

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 81/2022/DS-PT
Ngày 26-4-2022
V/v kiện đòi tài sản, tranh chấp
HĐCNQSDĐ, và hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền
Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và ngày 26 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 về việc “kiện đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Kim Q, sinh năm 1966; thường trú: Ấp H, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước; chỗ ở: Số 9/13, đường Phan Đình G, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978 và bà Lê Thị Thu T1, sinh năm 1984; thường trú: Đường số 01, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1984; thường trú: Khu phố 4, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 12/02/2020).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Mai Thị Tuyết N, sinh năm 1970; thường trú: Thôn H, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Tăng Thị Mộng T2, sinh năm 1975; thường trú: Khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Kim Q

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 03/10/2019 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Kim Q, bà Mai Thị Tuyết N tự nguyện chung sống với nhau như vợ chồng, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước vào ngày 09/9/1991. Đến năm 2019, vợ chồng ông Q, bà N thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 07/2019/QĐST-HNGĐ ngày 16/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Khoảng năm 2011, ông Q, bà N có nhận chuyển nhượng 01 căn nhà (diện tích nhà, đất khoảng 100m²), thuộc thửa số 332, tờ bản đồ số 23, tại đường số 01, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, đến ngày 18/01/2011, ông Q, bà N được UBND huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BD 708761, số vào sổ CH01997, cho bà N đứng tên. Khi ly hôn ông Q, bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết nên nhà, đất vẫn còn là tài sản chung của ông Q, bà N.

Ngày 16/12/2013, ông Q bị bắt về hành vi: “Tổ chức đánh bạc và vận chuyển trái phép vũ khí quân dụng”, ông Q phải chấp hành án 04 năm 06 tháng tù (theo Bản án số 194/2014/DSST ngày 29/8/2014 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương), trong thời gian ông Q chấp hành án, bà N tự ý chuyển nhượng nhà, đất cho người khác. Trước khi ông Q bị bắt giam, bà N có cho ông Q biết bà N có vay của bà Tăng Thị Mộng T2 số tiền 600.000.000 đồng và ông Q có ký giấy nhưng không nhớ rõ là ký giấy vay tiền hay giấy ủy quyền thừa đất số 332 cho bà N. Tuy nhiên, ông Q khẳng định không có ký giấy chuyển nhượng nhà, đất cho bà T2.

Ông Q cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSDĐ) số công chứng 005371, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2013, ký tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L) là giả tạo vì chữ ký, dấu vân tay trong hợp đồng không phải của ông Q, ông Q bị cụt ngón trỏ bàn tay trái nên từ trước đến nay không có lằn tay bằng ngón tay này. Ông Q yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong HĐCNQSDĐ theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ tại Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B và hồ sơ công chứng lưu trữ tại Văn phòng Công chứng M.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/6/2021, ông Q trình bày: Ông Q nghe bà N nói có vay của bà Tăng Thị Mộng T2 số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng, không có thỏa thuận ngày trả cụ thể. Ông Q thừa nhận có cùng bà N ký HĐCNQSDĐ đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho bà Tăng Thị Mộng T2 tại Văn phòng Công chứng M. Tuy nhiên, HĐCNQSDĐ là giả tạo, mục đích ký hợp đồng là để đảm bảo cho khoản vay 600.000.000 đồng. Ông Q, bà N thỏa thuận với bà T2 khi nào trả hết số tiền vay, sẽ hủy HĐCNQSDĐ. Hợp đồng ký ngày 03/9/2013 nhưng chưa kịp trả số tiền vay và hủy HĐCNQSDĐ với bà T2 thì ngày 16/12/2013 ông Q bị bắt giam về hành vi: “Tổ chức đánh bạc và vận chuyển trái phép vũ khí quân dụng”, ông Q phải chấp hành án 04 năm 06 tháng tù cho nên vụ việc kéo dài đến nay. Thỏa thuận sau khi trả hết số tiền 600.000.000 đồng cho bà T2 sẽ hủy HĐCNQSDĐ ngày 03/9/2013 chỉ thể hiện bằng lời nói nên ông Q không có tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án. Ông Q cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc vay mượn số tiền 600.000.000 đồng và việc ký HĐCNQSDĐ là giả tạo nhằm bảo đảm cho khoản vay này. Hiện tại nhà, đất ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Thu T1 đang quản lý sử dụng nên ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Kim Q, bà Mai Thị Tuyết N với bà Tăng Thị Mộng T2 đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ số 23 là vô hiệu. Ông Q đồng ý trả lại cho bà T2 600.000.000 đồng cùng lãi suất theo quy định pháp luật từ tháng 01/2014 đến thời điểm xét xử sơ thẩm để bà T2 trả lại cho ông T, bà T1.

