

Bản án số 111/2023/DS-PT

Ngày 18/7/2023

“V/v: Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Cao Xuân Long

-Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Lá—Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -
Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 18/7/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2023/TLPT–DS ngày 15 tháng 3 năm 2023, về
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

Do bản án dân sơ thẩm số 06/2023/DSST ngày 13/1/2023 của TAND huyện
Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2023/QĐPT-DS ngày 9
tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn xét xử phúc thẩm số 81/2023/QĐPT-DS ngày
01/6/2023; Quyết định hoãn xét xử phúc thẩm số 102/2023/QĐPT-DS ngày
20/6/2023; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh 1970; Địa chỉ: Ấp 1, xã Tân Hiệp,
huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim Hàng, sinh 1979; Địa chỉ:
Số 400 Hoàng Văn Thụ, phường 4, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh (Văn bản ủy
quyền ngày 11/5/2022) Có mặt.

2.Bị đơn: Bà Lê Thị T, sinh 1970; Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Ông Trịnh, phường
Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.(Vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Vũ Long, sinh 1970 và bà Võ Thị Phương Trinh, sinh 2001; Địa chỉ: Số 492/2 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 2, quận 3, TP. Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2023) Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc.

+ Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đài- Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Xuyên Mộc (Vắng mặt)

3.2 Bà Phạm Thị Liễu, sinh 1928; Địa chỉ: Tổ 72, thôn Quảng Long, xã Kim Long, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.3. Ông Ngô Huê, sinh 1927 (chết 2022).

**/ Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:*

3.4. Ông Ngô Hữu Thái, sinh 1973; Địa chỉ: Ấp Bàu Sôi, xã Tân Lâm, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Vắng mặt)

3.5. Ông Nguyễn Trần Thiên Ân, sinh 2002; Địa chỉ: Số 36/22 Khiếu nằng tỉnh, khu phố 6, phường An Lạc A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim Hàng, sinh 1979; Địa chỉ: Số 400 Hoàng Văn Thụ, phường 4, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.(có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2022)

3.6. Bà Trần Thị Huyền, sinh 1967; Địa chỉ: Ấp 1, xã Tân Hiệp, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim Hàng, sinh 1979; Địa chỉ: Số 400 Hoàng Văn Thụ, phường 4, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.(có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2022)

3.7. Ông Nguyễn Quang Nghĩa, sinh 1970; Địa chỉ: Tổ 5, ấp 1, xã Sông Ray, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

3.8. Ông Đoàn Văn Cần, sinh 1972; Địa chỉ: Tổ 4, ấp Suối Lức, xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị T, sinh 1970.

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Vũ Long, sinh 1970 và bà Võ Thị Phương Chi, sinh 2001; Cùng địa chỉ: Số 492/2 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 2, quận 3, TP. Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2023) .(có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T trình bày: Ngày 26/5/2021 ông Toàn và bà Thu ký hợp đồng đặt cọc viết tay về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10.486,8m² và 700 cây tiêu trên*

đất. Giá chuyển nhượng: 7.600.000.000 đồng; Đã giao 7.550.000.000 đồng; Còn 50.000.000 đồng khi nào sang tên giao đủ. Đất đã được cấp giấy số CY 078565 ngày 03/9/2020 cho bà Phạm Thị Liễu (Kèm theo hợp đồng là bản phô tô giấy CNQSDĐ của bà Phạm Thị Liễu nhưng đã bị cắt bỏ phần chữ “đất Nhà nước cho thuê”); Ngày 31/5/2021 ông Toàn cho con trai là Nguyễn Trần Thiên Ân thay mặt ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Thu. Tại Văn phòng công chứng ông Toàn mới biết giấy ủy quyền của chủ đất là bà Phạm Thị Liễu và ông Ngô Huệ cho ông Ngô Hữu Thái để ký hợp đồng chuyển nhượng với Nguyễn Trần Thiên Ân. Sau khi ký hợp đồng và thanh toán tiền xong, ông Toàn và ông Ân có thắc mắc với bà Thu vì sao trên nội dung hợp đồng ngày 31/5/2021 chỉ ghi là chuyển nhượng tài sản trên đất với giá 300.000.000 đồng mà không thể hiện đúng như trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2021; Thì bà Thu trả lời do phải lách tiền thuế cho bên bà Thu nên chỉ ký hợp đồng với nội dung trên; Bà Thu cam kết đảm bảo chuyển nhượng đất cho ông Toàn hợp pháp và ông Ân sẽ được cấp giấy CNQSD đất đúng diện tích đã thỏa thuận. Sau đó bà Thu giao bản chính giấy CNQSD đất mà bà Liễu đứng tên cho ông Toàn để làm thủ tục sang tên cho ông Ân; Khi làm thủ tục sang tên thì cơ quan thuế huyện Xuyên Mộc tính toán tiền thuế và báo cho ông Toàn biết phải nộp thêm số tiền thuê đất là 1.600.000.000 đồng còn thiếu thì ông Toàn mới biết đất này là đất của nhà nước cho thuê, bà Thu đã cung cấp thông tin gian dối về đất để ông Toàn ký hợp đồng nên ông Toàn, ông Ân không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, nhưng bà Thu không đồng ý. Số tiền đã giao cho bà Thu là tài sản chung của vợ chồng ông Toàn, bà Huyền; Sổ đỏ hiện ông Toàn đang giữ; Nay ông Toàn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất giấy tay ký ngày 26/5/2021 giữa ông Nguyễn Quốc T và bà Lê Thị T vô hiệu,

