TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 295/2020/DS-PT
Ngày 03-12-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hụi, 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: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 03/12/2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 270/2020/TLPT-DS ngày 06/10/2020 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hụi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 25/5/2020 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 301/2020/QĐPT-DS ngày 03/11/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp 2A, xã T1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Mai Thị S, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ 10, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hồng V, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố 7, phường P, thành phố T2, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 19/11/2020)

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Văn phòng Công chứng N, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Quốc lộ D, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Văn phòng Công chứng N1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường H, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp T4, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 198/6, đường M, khu phố 5, phường T5, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2020).

5. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 10, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 2A, xã T7, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cá*o: Bị đơn bà Mai Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/7/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/9/2019, bản tự khai ngày 02/10/2019, 09/10/2019, biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2019 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 14/01/2016, vợ chồng bà T, ông P vay của bà S số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để đặt cọc mua bán đất; lãi suất vay là 08%/tháng nhưng không ghi trong hợp đồng vay; thời hạn vay 02 năm tính từ ngày 14/01/2016 đến ngày 14/01/2018.

Ngày 31/01/2016, bà T vay thêm của bà S số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng); lãi suất vay là 08%/tháng nhưng ghi trong hợp đồng lãi suất theo Ngân hàng; thời hạn vay 04 tháng tính từ ngày 31/01/2016 đến ngày 31/05/2016.

Vợ chồng bà T, ông P đã trả hết số tiền vay 250.000.000 đồng trên cho bà S nhưng do tin tưởng nên không lập giấy tờ trả nợ, không hủy giấy nợ.

Năm 2016, vợ chồng bà T, ông P có nhận chuyển nhượng diện tích đất 155,2 m^2 (thuộc thửa đất số I, tờ bản đồ số O, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A) của bà Nguyễn Thị Kim T3 và đã đặt cọc cho bà T3 số tiền 270.000.000 đồng; sau khi đặt cọc thì bà T nhận đất và xây 01 căn nhà cấp 4 trên đất để ở. Đến ngày ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng thì bà T không có tiền để trả cho bà T3, bà T cũng không vay được tiền từ người nào khác nên phải vay tiền bà S.

Ngày 17/01/2017, bà T vay của bà S số tiền 200.000.000 đồng để trả tiền mua đất cho bà T3. Điều kiện bà S cho vay là bà T phải để bà S đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng 155,2 m^2 của bà T3; bà T, ông P đồng ý với yêu cầu của bà S nên nhận 200.000.000 đồng của bà S trả cho bà T3 và yêu cầu bà T3 ký hợp

đồng chuyển nhượng 155,2 m^2 cho bà S. Hai bên có thỏa thuận khi bà T trả tiền cho bà S thì bà S trả lại 155,2 m^2 cho bà T.

Đến tháng 7/2019, bà T được biết bà S chuyển nhượng lại đất này cho ông L; sau đó, ông L tự ý đến cắt ổ khóa và chiếm hữu căn nhà này của bà T.

Bà T không nợ tiền hụi bà S, không ý với yêu cầu phản tố của bà S về việc bà T còn nợ tiền vay 450.000.000 đồng và 165.000.000 đồng tiền hụi. Bà T đồng ý trả cho bà S số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng đã vay vào ngày 17/01/2017 và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Bà T yêu cầu:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Nguyễn Thị Kim T3 với bà Mai Thị S theo Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng M theo số công chứng: số X, quyển số U/TPCC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2017.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T6 với ông Bùi Văn L theo Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng T8 theo số công chứng số R, quyển số VTP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S, (số vào sổ: H) do Sở T9 tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/7/2016, đăng ký biến động ngày 06/02/2017.

Buộc ông Bùi Văn L có trách nhiệm trả lại căn nhà có diện tích khoảng 66m^2 và phần đất có diện tích 155,2m^2 trên phần đất thuộc thửa đất số I, tờ bản đồ số O, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho bà T.

Công nhận cho bà T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 155,2 m^2, thuộc thửa đất số I, tờ bản đồ số O, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A cùng toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

Theo bản tự khai đề ngày 19/8/2019, biên bản lấy lời khai ngày 16/9/2019 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Mai Thị S trình bày:

Ngày 14/01/2016, vợ chồng bà T, ông P vay bà S 200.000.000 đồng; thời hạn vay 02 năm, tính từ ngày vay; đến ngày 31/01/2016, bà T vay thêm của bà S số tiền 50.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy vay tiền ghi lãi suất vay theo mức lãi suất của Ngân hàng N.

