

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 131/2024/DS-PT
Ngày: 26-6-2024
V/v “Tranh chấp đòi tài sản,
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

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: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán:

Ông Đào Trọng Hải

Ông Trịnh Hoàng Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Thùy Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26-6-2024, 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 23/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 10-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2024/QĐ-PT ngày 25-3-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2024/QĐ-PT ngày 23-4-2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 47/2024/QĐ-PT ngày 30-5-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn B, sinh năm 1967; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Đinh Thị Kim D, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ M ấp A, xã N, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị Bích V, sinh năm 1981 và ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ B ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Bà V có mặt, ông C vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà V, ông C: Bà Võ Thị Cẩm T sinh năm 1993; Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ liên lạc: P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo Giấy uỷ quyền ngày 17-11-2022) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà V: Ông Bùi Đức Q, sinh năm 1979 - Luật sư Công ty Luật TL, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ: P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

3.2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1940; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

3.3. Bà Ngô Thị S, sinh năm 1974; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

3.4. Cháu Võ Ngô Phước H, sinh ngày 06/12/2017; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Người đại diện theo pháp luật của cháu H: Ông Võ Văn B, sinh năm 1967; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

3.5. Văn phòng công chứng P (Nay là Văn phòng Công chứng Vũ Khắc T); Địa chỉ: Đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Võ Văn B – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Võ Văn B trình bày:

Ông B không quen biết bà Đinh Thị Kim D nhưng thấy bà D có hiệu cầm đồ tên là “P” tại ấp A, xã N, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên hỏi vay tiền.

Vào ngày 13-10-2019, ông B đến nhà bà D xin vay tiền 100.000.000đ với hình thức cầm cố tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240888 đứng tên ông Võ Văn B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-12-2016. Sáng ngày 14-10-2019, bà D cùng với con trai đến nhà ông B và xem hiện trạng gia đình ông B và bà D nhất trí cho ông B vay 100.000.000đ, nói ông B sáng ngày 15-10-2019 đến nhà bà D làm hợp đồng vay tiền. Đồng thời bà D yêu cầu ông B phải đi ra phòng công chứng Trần Thị L làm hợp đồng, bà D liên hệ làm việc với công chứng viên xong thì bà D bảo ông B kí tên, bà D đóng tiền lệ phí công chứng là 900.000đ. Sau đó, về nhà bà D ký giấy vay tiền để bà D đưa tiền cho ông B, có trừ đi 900.000 đồng lệ phí công chứng nên ông B chỉ còn nhận 99.100.000đ. Sau đó hàng tháng ông B đóng tiền lãi cho bà D 3.000.000đ/tháng, đã đóng lãi được từ tháng 11 năm 2019 đến tháng 4 năm 2020 với số tiền lãi là 18.000.000đ.

Đến ngày 16-5-2020, ông B vay bà D thêm 50.000.000đ, nâng tổng số tiền vay thành 150.000.000đ với lãi suất 4.000.000 đồng/tháng. Do vậy bà D yêu cầu ông B viết lại bản hợp đồng vay khác với số tiền 150.000.000đ. Hai bản hợp đồng vay tiền bà D đều giữ nên ông B không có để nộp cho Tòa. Từ ngày 16-5-2020 ông B tiếp tục đóng lãi hàng tháng cho bà D đến ngày 26-3-2021 với số tiền lãi là 39.000.000đ.

Trong suốt thời gian đóng tiền lãi hàng tháng bà D và ông B thường mâu thuẫn, nhắn tin với lời lẽ không tôn trọng nhau. Sau này ông mới biết từ ngày 10-8-2020, bà D đã tự ý làm thủ tục sang tên bà D đối với đất của ông B nhưng hàng tháng bà D vẫn cứ thu tiền lãi của ông B cho đến ngày 26-3-2021.

Sau đó ngày 31-5-2021 bà D bán lại nhà đất của ông B cho bà Trần Thị Bích V và ông Nguyễn Văn C trú tại ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà V, ông C không đến nhà đất để xem hiện trạng. Đến ngày 06-6-2021, bà V nhờ ông Trần V đến báo cho ông B biết là nhà đất đã là của ông C, bà V.

Hiện nay nhà đất này ông B đang sống cùng mẹ là bà T và con nhỏ tên là Võ Ngô Phước H sinh ngày 06-12-2017, vợ ông B là bà Ngô Thị S đi làm xa, lâu lâu về một lần. Căn nhà trên đất là của vợ chồng ông B xây dựng nên nhà là tài sản chung của ông B và bà S nhưng do ông vay tiền nên một mình ký các giấy tờ theo yêu cầu của bị đơn, vợ ông không biết nên việc này ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ con ông. Ông B không đồng ý yêu cầu độc lập của ông C, bà V, không đồng ý di dời và giao nhà đất cho ông C, bà V.

Các giấy tờ hợp đồng mà ông B và bà D đã ký là giả tạo, mục đích ký hợp đồng là để vay tiền nên tại Đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, ông B yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố Hợp đồng công chứng số 4050 lập ngày 15-10-2019 tại Văn phòng công chứng P ký giữa ông B với bà D vô hiệu; Tuyên bố giấy mua bán đất ký giữa ông B với bà D vô hiệu;

- Công nhận cho ông B được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 744,5m² thửa số 629 tờ bản đồ số 30 xã L, đồng thời buộc bà D phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-12-2016, ông B sẽ trả lại tiền vay 150.000.000 đồng cho bà D, không trả lãi suất.

Bị đơn là bà Đinh Thị Kim D trình bày:

Vào ngày 15-10-2019, bà D và ông B có thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau phần nhà đất cùng toàn bộ cây trồng vật kiến trúc trên đất có diện tích 744,5m² thửa số 629 tờ bản đồ số 30 xã L, huyện Đ theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CE 240888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-12-2016, giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Về hình thức hợp đồng, hai bên có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4050 ngày 15-10-2019 tại Văn phòng công chứng P. Hợp đồng tặng cho thực chất là hợp đồng chuyển nhượng đất, ông B không tặng cho đất mà là chuyển nhượng với giá 150.000.000đ theo nội dung như giấy tay “Giấy mua bán đất” đề ngày 16-10-2019 do ông B lập và ký. Do bà D không muốn ảnh hưởng đến tài sản chung của vợ chồng nên đã yêu cầu làm hợp đồng tặng cho.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B đã giao nhà đất cho bà D, bà D cho ông B thuê lại với giá 4.000.000đ/tháng theo “Giấy hợp đồng thuê nhà” cũng do ông B tự tay ghi ngày 16-10-2019. Ông B trả tiền thuê nhà được vài tháng thì không trả nữa, nhiều lần đòi tiền thuê không thành, bà D đến báo lấy lại nhà đất và đã chuyển nhượng sang cho ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị Bích V. Bà D không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Bà D có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị Bích V, ông Nguyễn Văn C, thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Cẩm T trình bày:

Ngày 14-5-2021, bà V, ông C có nhận chuyển nhượng từ bà Đinh Thị Kim D quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 744,5m², thuộc thửa 629, tờ bản đồ số 30, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 450.000.000đ. Trước khi chuyển nhượng bà D có đưa cho vợ chồng ông C, bà V xem giấy tờ pháp lý rõ ràng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 240888, đã chính lý sang tên bà D ngày 10-8-2020, Giấy hợp đồng thuê nhà giữa bà D và ông B ngày 16-10-2019. Ông C, bà V có đến xem thực địa nhà đất nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng tài sản này.

Tuy nhiên, khi ông C, bà V muốn sử dụng nhà đất đã mua thì ông B không đồng ý giao trả nhà đất lại cho bà V. Sau nhiều lần yêu cầu không thành, vợ chồng bà V đưa đơn ra UBND xã L để yêu cầu giải quyết. Ngày 11-6-2021, ban ấp T, xã L, đã tiến hành hòa giải và ông B đã đồng ý giao trả nhà đất cho bà V, ông C trong thời hạn 03 tháng (từ ngày 11-6-2021 đến ngày 11-9-2021). Nhưng khi hết thời hạn này ông B cũng không giao trả nhà đất.

Bà V, ông C không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bởi vì việc nhận chuyển nhượng nhà đất của bà V, ông C là hợp pháp, ngay tình và được thực hiện đúng quy định pháp luật và đã được pháp luật công nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240888 ngày 31-5-2021.

Bà V, ông C có yêu cầu độc lập là buộc gia đình ông B (ông Võ Văn B, bà Lê Thị T, bà Ngô Thị S, cháu Võ Ngô Phước H) phải di dời và giao trả lại tài sản hợp pháp cho vợ chồng ông C, bà V là nhà đất cùng toàn bộ tài sản khác trên phần diện tích đất 744,5m² thuộc thửa đất 629 nêu trên (Theo Mảnh trích đo địa chính số 229-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 03-7-2023).

- Bà Lê Thị T trình bày: Bà T là mẹ ruột của ông Võ Văn B. Đất tranh chấp có nguồn gốc là do vợ chồng bà tặng cho ông B. Hiện nay bà T đang sống cùng ông B và đứa cháu nội tên là Võ Ngô Phước H sinh ngày 06-12-2017 tại nhà đất đang tranh chấp, vợ ông B là bà Ngô Thị S đi làm xa, lâu lâu về một lần. Căn nhà của vợ chồng ông B xây dựng nên là tài sản chung của ông B, bà S. Bà T không đồng ý với yêu cầu của bà V, ông C. Bà T đồng ý với ý kiến của nguyên đơn là ông B.

- Bà Ngô Thị S trình bày: Bà S là vợ của ông B, bà đồng ý với yêu cầu của ông B. Căn nhà là tài sản chung của vợ chồng bà S, ông B. Bà S không biết gì về việc ông B và bà D ký các giấy tờ nhà đất với nhau vì bà đi làm ăn xa và cả gia đình vẫn sống bình thường tại nhà đất này. Bà S không đồng ý với yêu cầu của ông C, bà V.

- Văn phòng công chứng P (nay là Văn phòng công chứng Vũ Khắc T) có ý kiến tại Văn bản số 78/2022 ngày 17-11-2022, cho rằng Văn phòng đã thực hiện việc công chứng đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật và Văn phòng xin vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 10-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn B về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu: Tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4050 lập ngày 15-10-2019 tại Văn phòng công chứng P (cũ), ký giữa bên tặng cho là Võ Văn B và bên được tặng cho là bà Đinh Thị Kim D là vô hiệu do giả tạo.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn B đối với bà Đinh Thị Kim D về việc: Yêu cầu tuyên bố “Giấy mua bán đất” đề ngày 16-10-2019 vô hiệu; Yêu cầu công nhận cho ông B được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 744,6m² thuộc thửa số 629 tờ bản đồ số 30 xã L, huyện Đ; Buộc bà Đinh Thị Kim D phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240888 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30-12-2016 và việc ông B đồng ý trả lại bà D số tiền 150.000.000đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập dưới hình thức “Giấy mua bán đất” đề ngày 16-10-2019 giữa ông Võ Văn B và bà Đinh Thị Kim D có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Bích V và ông Nguyễn Văn C về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 744,6m² thuộc thửa số 629, tờ bản đồ số 30, xã L, huyện Đ.

Buộc ông Võ Văn B, bà Lê Thị T, bà Ngô Thị S, cháu Võ Ngô Phước H phải giao trả cho bà Trần Thị Bích V và ông Nguyễn Văn C diện tích đất 744,6m² theo các điểm giới hạn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 1; diện tích nhà 55m², nhà tạm 38,7m², mái che 15,7m², hồ chứa nước sinh hoạt 1,5m², giếng 1,5m² cùng toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc khác gắn liền với đất có diện tích đất 744,6m² thuộc thửa số 629, tờ bản đồ số 30, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 23-8-2023, nguyên đơn là ông Võ Văn B có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:***

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 744,5m² thuộc thửa 629 tờ bản đồ số 30 tại xã L, huyện Đ là do ông B được cha mẹ ruột tặng cho và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Ngày 15/10/2019, ông B lập hợp đồng tặng cho bà D quyền sử dụng đất trên có công chứng, ông B còn viết Giấy mua bán đất và Giấy hợp đồng thuê nhà với bà D.

Theo ông B, bà S trình bày, đất được cha mẹ cho sau khi đăng ký kết hôn, nhưng từ năm 2005 hai vợ chồng đã chung sống và cùng tạo dựng nên nhà và tài sản trên đất. Việc chuyển nhượng đất giữa ông B và bà D thì bà S không biết và chỉ là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà không xác định tài sản trên đất, trong khi tài sản trên đất có công sức đóng góp của bà S. Cấp sơ thẩm có đưa bà S vào tham

gia tố tụng nhưng chưa xác minh làm rõ công sức đóng góp cũng như quyền lợi của bà S đối với giá trị tài sản trên đất tranh chấp như vậy là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà S. Với những thiếu sót trên nhận thấy cấp phúc thẩm không thể khắc phục bổ sung được. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn B; Áp dụng khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy Bản án số 55/2023/DS-ST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Văn B: Ngoài các yêu cầu khởi kiện ban đầu thì tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12-4-2022, nguyên đơn có ý kiến bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy mua bán đất” đề ngày 16-10-2019 vô hiệu. Bản án dân sự phúc thẩm số 71/2022/DS-PT ngày 30-8-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 12-4-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Sau khi thụ lý vụ án để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm (lần 2), Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho nguyên đơn về thủ tục khởi kiện bổ sung và thụ lý bổ sung đối với yêu cầu này là chưa đúng quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BL 169 tập 18; BL 369 tập 41).

[2] Về tài sản tranh chấp, theo bị đơn thì tháng 10-2019 nguyên đơn chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn với giá là 150.000.000đ. Theo bị đơn và ông C, bà V thì năm 2021 bị đơn chuyển nhượng cho ông C, bà V nhà đất với giá là 450.000.000đ. Theo kết quả định giá năm 2021 cũng như năm 2023, quyền sử dụng đất trị giá 1.861.500,000đ; nhà cùng các vật kiến trúc khác, cây lâu năm, cây cảnh trên đất trị giá 393.000.000đ.

[3] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông C, bà V có liên quan đến đất và tài sản gắn liền với đất (nhà, vật kiến trúc, cây trồng) trên diện tích đất 744,6m² thửa số 629, tờ bản đồ số 30, xã L. Theo lời trình bày của nguyên đơn và bà S, bà T thì vật kiến trúc và cây trồng trên đất tranh chấp là tài sản chung của nguyên đơn và bà S. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S khai do bà thường xuyên đi làm ăn xa nhà trong khi gia đình bà vẫn sinh sống bình thường trong nhà đất này nên bà không biết gì về các giao dịch liên quan đến nhà đất của nguyên đơn với bà D và bà cũng không ký tên trên các hợp đồng giao dịch này, nguồn gốc đất là của cha mẹ chồng cho, căn nhà và các tài sản khác trên đất là tài sản chung của vợ chồng bà S. Tại Biên bản lấy lời khai của bà S ngày 03-3-2023 (BL 292 tập 33) thể hiện bà S không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông C, bà V; bà đồng ý với yêu

cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà S đối với nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp mà bà S cho rằng đó là tài sản chung của bà S và nguyên đơn. Nếu là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân thì nguyên đơn không có quyền tự định đoạt tài sản mà không có sự đồng ý của vợ là bà S vì vi phạm chế độ quyền sở hữu chung của vợ chồng theo quy định của Luật Hôn nhân gia đình. Trường hợp quyền sử dụng đất là của riêng nguyên đơn nhưng nếu nguyên đơn đồng ý xây nhà chung của vợ chồng cũng đồng nghĩa với việc quyền sử dụng đất của nguyên đơn bị hạn chế nhất định trong khi định đoạt vì căn nhà trên đất không thể tách rời với đất. Tuy nhiên hồ sơ vụ án chưa thể hiện đã có thu thập các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày nêu trên của nguyên đơn và bà S, bà T và kết quả thu thập như thế nào. Theo Đơn yêu cầu ngày 23-8-2022 bà S trình bày: nhà và các vật kiến trúc trên đất do vợ chồng bà S xây năm 2005; bà S và nguyên đơn chung sống như vợ chồng từ năm 2002 nhưng đến năm 2013 mới đăng ký kết hôn (BL 233, 236 tập 23). Hồ sơ thể hiện ông Q1, bà T tặng cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất 744,6m² thửa số 629, tờ bản đồ số 30, xã L vào ngày 08-12-2016 là sau khi nguyên đơn kết hôn với bà S (BL 91 tập 11). Bản án sơ thẩm lần 1 bị hủy để giải quyết sơ thẩm lại từ đầu vì lý do không đưa bà S vào tham gia tố tụng để xem xét quyền và nghĩa vụ của bà S. Tuy vậy, khi giải quyết sơ thẩm lần 2 này, Tòa án cấp sơ thẩm có đưa tên bà S vào tham gia tố tụng nhưng lại hoàn toàn không nhận định giải quyết gì về tài sản chung hay riêng của nguyên đơn và bà S, không đề cập giải quyết về tài sản trên đất trong giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn, giữa bị đơn với ông C, bà V mà chỉ giải quyết về quyền sử dụng đất, công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn và ông C, bà V để buộc gia đình nguyên đơn giao đất và nhà cùng các tài sản khác trên đất cho ông C, bà V.

[4] Để giải quyết vụ án triệt để và có quyết định phù hợp, cần tiến hành xác minh các tài sản là nhà đất, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp được hình thành thời gian nào và hình thành như thế nào; khi ông Q1, bà T tặng cho nguyên đơn quyền sử dụng đất thì trên đất đã có các tài sản này hay chưa, nếu có thì do ai tạo dựng; xác minh về thời gian chung sống thực tế của vợ chồng nguyên đơn; bà S có hay không có đi làm ăn xa, ở đâu, có đúng là bà S không biết việc nguyên đơn là chồng bà ký các giao dịch liên quan đến nhà đất với bị đơn không, nguyên đơn và bị đơn trao đổi, thỏa thuận ký giấy tờ chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, cho thuê nhà và giao nhận tiền có mặt bà S không; tiền chuyển nhượng tài sản nguyên đơn sử dụng chung cho gia đình hay sử dụng riêng. Trên cơ sở đó mới xác định tài sản chung của nguyên đơn với bà S có hay không để đánh giá tính hợp pháp của các giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn. Trong vụ án này nhà đất đã

chuyển sang cho người thứ ba là ông C, bà V nên phải xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà D với ông C, bà V cũng như xem xét một cách toàn diện ông C, bà V có phải là người thứ ba ngay tình hay không. Bởi vì các vấn đề này liên quan đến việc quyết định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu hay được công nhận hợp đồng.

[5] Ngoài ra, theo quy định của Tòa án nhân dân tối cao, đối với việc giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Thẩm phán phải giải thích cho các đương sự biết nếu bị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì hậu quả của hợp đồng vô hiệu là như thế nào và hỏi đương sự về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nội dung này phải được thể hiện vào văn bản lưu trong hồ sơ vụ án. Nếu đương sự đã được giải thích mà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án mới không giải quyết. Vụ án này, có nhiều giao dịch liên quan đến nhà đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích và không hỏi ý kiến của đương sự nên họ không có yêu cầu.

[6] Do đó, với những thiếu sót đã nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm thì cần phải hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại, vì những vấn đề này không thể khắc phục được ở Tòa án cấp phúc thẩm.

[7] Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết sơ thẩm lại.

[8] Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 293, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 10-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn B không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả lại 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0010439 ngày 23-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

3. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26-6-2024).

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Hoàng Anh

Đào Trọng Hải

Đào Thị Huệ