

Bản án số: 88/2023/DS-PT  
Ngày 15 tháng 6 năm 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 Đặng Đức Hòa

Bà Nguyễn Thị Quang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 và ngày 15 tháng 6 năm 2023, 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 44/2023/TLPT-DS ngày 07-3-2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 21-11-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2023/QĐ-PT ngày 04-4-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2023/QĐ-PT ngày 18-4-2023, Thông báo dời ngày xét xử số 54/2023/TB-TA ngày 28-4-2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 73/2023/QĐPT-DS ngày 18-5-2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1974 (vắng mặt) và bà Hoàng Thị P, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Phạm Xuân H, sinh năm 1975; địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Nguyễn Hoàng Gia L1, sinh năm 1995; địa chỉ: Số X, đường Y, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

3.2. Bà Văn Thị T, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Bà Ngô Thị K1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.4. Ông Trần Hồng T1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.5. Bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.6. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Ngô Thị Thanh H, sinh năm 1965; địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

3.7. Văn phòng Công chứng Bà R;

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Đặng Tuấn P - Trưởng Văn phòng; là đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

3.8. Ông Trần Ánh S, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.9. Bà Lê Thị Kim K2, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.10. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V;

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Ngọc C - Phó Chi cục trưởng; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

3.11. Ông Hoàng Đức N1, sinh năm 1960 (vắng mặt) và bà Vũ Thị N2, sinh năm 1965 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.12. Ông Hoàng Văn T3, sinh năm 1968 (vắng mặt) và bà Đặng Thị T2, sinh năm 1969 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4.2. Ông Nguyễn Văn L3, sinh năm 1974; địa chỉ: Số X, đường Y, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Duy K, bị đơn ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị K1, ông Trần Hồng T1, bà Văn Thị T, bà Ngô Thị N.

6. *Người kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*[1] Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn – ông Nguyễn Duy K trình bày:*

Vào năm 2011, do thiếu tiền nên ông đã vay của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P số tiền 1.500.000.000 đồng với lãi suất cao (15%/tháng). Số tiền vay cụ thể như sau:

- Ngày 10/5/2011 vay 400.000.000 đồng;
- Ngày 24/5/2011 vay 200.000.000 đồng;
- Ngày 5/6/2011 vay 200.000.000 đồng;
- Ngày 9/6/2011 vay 300.000.000 đồng;
- Ngày 16/6/2011 vay 400.000.000 đồng.

Số tiền nợ gốc được thể hiện tại “Giấy mượn tiền” do ông viết tay vào các ngày ông vay tiền của Ông D, bà P. Đến tháng 9/2011 hai bên tính toán, số tiền

nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc do bà P tự viết trong tờ giấy ghi nội dung “Tờ 2: 15 phân” được tính cụ thể:

- Ngày 10/5/2011 vốn 400.000 (nghĩa là 400 triệu đồng), lời 300.000 (nghĩa là 300 triệu đồng).

- Ngày 24/5/2011 vốn 200.000 (nghĩa là 200 triệu đồng), lời 120.000 (nghĩa là 120 triệu đồng).

- Ngày 5/6/2011 vốn 200.000 (nghĩa là 200 triệu đồng), lời 120.000 (nghĩa là 120 triệu đồng).

- Ngày 9/6/2011 vốn 300.000 (nghĩa là 300 triệu đồng), lời 180.000 (nghĩa là 180 triệu đồng).

- Ngày 16/6/2011 vốn 400.000 (nghĩa là 400 triệu đồng), lời 210.000 (nghĩa là 210 triệu đồng).

Đến tháng 12/2011 do ông không trả được nợ gốc, lãi của các khoản nợ trên nên bà P tiếp tục tính lãi và gốc của số nợ gốc như sau:

- Ngày 10/5/2011 đến ngày 10/12/2011 vốn 400.000 (nghĩa là 400 triệu đồng), lời 60.000/1 tháng (nghĩa là 60 triệu đồng/1 tháng) x 7 tháng = 420.000 (nghĩa là 420 triệu đồng).

- Ngày 24/5/2011 đến ngày 24/12/2011 vốn 200.000 (nghĩa là 200 triệu đồng), lời 30.000/1 tháng (nghĩa là 30 triệu đồng/1 tháng) x 7 tháng = 210.000 (nghĩa là 210 triệu đồng).

- Ngày 5/6/2011 đến ngày 5/12/2011 vốn 200.000 (nghĩa là 200 triệu đồng), lời 30.000/1 tháng (nghĩa là 30 triệu đồng/1 tháng) x 6 tháng = 180.000 (nghĩa là 180 triệu đồng).

- Ngày 9/6/2011 đến 9/12/2011 vốn 300.000 (nghĩa là 300 triệu đồng), lời 45.000/1 tháng (nghĩa là 45 triệu đồng/1 tháng) x 6 tháng = 270.000 (nghĩa là 270 triệu đồng).

- Ngày 16/6/2011 đến ngày 16/12/2011 vốn 400.000 (nghĩa là 400 triệu đồng), lời 60.000/1 tháng (nghĩa là 60 triệu đồng/1 tháng) x tháng = 360.000 (nghĩa là 360 triệu đồng).

Đến ngày 16/12/2011 tổng số tiền nợ gốc và lãi phát sinh ông K nợ của Ông D, bà P đối với khoản nợ lãi 15 phân là 2.940.000.000 đồng trong đó có 1.500.000.000 đồng nợ gốc và 1.440.000.000 đồng lãi phát sinh.

Do tại thời điểm đó ông không có tiền để trả nợ cho vợ chồng Ông D, bà P nên ông và bà Lê Thị Kim L (vợ cũ của ông) đã bị Ông D, bà P đe dọa, đánh đập buộc vợ chồng ông phải ký các giấy bán đất cho họ theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau để cản trừ nợ. Cụ thể:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P lập tại Văn phòng công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 20/12/2011 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ

số 46, có diện tích 1708m<sup>2</sup> đất tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 cho ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông K, bà L với Ông D, bà P ngày 07/02/2012 đối với thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 có diện tích 1989,3m<sup>2</sup> đất tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113 ngày 29/9/2008 cho ông Trần Ánh S, bà Lê Thị Kim K2.

Thực tế vào trước thời điểm bị buộc ký các giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với Ông D, bà P do ông đang phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ với bà Nguyễn Thị Kim L2 số tiền 3.145.380.000 đồng theo nội dung Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2011/DSPT ngày 01/6/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Do không có tiền để trả khoản nợ trên nên sau khi thương lượng, ngày 08/12/2011 ông và bà L ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim L2 02 lô đất trên theo “Giấy mua bán chuyển nhượng đất” viết tay vì tại thời điểm đó đất đang có Thông báo thu hồi của cơ quan nhà nước.

Do ông và bà L chỉ thực sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên cho bà L2, không thực sự chuyển nhượng đất cho Ông D, bà P nên ông yêu cầu Tòa án tuyên:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P lập tại Văn phòng công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 20/12/2011 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 cho ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông K, bà L với Ông D, bà P ngày 07/02/2012 đối với thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113 ngày 29/9/2008 cho ông Trần Ánh S, bà Lê Thị Kim K2.

3. Ông Nguyễn Duy K có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P số tiền 2.900.000.000 đồng, không kèm lãi suất.

4. Buộc Ông D, bà P trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113 ngày 29/9/2008 mang tên Trần Ánh S, Lê Thị Kim K2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 mang tên Nguyễn Duy K, Lê Thị Kim L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Phòng Công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 21/7/2011 giữa ông Trần Ánh S, bà Lê Thị Kim K2 với bà Lê Thị Kim L.

5. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà L và bà L2 dưới hình thức “Giấy mua bán chuyển nhượng đất” lập ngày 08/12/2011 đối với 02 lô đất trên.

6. Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ông, bà Văn Thị T; Ngô Thị K1; Trần Hồng T1 và bà Ngô Thị N.

