

Bản án số 101/2024/DS-PT

Ngày 23 - 5 - 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; Hợp đồng tặng cho QSDĐ và đòi tài sản*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Trịnh Hoàng Anh

- 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.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024, 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 18/2024/TLPT-DS ngày 29/01/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 94/2024/QĐ-PT ngày 25/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2024/QĐ-PT ngày 25/4/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Xuân V, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Số A N, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái C, sinh năm 1982 (có mặt); địa chỉ: Số A C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ O, sinh năm 1954 (vắng mặt) và bà Võ Thị H, sinh năm 1955 (vắng mặt);

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

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1976 (có mặt); địa chỉ: G T, Phường F, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Phòng C3;

Địa chỉ: B B, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn A – Trưởng phòng (vắng mặt).

3.2. Văn phòng C4;

Địa chỉ: B B, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H1 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

3.3. Anh Mai Xuân Đăng K, sinh năm 2001 (có mặt);

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

3.4. Ông Phạm Đức T, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh B.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: G T, Phường F, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.2. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1974 (vắng mặt);

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

4.3. Ông Tăng Văn Ú, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.4. Ông Đoàn Huy P1, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: B Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. *Người kháng cáo:* Ông Đỗ O và bà Võ Thị H, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2013, ông V có tranh chấp với ông Đặng Văn C2, ông Đặng Văn H2, vụ án sau đó được giải quyết tại Tòa án và ông V là người phải thi hành án. Do không tự thỏa thuận được việc thi hành án, lo sợ tài sản của mình sẽ bị kê biên để thi hành án, nên ông V đã nhờ các ông/bà có tên sau đây đứng tên giúp ông V trên các tài sản của ông V với hình thức hợp đồng chuyển nhượng, gồm:

1. Bà Đỗ Thị P (*Bà P là vợ cũ của ông V đã ly hôn năm 2010*) đứng tên trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 278888 + BH 278899, tọa lạc tại: phường F, TP ., tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hợp đồng chuyển nhượng được ký ngày 06/10/2015 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau đó bà P đã tự ý chuyển nhượng cho người khác mà không được sự đồng ý của ông V.

2. Ông Mai Xuân V nhờ vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Hoài N, bà Đỗ Thị Ánh T1 (*Bà T1 là em ruột của bà Đỗ Thị P*) đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 436333, tọa lạc tại: số A N, phường C, TP ., tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hợp đồng chuyển nhượng nhờ đứng tên giùm được ký ngày 11/10/2013. Đến ngày 31/12/2013, ông N, bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng để giao trả lại cho ông V theo đúng thỏa thuận.

3. Vợ chồng ông Đỗ O và bà Võ Thị H là cha mẹ ruột của bà P (*tức là cha mẹ vợ cũ của ông V*), đứng tên trên 02 tài sản.

- Tài sản thứ nhất là: 01 xe Ô tô con, nhãn hiệu TOYOTA biển số: 72A-031.29, Giấy chứng nhận đăng ký xe Ô tô số: 001157 do Phòng C5 Công an tỉnh B cấp lần đầu ngày 05/9/2008, hợp đồng chuyển nhượng được ký ngày 20/02/2014 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sau đó, ông V đã tìm người mua lại và ông O đã đứng tên bán giùm ông V với số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*), ông V đã nhận đầy đủ số tiền này từ người mua.

- Khối tài sản thứ 2 là: Quyền sử dụng đất có diện tích 20.492,0 m² tọa lạc tại xã T, huyện T (cũ) nay là xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thuộc sáu (06) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ 755020; BQ 755021; BQ 755022; BQ 755023; BQ 755024 và BQ 755026 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 30/10/2013.

Sau khi ông O, bà Hiệp đồng ý đứng giùm tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 20/04/2014, ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng 06 lô đất trên cho ông Đỗ O và bà Võ Thị H theo các Hợp đồng chuyển nhượng số: 124; 125 và 126 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do là hợp giả cách nên giữa ông O, bà H không có sự thỏa thuận về giá chuyển nhượng, số tiền ghi trên Hợp đồng là số tiền tượng trưng được lấy theo giá đất nông nghiệp của UBND tỉnh B quy định tại thời điểm năm 2014. Giữa ông V và ông O, bà H không có việc giao – nhận bất cứ khoản tiền nào, cũng không có việc giao – nhận đất trên thực tế. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Phòng công chứng và 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc vẫn do ông V cất giữ. Toàn bộ quá trình thực hiện các thủ tục chính lý, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do ông V trực tiếp đi làm, ông V là người nộp các loại thuế, phí và lệ phí cho Nhà nước bằng tiền của ông V.

Năm 2016 sau khi ông V hoàn thành nghĩa vụ thi hành án cho ông C2, ông H2, không còn lo lắng về việc phải kê biên tài sản nữa nên ông V đã đề nghị ông O, bà H làm thủ tục sang tên để trả lại đất cho ông V nhưng ông O, bà H luôn lảng tránh trách nhiệm, cố tình không giao trả lại cho ông V. Ông V đã đề nghị rất nhiều lần nhưng không có kết quả.

Không muốn sự việc trở nên căng thẳng, để lấy lại tài sản của mình buộc lòng ông V phải đề nghị ông O, bà H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này lấy tiền mua khách sạn ở TP. cho ông V và 02 con của ông V (cháu Mai Xuân Đăng K và cháu Mai Xuân Anh V1) cùng đứng tên. Ông O, bà H đồng ý với đề nghị này của ông V. Ông V đã đăng tin chuyển nhượng và tìm được người nhận chuyển nhượng là ông Phạm Đức T.