Vợ chồng bà T chưa trả tiền vay cho bà S.

Vào năm 2016, bà T có nhờ bà S chơi hụi giùm cho bà T, sau khi hốt hụi xong bà T không đóng lại tiền hụi chết nên bà S phải đóng thay cho bà T; tính ra bà T còn nợ tiền hụi của bà S là 165.000.000 đồng.

Đến ngày 17/01/2017, bà T hỏi vay thêm bà S số tiền 200.000.000 đồng để trả tiền mua đất của bà Nguyễn Thị Kim T3. Do bà T còn nợ bà S số tiền 415.000.000 đồng mà chưa trả nên lần này bà S yêu cầu bà T phải để bà S đứng

tên trên hợp đồng chuyển nhượng với bà T3, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mua của bà T3 thì mới cho vay thêm 200.000.000 đồng. Bà T đồng ý vay thêm của bà S 200.000.000 đồng và để bà S đứng tên hợp đồng nhận chuyển nhượng 155,2 m^2 của bà T3; hai bên còn thỏa thuận sau 02 tháng nếu bà T trả hết nợ cho bà S thì bà S sẽ trả lại quyền sử dụng đất cho bà T.

Hết thời hạn trả nợ theo thỏa thuận, nhiều lần nhắc nhở nhưng bà T không trả nợ, cho đến tháng 7/2019, bà S mới chuyển nhượng diện tích đất 155,2m^2 (có nhà trên đất) cho ông Bùi Văn L với số tiền 900.000.000 đồng để trừ vào số tiền bà T3 nợ (gốc và lãi); bà S đã nhận đủ tiền từ ông L.

Bà S phản tố với yêu cầu: Buộc bà T phải trả lại cho bà S số tiền nợ vay là 450.000.000 đồng và tiền nợ hụi là 165.000.000 đồng; tổng cộng 615.000.000 đồng; yêu cầu tính lãi của số tiền 615.000.000 đồng từ ngày 17/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 230.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn P (chồng bà T) thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn bà T.

2. Ông Nguyễn Văn T6 (chồng bà S) thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bị đơn bà S.

3. Ông Bùi Văn L trình bày:

Sáng ngày 04/7/2019, bà S chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 155,2 m^2 (có nhà cấp 4 trên đất) thửa đất số I, tờ bản đồ số O, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A; giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Cùng ngày, hai bên đến Văn phòng Công chứng T8 ký kết hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức ủy quyền quản lý, sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng, bà S nói là đất thuộc chủ quyền của bà S, ông L kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng nên đồng ý ký hợp đồng; ông L đã giao đủ cho bà S số tiền 900.000.000 đồng và nhận đất cùng tài sản trên đất.

Đến chiều cùng ngày (04/7/2019), ông L nghe nói đất chuyển nhượng đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông T6, bà S; ông L gọi điện hỏi bà T về tình trạng đất thì bà T trả lời là: "có gì gặp trực tiếp nói chuyện". Sáng ngày 05/7/2019, ông L có đến nhà gặp ông T6, bà S và nói đất hiện đang tranh chấp nên không đồng ý thực hiện hợp đồng; yêu cầu ông T6, bà S trả lại cho ông L 900.000.000 đồng, đồng ý cho ông T6, bà S số tiền 20.000.000 đồng đã chi tiền hoa hồng. Do ông T6, bà S không đồng ý hủy hợp đồng, trả lại tiền nên hai bên phải ra Văn phòng Công chứng T8 ký hủy hợp đồng ủy quyền và ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giữa bà S, ông T6 và ông L); hợp đồng được công chứng số 611, quyển số 05TP ngày 05/7/2019.

Nay, các bên tranh chấp thì ông L yêu cầu bà S, ông T6 phải trả lại cho ông L số tiền 1.200.000.000 đồng thì ông L mới đồng ý hủy hợp đồng, trả lại nhà đất cho bà S.

Tại Văn bản phúc đáp số 203/VPCCMP/2019 ngày 25/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng M tỉnh Bình Dương (nay là Văn phòng Công chứng N tỉnh Bình Dương) trình bày:

Ngày 17/01/2017, Văn phòng Công chứng M tỉnh Bình Dương (nay là Văn phòng Công chứng N tỉnh Bình Dương) công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số I, tờ bản đồ số O, tọa lạc tại Khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim T3 và bên nhận chuyển nhượng bà Mai Thị S và ông Nguyễn Văn T6. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong văn bản, nội dung chuyển nhượng không vi phạm pháp luật. Qua đối chiếu, kiểm tra giấy tờ đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật thì công chứng viên thuộc Văn phòng Công chứng M, tỉnh Bình Dương đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên.

