nên bà S đề nghị vợ chồng ông T, bà K mua luôn nhà đất nêu trên để cân trừ toàn bộ số tiền nợ của bà S còn lại và vợ chồng ông T, bà K đã đồng ý nên hai bên đến văn phòng công chứng hủy hợp đồng thế chấp và bà S ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông T, bà K (trên đất có 01 căn nhà cấp 4 cũng chuyển nhượng luôn). Giá trị nhà đất chuyển nhượng vợ chồng ông T, bà K xác định là 1.720.000.000 đồng (không tính khoản bà S nợ tiền hui của ông T, bà K là 620 triệu đồng vì thời điểm đó ông T, bà K không biết bà S đã bị bẻ hui hay chưa).

Hiện nay cả nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2022 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Ngọc S và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K đối với thửa số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, các đương sự đều không có tranh chấp về giá chuyển nhượng.

Riêng ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị K1 cho rằng: Hiện nay, bà S đang phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền hui 800.000.000 đồng cho ông T1, bà K1 thể hiện tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2022/QĐST-DS ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền. Ngày 28-4-2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền ban hành quyết định số 45/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản là Quyền sử dụng đất 108,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền để thi hành Quyết định số 05. Do đó, ông T1, bà K1 yêu cầu Tòa án không chấp nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà K với bà S ký ngày 22-3-2023, để đảm bảo việc bà S trả tiền nợ hui cho vợ chồng ông T1.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-3-2023 được ký giữa

ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Ngọc S có hiệu lực pháp luật thì thấy:

[2.2.1] Về hình thức:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-3-2022 giữa bà S và vợ chồng ông T, bà K được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm Loan nên tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2.2] Về nội dung:

Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 22/3/2022 cho vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K thì bà S là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích 108,2m<sup>2</sup>, thửa 129, tờ bản đồ 80, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Các bên đều tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của luật. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản không bị kê biên phát mãi hay bị cấm chuyển dịch theo quy định của pháp luật hay bất cứ cơ quan có thẩm quyền nào, bản thân bà S không bị ràng buộc bởi một bản án có hiệu lực pháp luật nào xác định mình là người có nghĩa vụ trả nợ cho bất cứ cá nhân, tổ chức nào. Khi chuyển nhượng các bên đều ngay tình, hợp đồng đã thực hiện các bên đã nhận đủ tiền và giao nhà đất xong, hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 108,2m<sup>2</sup>, thửa 129, tờ bản đồ 80, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được công chứng ngày 22/3/2022 giữa bà S với ông T, bà K có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặt khác, theo bà S và vợ chồng ông T thừa nhận, các bên chuyển nhượng cả nhà trên đất và đã bàn giao nhà đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý kể từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay, vợ chồng ông T đang cho bà Bùi Thị S1 thuê để ở. Hiện trạng xây dựng có lấn qua thửa 130 và thửa 128 có lấn sang thửa 129; tuy nhiên, các đương sự giáp ranh không có tranh chấp gì về diện tích đất thực tế mà các bên đang sử dụng; nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận tài sản có trên đất là hoàn toàn có căn cứ để chấp nhận.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Trần Minh T1 cho rằng cần phải làm rõ số tiền nợ giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này; Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền vay và tiền chơi hụi, không có tranh chấp về khoản nợ, không tranh chấp về giá trị chuyển nhượng, nên Tòa án không xem xét khoản nợ giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này.

[2.3] Xét kháng cáo của vợ chồng bà Nguyễn Thị K1, ông Trần Minh T1 thì thấy:



Ngày 31/3/2022, vợ chồng ông T1, bà K1 có đơn khởi kiện bà S về việc yêu cầu trả số tiền nợ hui 1.087.880.000 đồng, kèm theo đơn kiện là đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là bà S đối với tài sản là thửa đất số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2022/QĐST-DS ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền xác định bà Nguyễn Ngọc S còn nợ bà Nguyễn Thị K1 số tiền hui là 800.000.000 đồng. Sau đó bà K1 có đơn yêu cầu thi hành án và xác định tài sản của người có nghĩa vụ bà S là thửa đất số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền đã ra Quyết định thi hành án số 535/QĐ-CCTHADS ngày 25/4/2022. Hiện nay, Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền đã ra quyết định hoãn thi hành án số 23/QĐ-CCTHADS ngày 03/6/2022 chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Điền theo thông báo thụ lý vụ án số 54/TB-TLVA ngày 31/5/2022.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc ông T1, bà K1 làm đơn khởi kiện bà S và làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vào ngày 31/3/2022 là điều sau thời điểm bà S ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để đảm bảo khoản vay 01 tỷ đồng của ông T, bà K (hợp đồng thế chấp ký ngày 16/12/2021) và sau thời điểm bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông T, bà K (hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/3/2022). Như vậy khoản tiền nợ của bà S đối với ông T, bà K là khoản tiền nợ có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa 129; còn khoản tiền nợ của bà S đối với ông T1, bà K1 là nợ tiền hui, không thế chấp tài sản. Các giao dịch thế chấp, chuyển nhượng tài sản giữa bà S với vợ chồng ông T, bà K đều diễn ra trước thời điểm vợ chồng ông T1, bà K1 khởi kiện bà S đòi tiền hui. Do đó, không có căn cứ để xác định việc bà S chuyển nhượng nhà đất cho ông T, bà K là để tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ dân sự theo Bản án, quyết định của Tòa án, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông T1, bà K1.

[2.4] Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông T1, bà K1 phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị K1;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 10-10-2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, cụ thể như sau:

Áp dụng: Các Điều 117, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 168 và Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Ngọc S;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2022 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Ngọc S và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K đối với diện tích đất 108,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và được quyền sở hữu các công trình tọa lạc trên đất, được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 29-6-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Điền.

Ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chính lý biến động thửa đất số 129 tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc S phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008873 ngày 31-5-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị K1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009250 ngày 14-11-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền; ông T1, bà K1 đã nộp xong.

5. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

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

*(Kèm theo là Bản trích đo địa chính ngày 01-7-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Điền).*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Long Điền;
- Chi cục THADS huyện Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Cao Xuân Long**