Tháng 7/2020 ông Phạm Đức T đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này với số tiền 23.565.800.000 đồng và đặt cọc 500.000.000 đồng. Trước khi nhận tiền đặt cọc của ông T ông O, bà H đã yêu cầu ông V viết giấy tay với nội dung: cho phép ông O, bà H được chuyển nhượng diện tích đất nêu trên (giấy này bà H đang giữ) vì là đất của ông V nên các bên cũng yêu cầu ông V ký tên là người làm chứng trên giấy đặt cọc tiền.

Sau khi ông O, bà H nhận tiền đặt cọc của ông T, để có niềm tin trong việc mua bán, chuyển nhượng với ông T, ông V đã giao toàn bộ 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông O, bà H giữ. Nhưng sau đó, việc chuyển nhượng đất cho ông T không thành mà ông O, bà H cũng không giao trả lại đất, không giao lại số tiền ông T đặt cọc cho ông V và đồng thời chiếm giữ luôn 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông V đã giao trước đó.

Lợi dụng việc ông V giao cho cất giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khi có được 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc ông O, bà H đã tự mình định đoạt tài sản của ông V. Bất chấp chỉ là người đứng tên giùm trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vào ngày 28/12/2020 ông O, bà H đã tự ý ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông V cho ông Mai Xuân Đăng K 04 lô đất trong tổng số 06 lô đất của ông V tại Văn Phòng C4. Bốn thửa đất này thuộc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ755021, BQ755022, BQ755023 và BQ755026 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 30/10/2013. Việc ông O, bà H ký hợp đồng tặng cho ông K quyền sử dụng đất của ông V, ông V không được biết và cũng không đồng ý. Bởi vì, diện tích đất 20.492,0 m² này là tài sản riêng của ông V, được hình thành trước thời kỳ hôn nhân. Ông V chỉ nhờ ông O, bà H đứng tên hộ để tránh việc bị kê biên thi hành án (trong 1 vụ án dân sự khác đã được Tòa án giải quyết trước đây), thực tế ông V không chuyển nhượng cho ông O, bà H, giữa các bên không phát sinh việc giao – nhận tiền và giao - nhận đất. Sự thật việc ông O, bà H chỉ là người đứng tên giùm ông V trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được thể hiện rất rõ tại các văn bản, tài liệu, chứng cứ sau:

- Bản cam kết năm 2021 của ông Đỗ O;

- Các Biên bản lấy lời khai của cháu Mai Xuân Đăng K tại cơ quan Công an thị xã P;

- Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số: 137/TB-CQCSĐT-ĐTTH ngày 22/6/2022 của Công an thị xã P;

- Bản Kết luận giải quyết nguồn tin báo về tội phạm số: 121/KLĐT-CQCSĐT-ĐTTH ngày 22/6/2022 của Công an thị xã P.

Như vậy, quyền sử dụng đất tích 20.492,0 m² này là của ông V, việc ông O, bà H không giao trả lại cho ông V và tự ý ký hợp đồng tặng cho ông Mai Xuân Đăng K là không đúng.

Do đó nguyên đơn đề nghị TAND thị xã Phú Mỹ giải quyết những vấn đề sau:

- Thứ nhất: Tuyên hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân V và ông Đỗ O, bà Võ Thị H ký ngày 20/4/2014 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có số công chứng sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 124 với lô đất có diện tích 1550m² đất trồng lúa tại thửa số 177, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755020;

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 125 với 02 lô đất có diện tích 1160m² đất trồng cây hàng năm tại thửa số 27, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755024 và lô đất có diện tích 3073m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 245, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755026.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 126 với 03 lô đất: Lô đất có diện tích 1227m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 23, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755021; Lô đất có diện tích 7947m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 24, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755022; Lô đất có diện tích 5535m² đất (trong đó có 300m² đất ở và 5235m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa số 25, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755023.

Thứ hai: Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ O, bà Võ Thị H và ông Mai Xuân Đăng K ký ngày 28/12/2020 tại Văn phòng C4, có số công chứng 567 với 04 lô đất sau:

+ Lô đất có diện tích 1227m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 23, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755021;

+ Lô đất có diện tích 7947m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 24, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755022;

+ Lô đất có diện tích 5535m² đất (trong đó có 300m² đất ở và 5235m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa số 25, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755023;

+ Lô đất có diện tích 3073m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 245, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755026.

- Thứ ba: Buộc ông Đỗ O, bà Võ Thị H giao trả cho ông Mai Xuân V số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) là số tiền ngày 17/7/2020 do ông Phạm Đức T, trú tại: khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đặt cọc để nhận chuyển nhượng 06 lô đất nêu trên;

- Thứ tư: Công nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Xuân V đối với các lô đất có diện tích:

1. Lô đất có diện tích 1.550,0m² đất trồng lúa tại thửa số 177, tờ bản đồ số 07 Bản đồ địa chính xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

2. Lô đất có diện tích 1.160,0m² đất trồng cây hàng năm tại thửa số 27, tờ bản đồ số 11 Bản đồ địa chính xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

3. Lô đất có diện tích 3.073,0m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 245, tờ bản đồ số 11 Bản đồ địa chính xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

4. Lô đất có diện tích 1.227,0m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 23, tờ bản đồ số 11 Bản đồ địa chính xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

5. Lô đất có diện tích 7.947,0m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 24, tờ bản đồ số 11 Bản đồ địa chính xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

6. Lô đất có diện tích 5.535,0m² đất (trong đó có 300m² đất ở và 5.235,0m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa số 25, tờ bản đồ số 11 Bản đồ địa chính xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

- Nguồn gốc thửa đất có tranh chấp: Do ông O, bà H nhận chuyển nhượng của ông Mai Xuân V, tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo các hợp đồng:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 124 với lô đất có diện tích 1550m² đất trồng lúa tại thửa số 177, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755020;

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 125 với 02 lô đất có diện tích 1160m² đất trồng cây hàng năm tại thửa số 27, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755024 và lô đất có diện tích 3073m² đất trồng

cây lâu năm tại thửa số 245, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755026.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 126 với 03 lô đất: Lô đất có diện tích 1227m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 23, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755021; Lô đất có diện tích 7947m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 24, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755022; Lô đất có diện tích 5535m² đất (trong đó có 300m² đất ở và 5235m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa số 25, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ755023.

Nguyên nhân chuyển nhượng là do ông V có nhu cầu chuyển nhượng còn phía ông O, bà H mua đất để cho cháu.

- Về thực hiện hợp đồng:

Các bên thoả thuận giá chuyển nhượng thực tế đối với các thửa đất trên 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); tuy nhiên giá ghi trong hợp đồng thì ghi thấp hơn nhằm mục đích giảm thuế và phần này do ông V thực hiện. Phía bà T2 sẽ thu thập thêm thông tin từ phía ông O, bà H để làm rõ thời điểm chuyển nhượng trên đất có công trình kiến trúc gì không và việc chuyển nhượng có bao gồm công trình kiến trúc trên đất hay không.

Ngoài hợp đồng công chứng nêu trên thì giữa ông V và ông O, bà H không ký hợp đồng nào khác. Các bên cũng không có thoả thuận nào khác.

Việc giao nhận tiền: Ông O, bà H đã giao cho ông V số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) thông qua hình thức tiền mặt, tuy nhiên không có lập biên bản giao nhận tiền do tin tưởng người trong nhà. Thời gian giao nhận tiền do đã quá lâu nên ông O, bà H không nhớ chính xác.

Việc giao nhận đất: Ông V đã giao đất cho ông O, bà H. Do người trong nhà nên tin tưởng nên ông O, bà H không có lập biên bản bàn giao đất với ông V.

Việc giao nhận sổ đỏ: Do thời gian đã lâu nên ông O, bà H không nhớ chính xác là đã nhận sổ đỏ vào thời gian nào.

Việc thực hiện thủ tục sang tên và điều chỉnh biên động đối với thửa đất trên thì hai bên thoả thuận do ông V là người thực hiện.

Về thủ tục đóng thuế, phí sang tên nhà đất: Do ông V trợ giúp ông O, bà H giúp thực hiện. Nguyên nhân do ông V rành về các thủ tục trong khi ông O, bà H đã lớn tuổi nên nhờ ông V thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên theo hợp đồng chuyển nhượng thoả thuận ông V là người thực hiện.

- Về quản lý đất và vật kiến trúc trên đất: Sau khi nhận chuyển nhượng ông O, bà H không trực tiếp sử dụng và cho người khác ở trên đất (về ở nhờ hay cho thuê thì phía bà T2 sẽ cung cấp thông tin sau). thỉnh thoảng có nhờ con cháu xuống trông coi

- Ông O, bà H xác nhận vào tháng 7/2020, thông qua ông V phía ông O, bà H đã ký với ông Phạm Đức T hợp đồng đặt cọc nhằm nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này với số tiền 23.565.800.000 đồng và phía ông T đã đặt cọc 500.000.000 đồng, ông V ký tên là người làm chứng trên giấy đặt cọc tiền.. Bà H nhận cọc số tiền cọc này. Hiện nay việc số tiền 500.000.000 đồng là hợp đồng phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa bà H và ông T (nếu có tranh chấp yêu cầu sẽ được giải quyết trong vụ án khác) nên ông V không có quyền đòi số tiền này.

- Đến năm 2020, ông Đỗ O, bà Võ Thị H và ông Mai Xuân Đăng K đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số công chứng 567 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/12/2020 tại Văn phòng C4 với nội dung: Ông O, bà Hiệp t cho cháu K (con ruột của ông V và bà P) đối với 04 thửa đất số 23, 24, 25 và 245 tờ bản đồ số 11, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên hiện nay các thửa đất trên chưa sang tên cho K. Đối với các thửa đất còn lại hiện đang làm thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

- Ông Mai Xuân V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai vợ chồng ông O, bà H và ông V gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 124, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/02/2014 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 125, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/02/2014 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 126, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/02/2014 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

+ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 567 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/12/2020 tại Văn phòng C4 giữa ông Đỗ O, bà Võ Thị H và ông Mai Xuân Đăng K;

+ Công nhận ông Mai Xuân V được quyền sử dụng đất đối với 6 lô đất tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh BR-VT (gồm các thửa có thông tin trong theo Giấy chứng nhận có trong hồ sơ);

+ Buộc ông Đỗ O và bà Võ Thị H giao trả cho ông Mai Xuân V số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) do ông Phạm Đức T đặt cọc nhằm chuyển nhượng 6 thửa đất có tranh chấp.

- Phía bị đơn hoàn toàn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông Mai Xuân V, bởi các lý do:

+ Thứ nhất: các hợp đồng chuyển nhượng giữa hai vợ chồng ông O, bà H và ông Mai Xuân V nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, tự thỏa thuận, hợp đồng được công chứng hợp lệ, hợp pháp và đã đăng ký kê khai được cập nhật biến

động theo đúng theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về đất đai cũng như pháp luật liên quan;

Đối với Bản cam kết năm 2021 của ông Đỗ O có nội dung thừa nhận việc đứng tên giúp ông V thì bị đơn xác định: Ông Đỗ O chưa xác định chữ ký và chữ viết trong bản cam kết có phải của ông O hay không (bà T2 sẽ thông báo cho ông O để có ý kiến sau). Tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng ông Đỗ O không nắm rõ các giao dịch giữa bà H và ông V; do quan hệ tin tưởng nên nhiều lần ông V đưa giấy tờ thì ông O ký nhưng không có đọc nội dung và mục đích mua đất ban đầu cũng nhằm để lại cho các cháu nên khi gia đình phát sinh tranh chấp ông O có khuyên bà H thoả thuận với nhau để giữ hoà khí gia đình tránh ảnh hưởng đến các cháu.

- Đối với Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số: 137/TB-CQCSĐT-ĐTTH ngày 22/6/2022 của Công an thị xã P và Bản Kết luận giải quyết nguồn tin báo về tội phạm số: 121/KLĐT-CQCSĐT-ĐTTH ngày 22/6/2022 của Công an thị xã P: Phía bị đơn chỉ đồng ý với kết luận là vụ án trên là tranh chấp dân sự còn đối với các nội dung khác thì phải do Tòa án xem xét quyết định.

+ Thứ hai: Kể từ ngày được đăng ký biến động sang tên chủ quyền trên giấy chứng nhận thì hai vợ chồng ông O, bà H là chủ sở hữu và có quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ các thửa đất nêu trên, nên ông O, bà H có toàn quyền được định đoạt nên mọi giao dịch liên quan sau này: hợp đồng tặng cho, đặt cọc ... đều là hợp pháp. Vì vậy yêu cầu khởi kiện: hủy hợp đồng tặng cho giữa ông O, bà H và Mai Xuân Đăng K và buộc ông O, bà H phải trả cho ông V số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) là hoàn toàn không có cơ sở.

+ Việc ông V khai các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cho vợ chồng ông O, bà H là hợp đồng giả cách, nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ của ông V trong vụ tranh chấp khác chỉ là cái cớ. Việc đó là trái với quy định của pháp luật, ông O, bà H không đồng tình. Tại thời điểm mua đất của ông V, ông O, bà H chỉ biết là ông V đang rất khó khăn, cần tiền nên bán, lúc đó đất đai khu vực đó còn rất rẻ, ông O, bà H có tiền tiết kiệm thấy V bán rẻ nên mua để sau này cho con, cho cháu chứ hoàn toàn không có như lời ông V khai với Tòa án. Sau này đất sốt, tăng giá ông V tiếc quá nên luôn tạo sức ép cho vợ chồng ông O, bà H để đòi lại đất đã bán, điều này là hoàn toàn vô lý.

+ Đối với các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và việc ông V đòi số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu) do các hợp đồng trên phát sinh từ việc hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp.

Vì vậy: Bị đơn đề nghị tòa án xem xét và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

3. Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:

Việc công chứng 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 124 + 125 + 126, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2014 được thực hiện tại trụ sở Phòng C3 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trình tự, thủ tục công chứng được thực hiện theo Luật công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29/11/2006. Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Phòng C3 không có ý kiến nên đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Văn phòng công chứng* Bùi Thị Thanh H1 *trình bày*: Trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng số 567, ngày 28/12/2020 đã được Văn phòng công chứng Bùi Thị Thanh H1 thực hiện theo đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Mai Xuân V trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản” thì Văn phòng công chứng Bùi Thị Thanh H1 không có ý kiến gì và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Ông* Mai Xuân Đăng K *trình bày*: Bản tự khai của ông K trước đây tại cơ quan công an vào ngày 30/3/2021 là do bị ép buộc do đó đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân V.

- *Ông* Phạm Đức T *trình bày*: Ông Phạm Đức T và ông Mai Xuân V có quen biết ngoài xã hội. Ông T biết bà Võ Thị H thông qua sự giới thiệu của ông V. Vào khoảng năm 2020, ông T và ông V có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 06 thửa đất, cụ thể gồm: Thửa số 177, tờ bản đồ số 07, toạ lạc xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và các thửa đất số 23, 24, 25, 27, 245 tờ bản đồ số 11, toạ lạc xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng các thửa đất trên là 23.065.800.000 đ (hai mươi ba tỷ không trăm sáu mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng). Ông T đặt cọc trước số tiền 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng) và hẹn sau 45 ngày các bên sẽ ra ký kết hợp đồng chính thức.

Tại thời điểm giao dịch, ông T có được ông V cho biết 06 thửa đất trên là của ông V nhờ bố mẹ vợ đứng tên. Sau này khi ký hợp đồng chính thức sẽ do ông O, bà H ra ký trực tiếp. Khi tiến hành giao dịch, bà H có tâm sự với ông T là thửa đất trên do ông V cho vợ cũ và con khi ly hôn nên thoả thuận giao cho bà H đứng tên thay cho con gái và cháu. Do đó bà H yêu cầu có mặt khi các bên ký hợp đồng công chứng.

Toàn bộ các giao dịch đối với các thửa đất trên, ông T chỉ thực hiện giao dịch với ông Mai Xuân V. Còn khi giao tiền thì ông T giao cho cả hai người (ông V là người nhận tiền, bà H là người ký nhận). Ông T đã giao trực tiếp số tiền 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng) bằng tiền mặt cho ông V, bà H tại nhà bà H ở xã P, huyện L.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do ông T phát hiện thửa đất số 177 không nằm đúng như vị trí ông V cung cấp và bị thiếu diện tích đất nên đã trao đổi với ông V để đàm phán ký lại hợp đồng. Tuy nhiên ông V không đồng ý và sau khi hết thời hạn đặt cọc đã tuyên bố ông T bị mất cọc nên phát sinh tranh chấp giữa các bên. Tuy nhiên do ông T bị bắt giam trong vụ án hình sự nên chưa tiến hành khởi kiện ông V đến Tòa án.

Nay đối với vụ tranh chấp giữa ông Mai Xuân V và bà Võ Thị H, ông Đỗ Ổ thì ông T có ý kiến như sau: Ông T yêu cầu ông V, bà H phải trả lại cho ông T số tiền đã đặt cọc 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng) và bồi thường cọc số tiền 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng).

4. Quá trình tố tụng, những người làm chứng trình bày:

- Ông Đoàn Huy P1 trình bày: Ông Đoàn Huy P1 xác định là người môi giới bất động sản cho ông V. Vào năm 2020, khi ông P1 lái xe ô tô chở ông V và bà H thì có nghe bà H và ông V trao đổi với nội dung “bà H thừa nhận đất của ông V và bà H chỉ đứng tên giúp nhằm tránh bị phát mãi tài sản”. Ngoài ra ông P1 không cung cấp thông tin gì thêm.

- Bà Đỗ Thị P trình bày: Ông Đỗ Ổ, bà Võ Thị H là bố mẹ ruột của bà P có giao dịch mua đất của ông Mai Xuân V. Ông Đỗ Ổ, bà Võ Thị H tặng cho con trai của bà là Mai Xuân Đăng K là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn C1 trình bày: Ông Chính xác đ là em trai của ông Đỗ Ổn . Tuy ông C1 không biết gì về việc mua bán nhưng có nghe ông Đỗ Ổ kể chuyện việc ông Mai Xuân V có nhờ ông Đỗ Ổ, bà Võ Thị H đứng tên các thửa đất ở huyện T nhằm giúp ông V tránh bị phát mãi tài sản. Ngoài ra ông Nguyễn Văn C1 không cung cấp gì thêm.

- Ông Tăng Văn Ú trình bày: Ông Tăng Văn Ú là người đang ở trên đất của ông V, giúp ông V trông coi đất từ năm 2017. Đến khoảng tháng 3 và tháng 4 năm 2020, ông Ú có thấy một người phụ nữ tên T1 vào yêu cầu ông Ú ghi một tờ giấy có nội dung “Thầy trông coi đất cho cô T1”. Do không biết sự việc nên ông Ú có ký xác nhận vào đơn. Tuy nhiên sau này ông Ú không gặp cô T1 này lần nào khác. Đến tháng 7/2020, gia đình ông Mai Xuân V vào thăm đất và xác định không có việc bán đất, đồng thời ông V vẫn tiếp tục cho ông Ú được ở nhờ trên đất cho đến hôm nay. Ngoài ra ông Tăng Văn Ú không cung cấp gì thêm.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân V đối với ông Đỗ Ổ, bà Võ Thị H, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi tài sản*”.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 124, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/02/2014 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữa ông Mai Xuân V và ông Đỗ Ổ, bà Võ Thị H, là vô hiệu.

3. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 125, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/02/2014 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữa ông Mai Xuân V và ông Đỗ O, bà Võ Thị H, là vô hiệu.

4. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 126, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/02/2014 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữa ông Mai Xuân V và ông Đỗ O, bà Võ Thị H, là vô hiệu.

5. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 567 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/12/2020 tại Văn phòng C4 giữa ông Đỗ O, bà Võ Thị H và ông Mai Xuân Đăng K, là vô hiệu.

6. Buộc ông Đỗ O, bà Võ Thị H và ông Mai Xuân Đăng K phải giao trả toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 23, 24, 25, 27, 245 tờ bản đồ số 11, cùng toạ lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và công trình vật kiến trúc có trên đất cho ông Mai Xuân V.

(Theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 28/4/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B và theo Biên bản thẩm định định giá tài sản lập ngày 28/4/2022)

7. Tuyên huỷ nội dung đăng ký biến động quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân V và ông Đỗ O, bà Võ Thị H được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T xác nhận vào ngày 10/03/2014 tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 755020, BQ755021, BQ755022, BQ755023, BQ755024, BQ755026 do UBND huyện T cấp ngày 30/10/2023, để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Mai Xuân V.

Công nhận ông Mai Xuân V được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 177, tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 23, 24, 25, 27, 245 tờ bản đồ số 11, cùng toạ lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Buộc ông Đỗ O, bà Võ Thị H bàn giao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Mai Xuân V và có nghĩa vụ cùng ông V thực hiện việc điều chỉnh biến động theo quyết định của Bản án. Trong trường hợp ông O, bà H không thực hiện, phía ông Mai Xuân V có quyền tự mình liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền của người được sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

8. Buộc ông Đỗ O, bà Võ Thị H phải trả lại cho ông Mai Xuân V số tiền 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng).

9. Các vấn đề khác:

- Đối với giao dịch đặt cọc giữa ông Phạm Đức T và ông Mai Xuân V: Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp sau này có tranh chấp ông Phạm Đức T được quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác theo trình tự thủ tục quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ – BPKCTT ngày 09/5/2022 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Phần tuyên về

biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 23/10/2023, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ nhận được đơn kháng cáo của bị đơn (do bà Nguyễn Mộng T3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ O và bà Võ Thị H) ký đơn, với nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Đỗ Thị P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ O và bà Võ Thị H tại cấp phúc thẩm vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

8. Kiểm sát viên 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 giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để bác kháng cáo của ông Đỗ O, bà Võ Thị H; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với nội dung ông Mai Xuân V tự nguyện hỗ trợ cho ông Mai Xuân Đăng K. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Đỗ O và bà Võ Thị H giao trả cho ông Mai Xuân V số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) là số tiền ngày 17/07/2020 do ông Phạm Đức T đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 bị đơn – ông Đỗ O và bà Võ Thị H đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273

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

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc sự kiện bất khả kháng, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn - ông Đỗ O, bà Võ Thị H thì thấy:

[2.1] Xét nội dung kháng cáo về thẩm quyền xét xử vụ án thì thấy:

Ông Mai Xuân V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai vợ chồng ông O, bà H và ông V; công nhận ông Mai Xuân V được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 177, tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 23, 24, 25, 27, 245 tờ bản đồ số 11, cùng toạ lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Còn bà H, ông O cho rằng: toàn bộ các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông O, bà H. Do đó, có căn cứ xác định: đối tượng mà các đương sự tranh chấp là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 177, tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 23, 24, 25, 27, 245 tờ bản đồ số 11, cùng toạ lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vì vậy, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ xét xử vụ án là đúng thẩm quyền. Người kháng cáo cho rằng, cần căn cứ vào nơi cư trú của bị đơn để xác định Tòa án nhân dân huyện Long Điền có thẩm quyền giải quyết sơ thẩm là không phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Xét tính có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông O, bà H thì thấy:

[2.2.1] Về giao kết hợp đồng:

Giữa ông Mai Xuân V và ông Đỗ O, bà Võ Thị H có mối quan hệ con rể và bố mẹ vợ. Trước tháng 4/2014, các thửa đất số 177, tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 23, 24, 25, 27, 245 tờ bản đồ số 11 toạ lạc xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng đất của ông Mai Xuân V.

Vào ngày 20/2/2014, ông Mai Xuân V và ông Đỗ O, bà Võ Thị H đã ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 124, 125, 126 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đối với các thửa đất sau: Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 23, 24, 25, 27, 245 tờ bản đồ số 11 toạ lạc xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T xác nhận đăng ký biên động từ ông Mai Xuân V sang tên ông Đỗ O, bà Võ Thị H vào ngày 10/03/2014 tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 755020, BQ755021, BQ755022, BQ755023, BQ755024, BQ755026 do UBND huyện T cấp ngày 30/10/2013.

[2.2.2] Về hình thức: Toàn bộ 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đều được các bên ký kết tại Văn phòng Công chứng có

hình thức hợp đồng bằng văn bản, hình thức hợp đồng đúng quy định tại Điều 689, 692 Bộ luật Dân Sự 2005 và Điều 127 Luật Đất đai 2003.

[2.2.3] Về nội dung:

Theo các chứng cứ do Tòa án thu thập được xác định giữa ông Mai Xuân V và ông Đỗ Ổ, bà Võ Thị H tự nguyện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 124, 125 và 126, quyển số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/02/2014 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vì vậy Hội đồng xét xử đánh giá quá trình thực hiện các giao dịch trên:

- Về giá chuyển nhượng và nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 124, 125, 126 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đối với các thửa đất sau: Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 23, 24, 25, 27, 245 tờ bản đồ số 11 tọa lạc xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì có căn cứ để xác định tổng giá trị chuyển nhượng các thửa đất trên là: 850.000.000 đồng. Tại Mục 3 của Điều 2 của các hợp đồng thể hiện: Việc thanh toán tiền chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Quá trình tố tụng, bà H xác định giá chuyển nhượng của các thửa đất trên là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) cao hơn giá thể hiện trong hợp đồng; tuy nhiên ông Ổ, bà H không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh về nguồn gốc số tiền chuyển nhượng và việc giao nhận tiền giữa các bên. Mặt khác, chính ông Ổ cũng thừa nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 31/12/2020 tại Công an thị xã P: *“Việc mua bán thế nào tôi không biết vì giữa vợ tôi và V gặp nhau thỏa thuận như thế nào , trao đổi như thế nào tôi không biết, bảo tôi đi ký thì tôi ký chứ tôi không biết gì hết”*. Do đó, có căn cứ để xác định: ông Ổ, bà H không có giao tiền cho ông V để nhận chuyển nhượng các thửa đất trên.

- Về việc giao nhận đất: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Ổ, bà H không chứng minh có việc giao nhận đất. Theo lời khai của ông Tăng Văn Ú: *“Ông Ú là người đang ở trên đất của ông V, giúp ông V trông coi đất từ năm 2017 đến nay. Trên thực tế từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến hiện nay ông Ổ, bà H cũng không quản lý các thửa đất tranh chấp nêu trên. Do đó, có cơ sở để xác định giữa ông V và vợ chồng ông Ổ, bà H không có tiến hành bàn giao đất trên thực địa.*

- Về các thủ tục đăng ký biến động khi chuyển nhượng thửa đất: Theo các hồ sơ do cơ quan thuế cung cấp và lời thừa nhận của bị đơn và ông V thì ông V là người thực hiện tất cả các thủ tục pháp lý về đất đai bao gồm làm giấy tờ, đóng thuế đất...

- Về giấy cam kết ngày 21/5/2021: Quá trình tố tụng, ông V đã cung cấp Giấy cam kết ngày 21/05/2021 bằng viết tay có chữ ký của ông Đỗ Ổ có nội dung xác nhận việc đứng tên giúp cho ông Mai Xuân V. Chữ ký và chữ viết của ông Đỗ Ổ đã được tiến hành giám định chữ ký, chữ viết và theo Kết luận giám định số 69/KL-KTHS-TL đã xác định Kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Đỗ Ổ

trên Giấy cam kết ngày 21/05/2021 là chữ ký, chữ viết của ông Đỗ Ôn . Quá trình tố tụng phía bị đơn thừa nhận chữ ký và chữ viết này là của ông Đỗ Ôn nhưng cho rằng ông Ô không biết nội dung và ký vào Giấy cam kết trên nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh lập luận trên.