+ Buộc bà Lê Thị T phải hoàn trả lại cho ông Toàn, bà Huyền số tiền đã nhận là 7.550.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

**/Tại các bản khai bị đơn bà Lê Thị T trình bày:*

Tháng 3/2021 bà Lê Thị T nhận chuyển nhượng tài sản trên đất của ông Đoàn Văn Cần gồm 700 cây tiêu với giá là 3.300.000.000 đồng, hai bên chỉ làm giấy tay. Trước đó năm 2020 bà Liễu, ông Huệ đã ủy quyền cho con trai là ông Ngô Hữu Thái được quản lý, sử dụng, chuyển nhượng tài sản trên đất.

Ngày 16/4/2021 ông Thái ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất trực tiếp cho bà Thu; Bà Thu chưa sang tên. Ngày 26/5/2021 ông Toàn đã thỏa thuận miệng với bà Thu muốn mua 700 cây tiêu của bà Thu nên hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với giá thỏa thuận là 7.600.000.000 đồng, Ngày 26/5/2021 ông Toàn đặt cọc cho bà Thu 1.400.000.000 đồng, số tiền còn lại là 6.200.000.000 đồng ông Toàn sẽ thanh toán sau khi ký hợp đồng công chứng. Khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, bà Thu đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến hồ sơ đất với diện tích đất 10.486,8m² cho ông Toàn xem.

Ngày 31/5/2021 bà Thu phải hủy hợp đồng với ông Thái để ông Thái ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho con trai ông Toàn là ông Ân theo đề nghị của ông Toàn. Ngày 31/5/2021 tại phòng công chứng sau khi ông Ân và ông Thái ký hợp đồng xong, ông Toàn đã giao thêm cho bà Thu số tiền là 6.150.000.000 đồng, tổng

cộng số tiền ông Toàn đã giao là 7.550.000.000đ đồng, còn lại số tiền 50.000.000 đồng khi hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Ân thì ông Toàn sẽ giao đủ cho bà Thu. Sau đó ông Toàn đi làm thủ tục sang tên thì xảy ra tranh chấp. Nay ông Toàn khởi kiện và ông Ân có đơn yêu cầu độc lập như trên thì bà Thu không đồng ý.

**/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Bà Phạm Thị Liễu trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất 10.486,8m² : Năm 2007 vợ chồng ông Huê, bà Liễu thuê của nhà nước trả tiền hàng năm theo Quyết định số 3145/QĐ-UBND ngày 24/09/2007 của UBND huyện Xuyên Mộc; Năm 2008 được cấp GCNQSDĐ, sau đó thất lạc và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp lại vào ngày 03/9/2020. Năm 2017 vợ chồng bà Liễu, ông Huê chuyển nhượng tài sản trên đất là 700 cây tiêu cho ông Nguyễn Quang Nghĩa, việc chuyển nhượng bằng giấy tay. Đến năm 2020 ông Nghĩa chuyển nhượng lại tài sản trên đất cho ông Đoàn Văn Cẩn, cũng bằng giấy tay. Ngày 08/10/2020 bà Liễu, ông Huê ký hợp đồng ủy quyền cho con trai là Ngô Hữu Thái toàn quyền quyết định đối với diện tích 10.486,8m² và tài sản trên đất. Đầu năm 2021 bà Thu gặp ông Thái để nhờ ông Thái ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất cho bà Thu. Đến ngày 31/5/2021 bà Thu lại tiếp tục đề nghị ông Thái hủy bỏ HĐCN với bà Thu để ông Thái ký hợp đồng cho ông Nguyễn Trần Thiên Ân. Nay ông Toàn và ông Ân khởi kiện như trên thì bà Liễu không đồng ý.

**/ Ông Ngô Hữu Thái trình bày:* Diện tích đất 10.486,8m² do bố mẹ là bà Phạm Thị Liễu và ông Ngô Huê được UBND huyện Xuyên Mộc cho thuê trả tiền hàng năm. Ông Thái là người được bà Liễu, ông Huê ủy quyền được định đoạt thửa đất này. Năm 2017 bà Liễu, ông Huê chuyển nhượng tài sản trên đất là 700 cây tiêu cho ông Nguyễn Quang Nghĩa; Ông Thái đã giao giấy CNQSDĐ cho ông Nghĩa quản lý. Sau đó ông Nghĩa chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất cho ông Đoàn Văn Cẩn, ông Cẩn tiếp tục chuyển nhượng tài sản trên đất lại cho bà Lê Thị T. Ông Nghĩa, ông Cẩn, bà Thu chưa được sang tên cấp giấy CNQSH tài sản.

Ngày 16/4/2021 bà Thu gặp ông Thái thỏa thuận ký HĐCN tài sản trên đất từ ông Thái (là người đại diện theo ủy quyền của bà Liễu, ông Huê) sang trực tiếp cho bà Thu (bỏ qua ông Nghĩa, ông Cẩn) thì ông Thái đồng ý. Ngày 31/5/2021 bà Thu tiếp tục thỏa thuận yêu cầu với ông Thái và ông Thái đã đồng ý và làm theo lời bà Thu như sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/4/2021 giữa bà Thu với ông Thái (là người đại diện theo ủy quyền của bà Liễu, ông Huê); Yêu cầu ông Thái ký hợp đồng chuyển nhượng sang cho ông Ân (con ông Toàn); Nay ông Ân yêu cầu hủy hợp đồng thì ông Thái không đồng ý.

+ *Ông Nguyễn Trần Thiên Ân trình bày:* Ông Ân là con ruột của ông Nguyễn Quốc T và bà Trần Thị Huyền. Ông Ân được ông Toàn, bà Huyền cho đại diện đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất với bà Lê Thị T.

Ngày 31/5/2021 tại Văn phòng công chứng giữa ông Ân với ông Thái (đại diện theo ủy quyền của ông Huê, bà Liễu) ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản là 700 cây tiêu 05 năm tuổi trên diện tích là 10.486,8m²; Việc ký hợp đồng theo sự sắp xếp của bà Thu vì ông Toàn, ông Ân không biết bà Liễu, ông Huê, ông Thái là ai; Mục đích ông Ân ký hợp đồng với ông Huê, bà Liễu là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng ngày 26/5/2021 giữa bà Thu và

ông Toàn; Chứ không nhận chuyển nhượng tài sản trên đất. Ông Toàn đã thanh toán tiền cho bà Thu là 7.550.000.000 đồng. Khi làm thủ tục sang tên cho ông Ân thì ông Ân mới biết được là đất thuê của Nhà nước, không được phép chuyển nhượng. Ông Toàn, ông Ân nhiều lần liên lạc, thương lượng với bà Thu xin trả lại tiền nhưng bà Thu không đồng ý. Nay ông Ân có đơn yêu cầu hủy hợp đồng như trên và không yêu cầu giải quyết hậu quả việc hủy hợp đồng.

**/Tại các bản khai ông Nguyễn Quang Nghĩa trình bày:* Ông Nghĩa là người mua tài sản trên thửa đất của ông Huê và bà Liễu. Năm 2017 ông Huê, bà Liễu (do ông Ngô Hữu Thái làm đại diện theo ủy quyền) chuyển nhượng tài sản trên đất gồm 700 cây tiêu cho ông Nghĩa với giá 1.100.000.000 đồng; Đất cấp sổ đỏ năm 2008 đến năm 2020 ông Huê, bà Liễu mới được cấp lại sổ đỏ. Năm 2020 ông Nghĩa đã chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản trên đất là 700 cây tiêu bằng giấy tay cho ông Đoàn Văn Cẩn với giá là 2.000.000.000 đồng; Sau đó đất chuyển dịch thế nào nữa thì ông Nghĩa không biết. Nay xảy ra tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**/Tại các bản khai ông Đoàn Văn Cẩn trình bày:* Năm 2020 ông Nghĩa chuyển nhượng tài sản trên đất bằng giấy tay cho ông Cẩn với giá là 2.000.000.000 đồng và nhận tài sản trên đất để sử dụng. Năm 2021 ông Cẩn chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản trên đất bằng giấy tay cho bà Lê Thị T với giá là 2.800.000.000 đồng và đã giao tài sản trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản trên đất xong, bà Thu chuyển nhượng tiếp tục cho ai thì ông Cẩn không biết. Nay tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

**/ Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc trình bày:* Tại Công văn số 3517/UBND-TNMT ngày 20/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc có nêu: Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 42 xã Tân Lâm, có diện tích 10.486,8m² được UBND huyện Xuyên Mộc cho bà Phạm Thị Liễu thuê đất theo Quyết định số 3145/QĐ-UBND ngày 24/9/2007 (nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, thời hạn thuê là 50 năm, tính từ 01/6/2006). *Tại điểm b khoản 2 Điều 179 Luật đất đai năm 2013* quy định quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất như sau: ... b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê Căn cứ quy định thì bà Liễu không được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

+*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST* ngày 13/1/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T.

+Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/5/2021 giữa ông Toàn và bà Thu vô hiệu;

+Buộc bà Lê Thị T phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc T số tiền là 7.550.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Quốc T là 2.517.080.000 đồng. Tổng cộng: 10.067.080.000 đồng.

Sau khi bà Lê Thị T thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với ông Nguyễn Quốc T và bà Trần Thị Huyền, buộc ông Nguyễn Quốc T và bà Trần Thị Huyền phải giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 078565 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 03/9/2020 đứng tên bà Phạm Thị Liễu cho bà Lê Thị T và buộc ông

Nguyễn Quốc T, bà Trần Thị Huyền phải giao trả thửa đất số 20, 1344 tờ bản đồ số 42 xã Tân Lâm diện tích 10.486,8m² và 700 cây tiêu trên đất cho bà Lê Thị T.

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Trần Thiên Ân và ông Phạm Thị Liễu, ông Ngô Huệ do ông Ngô Hữu Thái là đại diện theo ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hòa Bình, số công chứng 2262 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2021.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo;

**/Ngày 16/1/2023 bị đơn bà Thu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ.*

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, với lý do: Không triệu tập nhân chứng quan trọng trong vụ án ra tòa là bà Trương Thị Ánh Tuyết (Hoàng) để làm rõ vụ án là vi phạm pháp luật; Thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và áp dụng pháp luật về bồi thường thiệt hại không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên cả bị đơn và nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ của bà Tuyết ở đâu nên Tòa án không thể triệu tập bà Tuyết ra tòa được. Còn nội dung khác như Tòa án thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và áp dụng pháp luật về bồi thường thiệt hại chưa đúng thì để Hội đồng xét xử quyết định. Đối với hợp đồng công chứng ngày 31/5/ 2021 giữa ông Ân với ông Thái thực hiện đúng quy định, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.]Xét về nội dung kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy:

Tài sản tranh chấp là diện tích đất 10.486m² và tài sản trên đất là 700 gốc tiêu .

Về nguồn gốc đất và cây trồng trên đất: Năm 2007 vợ chồng ông Huê, bà Liễu thuê đất của nhà nước theo Quyết định số 3145/QĐ-UBND ngày 24/09/2007 của UBND huyện Xuyên Mộc; Sau khi nhận đất đã trồng trên đất 700 gốc tiêu và một số ít cây cà phê.

Năm 2008 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là giấy CNQSDĐ), sau đó giấy bị thất lạc và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp lại giấy CNQSDĐ ngày 03/9/2020. Năm 2017 bà Liễu, ông Huê ký hợp đồng ủy quyền cho con trai là Ngô Hữu Thái được toàn quyền định đoạt đối với diện tích 10.486,8m² và tài sản là 700 gốc tiêu trồng trên đất. Sau đó trong năm 2017 vợ chồng bà Liễu, ông Huê (thông qua người đại diện là ông Thái) chuyển nhượng tài sản trên đất là 700 gốc tiêu cho ông Nguyễn Quang Nghĩa (bằng giấy tay), với giá 1.100.000.000 đồng. Năm 2020 ông Nghĩa chuyển nhượng lại tài sản trên đất là 700 gốc tiêu cho ông Cần (bằng giấy tay), với giá 2.000.000.000 đồng. Đầu năm 2021 ông Cần chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản trên đất là 700 gốc tiêu cho bà Lê Thị T và đã giao tài sản trên đất.(bằng giấy tay) với giá là 2.800.000.000 đồng. Ngày 16/4/2021 bà Thu gặp ông Thái thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất từ ông Thái sang trực tiếp cho bà Thu (bỏ qua ông Nghĩa, ông Cần) thì ông Thái đồng ý. Ngày 26/5/2021 bà Thu làm giấy hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông Toàn (bằng giấy tay), với giá 7.600.000.000 đồng, nhận cọc 1.400.000.000 đồng. Ngày 31/5/2021 bà Thu tiếp tục thỏa thuận yêu cầu với ông Thái và ông Thái đã đồng ý và làm theo lời bà Thu như sau:

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/4/2021 giữa bà Thu với ông Thái ((là người đại diện theo ủy quyền của bà Liễu, ông Huê)

+Yêu cầu ông Thái ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông Ân (con ông Toàn) và tại Văn phòng Công chứng thì ông Thái và ông Ân đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất công chứng số 2262 ngày 31/5/2021. Bà Thu đã nhận thêm tiền tổng cộng là 7.550.000.000đ đồng, còn lại số tiền 50.000.000 đồng làm xong giấy tờ sang tên cho ông Ân trả hết. Sau đó thì xảy ra tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 26/5/2021 giữa bà Thu với ông Toàn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, thể hiện: Hai bên chuyển nhượng QSD đất 10.486,8m² và tài sản trên đất là 700 gốc tiêu, với giá là 7.600.000.000đ đồng.

Bà Thu đã nhận tổng cộng 7.550.000.000đ đồng, còn lại số tiền 50.000.000 đồng khi sang tên có sổ đỏ trả nốt.

Ngày 31/5/2021 hai bên ra công chứng ký hợp đồng thì nội dung ký hợp đồng chỉ chuyển nhượng tài sản trên đất là 700 gốc tiêu, là không đúng với hợp đồng viết tay ban đầu ngày 26/5/2021 giữa nguyên đơn ông Toàn với bị đơn bà Thu (Nội dung hợp đồng là chuyển nhượng QSD đất 10.486,8m² và tài sản trên đất là 700 gốc tiêu)

Như vậy, lý do các bên không ký kết thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất là vì: Diện tích đất này là đất của nhà nước, chỉ được chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê đất. Nên hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giấy tay ngày 26/5/2021 và hợp đồng công chứng tài sản trên đất ngày 31/5/2021 đều vô hiệu.

**/Xét lỗi làm hợp đồng vô hiệu:*

Tại hợp đồng viết tay chuyển nhượng đất ngày 26/5/2021 bà Thu đã ghi rõ trong hợp đồng tài sản chuyển nhượng cho ông Toàn là diện tích là 10.486,8m² và tài sản trên đất là 700 cây tiêu 05 năm tuổi.