Tại văn bản phúc đáp số 40/VB-VPCC ngày 11/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T8 (nay là Văn phòng Công chứng N1) trình bày:

Ngày 05/7/2019, Văn phòng Công chứng T8 (nay là Văn phòng Công chứng N1) công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số I, tờ bản đồ số O, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương giữa ông Bùi Văn L và bà Mai Thị S. Bà Mai Thị S là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Kim T3 và bà Mai Thị S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: G, quyển số X/TPCC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N tỉnh Bình Dương).

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T6 và ông Bùi Văn L theo Hợp đồng theo số công chứng: số Y, quyển số P TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019 được công chứng tại Văn phòng Công chứng T8 (nay là Văn phòng Công chứng N1).

2. Buộc ông Bùi Văn L có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản là vật dụng sinh hoạt gia đình (không gắn liền với đất) có trong căn nhà cấp 4 (giáp đường D9-B, thuộc khu dân cư Rạch Bắp), đồng thời buộc ông Bùi Văn L có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị T 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 60,15 m^2, sân bê tông có diện tích 60,69m^2, 01 mái che diện tích 10,71m^2 và quyền sử dụng

đất có diện tích 155,2m^2 thuộc thửa đất số I, tờ bản đồ số O, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương để giao lại cho bà Nguyễn Thị T.

(có sơ đồ kèm theo bản án)

3. Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 155,2 m^2 và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 60,15 m^2, sân bê tông có diện tích 60,69m^2, 01 mái che diện tích 10,71m^2 thuộc thửa đất số I, tờ bản đồ số O, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo quy định.

Kiến nghị Sở T9 tỉnh Bình Dương thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ) do Sở T9 tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/7/2016, cập nhật biến động ngày 06/02/2017 thuộc thửa đất số I, tờ bản đồ số O, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mai Thị S về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn P có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Mai Thị S số tiền 607.712.500 đồng (sáu trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mai Thị S về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị T10 thanh toán số tiền nợ hụi là 165.000.000 đồng.

Ngày 08/6/2020, bị đơn bà Mai Thị S kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về nội dung án sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T3 với bị đơn và giữa bị đơn với ông L, về yêu cầu phản tố của bị đơn thì bị đơn rút yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S, ông T6 và ông L vì ông L là người thứ ba ngay tình, đã nhận đất và trả đủ tiền chuyển nhượng đất.

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

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút một phần kháng cáo đối với việc yêu cầu phản tố; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về nội dung án sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T3 với bị đơn và giữa bị đơn với ông L; đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà S vô hiệu do giả cách (hợp đồng chuyển nhượng đảm bảo cho việc vay tiền) và hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà S và ông L không ngay tình do ông L biết đất đang tranh chấp nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng và tuyên hủy hai hợp đồng này là có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà S vô hiệu nhưng giao dịch vay mượn tiền giữa bà T với bà S vẫn có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T trả tiền vay và lãi suất cho bà S là có căn cứ. Đối với số tiền nợ hụi 165.000.000 đồng bà S yêu cầu bà T trả nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về tiền vay và tiền hụi nhưng không có chứng cứ gì chứng minh khoản tiền nợ hụi của nguyên đơn nên không có cơ sở xem xét, tại phiên tòa đã rút yêu cầu kháng cáo này. Đối với nội dung kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì như phân tích trên nên không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P (chồng bà T) đã được triệu tập hợp lệ 02 lần vào ngày 20/11/2020 và ngày 03/12/2020 nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng; Tòa án xét xử vắng mặt bà T và ông P như quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà T khởi kiện bị đơn bà S để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (diện tích 155,2 m^2; thửa đất số I, tờ bản đồ số O, tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương) được công chứng số I, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2017 giữa bà Nguyễn Thị Kim T3 và bà Mai Thị S và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 2916 ở trên) giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T6 và ông Bùi Văn L, được công chứng số V, quyển số X TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019. Đồng thời, bà T còn yêu cầu ông Bùi Văn L trả lại diện tích tích 155,2 m^2 (và nhà cấp 4 gắn liền đất), thửa đất số I, tờ bản đồ số O tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn bà S không đồng ý với yêu cầu của bà T và trình bày do bà T vay tiền, nợ tiền hụi của bà S từ tháng 01/2017; để đảm bảo cho số tiền nợ bà T giao