- Về lời khai của ông Phạm Đức T “Ông T biết bà Võ Thị H thông qua sự giới thiệu của ông V. Vào khoảng năm 2020, ông T và ông V có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 06 thửa đất, cụ thể gồm: Thửa số 177, tờ bản đồ số 07, toạ lạc xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và các thửa đất số 23, 24, 25, 27, 245 tờ bản đồ số 11, toạ lạc xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Tại thời điểm giao dịch, ông T có được ông V cho biết 06 thửa đất trên là của ông V nhờ bố mẹ vợ đứng tên. Sau này khi ký hợp đồng chính thức sẽ do ông Ô, bà H ra ký trực tiếp. Khi tiến hành giao dịch, bà H có tâm sự với ông T là thửa đất trên do ông V cho vợ cũ và con khi ly hôn nên thoả thuận giao cho bà H đứng tên thay cho con gái và cháu. Do đó bà H yêu cầu có mặt khi các bên ký hợp đồng công chứng. Toàn bộ các giao dịch đối với các thửa đất trên, ông T chỉ thực hiện giao dịch với ông Mai Xuân V”. Lời khai của ông Đoàn Huy P1: “Ông P1 xác định là người môi giới bất động sản cho ông V. Vào năm 2020, khi ông P1 lái xe ô tô chở ông V và bà H thì có nghe bà H và ông V trao đổi với nội dung bà H thừa nhận đất của ông V và bà H chỉ đứng tên giúp nhằm tránh bị phát mãi tài sản”. Lời khai của ông Nguyễn Văn C1 “Ông C1 xác định là em trai của ông Đỗ Ôn . Tuy ông C1 không biết gì về việc mua bán nhưng có nghe ông Đỗ Ô kể chuyện việc ông Mai Xuân V có nhờ ông Đỗ Ô, bà Võ Thị H đứng tên các thửa đất ở huyện T nhằm giúp ông V tránh bị phát mãi tài sản”. Lời khai của cháu Mai Xuân Đăng K ngày 30/3/2021 tại Công an thị xã P: “Tôi nghe ông Ô, bà H là ông bà ngoại của tôi nói là 06 (sáu) cuốn sổ đỏ trên là của cha tôi Mai Xuân V, nhưng do năm 2014 cha có việc tranh chấp sỡ thu hồi bán đấu giá rồi nhờ ông Ô, bà H là ông bà ngoại tôi đứng tên dùm, vì vậy, cha tôi (V) mới đi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông bà ngoại tôi đứng tên”. Xét các lời khai của các ông T, P1, C1 và cháu K ở trên đều thể hiện: Ông Ô, bà H đứng tên các thửa đất ở huyện T thay cho ông V; hoàn toàn phù hợp với thời điểm diễn ra giao dịch thì theo Bản án số 193/2013/DS – PT ngày 12/6/2013 của Toà án nhân dân Tối cao và Bản án số 07/2012/DSST ngày 19/12/2012 của Toà án nhân dân tỉnh BR-VT, phía ông Mai Xuân V có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền 1.818.480.500 đồng cho ông Đặng Văn C2 và ông Đặng Văn H2.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đỗ Thị P là người đại diện ủy quyền cho ông Ô, bà H xác nhận: “Bà P là con gái của ông Ô, bà H, là vợ của ông V (đã ly hôn năm 2010). Bà H và ông Ô đứng tên hộ ông V, không phải nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật. Vì trước đó, ông V bị mắc nợ, không muốn bán tài sản để trả nợ, nên nhờ ông Ô, bà H đứng tên hộ để sau này khi 02 con chung của ông V bà P đủ 18 tuổi sẽ làm thủ tục cho 02 con. Ông Ô, bà H đứng tên hộ cũng chỉ vì mục đích tốt cho 02 cháu ngoại (là con của ông V) sau này, nên khi cháu K đủ 18 tuổi nên mới ký hợp đồng tặng cho để sang tên cho cháu. Ông Ô, bà H không có ý định chiếm đoạt tài sản của ông V. Nay ông V khởi kiện ông Ô, bà H thì đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cháu K”.

Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở xác định các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 124, 125, 126, cùng quyền số 01TP/CC – SCC/HĐGD, chuyển nhượng đối với các thửa đất số 177 tờ bản đồ số 07, thửa số 23, 24, 25, 27 và 245 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh BR-VT và đã đăng ký biến động sang tên ông O, bà H; nhưng các bên không phải thực hiện nghĩa vụ theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng, không bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất chuyển nhượng trên thực tế, không thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng. Do đó mục đích của ông V, ông O, bà H khi ký hợp đồng trên không nhằm mục đích chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, mà để giữ lại quyền sử dụng đất trên nhằm trốn tránh thực hiện một nghĩa vụ. Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng trên bị vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng trên là có căn cứ.

[2.3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu thì thấy:

[2.3.1] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông O, bà H cho ông Mai Xuân Đăng K:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 567 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/12/2020 tại Văn phòng C4 giữa ông Đỗ O, bà Võ Thị H và ông Mai Xuân Đăng K đối với 04 quyền sử dụng các thửa đất số 23, 24, 25 và 245, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh BR-VT đã được công chứng chứng thực và nội dung hợp đồng đã đúng quy định pháp luật nhưng do chưa tiến hành đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P nên chưa có hiệu lực pháp luật. Đồng thời như đã phân tích ở mục [2.2] của Bản án thì có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, ông O bà H là vô hiệu nên tại thời điểm tiến hành ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông O bà H không có các quyền của người sử dụng đất quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 quy định như sau: *“Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu...”*

Đồng thời trước khi ký hợp đồng tặng cho, ngày 24/12/2020, Công an thị xã P đã ra Thông báo số 21/TB – CQCSĐT - ĐTTH tiếp nhận tin báo tố giác tội phạm của ông Mai Xuân V đối với ông Đỗ O, bà Võ Thị H về hành vi *“Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”* đối với các thửa đất trên nên việc ông O, bà H ký hợp đồng tặng cho anh K có dấu hiệu nhằm tẩu tán tài sản vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên là vô hiệu theo Điều 123 và khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 là có căn cứ.

Mặt khác, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 567 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/12/2020 là hợp đồng tặng cho không có điều kiện, chưa có hiệu lực nên giữa các bên chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ nên không phát sinh vấn đề bồi thường thiệt hại.

[2.3.2] Xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Ông V và vợ chồng bà H cùng ký kết với mục đích trái pháp luật nên các bên có lỗi ngang nhau. Đồng thời do thực tế ông O, bà H không trực tiếp quản lý trên đất, không đầu tư xây dựng công trình hay trồng cây trên đất nên không đặt ra vấn đề bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

[2.3.3] Buộc ông Đỗ O, bà Võ Thị H và ông Mai Xuân Đăng K phải giao trả toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 23, 24, 25, 27, 245 tờ bản đồ số 11, cùng toạ lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và công trình vật kiến trúc có trên đất cho ông Mai Xuân V quản lý, sử dụng. Đồng thời để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V, cần thiết huỷ nội dung đăng ký biến động quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân V và ông Đỗ O, bà Võ Thị H được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận vào ngày 10/03/2014 tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 755020, BQ755021, BQ755022, BQ755023, BQ755024, BQ755026 do UBND huyện T cấp ngày 30/10/2013.

[2.4] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của ông V là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật; nên không có cơ sở để chấp nhận đơn kháng cáo của ông O, bà H.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Xuân V rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Đỗ O và bà Võ Thị H giao trả cho ông Mai Xuân V số tiền 500.000.000 đồng là số tiền ngày 17/07/2020 do ông Phạm Đức T đặt cọc để nhận chuyển nhượng 06 lô đất trên, bị đơn chấp nhận việc rút đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm ra quyết định huỷ một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn theo khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Xuân V tự nguyện hỗ trợ cho cháu Mai Xuân Đăng K số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng)/01 tháng; thời hạn hỗ trợ là 01 năm kể từ ngày 23/5/2024. Đồng thời, trường hợp cháu K đi học nghề (có xác nhận của trường Đ) trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 23/5/2024, thì ông V tự nguyện hỗ trợ cho cháu từ 5.000.000 đồng/tháng lên thành 10.000.000 đồng/tháng; thời gian hỗ trợ là 03 năm kể từ ngày cháu K có giấy xác nhận học nghề của trường Đ. Xét thấy, sự tự nguyện của ông V có lợi và tốt cho cháu K, cháu K đồng ý nhận; do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận nội dung tự nguyện này trong bản án để các bên có trách nhiệm thi hành là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Xuân V tự nguyện chịu nên ghi nhận là phù hợp; ông V đã nộp xong.

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

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông O, bà H phải chịu; tuy nhiên do ông O, bà H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông O, bà H là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Bác kháng cáo của ông Đỗ O, bà Võ Thị H; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với nội dung tự nguyện hỗ trợ của ông Mai Xuân V; cụ thể:

Áp dụng: Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 123, khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân V đối với ông Đỗ O, bà Võ Thị H, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản*”.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 124, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/02/2014 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữa ông Mai Xuân V và ông Đỗ O, bà Võ Thị H vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 125, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/02/2014 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữa ông Mai Xuân V và ông Đỗ O, bà Võ Thị H vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 126, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/02/2014 tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữa ông Mai Xuân V và ông Đỗ O, bà Võ Thị H vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 567 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/12/2020 tại Văn phòng C4 giữa ông Đỗ O, bà Võ Thị H và ông Mai Xuân Đăng K vô hiệu.

- Tuyên huỷ nội dung đăng ký biến động quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân V và ông Đỗ O, bà Võ Thị H được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T xác nhận vào ngày 10/03/2014 tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 755020, BQ755021, BQ755022, BQ755023, BQ755024, BQ755026 do UBND huyện T cấp ngày 30/10/2013, để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Mai Xuân V.

- Công nhận ông Mai Xuân V được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 177, tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 23, 24, 25, 27, 245 tờ bản đồ số 11, cùng toạ lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc ông Đỗ O, bà Võ Thị H và ông Mai Xuân Đăng K phải giao trả toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 23, 24, 25, 27, 245 tờ bản đồ số 11, cùng toạ lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và công trình vật kiến trúc có trên đất cho ông Mai Xuân V quản lý và sử dụng Vị trí thửa đất theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 21/7/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B và theo Biên bản thẩm định định giá tài sản lập ngày 06/6/2023).

- Buộc ông Đỗ O, bà Võ Thị H bàn giao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 755020, BQ755021, BQ755022, BQ755023, BQ755024, BQ755026 do UBND huyện T cấp ngày 30/10/2013 cho ông Mai Xuân V và có nghĩa vụ cùng ông V thực hiện việc điều chỉnh biến động theo quyết định của Bản án. Trong trường hợp ông O, bà H không thực hiện thì kiến nghị tới UBND thị xã P thu hồi, hủy bỏ các giấy chứng nhận QSD đất trên và ông Mai Xuân V có quyền tự mình liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền của người được sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

- Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của ông Mai Xuân V cho cháu Mai Xuân Đăng K, cụ thể:

Ông Mai Xuân V có trách nhiệm hỗ trợ cho cháu Mai Xuân Đăng K số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng)/01 tháng; thời hạn hỗ trợ là 01 năm kể từ ngày 23/5/2024.

Trường hợp trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày 23/5/2024, cháu Mai Xuân Đăng K đi học nghề (có xác nhận của trường Đ) thì ông Mai Xuân V hỗ trợ cho cháu K từ 5.000.000 đồng/tháng lên thành 10.000.000đ (Mười triệu đồng)/tháng; thời gian hỗ trợ là 03 (ba) năm kể từ ngày cháu K có giấy xác nhận học nghề của trường Đ.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Đỗ O và bà Võ Thị H giao trả cho ông Mai Xuân V số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) là số tiền ngày 17/07/2020 do ông Phạm Đức T đặt cọc.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Mai Xuân V nộp đã nộp xong.

4. Các vấn đề khác:

Đối với giao dịch đặt cọc giữa ông Phạm Đức T và ông Mai Xuân V: Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp sau này có tranh chấp ông Phạm Đức T được quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác theo trình tự thủ tục quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ – BPKCTT ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Đỗ Ổ, bà Võ Thị H.

Hoàn trả cho ông Mai Xuân V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002304 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hoàn trả cho ông Mai Xuân V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 12.300.000 đ (mười hai triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0006840 ngày 16/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/5/2024).

7. 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS Tp Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long