*[2] Theo các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Hoàng D và bà Hoàng Thị P do ông Phạm Xuân H đại diện trình bày:*

Việc Ông D, bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất của ông K, bà L là có thật và giao dịch này là hoàn toàn tự nguyện. Đối với ý kiến của ông K cho rằng bà P và Ông D cho vay lãi nặng thể hiện tại các giấy vay tiền và trong văn bản ghi “10 phân”, “15 phân” đây là các giấy bà P viết theo yêu cầu của ông K vì ông K chơi hụi với bà P rất nhiều dây hụi và bà P đã cho ông K hốt hụi đầu với số tiền 3.000.000.000 đồng, ông K hứa sẽ bán rẻ 02 miếng đất cho bà P. Sau đó, ông K không đóng tiền hụi đầy đủ và đã xuống nhà bà P hứa sẽ trả số tiền nợ cho bà P và nhờ bà P cộng và viết mấy giấy vay tiền cho khớp để ông K về nói với gia đình trả tiền trước cho bà P vì ông K còn nợ rất nhiều người. Do tin tưởng nên bà P đã viết các giấy trên cho ông K để hỗ trợ cho ông K chứ không thực sự có việc vay mượn tiền. Việc ông K cho rằng Ông D, bà P cho vay nặng lãi và cản trừ tiền vay sang tiền mua đất là không đúng, không có căn cứ.

Do Ông D, bà P đã chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông K sang cho các ông bà: Trần Hồng T1; Văn Thị T; Ngô Thị K1 và đã nhận đủ tiền từ cuối năm 2016, đầu năm 2017 và đã bàn giao đất cho ông T1, bà T, bà K1 từ thời điểm đó tới nay nên Ông D, bà P đã không còn trách nhiệm gì ngoài việc hỗ trợ các ông bà trên làm thủ tục sang tên.

Tại thời điểm Ông D, bà P chuyển nhượng đất cho bà T, bà K1, ông T1 do cả 02 lô đất trên đang bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu kê biên để đảm bảo thi hành án đối với khoản nợ 3.145.380.000 đồng và lãi phát sinh của ông Nguyễn Duy K với bà Nguyễn Thị Kim L2 theo Bản án dân sự Phúc Thảm số 37/2011/DSPT ngày 01/6/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nên Ông D, bà P mới chưa làm được thủ tục sang tên cho người mua đất.

Để tránh việc tranh chấp kéo dài Ông D, bà P đã bàn bạc với những người mua đất và họ đã thống nhất sẽ chịu trách nhiệm trả toàn bộ số tiền ông K còn đang nợ bà L2 bao gồm tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh từ thời điểm Bản án có hiệu lực tới nay, đồng thời sẽ hỗ trợ cho ông K, bà L 1.000.000.000 đồng. Trường hợp ông K không có thiện chí, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K.

Tại văn bản đề ngày 01/11/2022, ông H yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện trong vụ án này và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K theo quy định tại khoản 2 Điều 184; điểm e, khoản 1, Điều 217 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015.

*[3] Theo các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Kim L là bà Nguyễn Hoàng Gia L1 trình bày:*

Bà L không biết rõ về việc vay mượn tiền giữa ông K với Ông D, bà P cho đến cuối năm 2011 thì thấy Ông D, bà P nhiều lần tới đòi nợ thậm chí thuê giang hồ tới đập phá đồ đạc, đánh bà L cũng như em rể ông K là ông Nguyễn Văn L3. Do bị ép buộc nên bà L và ông K mới phải ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 07/02/2012 đối với thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu để trả nợ tiền vay lãi nặng.

Thực tế bà L và ông K không nhận tiền mua đất và không tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông D, bà P. Do đó, bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và để ông K có trách nhiệm cá nhân trong việc trả khoản nợ.

Bà L yêu cầu được chia các tài sản này đối với ông K vì đây là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của bà L và ông K. Cụ thể: Bà L yêu cầu chia  $\frac{1}{2}$  tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu; Bà L yêu cầu được nhận toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 07/02/2012 đối với thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu vì bà L dùng tài sản riêng để trả cho bà K2. Tổng giá trị tài sản mà bà L yêu cầu được hưởng ước tính là 2.250.000.000đ (Hai tỉ, hai trăm năm mươi triệu đồng). Đối với phần tài sản của ông K thì bà L đồng ý để đảm bảo thi hành án khoản nợ của ông K với bà Nguyễn Thị Kim L2 theo các Bản án sơ thẩm số 10/2011/DSST ngày 29/3/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và Bản án phúc thẩm số 37/2011/DSPT ngày 01/6/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 09/5/2022 bà L rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Bà L đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông K. Bà L xác định do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa Ông D, bà P với ông K, bà L là hợp đồng giả cách, không có việc giao nhận tiền thực sự nên bà L yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L, ông K với Ông D, bà P và công nhận hợp đồng giữa bà L, ông K với bà L2 ngày 08/12/2011 vì việc chuyển nhượng này là đúng sự thực.

*[4] Theo đơn yêu cầu độc lập, các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L2 trình bày:*

Ngày 08/12/2011, bà nhận chuyển nhượng 02 lô đất tọa lạc tại phường 11, thành phố Vũng Tàu của ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị Kim L theo “Giấy mua bán chuyển nhượng đất”, hai bên ký xác nhận với nhau, chưa có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quyền sử dụng đất được chuyển nhượng là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 cho Nguyễn Duy K, Lê Thị Kim L (thửa đất có diện tích 1.708m<sup>2</sup>) và thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113 ngày 29/9/2008 cho Trần Ánh S, Lê Thị Kim K2 (thửa đất này có diện tích 1.989,3m<sup>2</sup>) – phần đất này ông Trần Ánh S, bà Lê Thị Kim K2 đã ủy quyền cho ông K, bà L.

Sau khi ký hợp đồng, bà đã giao đủ số tiền 4.500.000.000 đồng cho ông K, bà L, hai bên thỏa thuận đến ngày 15/12/2011 sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng. Tuy nhiên, đến thời hạn hẹn làm thủ tục, bà L2 đã liên lạc nhiều lần nhưng ông K, bà L vẫn hứa xin gia hạn thời gian, sau này tìm hiểu bà L2 được biết ông K đã mang 02 thửa đất này đi thế chấp cho Ông D, bà P để vay tiền. Ông K đề nghị bà L2 cho ông K và bà L gia hạn một thời gian để kiếm tiền trả nợ cho Ông D, bà P và lấy lại giấy tờ đất về sang tên cho bà L2. Do thấy hoàn cảnh của ông K khó khăn nên bà L2 đồng ý gia hạn việc công chứng cho ông K, bà L.

Nay, bà L2 biết việc ông K, bà L có tranh chấp với Ông D, bà P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất ông K, bà L đã ký kết với Ông D, bà P nên bà L2 yêu cầu Tòa án:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/12/2011 giữa bà Nguyễn Thị Kim L2 với ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L đối với 02 lô đất là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 cho Nguyễn Duy K, Lê Thị Kim L (thửa đất có diện tích 1.708m<sup>2</sup>) và thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113 ngày 29/9/2008 cho Trần Ánh S, Lê Thị Kim K2 (thửa đất này có diện tích 1.989,3m<sup>2</sup>) – phần đất này ông Trần Ánh S, bà Lê Thị Kim K2 đã ủy quyền cho ông K, bà L.

2. Công nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim L2 đối với diện tích 1.708m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu và 1.989,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

*[5] Ý kiến của ông Đỗ Đức Đ trình bày:*

Ông Đ và bà Nguyễn Thị Kim L2 là vợ chồng. Ông hoàn toàn đồng ý với phần trình bày của bà L2. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc làm ăn riêng của bà L2 do đó ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo yêu cầu của bà L2, ông không yêu cầu giải quyết quyền lợi của mình trong vụ án này.

*[6] Theo đơn yêu cầu độc lập, các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N và người đại diện của bà N là bà Ngô Thị Thanh H trình bày:*

Bà N nhận chuyển nhượng 02 lô đất có diện tích 1.708m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu và diện tích 1.989,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11,



thành phố Vũng Tàu tranh chấp theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2019 giữa bên chuyển nhượng: Bà Văn Thị T; ông Trần Hồng T1; bà Ngô Thị K1 với bên nhận chuyển nhượng là Ngô Thị N”. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã ký “Biên bản bàn giao đất và tài sản trên đất giữa bà Văn Thị T, ông Trần Hồng T1, bà Ngô Thị K1 với bà Ngô Thị N ngày 15/10/2019”, bà đã nhận mốc giới, đã giao tiền mua đất đủ 4.000.000.000 đồng cho bên bán. Sau đó bà đã ký “Hợp đồng cho thuê đất để chăn nuôi ngày 01/11/2019” với ông Hoàng Văn T3, bà Đặng Thị T2 để cho ông T3, bà T2 canh tác, chăn nuôi, sử dụng đất và ký hợp đồng cho thuê đất sản xuất ngày 01/11/2019 với vợ chồng ông Hoàng Đức N1, bà Vũ Thị N2. Do đất bà đã cho canh tác, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng tới nay nên bà yêu cầu Tòa án:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P lập tại Văn phòng công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 20/12/2011 đối với diện tích 1.708m<sup>2</sup> thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 cho Nguyễn Duy K, Lê Thị Kim L. Từ đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P với các ông, bà Trần Hồng T1, Ngô Thị K1, Văn Thị T. Đồng thời công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/10/2019 giữa ông T1, bà T, bà K1 đối với bà, từ đó công nhận cho bà quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 07/02/2012 giữa ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L và ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P đối với lô đất có diện tích 1.989,3m<sup>2</sup> thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113 ngày 29/9/2008 cho Trần Ánh S, Lê Thị Kim K2. Từ đó công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hồng T1, bà Ngô Thị K1, bà Văn Thị T và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2019 giữa ông T1, bà T, bà K1 với bà, đồng thời công nhận cho bà quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