cho bà S đứng tên nhà đất của bà T và cam kết trong thời hạn 02 tháng trả lại tiền cho bà S để bà S trả nhà đất lại cho bà T nhưng bà T không thực hiện; do bà T đã thỏa thuận để bà T3 bán lại nhà đất cho bà S (giấy xác nhận không ghi ngày tháng do bà T3, bà T và bà S ký- bút lục số 305) nên đến tháng 7/2019 bà S bán nhà đất cho ông L để khấu trừ tiền nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L đồng ý trả lại nhà cho bà S nhưng bà S phải trả lại tiền (900.000.000 đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông L 300.000.000 đồng.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T3 và bà S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S, ông T6 với ông L; đồng thời buộc ông L trả nhà đất cho bà T nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng là sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; bởi lẽ:

[3.1] Bà T và bà S đều thống nhất quyền sử dụng đất diện tích 155,2m^2 đang tranh chấp là của bà T3, bà T3 chuyển nhượng cho bà T và đã được bà T trả đủ tiền chuyển nhượng; bà T3 và bà T chưa ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại cơ quan có thẩm quyền. Do bà T vay tiền của bà S để nhận chuyển nhượng đất của bà T3 nên đồng ý để bà S đứng tên hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 155,2m^2 .

[3.2] Quá trình tố tụng, bà S chứng minh văn bản là "giấy xác nhận" do bà T3, bà T và bà S ký, với nội dung: "*....bà T3 chuyển nhượng đất cho bà T và đã nhận đủ số tiền 610.000.000 đồng, bà T đã chuyển nhượng lại đất cho bà S"* (bút lục số 305). Như vậy, theo nội dung văn bản này thì bà T3 đã chuyển nhượng lại đất cho bà S, với sự đồng ý của bà T3 nên bà T3 đến cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng chính thức về việc chuyển nhượng đất cho bà S; trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng bà S đăng ký và được Sở T9 tỉnh Bình Dương chấp thuận, đăng ký biến động ngày 06/02/2017.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không phân tích, đánh giá ý chí của các bên đương sự được ghi trong "giấy xác nhận"; nội dung này có đảm bảo ý chí tự nguyện của các bên đương sự không?. Có trái với pháp luật và đạo đức xã hội không?. Khi chưa làm rõ ý chí của các bên đương sự theo nội dung chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm thẩm đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T3 với bà S với lý do hợp đồng giả tạo là chưa đủ căn cứ .

[3.3] Sau khi đã hoàn thành việc đăng ký quyền sử dụng đất (tháng 02/2017); đến tháng 4/2019, vợ chồng bà S và ông T6 mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 155,2m^2 cho ông L; hợp đồng công chứng số V, quyển số X TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019, ông L đã trả đủ tiền chuyển nhượng 900.000.000 đồng và nhận nhà đất. Ông L trình bày ngay sau khi biết bà T3 tranh chấp thì ông L đã có yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và được nhận lại tiền nhưng bà T3 và bà S đều không thực hiện; ông L đi đăng ký sang tên, bà

T3 khiếu nại nên không thực hiện được. Lời khai của các bên đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông L không có lỗi khi ký và thực hiện hợp đồng; quá trình tố tụng ông L yêu cầu lấy lại tiền và yêu cầu bồi thường thiệt hại; do đó, nếu trường hợp phải hủy hợp đồng thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng, xác định người có lỗi để xem xét trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng, buộc ông L trả lại nhà đất nhưng không giải quyết hậu quả, không giải quyết bồi thường thiệt hại là vi phạm quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông L không có yêu cầu độc lập nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà tách ra giải quyết bằng một vụ án khác là không đúng quy định của pháp luật.

[3.4] Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trong thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không khắc phục được; cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xem xét đánh giá toàn bộ chứng cứ mà các đương sự đã giao nộp; xác minh làm rõ quan hệ hôn nhân của ông L để đảm bảo đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ án.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo về nội dung phản tố của bị đơn; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với việc tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nội dung phản tố của bị đơn có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn (bà S) và bà T3; nội dung này không thể tách rời khỏi nội dung đang còn tranh chấp; do đó, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

[5] Với những những nhận định trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ; quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 29 của 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị S.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị S không phải chịu. Chi cục T11 thị xã B, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số H ngày 16/6/2020 của Chi cục T11 thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T11 thị xã B;
- TAND TP thị xã B ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đào Minh Đa