- Hủy GCNQSDĐ số CH 08074 do UBND huyện B, nay là thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/3/2014 cho bà Lê Thị Thu T1 đối với thửa đất số 332, tờ bản đồ số 23.

- Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Thu T1 trả lại cho ông Q diện tích đất 100m² thuộc thửa đất số 332, tờ bản đồ số 23 theo GCNQSDĐ số BD 708761, sổ vào sổ cấp GCN: CH01997 do UBND huyện B, nay là thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/01/2011 cho bà Mai Thị Tuyết N đứng tên và gắn liền với đất là 01 căn nhà 01 hầm, 01 trệt, 01 lầu.

Bị đơn trình bày:

Năm 2014, ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Thu T1 có nhận chuyển nhượng của bà Tăng Thị Mộng T2 thửa đất số 332, tờ bản đồ số 23 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giữa ông T, bà T1 với bà Tăng Thị Mộng T2 có ký HĐCNQSDĐ số công chứng 000651, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2014 tại Văn phòng Công chứng M, việc chuyển nhượng đã hoàn tất các thủ tục và ngày 07/3/2014 được UBND huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số BT203750, sổ vào sổ CH 08074 cho bà Lê Thị Thu T1 đứng tên. Sau khi nhận

chuyển nhượng nhà đất, ông T và bà T1 trực tiếp quản lý sử dụng ổn định cho đến nay, ông T và bà T1 có sửa chữa, xây dựng thêm công trình trên đất.

Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật, ông T, bà T1 không có quen biết ông Nguyễn Kim Q, bà Mai Thị Tuyết N và cũng không có giao dịch vay mượn tiền với họ nên ông T, bà T1 không nhận số tiền 600.000.000 đồng của ông Q. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tuyết N trình bày:

Về mối quan hệ giữa bà N và ông Q, bà N thống nhất như ông Q trình bày.

Vào khoảng năm 2012-2013, bà N có vay của bà Tăng Thị Mộng T2 số tiền 600.000.000 đồng, số tiền này là nợ chung của bà N, ông Q. Khi vay, bà N có ký giấy cho bà T2 nhưng do thời gian đã lâu nên không nhớ rõ là giấy vay tiền hay giấy ủy quyền nhà đất cho bà T2. Hiện tại bà N cũng không còn tài liệu, chứng cứ gì cung cấp cho Tòa án, ông Q có biết việc bà N vay tiền của bà T2. Do không có khả năng trả nợ nên khoảng năm 2014 (sau khi ông Q bị bắt giam), bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 332, tờ bản đồ số 23 và căn nhà gắn liền với đất cho bà Tăng Thị Mộng T2, sau khi ký chuyển nhượng xong, tiền chuyển nhượng đất cản trừ nợ, bà T2 có trả lại cho bà N tiền thừa vài chục triệu (do đã lâu nên bà N không nhớ rõ số tiền). HĐCNQSDĐ ký tại Văn phòng Công chứng M.

Quá trình giải quyết vụ án, bà N có được tiếp cận tài liệu, chứng cứ là “HĐCNQSDĐ ngày 03/9/2013 ký tại Văn phòng Công chứng M, hợp đồng số công chứng 005371, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD”, bà N xác định không có ký văn bản này vì HĐCNQSDĐ bà N ký với bà T2 là năm 2014, sau khi ông Q bị bắt giam (giam từ ngày 16/12/2013) nên ông Q hoàn toàn không biết, không có ký tên.