*[7] Theo đơn yêu cầu độc lập, các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị K1, bà Văn Thị T, ông Trần Hồng T1 trình bày:*

Ngày 13/7/2017, ông T1, bà K1, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P đối với các thửa đất trên bằng hợp đồng viết tay. Giá trị chuyển nhượng 02 lô đất trên là 4.000.000.000 đồng. Các ông, bà đã giao đủ 4.000.000.000 đồng cho Ông D, bà P. Ông T1, bà T, bà K1 đã nhận bàn giao đất, đưa vào sử dụng 02 lô đất trên từ

thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 lô đất trên.

Các ông, bà là những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình, đã sử dụng đất liên tục, ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất tới nay, đã giao tiền đầy đủ cho bên bán nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, yêu cầu độc lập của bà L2. Các ông, bà yêu cầu Tòa án tuyên:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hồng T1, bà Ngô Thị K1, bà Văn Thị T.

2. Công nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Hồng T1, bà Ngô Thị K1, bà Văn Thị T đối với đối với diện tích 1.708m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu và diện tích 1.989,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Đồng thời đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/12/2011 giữa bà Nguyễn Thị Kim L2 với ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L vô hiệu.

Ngày 01/11/2022, tại Bản trình bày ý kiến về yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị N, các ông bà T1, T, K1 xác nhận vào ngày 15/10/2019 đã chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên cho bà Ngô Thị N với giá 4.000.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền từ bà N và bàn giao đất cho bà N nên đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu độc lập do bà N đưa ra.

*[8] Ý kiến ông Lê Văn P1 (chồng bà Văn Thị T); ông Trần Văn Đ (chồng bà Ngô Thị K1) và bà Đỗ Thị H2 (vợ ông Trần Hồng T1):*

Việc bà T, bà K1, ông T1 nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất trên hoàn toàn dùng tiền riêng của họ, không liên quan đến ông P1, ông Đ, bà H2. Do đó các ông, bà không thắc mắc, khiếu nại hay yêu cầu quyền lợi gì về tài sản này.

*[9] Theo các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu trình bày:*

Trong quá trình thi hành Bản án DSPT số 37/2011/DSPT ngày 01/6/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu đã tuân thủ đúng theo các quy định của Luật Thi hành án dân sự; khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 khi ban hành Quyết định thi hành án số 935/QĐ-CCTHA ngày 16/4/2012; Quyết định số 44/QĐTHA ngày 27/4/2012 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 lô đất đang tranh chấp; QĐ thi hành án số: 486/QĐ-CCTHADS ngày 10/11/2016.

Trong quá trình làm việc tại cơ quan Thi hành án, ông K, bà L xác định giấy tờ đất của 02 lô đất đang tranh chấp đang do ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P giữ và quản lý để đảm bảo khoản nợ của ông K và bà L (BB giải

quyết thi hành án ngày 24/11/2020; Đồng thời, Ông D, bà P cũng xác định có giữ các giấy tờ đất nêu trên đảm bảo cho khoản vay nợ của ông K, bà L và đã bán toàn bộ 02 mảnh đất trên cho bà Nguyễn Thị H1, đã giao toàn bộ các giấy tờ quyền sử dụng đất, hợp đồng công chứng cho bà H1 và không liên quan đến tài sản nêu trên.

Ngày 07/12/2020 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu gửi Giấy mời số 52/GM-THADS mời bà Nguyễn Thị H1 đến làm việc vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 10/12/2020 để giải quyết việc giao nộp giấy tờ hoặc cung cấp thông tin về bản chính giấy tờ mà bà H1 đang giữ. Tuy nhiên, bà H1 không có mặt theo giấy mời để giải quyết vụ việc.

Ngày 11/12/2020 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu đã ban hành Thông báo số 701/TB-CCTHADS về việc xác lập quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản để hướng dẫn các đương sự khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền và gửi cho các đương sự.

Hiện nay UBND thành phố Vũng Tàu đã ban hành Thông báo số 721/TB-UBND ngày 30/12/2013 về việc thu hồi, hủy bỏ Thông báo số 18/UBND-BBT ngày 29-01-2011 của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và nhà ở cao cấp tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Việc ông K, bà L, Ông D, bà P chuyển nhượng các tài sản nêu trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ của ông K, không giao nộp giấy tờ về quyền sử dụng đất và gây cản trở trong quá trình thi hành Bản án của Tòa án nên đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền lợi cho cơ quan thi hành án.

*[10] Tại bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ánh S và bà Lê Thị Kim K2 trình bày:*

Ông S và bà K2 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113 ngày 29/9/2008 lô đất có diện tích 1.989,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu. Ngày 21/7/2011 ông, bà đã chuyển nhượng lô đất này cho bà Lê Thị Kim L với giá tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Ông, bà đã nhận đủ tiền tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Ông, bà không biết Ông D, bà P và cũng không biết nội tình việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà L cho Ông D, bà P nên không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của các bên.

*[11] Theo các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B trình bày:*

Văn phòng công chứng B đã lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục và thể hiện ý chí của các bên tham gia hợp đồng bằng việc các bên đã đọc và ký vào từng trang của hợp đồng. Việc tranh chấp của các bên vì những lý do khác ngoài phạm vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng công chứng B không có ý kiến.

*[12] Theo các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T3 và bà Đặng Thị T2 trình bày:*

Vợ chồng ông, bà thuê đất của bà Ngô Thị N theo hợp đồng cho thuê đất chăn nuôi ngày 01/11/2019 để nuôi bò. Thời điểm thuê trên đất đã có 01 căn nhà tạm và lán nuôi bò. Ông bà không đầu tư, tôn tạo gì trên đất do đó không yêu cầu giải quyết đến quyền lợi của mình trong vụ án này.

*[13] Theo các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đức N1 và bà Vũ Thị N2 trình bày:*

Vợ chồng ông bà người thuê đất của bà Ngô Thị N theo hợp đồng cho thuê đất sản xuất ngày 01/11/2019 để trồng màu và hoa cúc, giá thỏa thuận 1.000.000 đồng /tháng. Ông, bà thuê đất và trông coi đất cho bà Ngô Thị N nên không yêu cầu giải quyết quyền lợi của mình trong vụ án này.

*[14] Theo các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người làm chứng bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Bà H1 không nhận chuyển nhượng 02 lô đất này mà chỉ là người môi giới mua bán đất giữa Ông D, bà P với các ông, bà T, T1, K1. Tại thời điểm các ông, bà T, T1, K1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng Ông D, bà có đi tìm gặp ông K và hỏi về nguồn gốc đất. Lúc này, ông K xác nhận đã bán đất cho vợ chồng Ông D và rất mừng vì biết việc những người mua đất sẽ hỗ trợ ông K một phần để trả nợ cho bà L2 và sớm giải tỏa được quyết định kê biên của cơ quan Thi hành án đối với 02 lô đất trên. Bà không rõ vì lý do gì mà nay ông K lại khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng với Ông D, bà P khiến ảnh hưởng tới những người nhận chuyển nhượng đất là ông T1, bà T, bà K1. Với những gì ông K đã trao đổi trước đó với bà, bà xác định ý kiến của ông K về việc bị ép buộc ký hợp đồng là không đúng sự thực.

*[15] Theo các bản khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người làm chứng ông Nguyễn Văn L3 trình bày:*

Ông và bà Nguyễn Thị Mộng T (em ruột ông Nguyễn Duy K) là vợ chồng. Nhà vợ chồng ông và nhà ông K đối diện nhau nên gia đình hai bên rất hay qua lại đặc biệt là khi có sự việc gì xảy ra thì luôn có sự giúp đỡ lẫn nhau. Ông chỉ nhớ vào khoảng năm 2011-2012 có sự việc gia đình ông K bị một nhóm côn đồ đến quấy phá. Lúc đó ông K không có nhà, ông phát hiện ra sự việc lộn xộn bên nhà ông K (lúc đó chỉ có bà L ở nhà) nên ông đã chạy qua. Khi ông vào trong nhà nghe ngóng thì thấy nhóm bên kia và bà L cãi vã về chuyện tiền đất, tiền nợ sau đó hai bên cãi lộn thì nhóm bên kia đâm vào mặt bà L. Ông thấy vậy có la lên thì nhóm bên kia lao tới tát vào mặt ông 1 cái khiến ông bị sưng quai hàm. Sau khi sự việc xảy ra ông mới được ông K, bà L cho biết đó là nhóm người của ông Nguyễn Hoàng D. Do là chuyện làm ăn của ông K, ông nghĩ đến thể diện của ông K và cũng nghĩ rằng ông K còn tự giải quyết được vụ việc với bên kia nên ông và bà L không trình báo công an về việc bị hành hung.

*[16] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 21-11-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K:

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P lập tại Văn phòng công chứng Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 20/12/2011 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46, có diện tích 1708m<sup>2</sup> tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu vô hiệu.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay giữa ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P lập ngày 07/02/2012 đối với thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 có diện tích 1989,3m<sup>2</sup> tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu vô hiệu.

1.3. Buộc ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P trả lại cho ông Nguyễn Duy K: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113 ngày 29/9/2008 mang tên Trần Ánh S, Lê Thị Kim K2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 mang tên Nguyễn Duy K, Lê Thị Kim L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Phòng Công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 21/7/2011 giữa ông Trần Ánh S, bà Lê Thị Kim K2 với bà Lê Thị Kim L.

1.4. Ông Nguyễn Duy K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P tổng số tiền: 4.299.310.685 đồng trong đó có 1.500.000.000 đồng nợ gốc và 2.799.310.685 đồng tiền nợ lãi phát sinh.

1.5. Ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P được quyền tháo dỡ, di dời 01 căn nhà tạm, diện tích 31m<sup>2</sup> và 08 cây si, 01 cây lộc vừng trên lô đất thuộc thửa 31, tờ bản đồ 46 có diện tích 1989,3m<sup>2</sup> tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim L2:

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất dưới hình thức “Giấy mua bán chuyển nhượng đất” đề ngày 08/12/2011 giữa bà Nguyễn Thị Kim L2 với ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị Kim L.

2.1. Công nhận bà Nguyễn Thị Kim L2 được quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 1.708m<sup>2</sup> đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu và lô đất có diện tích 1.983,3m<sup>2</sup> thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu. (Diện tích, vị trí đất được thể hiện tại các Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021).

Bà Nguyễn Thị Kim L2 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hồng T1, bà Văn Thị T, bà Ngô Thị K1 về việc công nhận hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hồng T1, bà Ngô Thị K1, bà Văn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Trần Hồng T1, bà Ngô Thị K1, bà Văn Thị T tổng số tiền: 22.043.150.000 đồng, trong đó có 4.000.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất và 18.043.150.000 đồng bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2019 giữa bà Ngô Thị N với bà Ngô Thị K1, ông Trần Hồng T1, bà Văn Thị T.

Không chấp nhận yêu cầu về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 1.708m<sup>2</sup> đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu và lô đất có diện tích 1.989,3m<sup>2</sup> thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu của bà Ngô Thị N.

5. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Kim L.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

*[17] Nội dung kháng cáo:*

Ông Nguyễn Duy K kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P số tiền nợ 2.900.000.000 đồng không kèm lãi suất.

Ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P; bà Ngô Thị N, bà Ngô Thị K1, ông Trần Hồng T1, bà Văn Thị T kháng cáo sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng:

- Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K vì không có chứng cứ bị đe dọa, cưỡng ép và đã hết thời hiệu khởi kiện.

- Bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim L2 về yêu cầu công nhận “Giấy mua bán chuyển nhượng đất” ngày 08-12-2011 giữa bà L2 với ông K, bà Lê Thị Kim L vì không thỏa mãn các quy định của pháp luật để công nhận hợp đồng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà N, bà K1, ông T1, bà T, cụ thể:

- + Công nhận hiệu lực của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P lập ngày 20/12/2011 và ngày 07-02-2012.

- + Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P với các ông, bà Trần Hồng T1, Ngô Thị K1, Văn Thị T lập ngày 13-7-2017.

+ Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T, bà K1 với bà Ngô Thị N lập ngày 15/10/2019.

+ Công nhận cho bà Ngô Thị N được quyền sử dụng hợp pháp đối với lô đất có diện tích 1.708 m<sup>2</sup> thửa số 37, tờ bản đồ số 46 và lô đất có diện tích 1.989,3m<sup>2</sup> thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46; tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu. Đồng thời tuyên cho bà N được quyền liên hệ tới các cơ quan nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này.

*[18] Nội dung kháng nghị:*

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 06-12-2022 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm do vi phạm về tố tụng và nội dung; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Ngô Thị K1, bà Văn Thị T, ông Trần Hồng T1 và bà Ngô Thị N; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim L2.

*[19] Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

*[20] Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy K; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P, ông Trần Hồng T1, bà Văn Thị T, bà Ngô Thị K1, bà Ngô Thị N và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 21-11-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K.
- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim L2.
- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hồng T1, bà Văn Thị T, bà Ngô Thị K1 và bà Ngô Thị N.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

### [1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của các ông (bà): Nguyễn Duy K, Nguyễn Hoàng D, Hoàng Thị P, Ngô Thị N, Ngô Thị K1, Trần Hồng T1, Văn Thị T và Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 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.

### [1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án,

### [1.3] Về quan hệ tranh chấp của vụ án:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09-12-2020, ông Nguyễn Duy K yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 20-12-2011 và ngày 07-02-2012 được ký giữa Nguyễn Duy K, Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Hoàng D, Hoàng Thị P. Tuyên ông K có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P số tiền 2.900.000.000đ (Hai tỷ, chín trăm triệu đồng) không kèm lãi”. Ngày 19/01/2021 ông K có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, đưa thêm 01 yêu cầu nữa là: “Buộc Ông D, bà P trả lại cho tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113 ngày 29/9/2008 mang tên Trần Ánh S, Lê Thị Kim K2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 mang tên Nguyễn Duy K, Lê Thị Kim L. Đồng thời buộc Ông D, bà P trả lại cho tôi bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Phòng Công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 21/7/2011 giữa ông Trần Ánh S, bà Lê Thị Kim K2 với bà Lê Thị Kim L”. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án này được Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Trong vụ án này, ông K không có yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”. Việc ông K cung cấp các chứng từ về việc vay nợ cho tòa án là nhằm chứng minh cho lập luận của ông là ông có vay mượn tiền của Ông D, bà P và bị đe dọa, cưỡng ép ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất để trừ nợ. Các đương sự khác trong vụ án không có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng*”



*quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” là xác định sai quan hệ tranh chấp, vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự trong vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông (bà): Nguyễn Duy K, Nguyễn Hoàng D, Hoàng Thị P, Ngô Thị N, Ngô Thị K1, Trần Hồng T1, Văn Thị T và Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu thì thấy:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K về việc tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K và vợ chồng ông Nguyễn Hoàng D được ký ngày 20-12-2011 và ngày 07-02-2012 bị vô hiệu do bị đe dọa, cưỡng ép và giả tạo thì thấy:

[2.1.1] Về việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 20-12-2011, ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L và ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Bà Rịa - Vũng Tàu; theo đó ông K, bà L chuyển nhượng cho Ông D, bà P quyền sử dụng đất có diện tích 1.708 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46, tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu; thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 cho Nguyễn Duy K, Lê Thị Kim L.

Ngày 07-02-2012, ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L và ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay; theo đó ông K, bà L chuyển nhượng cho Ông D, bà P quyền sử dụng đất có diện tích 1.989,3 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46, tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu; thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113 ngày 29/9/2008 cho Trần Ánh S, Lê Thị Kim K2. Ông S, bà K2 xác nhận thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46, tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu là do ông S, bà K2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113; ngày 21-7-2011, vợ chồng ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Lê Thị Kim L tại Phòng Công chứng số 3; ông S bà K2 đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, bà L đã được bàn giao đất và giấy chủ quyền đất. Nay ông S, bà K2 xác nhận không còn quyền lợi gì đối với thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46, tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

[2.1.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông K và ý kiến của bà Lê Thị Kim L về yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K, bà L với Ông D, bà P vô hiệu do bị đe dọa, cưỡng ép thì thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông K, bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc bị Ông D, bà P đe dọa, cưỡng ép.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Ánh S khai: “Ông và bà K2 đã được ông K, bà L nhờ đến Văn phòng công chứng gần ngã tư Giếng Nước (Phường 7, thành phố Vũng Tàu) để ký lại hợp đồng công chứng sang tên thẳng cho Ông D, bà P nhưng vì đất đã có quyết định thu hồi của Nhà nước nên không công chứng

được. Ông cũng không biết, không chứng kiến gì việc ông K, bà L bị ép buộc phải ký hợp đồng.

Đồng thời, trước khi ký 02 hợp đồng, ông K và Ông D, bà P có hai lần thỏa thuận về việc sang nhượng đất, có lập thành văn bản như sau: Lần thứ nhất: *“Hôm nay ngày 14/12/2011, tôi và ông K thỏa thuận như sau: Ông K có mượn tiền nay thanh toán hoàn trả lại bằng việc sang nhượng đất tại UBND phường 11. Hai bên đã thống nhất nội dung trên, trong tháng 12 dứt điểm”. Vũng Tàu ngày 14/12/2011 Ký tên: Hoàng Thị P”*. Lần thứ hai: *“Hôm nay ngày 20/11 vợ chồng tôi tên Nguyễn Hoàng D và Hoàng Thị P, số nhà 39/6 Bình Giã, phường 8, Vũng Tàu, tôi có nhận của anh Nguyễn Duy K giấy chủ quyền đất với số tiền 2.040.000.000 đồng (hai tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng chẵn). Nay vợ chồng ông Nguyễn Duy K bàn giao giấy chủ quyền đất, vợ chồng tôi thiếu lại số tiền 2.040.000.000 đồng (hai tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng chẵn). Vũng Tàu, ngày 20/12/2011. Ký tên: Hoàng Thị P, Nguyễn Hoàng D”*. Đây là hai chứng cứ do chính ông K giữ bản chính và cung cấp cho Tòa án.

Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 08/6/2021, ông K khẳng định: Hợp đồng có công chứng ngày 20/12/2011, giá thỏa thuận là 500.000.000 đồng, thực tế Ông D, bà P không giao cho tôi mà để trừ vào khoản nợ 2.040.000.000 đồng theo các giấy thỏa thuận ngày 14/12/2011 và ngày 20/12/2011. Lời khai này của ông K khẳng định hai tờ thỏa thuận trên có liên quan trực tiếp đến việc hai bên thỏa thuận sang nhượng hai thửa đất.

Tại bản cam kết ngày 21-6-2013, ông K, bà L đã cam kết những nội dung sau: *“Vào ngày 21-7-2011, có mua của anh chị Trần Anh S và Lê Thị Kim K2 diện tích đất 1.989,3 m<sup>2</sup> tại tờ bản đồ số 46, số thửa 26539.46.26 tọa lạc tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.... Đến ngày 21-6-2013, anh K, chị L đã bán lại mảnh đất nói trên cho Ông D, bà P... Nhưng do điều đất đang nằm trong quy hoạch nên không làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp qua cho Ông D, bà P được nên ông K, bà L có nhờ anh S, chị K2 ra phòng công chứng số 3 hủy hợp đồng chuyển nhượng cũ và chuyển trực tiếp cho Ông D, bà P. Ông K, bà L sẽ không khiếu nại bất cứ vấn đề gì có liên quan đến mảnh đất trên về sau...”*.

Như vậy, có thể thấy, để ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã bàn bạc một cách tự nguyện, có khoảng cách về thời gian, hai hợp đồng ký cách nhau 02 tháng, không phải ký vào cùng một thời điểm; sau khi ký hợp đồng, chính ông K và bà L còn cam kết không khiếu nại bất cứ vấn đề gì có liên quan đến mảnh đất; nên việc ông K, bà L cho rằng bị đe dọa, cưỡng ép nên mới phải ký hợp đồng là không phù hợp.

Xét lời khai của người làm chứng - ông Nguyễn Văn L3 *“Tôi chỉ nhớ vào khoảng năm 2011 – 2012 có sự việc gia đình ông K bị một nhóm côn đồ đến quấy phá. Lúc đó ông K không có nhà, tôi phát hiện sự việc lộn xộn bên nhà ông K (lúc đó chỉ có chị L ở nhà) nên tôi đã chạy qua. Khi tôi vào nhà nghe ngóng thì thấy nhóm bên kia và chị L cãi vã về chuyện tiền đất, tiền nợ; sau đó hai bên cãi lộn thì nhóm bên kia đánh chị L. Tôi thấy vậy có la lên thì nhóm bên kia lao vào đánh tôi. Lúc đó tôi không biết nhóm người nào, có 04 thanh niên, tôi thấy*

ồn ào nên chạy qua. Họ không sử dụng vũ khí, chỉ dùng tay đấm vào mặt chị L 1 cái và tát tôi 1 cái khiến tôi bị sưng quay hàm. Sau khi sự việc xảy ra tôi mới được anh K, chị L cho biết đó là nhóm người của ông Nguyễn Hoàng D. Tôi hoàn toàn không biết nhóm người này là ai” thì thấy: Ông L3 là chồng của bà Nguyễn Thị Mộng T, bà T là em gái của ông K, do đó lời khai của ông L3 không đảm bảo tính khách quan; mặt khác ông L3 chỉ nghe ông K, bà L nói lại là nhóm người của ông Nguyễn Hoàng D, không biết nhóm người này là ai. Do đó, lời trình bày của ông L3 không có cơ sở để khẳng định: ông K, bà L ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là do bị đe dọa, cưỡng ép.

Đồng thời, trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, Ông D, bà P có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện; căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 132 Bộ luật dân sự 2015 quy định về Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu “1. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại các Điều 125, 126, 127, 128 và 129 của Bộ luật này là 02 năm, kể từ ngày: c. Người có hành vi đe dọa, cưỡng ép chấm dứt hành vi đe dọa, cưỡng ép”. Như vậy, tính đến ngày ông K nộp đơn khởi kiện và được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 15-12-2020 là khoảng 09 năm; đối chiếu với quy định trên thì Ông D, bà P yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện là có căn cứ. Tuy nhiên, ông K còn đưa ra ý kiến hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là giả tạo nhằm che dấu cho khoản vay, nên không bị giới hạn về thời hiệu khởi kiện. Do đó, chưa đủ cơ sở để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông K theo đơn kháng cáo của Ông D, bà P và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông D, bà P và chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K và ý kiến của bà L về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K, bà L với Ông D, bà P vô hiệu do bị đe dọa, cưỡng ép là phù hợp.

[2.1.3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông K và ý kiến của bà Lê Thị Kim L về yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K, bà L với Ông D, bà P vô hiệu do giả tạo thì thấy:

Theo ông K trình bày thì khoản nợ của ông K vay của Ông D, bà P từ năm 2004, 2007, đến năm 2011 thì tiền gốc và lãi của số tiền vay trên được bà P tổng hợp lại là 2.430.000.000 đồng (trong đó có 1.500.000.000 đồng nợ gốc và 930.000.000 đồng nợ lãi); cụ thể được thể hiện trên các giấy mượn tiền: ngày 10/5/2011 vay 400.000.000 đồng; ngày 24/5/2011 vay 200.000.000 đồng; ngày 5/6/2011 vay 200.000.000 đồng; ngày 9/6/2011 vay 300.000.000 đồng; ngày 16/6/2011 vay 400.000.000 đồng và giấy viết tay do chính bà P viết có nội dung: “Tờ 1: 10 phân: Ngày 20-3-2011: 900.000.000, 25-5-2011: 168.000.000, 25-6-2011: 107.000.000, 20-7-2011: 110.000.000, 20-8-2011: 128.000.000, 20-9-2011: 141.000.000. Tờ 2: 15 phân: Ngày 10-5-2011 vốn 400.000 lời 300.000, ngày 21-5-2011 vốn 200.000 lời 120.000, 5-6-2011 vốn 200.000 lời 120.000, 9-6-2011 vốn 300.000 lời 180.000, 16-6-2011 vốn 400.000 lời 210.000”.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với các giấy mượn tiền trên do ông K tự viết, không có chữ ký xác nhận của Ông D, bà P. Như vậy, nội dung trên các giấy mượn tiền ngày 10/5/2011, ngày 24/5/2011, ngày 5/6/2011, ngày 9/6/2011 và ngày 16/6/2011 chưa đủ căn cứ để xác định ông K vay tiền của Ông D, bà P với số tiền gốc 1.500.000.000 đồng.

Đối với giấy viết tay có nội dung Tờ 1: 10 phân, tờ 2: 15 phân thì bà P xác định là do bà P viết, nhưng do ông K nhờ bà P viết các nội dung trong giấy này, nhằm mục đích để ông K nói với các chủ nợ khác rằng còn nợ tiền rất nhiều để lấy có trả nợ dần cho các chủ nợ khác. Trên tờ giấy này không thể hiện tên của người vay, của người cho vay, thời gian cho vay, thời gian tính lãi, thời gian viết. Bà P không thừa nhận các khoản tiền trên là tiền ông K nợ bà P. Do đó, không có cứ để xác định ông K vay tiền của Ông D, bà P với số tiền gốc 1.500.000.000 đồng và 930.000.000 đồng tiền lãi.

Ngoài ra, ông K khai về khoản nợ của Ông D, bà P là không T3 nhất cả về thời gian vay và số tiền vay; cụ thể tại phiên tòa sơ thẩm ông K cho rằng vay lần đầu tiên là vào năm 2004, số tiền vay 50.000.000 đồng; tại đơn kêu cứu đề ngày 09-02-2021, ông K cho rằng lần đầu vay tiền là vào năm 2007, số tiền vay 50.000.000 đồng; tại đơn tố cáo về việc cho vay nặng lãi đề ngày 26-6-2021, ông K lại khai bắt đầu vay vào năm 2011, số tiền vay 900.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K khai đã vay của Ông D, bà P là 1,5 tỉ đồng tiền gốc, tiền lãi phát sinh đến ngày 20/12/2011 là 1.440.000 đồng; tại đơn tố cáo việc cho vay nặng lãi ngày 26-6-2021 ông K khai nợ gốc là 2,4 tỉ đồng. Như vậy, không có căn cứ để xác định được số tiền nợ gốc, nợ lãi mà ông K còn nợ của Ông D, bà P.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ là 04 giấy mượn tiền trên do ông K tự viết, không có chữ ký xác nhận của Ông D, bà P vào các ngày 10/5/2011, ngày 24/5/2011, ngày 5/6/2011, ngày 9/6/2011 và ngày 16/6/2011 và Giấy viết tay có nội dung Tờ 1: 10 phân, tờ 2: 15 phân để xác định ông K có vay số tiền 1.500.000.000 đồng của Ông D, bà P là không có căn cứ pháp lý.

Mặt khác, các tài liệu, chứng cứ ông K cung cấp cho Tòa án không có bất kỳ nội dung thỏa thuận giữa các bên về việc ông K, bà L dùng tài sản thế chấp là 02 thửa đất trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào ngày 20-12-2011 và ngày 07-02-2012 để đảm bảo cho việc vay mượn tiền giữa ông K với Ông D, bà P. Cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được ký kết sau thời điểm mà ông K tự thống kê thời gian vay mượn tiền là 6 – 8 tháng; giá trị trong hợp đồng được hai bên xác định là 2.900.000.000 đồng không trùng khớp với số tiền nợ mà ông K đã tự liệt kê (2.430.000.000 đồng). Các giấy mượn tiền và giấy viết tay có nội dung Tờ 1: 10 phân, tờ 2: 15 phân không có mối liên hệ gì với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ để xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-12-2011 và ngày 07-02-2012 bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005. Trường hợp các khoản vay của ông K đến hạn

không trả được, thì vợ chồng ông K cũng có thể thỏa thuận với Ông D, bà P ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm cản trừ nợ cũng là phù hợp với quy định của pháp luật, không bị vô hiệu do giả tạo.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu do giả tạo và công nhận giao dịch vay mượn tiền có hiệu lực pháp luật để buộc ông K trả lại cho Ông D, bà P số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng và tiền lãi 2.799.310.685 đồng là không có căn cứ.

[2.2] Xét tính có hiệu lực của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20-12-2011 và ngày 07-02-2012 giữa ông K, bà L với Ông D, bà P thì thấy:

Tại Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-12-2011 đã thể hiện *“Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc”*. Tại Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-02-2012 đã thể hiện *“Hai bên thỏa thuận mua bán dứt điểm trên tinh thần tự nguyện, không bên nào ép buộc bên nào”*. Do đó, có căn cứ để xác định các bên thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện, phù hợp với ý chí của các bên.

+ Xét về nghĩa vụ thanh toán của người nhận chuyển nhượng đất là Ông D, bà P:

Tổng giá trị của 02 hợp đồng chuyển nhượng đất là 2.900.000.000 đồng (trong đó hợp đồng ngày 20-12-2011 trị giá 500.000.000 đồng, hợp đồng ngày 07-02-2012 trị giá 2.400.000.000 đồng). Ông D, bà P xác nhận đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng đất cho ông K, bà L. Còn ông K, bà L thì xác nhận: ông K, bà L không nhận tiền chuyển nhượng của Ông D, bà P, mà số tiền chuyển nhượng trong 02 hợp đồng được cản trừ vào số tiền nợ gốc và lãi trước đó. Lời khai của ông K phù hợp với nội dung ghi trên “Giấy thỏa thuận” ngày 14/12/2011 do bà Hoàng Thị P viết và ký tên với nội dung: *“Ngày 14/12/2011, bà P và ông K thỏa thuận: Ông K có mượn tiền nay thanh toán hoàn trả lại bằng việc sang nhượng đất tại UBND phường 11”*. Từ năm 2012 đến nay năm 2020, ông K, bà L không khiếu nại, khởi kiện vợ chồng Ông D, bà P về nghĩa vụ thanh toán. Tại hợp đồng ngày 07-02-2012 thể hiện *“Bên nhận chuyển nhượng trả tiền mặt bằng đồng Việt Nam một lần dứt điểm sau khi ký hợp đồng này”*. Đồng thời, tại đơn kháng cáo ông K đồng ý trả lại cho Ông D, bà P số tiền vay 2.900.000.000 đồng, không đồng ý lãi suất. Do đó, có căn cứ để xác định số tiền chuyển nhượng trong 02 hợp đồng đã được Ông D, bà P thanh toán xong cho ông K, bà L.

+ Xét về nghĩa vụ của người chuyển nhượng đất là ông K, bà L:

Theo xác nhận của ông K, bà L và Ông D, bà P thì Ông K, bà L đã giao cho Ông D, bà P các loại giấy tờ có liên quan đến 02 thửa đất đã ký chuyển nhượng, đó là: 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 đứng tên ông K, bà L và số AN 436113 ngày 29-9-2008 đứng tên ông

Trần Anh S, bà Lê Thị Kim K2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà K2 với bà Lê Thị Kim L ngày 21-7-2011.

Ông D, bà P đã được bàn giao 02 thửa đất để sử dụng từ năm 2012; ông K, bà L không thừa nhận là đã bàn giao đất cho vợ chồng Ông D. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24-3-2021 của Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận được: *“Trên thửa đất nhận chuyển nhượng có 01 căn nhà tạm loại 4 do Ông D, bà P xây dựng năm 2013, có 08 cây si, 01 cây lộc vừng do Ông D trồng”*. Diện tích còn lại Ông D, bà P đã cho người khác thuê đất để làm trang trại nuôi bò, trồng hoa màu từ năm 2012 cho đến khi chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông Trần Hồng T1, bà Ngô Thị K1 và bà Văn Thị T vào ngày 13-7-2017. Đến năm 2019, các ông (bà) T1, K, T ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà Ngô Thị N. Từ năm 2019, bà N tiếp tục ký hợp đồng cho thuê đất sản xuất với vợ chồng ông Hoàng Đức N1, bà Vũ Thị N2, ông Hoàng Văn T3, bà Đặng Thị T2. Việc Ông D, bà P và bà N cho thuê đất đã được ông N1, bà N2 xác nhận *“Từ năm 2012, chúng tôi thuê đất của vợ chồng Ông D để trồng màu và hoa cúc. Từ năm 2019, chúng tôi thuê của bà N”* và ông T3, bà T2 xác nhận *“Từ năm 2012 chúng tôi thuê đất của vợ chồng Ông D, có dựng 01 chuồng bò khoảng 130 m<sup>2</sup> theo dạng mái tole, làm khung cột gỗ và hàng rào dây thép kẽm gai bao quanh để nuôi 30 con bò. Năm 2019 thì ký hợp đồng thuê đất của bà N”*. Như vậy, có thể thấy, từ năm 2012, toàn bộ diện tích đất trên đã được Ông D, bà P trực tiếp quản lý sử dụng; trong suốt quá trình sử dụng đất, ông K, bà L không có đơn thư, khiếu nại hay tranh chấp với Ông D, bà P, với ông T1, bà K1, bà T và sau này là bà N. Do đó, có căn cứ để xác định ông K, bà L đã bàn giao đất cho Ông D, bà P sử dụng trên thực tế.

Như vậy, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20-12-2011 và ngày 07-02-2012 được ông K, bà L, Ông D, bà P thực hiện việc giao nhận đủ tiền, bàn giao đất cho nhau, chỉ còn thủ tục sang tên, nên ý kiến của Ông D, bà P và yêu cầu độc lập của ông T1, bà K1, bà T, bà N về công nhận hiệu lực của 02 hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Xét tính có hiệu lực của Giấy mua bán chuyển nhượng đất lập ngày 08-12-2011 giữa ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L với bà Nguyễn Thị Kim L2 thì thấy:

Ngày 08-12-2011, ông K, bà L và bà L2 lập Giấy mua bán chuyển nhượng đất bằng giấy tay. Theo đó, ông K, bà L chuyển nhượng cho bà L2 quyền sử dụng đất có diện tích 1.708 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46, tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 và diện tích 1.989,3 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46, tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113 ngày 29/9/2008; giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

+ Xét về nghĩa vụ thanh toán của người nhận chuyển nhượng đất là bà L2 thì thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông K và bà L2 cùng xác nhận: Bà L2 thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông K bằng việc cân trừ số tiền 3.145.380.000 đồng mà ông K phải thi hành án tại Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2011/DS-PT ngày 01-6-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và số còn lại nhận trực tiếp bằng tiền mặt. Nhận thấy:

Tại đơn yêu cầu Thi hành án của bà Nguyễn Thị Kim L2 gửi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu đề ngày 11-4-2012 thể hiện: *“Yêu cầu thi hành nội dung của bản án số 37/2011/DS-PT ngày 01-6-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Cụ thể: Yêu cầu ông Nguyễn Duy K phải hoàn trả số tiền 1.900.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại cho tôi số tiền 1.245.380.000 đồng; tổng cộng số tiền ông K phải trả cho tôi theo bản án là 3.145.380.000 đồng”*. Theo xác nhận của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu thì: Chi cục Thi hành án có nhận được đơn yêu cầu thi hành bản án số 37/2011/DS-PT ngày 01-6-2011 của bà Nguyễn Thị Kim L2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Duy K phải thanh toán số tiền 3.145.380.000 đồng. Ngày 16-4-2012, Thi hành án ban hành quyết định thi hành án số 935/QĐ-CCTHA. Ngày 31-7-2012 thì ban hành quyết định trả lại đơn yêu cầu thi hành án số 182/QĐ-CCTHA.

Tại đơn yêu cầu Thi hành án của bà Nguyễn Thị Kim L2 gửi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu đề ngày 02-11-2016 thể hiện: *“Yêu cầu ông Nguyễn Duy K phải hoàn trả số tiền 1.900.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại cho tôi số tiền 1.245.380.000 đồng; tổng cộng số tiền ông K phải trả cho tôi theo bản án là 3.145.380.000 đồng và số tiền lãi suất theo quy định kể từ ngày phải thi hành án đến nay”*. Ngày 10-11-2016, Thi hành án ban hành quyết định thi hành án số 486 để thi hành án buộc ông K trả cho bà L2 số tiền 3.145.380.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ngày 09-01-2017, Thi hành án ban hành Thông báo số 34 về việc xác lập quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án bao gồm 02 thửa đất nêu trên đề tự thỏa thuận hoặc làm đơn khởi kiện tại Tòa án.

Đồng thời, tại Thông báo thụ lý việc dân sự số 168/2017/TB-TLVAVDS ngày 25-5-2017 theo đơn khởi kiện của bà L2 có nội dung *“Hiện tôi đang được cơ quan Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu tổ chức thi hành bản án số 37/2011/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, trong đó buộc ông Nguyễn Duy K (là người bị kiện) phải thi hành khoản trả nợ cho tôi số tiền 3.145.380.000 đồng và lãi phát sinh do chậm thanh toán). Vì vậy tôi làm đơn này yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề đối với người bị kiện như sau: Xác định phần quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Duy K trong khối tài sản chung của vợ chồng ông K, bà Lê Thị Kim L đối với tài sản thi hành án, cụ thể: Tài sản thứ nhất, Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46, tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 và tài sản thứ hai là thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46, tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số*

AN436113 ngày 29/9/2008”. Sau đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L2 vì lý do bà L2 không có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 24-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L cho biết *“Do ông K không có tiền để trả cho bà Nguyễn Thị Kim L2 theo bản án nêu trên, nên tại buổi làm việc ngày hôm nay ông K, bà L đề nghị cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, thẩm định giá và bán đấu giá toàn bộ quyền sử dụng đất theo 02 giấy chứng nhận số BD164627 và số AN436113 để thi hành án. Sau khi bán được tài sản thì trả tiền cho bà L2, số tiền còn lại thì đề nghị trả lại cho ông K và bà L”*.

Như vậy, trường hợp bà L2, vợ chồng ông K tự nguyện thỏa thuận cản trở nghĩa vụ của ông K vào thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất ngày 08-12-2011 là có thật thì không thể có việc bà L2 làm đơn yêu cầu thi hành án, làm đơn khởi kiện ông K để xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với 02 thửa đất mà vợ chồng ông K đã chuyển nhượng cho bà L2.

Từ những phân tích trên có thể thấy, tính đến ngày bà L2 làm đơn khởi kiện ra Tòa án ngày 25-5-2017 thì bà L2 vẫn chưa được ông K thi hành án đối với nghĩa vụ trả nợ số tiền 3.145.380.000 đồng. Đồng thời, tính đến ngày 20-11-2020 thì ông Nguyễn Duy K, bà L vẫn xác nhận không có tiền để trả cho bà L2 theo bản án số 37/2011/DS-PT ngày 01-6-2011 với số tiền ông K phải trả cho bà L2 là 3.145.380.000 đồng. Bà L2, ông K cũng không cung cấp được việc giao nhận số tiền mặt còn lại sau khi đã trừ đi khoản tiền thi hành án. Việc ông K, bà L, bà L2 ghi *“đã giao tiền đầy đủ”* chỉ là lời khai, không có chứng cứ để chứng minh. Do đó, không có cơ sở để khẳng định ông K và bà L2 đã tự thỏa thuận về khoản tiền thi hành án bằng việc cản trở số tiền nợ tiền 3.145.380.000 đồng vào hợp đồng chuyển nhượng đất từ ngày 08-12-2011.

+ Xét nghĩa vụ của người chuyển nhượng đất là ông K, bà L đối với bà L2 thì thấy:

Ông K, bà L không giao các giấy tờ về 02 thửa đất trên cho bà L2, bà L2 không được ông K, bà L bàn giao đất trên thực địa và ông K, bà L không thể thực hiện được việc giao đất cho bà L2 quản lý vì ông K đã chuyển nhượng và bàn giao 02 thửa đất trên cho Ông D, bà P quản lý và sử dụng. Điều này được thể hiện bà L2 không quản lý đất, không sử dụng đất; bà L2 không biết vợ chồng Ông D, bà P làm nhà, trồng cây trên đất.

Như vậy, từ việc xét nghĩa vụ của các bên trong quan hệ chuyển nhượng đất, có căn cứ để xác định Giấy mua bán chuyển nhượng đất ngày 08-12-2011 giữa ông K, bà L và bà L2 đề ngày 08-12-2011 là giả cách, không phải được lập vào ngày 08-12-2011 và không xác định được thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, đây là giao dịch dân sự giả tạo giữa bà L2 và ông K, bà L, nhằm mục đích lấy lại các thửa đất đã chuyển nhượng xong trên thực tế cho ông vợ chồng



Ông D, nên hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại Khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, không có căn cứ để công nhận hiệu lực của Giấy mua bán chuyển nhượng đất ngày 08-12-2011 giữa ông K, bà L với bà L2. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim L2 công nhận giấy mua bán chuyển nhượng đất ngày 08-12-2011 có hiệu lực pháp luật, để từ đó công nhận cho bà L2 được quyền sử dụng hợp pháp 02 thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 và thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46, tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu là không phù hợp.

Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà L2 không yêu cầu Tòa án giải quyết việc hoàn trả tiền đã nhận và tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông K, bà L và bà L2 lập ngày 08-12-2011 bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét, giải quyết trong vụ án này. Nếu xét thấy quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm thì bà L2 được quyền khởi kiện ông K, bà L bằng vụ án khác.

[2.4] Xét tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 13-7-2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hồng T1, bà Ngô Thị K1, bà Văn Thị T thì thấy:

Như đã phân tích ở mục [2.2] của Bản án thì 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20-12-2011, ngày 07-02-2012 giữa Ông D, bà P với ông K, bà L có hiệu lực pháp luật. Ông D, bà P là người đang trực tiếp quản lý sử dụng 02 thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 và thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46, tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu. Đến ngày 13-7-2017, Ông D, bà P chuyển nhượng lại cho ông T1, bà K1, bà T. Các bên không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền và bàn giao giấy tờ đất, bàn giao đất trên thực địa cho nhau, chỉ còn thủ tục sang tên theo quy định. Nay ông T1, bà K1, bà T có yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13-7-2017 là có căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1, bà K1, bà T.

[2.5] Xét tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 15-10-2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Hồng T1, bà Ngô Thị K1, bà Văn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị N thì thấy:

Như đã phân tích ở mục [2.4] của Bản án thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13-7-2017 giữa Ông D, bà P với ông T1, bà K1, bà T có hiệu lực pháp luật. Đến ngày 15-10-2019, ông T1, bà K1, bà T chuyển nhượng lại cho bà N. Các bên không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền và bàn giao giấy tờ đất, bàn giao đất trên thực địa cho nhau, chỉ còn thủ tục sang tên theo quy định. Nay ông T1, bà K1, bà T, bà N có yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất lập ngày 15-10-2019 là có căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự.

Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 và thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu nằm trong tổng diện tích đất thu hồi để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và nhà ở cao cấp tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu theo Thông báo số 18/UBND-BBT ngày 29-01-2011 của UBND thành phố Vũng Tàu. Đến ngày 30-12-2013 thì UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Thông báo số 721/TB-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Thông báo số 18/UBND-BBT ngày 29-01-2011 của UBND thành phố Vũng Tàu. Do đó, cần xác định cho bà N được quyền sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 và thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu mới đảm bảo cho bà N được thực hiện quyền của người sử dụng đất (trong đó có quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1, bà K1, bà T và bà N; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu. Công nhận cho bà Ngô Thị N được quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 1.708m<sup>2</sup> đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu và lô đất có diện tích 1.989,3m<sup>2</sup> thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu (Diện tích, vị trí đất được thể hiện tại các Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021).

[3] Đối với ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu về việc đang thi hành bản án số 37/2011/DS-PT ngày 01-6-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo đó ông K có nghĩa vụ thi hành án khoản tiền 3.145.380.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án đối với bà L2; thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 và thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 là đối tượng bị kê biên, bị xử lý để thi hành án theo quy định tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17-3-2020 của Chính phủ và TTLT số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26-7-2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân Tối cao và Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao thì thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ngô Thị N tự nguyện nộp toàn bộ số tiền mà ông Nguyễn Duy K phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị Kim L2 theo bản án số 37/2011/DS-PT ngày 01-6-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông K đối với bà L2 và các khoản nghĩa vụ khác của ông K chưa thi hành án gồm án phí, chi phí tố tụng; nhằm mục đích để bà N được tiếp tục sử dụng đất và được thực hiện các thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử nhận thấy: Đây là sự tự nguyện của bà N, có lợi cho ông Nguyễn Duy K, đảm bảo được quyền lợi của người được thi hành án là bà L2, phù hợp với quy định của pháp luật và Cơ quan Thi hành án không phải kê biên, phát mãi tài sản để thi hành án nên cần được ghi nhận là phù hợp.

[4] Các nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ: 6.792.000 đồng; ông Nguyễn Duy K phải chịu; ông K đã nộp đủ.

[6] Án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Nguyễn Duy K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng;

Do yêu cầu độc lập không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim L2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Duy K phải nộp 300.000 đồng.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên các ông (bà) Diệu, Phú, T1, K, T và bà N không phải chịu.

[7] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy K và có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P, ông Trần Hồng T1, bà Văn Thị T, bà Ngô Thị K1, bà Ngô Thị N và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 21-11-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu như nội dung đã phân tích ở trên.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy K;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P, ông Trần Hồng T1, bà Văn Thị T, bà Ngô Thị K1, bà Ngô Thị N và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu;

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 21-11-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu; cụ thể như sau:

Áp dụng: Các Điều 117, 122, 124, 129, 132 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 169 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-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 Nguyễn Duy K về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P lập ngày 20/12/2011 và ngày 07/02/2012 bị vô hiệu do đe dọa, cưỡng ép và giả tạo và đòi với yêu cầu buộc ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P trả lại cho ông Nguyễn Duy K: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN436113 ngày 29/9/2008 mang tên Trần Ánh S, Lê Thị Kim K2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 164627 ngày 24/9/2010 mang tên Nguyễn Duy K, Lê Thị Kim L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Phòng Công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 21/7/2011 giữa ông Trần Ánh S, bà Lê Thị Kim K2 với bà Lê Thị Kim L.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim L2 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất dưới hình thức “Giấy mua bán chuyển nhượng đất” đề ngày 08/12/2011 giữa bà Nguyễn Thị Kim L2 với ông Nguyễn Duy K và bà Lê Thị Kim L và yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị Kim L2 được quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 1.708 m<sup>2</sup> đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu và lô đất có diện tích 1.989,3 m<sup>2</sup> thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hồng T1, bà Văn Thị T, bà Ngô Thị K1 và bà Ngô Thị N;

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P lập tại Văn phòng công chứng Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 20/12/2011 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46, có diện tích 1.708 m<sup>2</sup> tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay giữa ông Nguyễn Duy K, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P lập ngày 07/02/2012 đối với thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 có diện tích 1.989,3 m<sup>2</sup> tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hồng T1, bà Ngô Thị K1, bà Văn Thị T đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46, có diện tích 1.708 m<sup>2</sup> và thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 có diện tích 1.989,3 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2019 giữa bà Ngô Thị N với bà Ngô Thị K1, ông Trần Hồng T1, bà Văn Thị T đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46, có diện tích 1.708 m<sup>2</sup> và thửa đất số

26539.46.26, tờ bản đồ số 46 có diện tích 1.989,3 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà Ngô Thị N được quyền sử dụng hợp pháp đối với lô đất có diện tích 1.708m<sup>2</sup> thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu và lô đất có diện tích 1.989,3m<sup>2</sup> thửa đất số 26539.46.26, tờ bản đồ số 46 tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu. (Diện tích, vị trí đất được thể hiện tại các Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021 và ngày 01/6/2021).

Bà Ngô Thị N được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất được công nhận theo bản án và theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị N: Theo đó bà Ngô Thị N có trách nhiệm nộp cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu toàn bộ số tiền mà ông Nguyễn Duy K phải thi hành án cho bà Nguyễn Thị Kim L2 theo Bản án số 37/2011/DSPT ngày 01-6-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu trả cho bà Nguyễn Thị Kim L2 theo đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Kim L2 và bà Ngô Thị N thanh toán các khoản nghĩa vụ khác của ông Nguyễn Duy K chưa thi hành án gồm án phí, chi phí đo đạc, định giá theo Bản án số 37/2011/DSPT ngày 01-6-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Kim L.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Duy K phải chịu; ông K đã nộp đủ.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Duy K phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 45.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007498 ngày 14/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông K được hoàn trả lại số tiền 44.700.000đ (Bốn mươi bốn triệu bảy trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị Kim L2 phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001715 ngày 25/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Bà L2 đã nộp xong.

Hoàn trả lại cho bà Văn Thị T, ông Trần Hồng T1, bà Ngô Thị K1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001304 ngày 27/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn lại 38.500.000đ (Ba mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí cho bà Lê Thị Kim L theo biên lai thu tiền số 0007721 ngày 21 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Duy K phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003582 ngày 02-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông K đã nộp xong.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003589 ngày 05-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả lại cho bà Văn Thị T, ông Trần Hồng T1, bà Ngô Thị K1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003590 ngày 05-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả lại cho bà Ngô Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003588 ngày 05-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

8. 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.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15 tháng 6 năm 2023).

*(Kèm theo bản án là 02 Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 31/5/2021 và ngày 01/6/2021).*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Cao Xuân Long**