Bà Thu cầm sổ đỏ, biết rõ diện tích đất là của Nhà nước cho vợ chồng bà Phạm Thị Liễu thuê, không được phép chuyển nhượng QSD đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên Phạm Thị Liễu, nhưng bà Thu không cung cấp thông tin đúng về đất cho bên mua ông Toàn biết, không cung cấp bản chính về đất, mà chỉ cung cấp bản photo về đất cho ông Toàn, nhưng bản photo đã xóa mục đất của nhà nước cho thuê là bên bán bà Thu có lỗi chính. Còn ông Toàn bên mua, trước khi mua phải biết nhưng không tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý của thửa đất, biết giấy CNQSDĐ đứng tên bà Phạm Thị Liễu nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Thu, không yêu cầu bà Thu cho xem bản chính để đối chiếu với bản photo mà tin tưởng quyết định ký giấy mua là cũng có lỗi;

Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của bà Thu là 50% và lỗi của ông Toàn là 50% là chưa phù hợp, mà xác định lỗi của bà Thu là chính thì phải nhiều hơn lỗi của ông Toàn, tuy nhiên ông Toàn không phản đối, không kháng cáo về phần xác định lỗi này và chấp nhận đồng ý nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà Thu trả lại cho ông Toàn số tiền đã nhận là 7.550.000.000 đồng; Ông Toàn phải trả lại giấy CNQSD đất và đất, cây trồng trên đất là 700 gốc tiêu cho bà Thu; Giá đất thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 7.600.000.000 đồng. Ông Toàn đã giao 7.550.000.000 đồng, tương đương với 99,34%. Giá đất định giá theo giá thị trường là 1.200.000 đồng/m² x 10.486,8m² = 12.584.160.000 đồng; Số tiền chênh lệch: 12.584.160.000 đồng – 7.550.000.000 đồng = 5.034.160.000 đồng, đây là khoản tiền thiệt hại. Bà Thu phải bồi thường cho ông Toàn 50% giá trị thiệt hại là: 5.034.160.000 đồng x 50% = 2.517.080.000 đồng; Và 50% giá trị thiệt hại còn lại ông Toàn phải tự chịu.

[3]. Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Chi hết 4.000.000 đồng, bà Thu phải trả nhưng ông Toàn đã nộp tạm ứng trước, nên bà Lê Thị T phải hoàn trả lại số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) cho nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+Hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc T số tiền tạm ứng án phí là 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010992 ngày 19/4/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc;

+Hoàn trả cho ông Nguyễn Trần Thiên Ân số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011192 ngày 21/7/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc;

+ Bà Lê Thị T phải nộp án phí là 118.067.080đ (Một trăm mười tám triệu đồng không trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm tám mươi đồng);

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

Do kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Thu phải chịu, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 13/1/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, như sau:

Áp dụng: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; 158, 166; khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 123, 423 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a, khoản 3 Điều 167, điểm b khoản 2 Điều 179, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Mục II điểm 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối Cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T đối với bà Lê Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

+Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/5/2021 giữa ông Nguyễn Quốc T và bà Lê Thị T vô hiệu;

+Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc T và bà Trần Thị Huyền số tiền là 7.550.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 2.517.080.000 đồng. Tổng số tiền phải trả là 10.067.080.000 đồng (Mười tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn xin thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Sau khi bà Lê Thị T thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông Nguyễn Quốc T và bà Trần Thị Huyền, thì ông Toàn, bà Huyền, ông Ân phải giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 078565 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 03/9/2020 đứng tên bà Phạm Thị Liễu cho bà Lê Thị T và buộc ông Toàn, bà Huyền phải giao trả lại diện tích 10.486,8m² nêu trên và 700 cây tiêu 05 năm tuổi trên đất cho bà Lê Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trần Thiên Ân:

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Trần Thiên Ân và bà Phạm Thị Liễu, ông Ngô Huệ do ông Ngô Hữu Thái là người đại diện theo ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hòa Bình, số công chứng 2262 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2021.

3. Chi phí trích lục, thẩm định, đo vẽ, định giá: Bà Lê Thị T phải hoàn trả lại số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) cho ông Nguyễn Quốc T.

4. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc T số tiền tạm ứng án phí là 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010992 ngày 19/4/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc;

+Hoàn trả cho ông Nguyễn Trần Thiên Ân số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011192 ngày 21/7/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc;

+Bà Lê Thị T phải nộp án phí là 118.067.080đ (Một trăm mười tám triệu đồng không trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm tám mươi đồng);

5. *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Bà Lê Thị T phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011616 ngày 01/02/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc; Bà Thu đã nộp đủ.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 18/7/2023.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND h. Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS h. Xuyên Mộc
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Cao Minh Vỹ

Cao Xuân Long

Trịnh Hoàng Anh