Bà N không có quen biết ông T và bà T1, cũng không vay mượn tiền của họ. Bà N thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của ông Q, nhà đất là tài sản chung của bà N, ông Q mà chỉ có bà N ký chuyển nhượng là không đúng. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho yêu cầu của ông Q, bà N không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Mộng T2 trình bày:

Giữa bà T2 với bà N không có giao dịch vay mượn tiền. Khoảng tháng 9/2013, bà T2 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Q, bà N diện tích đất 100m² và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Hai bên có ký công chứng HĐCNQSDĐ tại Văn phòng Công chứng M. Do thời gian đã lâu nên bà T2 không nhớ rõ số thửa đất, số tờ bản đồ và giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Sau khi nhận chuyển nhượng vài tháng, bà T2 chuyển nhượng nhà đất lại cho ông Nguyễn Thanh T, bà Lê Thị Thu T1. Hiện tại ông T và bà T1 đang quản lý, sử dụng nhà đất này. Việc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đã hoàn tất các thủ tục, phù hợp với quy định pháp luật nên bà T2 không còn liên quan. Do đó, bà T2 không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 91; khoản 2 Điều 92, Điều 147; khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165; khoản 1 khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 6, khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Q đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Thu T1 về việc “tranh chấp HĐCNQSDĐ”.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 24/10/2021 nguyên đơn ông Nguyễn Kim Q kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy hoặc sửa lại nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Về xác định quan hệ tranh chấp: Tại Đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2019 (BL 02) và Thông báo việc thụ lý vụ án số 388/TB-TLVA ngày 30/12/2019 (BL 27) thể hiện quan hệ tranh chấp là đòi lại tài sản nhưng bản án sơ thẩm lại xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. Trong quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất hay tranh chấp đòi tài sản thì giữa nguyên đơn ông Q với bị đơn ông T và bà T1 có mối quan hệ giao dịch dân sự nào nên nguyên đơn khởi kiện ông T và bà T1 là không đúng chủ thể vi phạm quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chưa làm rõ yêu cầu khởi kiện: Theo Đơn khởi kiện (BL 02), Thông báo về việc thụ lý vụ án (BL 27), Biên bản hòa giải ngày 09/11/2020 (BL 136) thể hiện yêu cầu bị đơn trả lại đất và nhà với kết cấu: 01 hầm, 01 trệt, 01 lầu. Nhưng tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2020 (BL 54) thể hiện nhà trên đất kết cấu 01 trệt, 01 lầu. Tòa án chưa làm rõ có tồn tại 01 tầng hầm như

nguyên đơn trình bày hay không? Và chưa làm rõ phần tài sản nào bị đơn xây dựng thêm.

Tòa án chưa làm rõ việc giao nhận tiền chuyển nhượng? Hợp đồng chuyển nhượng có giả tạo che dấu hợp đồng vay tài sản hay không? Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/9/2013 giữa bà Mai Thị Tuyết N, ông Nguyễn Kim Q với bà Tăng Thị Mộng T2 (BL 192-195) thể hiện “*phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền mặt một lần khi hợp đồng hoàn thành thủ tục công chứng*”. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số tiền chuyển nhượng 600 triệu đồng có được giao nhận cho ông Q, bà N hay không? Có sự việc lấy tiền chuyển nhượng để cản trở nợ trước đó như lời trình bày của bà N hay không? Thời điểm cản trở nợ được thực hiện trước, trong hay sau khi ông Q bị bắt (16/12/2013)? Để làm rõ bản chất hai bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng là chuyển nhượng hay vay tài sản. HĐCNQSDĐ ngày 03/9/2013 có ông Q, bà N tham gia ký kết đối với phần quyền sử dụng đất mà không có nội dung định đoạt tài sản trên đất là căn nhà cấp 3 và tài sản trên đất khác. Bà N có bàn bạc với ông Q để giao nhà cho bà T2, ông T, bà T1 hay không?

Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng quan hệ tranh chấp, chưa điều tra, xác minh thu thập chứng cứ đầy đủ nhưng lại tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng tại Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu hủy án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tuyết N, bà Tăng Thị Mộng T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại đơn khởi kiện ngày 03/10/2019, nguyên đơn ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông T, bà T1 phải trả lại 01 căn nhà (một hầm, một trệt, một lầu) cùng diện tích đất 100m² thuộc thửa số 332, tờ bản đồ số 23, tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; ông Q trả lại cho ông T, bà T1 số tiền 600.000.000 đồng cùng tiền lãi suất tính từ tháng 01/2014 đến khi xét xử sơ thẩm với điều kiện ông T, bà T1 chứng minh được bà N có vay tiền của ông bà; yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH08074 ngày 07/3/2014 do UBND thị xã B cấp cho bà Lê Thị Thu T1. Tại phiên tòa 09/7/2021, ông Q có yêu cầu tuyên HĐCNQSDĐ ngày 03/9/2013 giữa ông Q, bà N với bà T2 bị vô hiệu. Căn cứ

Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét yêu cầu bổ sung này là phù hợp pháp luật, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét các yêu cầu của nguyên đơn nhưng xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp HĐCNQSDĐ là chưa đầy đủ. Do đó, cần xác định lại quan hệ tranh chấp trong trường hợp này là kiện đòi tài sản, tranh chấp HĐCNQSDĐ và yêu cầu hủy GCNQSDĐ.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm, mảnh trích lục địa chính ngày 31/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 100m² thuộc thửa số 332, tờ bản đồ 23, tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 3 (gồm 01 trệt, 01 lầu), diện tích 178,4m², kết cấu: Móng cột bê tông cốt thép, mái tole, nền gạch granic; 01 nhà để xe mái tole, nền gạch terazo, diện tích 12,5m²; 01 nhà tiền chế phía sau, kết cấu tường gạch, mái che, diện tích 12,5m², hiện do ông T, bà T1 quản lý, sử dụng.

Diện tích đất 100m² thuộc thửa số 332 nêu trên có nguồn gốc bà Mai Thị Tuyết N nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Xuân Mai vào năm 2010 theo HĐCNQSDĐ công chứng số 00004601, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2010 tại Văn phòng Công chứng Bình Dương. Đến ngày 18/01/2011, bà N đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BD 708761, sổ vào sổ CH01997.

Ngày 03/9/2013, bà N, ông Q (chồng bà N) với bà T2 ký kết HĐCNQSDĐ có nội dung: Bà N, ông Q chuyển nhượng cho bà T2 100m² đất thuộc thửa số 332, tờ bản đồ số 32. Hợp đồng được công chứng số 005371, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng M. Đến ngày 07/02/2014, bà T2 đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BP 128750, sổ vào sổ CH07901.

Ngày 14/02/2014, bà T2 với bà T1 ký kết HĐCNQSDĐ có nội dung: Bà T2 chuyển nhượng cho bà T1 100m² đất thuộc thửa số 332, tờ bản đồ số 32. Hợp đồng được công chứng số 000651, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng M. Đến ngày 07/3/2014, bà T1 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BT 203750, sổ vào sổ CH08074.

[2.3] Ông Q, bà N cho rằng, HĐCNQSDĐ ngày 03/9/2013 là giả tạo nhằm đảm bảo cho giao dịch vay tiền giữa bà N với bà T2, đồng thời ông Q cho rằng chữ ký, dấu vân tay trong hợp đồng không phải của ông Q, vì thời điểm ký hợp đồng ông Q đang bị bắt giam. Bà N trình bày, năm 2014 bà N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 332 và căn nhà gắn liền với đất với cho bà T2 để cản trù nợ, sau khi ký hợp đồng, tiền chuyển nhượng đất cản trù, bà T2 có trả lại cho bà N tiền thừa vài chục triệu đồng (không nhớ rõ số tiền), ông Q bị bắt giam (ngày 16/12/2013) nên ông Q hoàn toàn không biết, không có ký tên trong hợp đồng.

Bà T2 trình bày, bà T2 nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Q, bà N vào tháng 9/2013, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng M, sau đó

bà T2 đã chuyển nhượng lại cho bà T1, hiện gia đình bà T1 đang sinh sống tại nhà, đất tranh chấp.

Trình bày của ông Q, bà N về giao dịch chuyển nhượng là giả tạo che dấu cho giao dịch vay tiền giữa ông bà với bà T2, ngoài lời trình bày thì ông Q, bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh, không được bà T2 thừa nhận và ông Q, bà N cũng xác định không quen biết bà T1, ông T, không vay mượn tiền của họ. Do đó, lời trình bày của ông Q, bà N không có cơ sở chấp nhận.

