

Bản án số: 185 /2017/DS-PT
Ngày 17 tháng 8 năm 2017
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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Ba;
Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Bình;
Ông Đặng Quốc Khởi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 214/2016/DS-PT ngày 07 tháng 9 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2016/DS-ST ngày 08 tháng 07 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 613/QĐXX-PT ngày 20 tháng 12 năm 2016 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1/ Bà Vũ Thị A, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 46 HKN, phường 3, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ liên lạc: 239/20A LHP, phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2/ Ông Trần Khắc Thanh T, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: 220 LHP, phường 4, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị A, ông Trần Khắc Thanh T:**
Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: 225/10/5 LQĐ, phường TN, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*** Bị đơn:** Bà Trần Thị P, sinh năm 1939 (vắng mặt).

Địa chỉ: 808 đường 30/4, phường 11, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị P:* Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 32 PCT, phường 2, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1/ Ông NLQ1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: 808 đường 30/4, phường 11, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2/ Ông NLQ2, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Greifswalder Strae 164. Postleizahl 10409 Berlin Deutschland, Germany.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ1, ông NLQ2:* Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 32 PCT, phường 2, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3/ Bà NLQ3, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: 419 NAN, phường 9, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4/ Ông NLQ4, sinh năm 1961 (vắng mặt).

5/ Bà NLQ5, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 3, phường CM, thành phố HB, tỉnh Hòa Bình.

Nơi ở hiện nay: 348/1 NAN, phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

6/ Ông NLQ6, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 46 HKN, phường 3, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ liên lạc hiện nay: 239/20A LHP, phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

7/ Bà NLQ7, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: 220 LHP, phường 4, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện ủy quyền của ông NLQ6, bà NLQ7: Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: 225/10/5 LQĐ, phường TN, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn - bà Vũ Thị A, ông Trần Khắc Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Vũ Thị A, ông Trần Khắc Thanh T và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Bà A công tác tại Phòng Tiếp dân của Ủy ban nhân dân (UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên trong quá trình bà P đến liên hệ gửi đơn thì bà A biết bà P cần bán 5.500m² đất tại 808 đường 30/4, phường 11, thành phố VT. Biết ông T cũng có nhu cầu mua đất nên bà đã rủ ông T cùng góp tiền mua chung. Bà A và ông T đã gặp bà P 02 lần vào giữa tháng 6/2008 (không nhớ rõ ngày gặp) và hai bên thống nhất diện tích chuyển nhượng là 5.500m², giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng/m². Bà A và ông T

thỏa thuận như sau: Bà A góp 3.700.000.000 đồng, ông T góp 1.800.000.000 đồng, các bên được chia đất theo tỷ lệ tiền góp.

Ngày 09/6/2008, bà A và ông T đến nhà bà P giao tiền. Bà P là người đếm tiền, sau khi xác nhận đã nhận đủ 5.500.000.000 đồng thì bà A viết 04 tờ “Giấy thỏa thuận mua bán đất” trước mặt bà P, có nội dung: bà P chuyển nhượng cho ông T, bà A 5.500m² thuộc thửa 158, 159, tờ bản đồ số 37, phường 11, thành phố VT, giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng/m², thành tiền là 5.500.000.000 đồng, bà P đã nhận đủ 5.500.000.000 đồng. Sau đó, bà P ký vào 04 tờ giấy này, trong đó bà P giữ 01 bản, còn lại bà A, ông T giữ 03 bản. Trong 03 bản bà A, ông T giữ có 01 bản bà P ghi: “Đã nhận đủ theo thỏa thuận”. Ngoài ra, bà P còn ký tên vào các giấy tờ sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (03 bản); Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất (03 bản), Tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất (02 bản) và giao cho bà A, ông T nhiều loại giấy tờ: Công văn số 843/UBND-VP ngày 22/5/2008, Thông báo số 104/TB-UBND ngày 23/5/2008 của UBND thành phố VT, biên lai thuế số N 015222 ngày 02/6/2008, sơ đồ vị trí đất lập năm 2008. Sau khi hoàn tất thủ tục giấy tờ, bà P dẫn ông T, bà A ra thực địa để chỉ ranh và giao đất nhưng các bên không lập thành văn bản. Khoảng giữa năm 2008, được sự thống nhất của bà A, ông T đã làm căn nhà tạm để giữ đất, căn nhà này đã bị ông NLQ1 (con bà P) thuê người phá dỡ, lấy đi toàn bộ vật tư và tài sản có trong căn nhà khi ông T về quê ăn tết năm 2008.

Khoảng tháng 2/2014, bà A, ông T biết bà P đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng 5.500m² đất theo thỏa thuận ngày 09/6/2008 nhưng bà P cố tình lẩn tránh không thực hiện. Do đó, bà A, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận mua bán đất lập ngày 09/6/2008 giữa bà P với bà A, ông T là hợp pháp, đồng thời buộc bà P phải làm thủ tục chuyển nhượng 5.500m² (đo đạc thực tế là 5.309,6m²) đất thuộc thửa 158, 159 (mới 163) tờ bản đồ số 37 (mới 44) tọa lạc tại phường 11, thành phố VT cho bà A, ông T.

Ngày 09/05/2016, bà A, ông T có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung: Ngày 09/6/2008, bà P, bà A và ông T thỏa thuận chuyển nhượng 5.500m² đất, bà P đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 5.500.000.000 đồng nhưng sau khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà P đã chuyển nhượng đất cho người khác, việc chuyển nhượng đã hoàn thành. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2008 không thể thực hiện được là do lỗi của bà P. Vì vậy, bà A, ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2008 giữa bà A, ông T và bà P vô hiệu, đồng thời buộc bà P phải hoàn trả số tiền đã nhận là 5.500.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại 23.702.800.000 đồng, tổng cộng là 29.202.800.000 đồng.

Đối với các Kết luận giám định số: 06/PC54-Đ3 ngày 09/1/2015 và số 872/PC54-Đ3 ngày 02/7/2015 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, bà A, ông T có ý kiến như sau: Việc thỏa thuận mua bán đất ngày 09/6/2008 giữa các bên là có thật, có chữ ký xác nhận của bà P, bà A và ông T. Việc giám định đối với tài liệu này là không cần thiết và không có giá trị nên bà A, ông T không yêu cầu giám định lại những chứng cứ mà ông T, bà A đã cung cấp cho Tòa án. Ông T, bà A thống nhất kết quả định giá của Hội đồng định giá thành phố VT lập ngày 16/12/2014, không yêu cầu định giá lại.

Ngày 16/12/2015, ông T, bà A yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa diện tích 4.576m² tại thửa 26539.38.280 thuộc tờ bản đồ số 38, phường 11 thành phố VT, trên đất có căn nhà 2 tầng dạng biệt thự là tài sản của bà P. Tuy nhiên, tại văn bản nêu ý kiến ngày 02/02/2016, ông T, bà A rút đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Bị đơn, bà Trần Thị P và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Diện tích 5.500m² đất đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích 10.853,3m² thuộc thửa số 163 (thửa cũ 158, 159) tờ bản đồ số 44 (cũ 37), tọa lạc tại 808 đường 30/4, phường 11, thành phố VT đã được UBND thành phố VT đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 708368 ngày 13/12/2013 cho bà Trần Thị P. Ngày 15/1/2014, bà P lập hợp đồng tặng cho ông NLQ1 toàn bộ diện tích đất nêu trên. Ngày 25/1/2014, ông NLQ1 chuyển nhượng 10.853,3m² thuộc thửa số 163 cho ông NLQ4, bà NLQ5 và bà NLQ3.

Bà P xác nhận chữ ký trong “Giấy thỏa thuận mua bán đất” ngày 09/6/2008 là của bà nhưng thực tế bà P không biết và chưa bao giờ gặp ông T, bà A, cũng không có việc chuyển nhượng 5.500m² và nhận tiền của ông T, bà A như nguyên đơn trình bày. Về nguồn gốc chữ ký trong giấy “Giấy thỏa thuận mua bán đất” ngày 09/6/2008 và một số loại giấy tờ khác, bà P trình bày như sau: Ngày 8/8/2006, bà P và ông NLQ1 có ký hợp đồng trợ giúp pháp lý với Luật sư Vũ Đình H để khiếu nại về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với 12.415m² thuộc các thửa 158, 159 tờ bản đồ số 37, phường 11, thành phố VT cho bà P. Trong thời gian này, gia đình bà đang làm thủ tục đề nghị UBND thành phố VT công nhận diện tích hơn 4.000m² tọa lạc tại phường 11, thành phố VT. Để làm nhanh thủ tục, bà P đồng ý bồi dưỡng và đã đưa trước 10.000.000 đồng, ông H sẽ liên hệ với cơ quan chức năng để sớm nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2008, ông H có báo đã làm xong giấy tờ và đi xe ô tô đến đón bà P để nhận giấy. Sau khi nhận giấy, ông H có đưa cho bà P một số tờ giấy và nói ký vào coi như hai bên đã thực hiện xong thỏa thuận. Vì tin tưởng ông H nên bà đã ký không vào một số tờ giấy này. Năm 2013, bà P yêu cầu chấm dứt hợp đồng trợ giúp pháp lý nêu trên với ông H, ông H đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố VT yêu cầu bà P bồi thường, sau đó hai bên đã thỏa thuận bà P phải bồi thường cho ông H 200.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự ngày 09/2013/QĐST-DS ngày 05/2/2013 của Tòa án nhân dân thành phố VT. Vì vậy, bà P đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

1/ Ông NLQ1 trình bày: Ông thống nhất với nội dung trình bày của bị đơn và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

2/ Ông NLQ2 và đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông NLQ2 đang sinh sống ở Đức nhưng bà P và em trai là ông NLQ1 có nói cho ông biết về việc quản lý, sử dụng diện tích đất cũng như tranh chấp giữa bà A, ông T và bà P. Ông NLQ2 thống nhất với phần trình bày của bị đơn và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do ông đang làm việc và định cư tại Đức nên không có thời gian về Việt Nam tham gia tố tụng nên ông đề nghị xét xử vắng mặt.

3/ Ông NLQ6 và đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông NLQ6 và bà A là vợ chồng có đăng ký kết hôn từ năm 1987. Khoảng đầu năm 2008, bà A công tác tại Phòng Tiếp công dân của UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, một thời gian thì bà A nói với ông NLQ6 việc bà P chuyển nhượng 5.500m², giá 1.000.000 đồng/m². Ông NLQ6, bà A và ông T đồng ý mua, trong đó ông NLQ6, bà A góp 3.700.000.000 đồng, ông T góp 1.800.000.000 đồng. Bà A và ông T giao tiền và làm giấy tờ mua đất ngày nào thì ông NLQ6 không nhớ rõ. Sau đó, bà A có cầm một xấp giấy tờ và đưa cho ông NLQ6 xem, trong đó có 03 bản giấy thỏa thuận mua bán đất do bà A viết tay và có chữ ký của 03 người là bà A, ông T và bà P. Cả 03 đều là chữ ký sống, trong đó có 01 bản còn ghi “Đã nhận đủ theo thỏa thuận”. Ngoài ra, còn có nhiều loại giấy tờ khác có chữ ký của bà P và các giấy tờ của chính quyền địa phương do bà P giao cho bà A. Thời gian gần đây, bà A báo cho ông NLQ6 biết bà P đã được cấp bia đỏ nhưng bội tín không giao đất tách thửa như đã cam kết. Ông NLQ6 thống nhất với ý kiến trình bày của bà A và người đại diện theo ủy quyền của bà A. Phần quyền li của vợ chồng bà A, ông NLQ6 liên quan trong vụ án, ông NLQ6 đồng ý cho bà An toàn quyền quyết định.

4/ Bà NLQ7 và đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà NLQ7 và ông T sống chung như vợ chồng vào khoảng năm 2001-2002 nhưng không đăng ký kết hôn. Về tranh chấp giữa các đương sự, bà NLQ7 có ý kiến như sau: Vào khoảng giữa năm 2008, ông T có nói với bà: Có người chị quen biết rủ mua chung đất ở phường 11, diện tích 5.500m², giá khoảng 1.000.000đồng/m², thành tiền 5.500.000.000 đồng, một mình chị ấy không đủ tiền mua, nếu mua thì hùn tiền cùng mua. Sau này chia đất theo tỷ lệ tiền mỗi bên góp vào. Vì gia đình bà NLQ7, ông T kinh doanh buôn bán nên không có thời gian rảnh nên bà NLQ7 giao hết cho ông T quyết định mua bán đất, giao tiền cũng như mọi công việc khác. Sau đó, bà NLQ7 mới biết người rủ mua chung đất là bà A và bà A có đến nhà bà NLQ7 để gặp ông T bàn bạc về việc mua đất. Tổng số tiền ông T, bà NLQ7 góp mua chung đất là 1.800.000.000 đồng. Ngày ông T giao tiền và ký kết giấy tờ thì bà NLQ7 không nhớ rõ. Tuy nhiên, sau khi ông T đi giao tiền về thì ông T có cho bà NLQ7 xem giấy tờ bản chính, bà NLQ7 photo một bản để giữ và đọc thì được biết đó là giấy thỏa thuận mua bán đất, trong đó có ghi thông tin liên quan đến việc ông T, bà A mua đất của bà P ở phường 11, thành phố VT.

Sau này, ông T có nói với bà NLQ7 về việc bà P được nhà nước cấp bia đỏ nhưng đã bội tín không thực hiện việc giao đất theo thỏa thuận. Từ đó, ông T và bà A đã làm đơn khởi kiện. Bà NLQ7 có ý kiến như sau: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông T và người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày. Phần quyền lợi của bà và ông T liên quan trong vụ án thì bà NLQ7 đồng ý cho ông T được toàn quyền quyết định.

5/ Ông NLQ4, bà NLQ5 và bà NLQ3 thống nhất trình bày: Ngày 25/01/2014, tại Văn phòng công chứng TN tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, bà NLQ3 và vợ chồng ông NLQ4, bà NLQ5 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 163, tờ bản đồ số 44, diện tích 10.853,3m² tọa lạc tại 808 đường 30/4 phường 11, thành phố VT với ông NLQ1. Giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Các bên đã tiến hành giao tiền, nhận đất và bên nhận chuyển nhượng đã được UBND thành phố VT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/2/2014. Bà NLQ3 và

vợ chồng ông NLQ4, bà NLQ5 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A, ông T và bà P thì Bà NLQ3 và vợ chồng ông NLQ4, bà NLQ5 sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

6/ Người giám định, ông Bùi Văn Đ - Giám định viên-Trưởng phòng Kỹ thuật hình sự và bà Phạm Thị Huyền K - Giám định viên thuộc Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thống nhất trình bày: Theo sự phân công của Phòng Kỹ thuật hình sự, ông Đ và bà K tiến hành giám định theo Quyết định trưng cầu giám định số 03/2015/QĐ-TCGD ngày 15/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố VT. Quá trình thực hiện giám định, Phòng Kỹ thuật hình sự đã ban hành 2 bản kết luận giám định, gồm: Kết luận giám định số 06/PC45-Đ3 ngày 09/01/2015, có nội dung yêu cầu Tòa án cung cấp mẫu so sánh và Kết luận giám định số 872/PC45-Đ3 ngày 02/7/2015 có nội dung: Xác định chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Thị P dưới mục Bên bán đất trên tài liệu cần giám định được viết, ký trước khi có nội dung thỏa thuận mua bán đất trên 03 tài liệu cần giám định (Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 09/6/2008).

Việc giám định dựa trên cơ sở sử dụng máy giám định VCS 6000/HS kết hợp sử dụng các phương tiện nghiệp vụ chuyên dùng, tiến hành quan sát, phân tích, so sánh, tổng hợp, đánh giá các đặc điểm của chữ viết, chữ ký, cách trình bày nội dung văn bản trên tài liệu cần giám định với tài liệu mẫu so sánh. Toàn bộ quá trình giám định được thực hiện tại Phòng Kỹ thuật hình sự-Công an tỉnh, theo đúng quy định pháp luật. Ông Đ, bà K cam kết đã tuân thủ trình tự, thủ tục quy định về việc giám định, bảo đảm vô tư, khách quan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả giám định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2016/DS-ST ngày 08/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

Áp dụng Điều 26, 37, 147, 161, 162, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, 166, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khắc Thanh T và bà Vũ Thị A đối với bà Trần Thị P về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà P thanh toán 29.202.800.000 đồng (hai mươi chín tỷ hai trăm lẻ hai triệu tám trăm ngàn) đồng do hợp đồng vô hiệu.

Chi phí giám định là 9.650.000 đồng, buộc ông Trần Khắc Thanh T, bà NLQ7, bà Vũ Thị A và ông NLQ6 phải liên đới trả cho bà Trần Thị P 9.650.000 (Chín triệu sáu trăm năm mươi ngàn) đồng.

Chi phí đo đạc, định giá là 5.717.814 đồng, buộc ông Trần Khắc Thanh T và bà Vũ Thị A phải chịu và đã nộp đủ.

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

Ngày 15 và 18 tháng 7 năm 2016, nguyên đơn bà Vũ Thị A và ông Trần Khắc Thanh T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả và bồi thường cho nguyên đơn tổng số tiền 29.202.800.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện của nguyên đơn bà Vũ Thị A, ông Trần Khắc Thanh T là ông Nguyễn Phi L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, không đúng quy định của pháp luật.

- Đại diện của bị đơn bà Trần Thị P là bà Hoàng Thị V đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn, bà Vũ Thị A, ông Trần Khắc Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 07/7/2014 giữa bà Vũ Thị A, ông Trần Khắc Thanh T với bà Trần Thị P là vô hiệu và yêu cầu bà P phải trả lại số tiền đã nhận do hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn cho rằng ngày 09/6/2008 giữa ông T, bà A với bà P đã lập tờ “*Giấy thỏa thuận mua bán đất*” có nội dung bà P chuyển nhượng cho ông T, bà A 5.500 m² đất thửa số 158, 159 tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại số 808 đường 30/4, phường 11, thành phố VT; giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng/1m². Bà P đã nhận đủ tiền và ký nhận vào “*Giấy thỏa thuận mua bán đất*”. Tại thời điểm giao dịch thì bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 12/2013, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục sang tên cho ông T, bà A theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà P cho rằng không có giao dịch chuyển nhượng 5.500 m² đất thửa số 158,159 nêu trên cho ông T bà A và cũng không có việc nhận tiền của ông T, bà A.

Các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm lời trình bày của bà A, ông T không thống nhất và có nhiều mâu thuẫn về thời gian các bên gặp nhau để thương lượng, ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền góp, diện tích đất mua chung và nguồn tiền góp của ông T cũng như việc giao nhận tiền và chỉ ranh đất chuyển nhượng được Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn cụ thể chi tiết. Ngoài ra, chữ ký chữ viết đứng tên Trần Thị P dưới mục “*Bên bán đất*” theo kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thì được viết và ký trước khi có nội dung thỏa thuận mua bán đất trên ba tài liệu cần giám định. Mặc dù không đồng ý với kết quả giám định nhưng nguyên đơn không yêu cầu giám định lại. Từ các chứng cứ phân tích nhận định như trên Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn khởi kiện nhưng không đưa ra đầy đủ chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại đơn kháng cáo và trước phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn kháng cáo nhưng

không xuất trình được chứng cứ gì mới; do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị A và ông Trần Khắc Thanh T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2016/DS-ST ngày 08/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Áp dụng Điều 26, 37, 147, 162, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và các Điều 122, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, 166, 203 Luật Đất đai 2013.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khắc Thanh T và bà Vũ Thị A đối với bà Trần Thị P về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà P thanh toán 29.202.800.000 đồng (hai mươi chín tỷ hai trăm lẻ hai triệu tám trăm ngàn) đồng do hợp đồng vô hiệu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Khắc Thanh T và bà Vũ Thị A mỗi người phải nộp 200.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp tại các biên lai số 0001926 ngày 19/7/2016, 0001930 ngày 20/7/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- Cục THA DS tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- NĐ(1);
- BĐ (2);
- NLQ (7);
- Lưu VP (3) HS (2). 20b. (ÁN 09).

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Ba