Tại cấp sơ thẩm, ông Q có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết họ tên, dấu vân tay. Kết luận giám định số 15/GĐ-PC09 ngày 12/3/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương kết luận: “Chữ ký không ghi họ tên (được Giám định viên đánh số 1) dưới trang 1, trang 2 và chữ ký, chữ viết họ tên, 01 (một) dấu vân tay mang tên “Nguyễn Kim Q” dưới mục “Bên A” trên 01 (một)” HĐCNQSDĐ (chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất)” có chứng nhận của Văn phòng Công chứng M, địa chỉ: Ô5-Lô A2, khu dân cư M 1, đại lộ Bình Dương, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, số công chứng 005371, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD, đề ngày 03/9/2013 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết họ tên và dấu vân tay (được Giám định viên đánh số 2) của Nguyễn Kim Q trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M6) do cùng một người ký, viết và in ra”. Sau khi có kết quả giám định, ông Q yêu cầu trưng cầu giám định dấu vân tay tại chữ ký tên Nguyễn Kim Q (tại trang số 03) của hợp đồng ngày 03/9/2013. Kết luận giám định số 198/GĐ-PC09 ngày 14/5/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương kết luận: “Hai (02) dấu vân tay mang tên “Nguyễn Kim Q” dưới mục “Bên A” trên 01 (một) HĐCNQSDĐ (chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất)” có chứng nhận của Văn phòng Công chứng M, địa chỉ: Ô6-Lô A2, khu dân cư M 1, đại lộ Bình Dương, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, số công chứng 005371, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD, đề ngày 03/9/2013 (ký hiệu A) so với dấu vân tay ngón trỏ phải và trỏ trái của Nguyễn Kim Q trên tài liệu mẫu (ký hiệu M) là cùng một người in ra. Đồng thời, theo kết quả xác minh tại Trại giam An Phước, tại “Giấy chứng nhận chấp hành xong hình phạt tù” ngày 16/5/2017, ông Q bị bắt ngày 16/12/2013, là sau ngày ký hợp đồng với bà T2 (ngày 03/9/2013) và tại Công văn số 45/VPCCNDL-VP ngày 22/4/2021 của Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L) xác định việc ký kết hợp đồng là đúng trình tự thủ tục theo quy định, từ ngày 16/12/2013 đến nay, ông Q, bà N không có hồ sơ giao dịch liên quan đến thửa đất số 332, tờ bản đồ số 23 tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L).

Tòa án cấp sơ thẩm xác định HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Kim Q, bà Mai Thị Tuyết N với bà Tăng Thị Mộng T2 là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Sau khi bà T2 được cấp GCNQSDĐ, bà T2 đã thực hiện việc chuyển nhượng lại cho bà T1, việc chuyển nhượng được công chứng theo quy định pháp luật, bà T1 đã được cấp GCNQSDĐ theo đúng trình tự thủ tục pháp luật và bà T2 với bà T1 đã tiến hành giao nhận đất, nhà với nhau, bà T1 đã sinh sống ổn định từ năm 2014 đến nay, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn là có căn cứ. Mặc dù, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về kiện đòi tài sản chưa qua hòa giải cơ sở là có vi phạm tố tụng nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự và sau khi hòa giải lại cũng không làm thay đổi bản chất, nội dung vụ việc, nên không cần thiết phải thực hiện.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, xác định quan hệ tranh chấp là kiện đòi tài sản, HĐCNQSDĐ và hủy GCNQSDĐ, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Q.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Xác định quan hệ tranh chấp là kiện đòi tài sản, tranh chấp HĐCNQSDĐ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Q đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Thu T1 về việc kiện đòi tài sản, tranh chấp HĐCNQSDĐ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Kim Q phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0030148, ngày 07/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Ông Nguyễn Kim Q phải chịu số tiền 2.770.652 đồng (hai triệu bảy trăm bảy mươi nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng), đã thanh toán xong.

2.4. Về chi phí giám định:

Ông Nguyễn Kim Q phải chịu số tiền 5.610.000 đồng (năm triệu sáu trăm mười nghìn đồng), đã thanh toán xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Kim Q 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004306 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng