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

Bản án số: 19/2022/DS-PT
Ngày 13-01-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán:	Ông Nguyễn Trung Dũng
	Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 13 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 196/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Vũ Thị Lan P, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, TPH A, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số C, đường N, khu phố B, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: Số U, đường số X, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/10/2020), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Diên C, sinh năm 1970; địa chỉ: Số K, Khu dân cư S, khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Ngô Văn P1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số A, TPH A, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số C, đường N, khu phố B, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông P1: Ông Nguyễn Hồng V, sinh năm 1950; địa chỉ: Số T, P, Phường D, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số P, N, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/6/2021), vắng mặt.

2. Trường Mầm non T; địa chỉ: Khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Số O, đường L, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Đào Hồng K, sinh năm 1969, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số O, đường L, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1980; địa chỉ: Số K, Khu dân cư S, khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà T2: Bà Bùi Thị Minh Tr, sinh năm 1991; địa chỉ liên hệ: Số Đ, đường P, tổ H, khu U, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2020), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Vũ Văn Tr1, sinh năm 1982; địa chỉ: Số F, khu phố C, đường TL H, phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Tr1: Ông Phạm Đình N, sinh năm 1986; địa chỉ liên hệ: Tổ B, đường N, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/10/2020), có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Vũ Thị Lan P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/9/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Vũ Thị Lan P là bà Trần Thị T trình bày:

Ngày 20/5/2019, tại nhà của bà Vũ Thị Lan P, ông Hồ Diên C và bà P ký "Hợp đồng mua bán nhà và đất" với nội dung: Ông C chuyển nhượng cho bà P căn nhà, đất thửa số 1250, tờ bản đồ số 3 tại khu phố T, phường B, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương ngang 26,4m; dài 56m, tổng diện tích 1.918,1m^2 với giá là 10.000.000.000 đồng, bà P đặt cọc cho ông C số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, thanh toán số tiền còn lại khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Cùng ngày ký hợp đồng (ngày 20/5/2019), bà P thanh toán cho ông C số tiền cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Đến ngày hẹn ra phòng công chứng để ký hợp đồng nhưng ông C nhiều lần hẹn và lấy lý do chưa đủ tiền xóa thế chấp đối với quyền sử dụng đất nên nhiều lần đề nghị bà Vũ Thị Lan P tiếp tục thanh toán tiền chuyển nhượng, tính đến ngày 20/01/2020, tổng số tiền bà P và ông Ngô Văn P1 (chồng bà P) đã thanh toán cho ông Hồ Diên C là 3.300.000.000 (ba tỷ ba trăm triệu) đồng, chính vì vậy mà ông C viết giấy cam kết việc xác nhận tổng cộng đã nhận của bà P là 3.300.000.000 (ba tỷ ba trăm triệu) đồng vào ngày 20/01/2020.

"Hợp đồng mua bán nhà và đất" giữa ông C và bà P do bà P viết, trước khi ký hợp đồng ông C có cung cấp cho bà P 01 bản phôtô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không kinh nghiệm trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà P không nhìn mặt sau phần cập nhật biến động của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy nên hợp đồng chuyển nhượng bà P ghi diện tích đất là 1.918,1m^2 và thửa 1250 là không đúng với phần mà ông C được cập nhật biến động sang tên là diện tích 1.589,7m^2, thuộc thửa 1264. Tuy nhiên, bà Vũ Thị Lan P xác định phần đất mà bà P nhận chuyển nhượng của ông C là diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.589m^2, thuộc thửa 1264, tờ bản đồ số 3 tọa lạc Khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, phần có ký hiệu A, A1, A2 trong mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Dĩ An xác lập ngày 21/12/2020. Việc thỏa thuận, ký kết hợp đồng và giao tiền là do bà P gặp trực tiếp ông C, không gặp và trao đổi với vợ của ông C. Tuy nhiên, ông C cam kết bằng lời nói sẽ trao đổi và thống nhất với bà Nguyễn Thị T2. Ngoài ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2019 thì giữa ông P1, bà P và ông C không có bất cứ giao dịch vay, mượn hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào khác.

Nay, nguyên đơn bà Vũ Thị Lan P yêu cầu bị đơn ông Hồ Diên C tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng đối với phần đất có diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.589m^2, thuộc thửa 1264, tờ bản đồ số 3 (B2.1) (phần có ký hiệu A, A1, A2 trong mảnh trích lục địa chính của mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Dĩ An xác lập ngày 21/12/2020) cho bà Vũ Thị Lan P và bà Vũ Thị Lan P sẽ thanh toán cho ông Hồ Diên C số tiền còn lại 6.700.000.000 đồng (sáu tỷ bảy trăm triệu đồng) theo thỏa thuận.

Trong trường hợp Tòa án không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Lan P về việc buộc ông C ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên tại phòng công chứng để sang tên cho bà Vũ Thị Lan P thì nguyên đơn yêu cầu Tòa

án buộc ông Hồ Diên C phải trả lại cho bà Vũ Thị Lan P số tiền đã nhận 3.300.000.000 (ba tỷ ba trăm triệu đồng), không yêu cầu ông Hồ Diên C bồi thường thiệt hại do không thực hiện được hợp đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn Tr1 với ông Hồ Diên C và bà Nguyễn Thị T2 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2020 giữa ông Vũ Văn Tr1 với bà Nguyễn Thị T2; công nhận diện tích đất nêu trên và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Vũ Văn Tr1 thì nguyên đơn không đồng ý vì: Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Tr1, ông Hồ Diên C đã ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng với bà Vũ Thị Lan P, từ tháng 4/2020, bà Vũ Thị Lan P đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân phường T và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Dĩ An đề nghị ngăn chặn việc giao dịch chuyển nhượng, đất đang có tranh chấp nên không được chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr1 và bà T2 ngày 18/9/2020 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Bị đơn ông Hồ Duyên Chuyên có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 28/10/2020 ông C trình bày:

Do ông Hồ Diên C và ông Ngô Văn P1 quen biết với nhau, từ năm 2019, ông Hồ Diên C đã vay tiền của ông Ngô Văn P1 nhưng giữa các bên chỉ giao dịch bằng lời nói, không lập văn bản và lãi suất theo thỏa thuận là 20%/1 ngày. Đến ngày 20/5/2019, tổng số tiền gốc và lãi ông C nợ ông P1 là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) để đảm bảo cho khoản tiền vay, ông P1 và bà P yêu cầu ông C ký hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 20/5/2019, hợp đồng do vợ chồng bà P viết, ông C ký, ghi rõ họ tên mà không đọc nội dung. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông C có đưa cho ông P1 01 bản phôtô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA160870 ngày 21/10/2015, được điều chỉnh cập nhật biến động sang tên ông Hồ Diên C vào ngày 28/01/2016 nhưng tại hợp đồng ông P1, bà P ghi như thế nào ông C không rõ. Phần đất này là tài sản chung của ông C và vợ là bà Nguyễn Thị T2 (40%) và ông Đào Hồng K, bà Nguyễn Thị T1 (60%) nhưng các bên thống nhất cho ông Hồ Diên C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất tranh chấp có Trường Mầm non T do ông C, bà T2 (40%) và ông Đào Hồng K, bà Nguyễn Thị T1 (60%) cùng góp tiền xây dựng, tuy nhiên giữa các bên không có biên bản thỏa thuận đóng góp tiền. Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông C và bà P thì đất đang thế chấp tại ngân hàng với số tiền 16.000.000.000 (mười sáu tỷ) đồng, ông P1 và bà P đều biết việc này và khi ông C ký hợp đồng mua bán nhà, đất với bà P thì bà T2 (vợ ông C) và ông K, bà T1 không biết, ông P1 và bà P cũng chưa bao giờ gặp bà T2 và ông K, bà T1 để thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản nêu trên.

Khi ông Hồ Diên C không có tiền trả nợ cho ông P1 thì ông P1 yêu cầu ông C viết Bản cam kết vào ngày 22/10/2020 có nội dung tổng số tiền ông C đã nhận của bà P là 3.300.000.000 (ba tỷ ba trăm triệu đồng). Tuy nhiên, ông C xác

định tổng số tiền gốc đã nhận của ông P1, bà P là 1.250.000.000 (một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Do giữa ông C và bà P thực tế không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có giao dịch vay mượn tiền nên ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, ông C chỉ đồng ý trả lại số tiền gốc đã vay là 1.250.000.000 đồng cho bà P, ông P1.

Ngày 17/6/2020, ông C có lập hợp đồng ủy quyền cho vợ là Nguyễn Thị T2 được toàn quyền định đoạt với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 1264, tờ bản đồ số 3 (B2.1) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 160876, số vào sổ CS 08609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2015, cập nhật cho ông Hồ Diên C ngày 28/01/2016, đất tọa lạc Khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương nên ông Hồ Diên C đồng ý với mọi giao dịch của bà Nguyễn Thị T2 đối với người khác vì vậy đối với yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn Tr1, ông Hồ Diên C đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Tr1 do ông Phạm Đình N là người đại diện trình bày:

Qua giới thiệu ông Vũ Văn Tr1 được biết vợ chồng ông Hồ Diên C và bà Nguyễn Thị T2 đang có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 1264, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.589,7m^2 tọa lạc tại Khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 160876 (số vào sổ CS 08609) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2015 cập nhật biến động đất đai sang tên ông Hồ Diên C ngày 28/01/2016. Bà T2 cũng cung cấp cho ông Vũ Văn Tr1 Hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2020 của ông Hồ Diên C cho bà Nguyễn Thị T2 được liên hệ ngân hàng để xóa thế chấp, sau đó thực hiện các giao dịch khác của chủ sử dụng đất. Các bên thống nhất chuyển nhượng diện tích đất trên của với giá 18.913.000.000 đồng (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất là cơ sở vật chất là Trường Mầm non T), tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong ngân hàng nên bà T2 đề nghị vay tiền của ông Vũ Văn Tr1 nhằm đáo hạn ngân hàng, lấy giấy tờ đất ra xóa thế chấp, sau đó sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Vũ Văn Tr1, ngày 10/9/2020, ông Vũ Văn Tr1 và bà Nguyễn Thị T2 ký hợp đồng vay tiền với nội dung ông Tr1 cho bà T2 vay số tiền 12.913.000.000 đồng, trong số tiền vay này thì có 6.500.000.000 (sáu tỷ năm trăm triệu đồng) ông Tr1 thanh toán bằng hình thức chuyển khoản, số tiền 1.413.600.000 đồng trả tiền chuyển thổ cư cho thửa đất 1264 và số tiền còn lại trả bằng tiền mặt). Thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng vay tiền, ngay sau khi đất được giải chấp ngân hàng thì vào chiều ngày 18/9/2020, ông Vũ Văn Tr1 và bà T2 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên, cùng ngày ông Vũ Văn Tr1 cũng đã giao số tiền mặt còn lại 6.000.000.000 đồng cho bà T2, như vậy ông Vũ Văn Tr1 đã thanh toán hết số tiền cho bà T2 là

18.913.000.000 đồng với phương thức thanh toán theo yêu cầu của người chuyển nhượng.

Để bảo vệ quyền lợi của ông Vũ Văn Tr1 sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà T2, ngày 19/9/2020, ông Vũ Văn Tr1 có yêu cầu bà T2 lập biên bàn giao toàn bộ đất và tài sản gắn liền đất cho ông Vũ Văn Tr1 quản lý, sử dụng và ông Tr1 tiến hành xây dựng, sửa chữa cơ sở vật chất của trường. Giữa bà T2 và bà Nguyễn Thị T1 chủ trường mầm non đã thống nhất giao trường mầm non cho ông Vũ Văn Tr1 quản lý và điều hành, do trường lớp đang trong năm học nên ông Vũ Văn Tr1 có nhờ bà T1 tiếp tục quản lý trường giúp cho đến khi ông Vũ Văn Tr1 sắp xếp được về nhân sự mới. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2020 và giao đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2, ông Vũ Văn Tr1 đã yêu cầu bà T2 liên hệ Ủy ban nhân dân phường T xác nhận tình trạng bất động sản nhằm hoàn tất các thủ tục chuyển quyền sở hữu cho ông Vũ Văn Tr1 nhưng bà T2 có trình bày rằng Ủy ban nhân dân phường T không xác nhận vì có người nào đó đang tranh chấp đất với chồng bà T2 tại Tòa án nhân dân, đến khi Tòa án gửi thông báo thụ lý vụ án thì ông Vũ Văn Tr1 mới biết bà P đang tranh chấp với ông C.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Lan P về việc yêu cầu ông Hồ Diên C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng ông Tr1 không đồng ý vì thửa 1250 không phải là của vợ chồng ông Hồ Diên C, còn thửa đất 1264 thì vợ chồng bà T2 đã chuyển nhượng lại cho ông Vũ Văn Tr1, hai bên đã thực hiện xong nội dung của hợp đồng chuyển nhượng, ông Vũ Văn Tr1 đã thanh toán đầy đủ số tiền cho bà T2 và bà T2 cũng đã giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Vũ Văn Tr1 quản lý, sử dụng.

Ông Vũ Văn Tr1 có yêu cầu độc lập đối với ông Hồ Diên C và bà Nguyễn Thị T2 với những yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 18/9/2020 giữa ông Vũ Văn Tr1 và bà Nguyễn Thị T2 và công nhận diện tích theo đo đạc thực tế là 1.589m^2 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 160876 (số vào sổ CS 08609) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2015 cập nhật biến động đất đai sang tên ông Hồ Diên C ngày 28/01/2016 và toàn bộ tài sản gắn liền đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Vũ Văn Tr1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn P1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng trong quá trình tố tụng có ý kiến:

Ông Ngô Văn P1 là bạn của ông Hồ Diên C. Ông P1 thống nhất toàn bộ với lời trình bày của bà Vũ Thị Lan P và người đại diện hợp pháp của bà P. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Ngô Văn P1 đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Tr1 thì ông Ngô Văn P1 không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Trường Mầm non T do bà Nguyễn Thị T1 là đại diện hợp pháp; ông Đào Hồng K, bà Nguyễn Thị T1 trong quá trình tố tụng thống nhất có ý kiến:

Ông K và bà T1 là vợ chồng và có quan hệ bạn bè và làm ăn chung với ông Hồ Diên C, bà Nguyễn Thị T2. Phần đất thuộc thửa đất số 1264, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.589,7m^2 tọa lạc tại Khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 160876 (số vào sổ CS 08609) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2015 cập nhật biến động đất đai sang tên ông Hồ Diên C ngày 28/01/2016 là phần đất thuộc quyền sở hữu chung của ông K, bà T1 và ông C, bà T2 theo tỉ lệ ông K, bà T1 60%, ông C, bà T2 40% giá trị toàn bộ tài sản. Ông K, bà T1 đồng ý cho ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục xin giấy phép kinh doanh lĩnh vực mầm non và xin phép xây dựng Trường Mầm non T. Sau khi xây dựng trường hai bên tiến hành kinh doanh lĩnh vực mầm non, trong đó bà Nguyễn Thị T1 làm chủ trường, kinh doanh phân chia lợi nhuận theo phần vốn góp vợ chồng ông C, bà T2 40%, ông K, bà T1 60%.

Trước đó ông K, bà T1 đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng A vay số tiền 6.500.000.000 đồng để cùng nhau kinh doanh. Tuy nhiên sau này ông C tự ý nâng hạn mức tín dụng lên vay thêm mà không nói cho ông K, bà T1 biết. Cho đến khi ông C bị bắt giam về tội đánh bạc, không có tiền trả ngân hàng, ngân hàng đòi phát mãi quyền sử dụng đất thì ông K, bà T1 mới biết số nợ là hơn 11 tỷ đồng, không còn cách nào khác ông K, bà T1 đã gặp ông C, bà T2 và hai bên thống nhất tìm người vay tiền để đáo hạn ngân hàng, lấy sổ đất ra bán để trả nợ, số tiền dư còn lại ông C, bà T2 phải trả cho ông K, bà T1 vì phần hùn của ông K, bà T1 đã bị ông C gây nợ mất đất.

Sau khi được ông K, bà T1 đồng ý, ông C đã ủy quyền cho bà T2 được giải chấp cho ngân hàng, sau đó toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất theo Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2020. Sau này, ông K, bà T1 nghe bà T2 nói ông Vũ Văn Tr1 đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 18.913.000.000 đồng, đồng thời ông Tr1 đồng ý cho vay tiền để đáo hạn ngân hàng, xóa thế chấp thì hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận nên ông K, bà T1 thống nhất để bà T2 bán đất cho ông Tr1. Ngày 10/9/2020, bà T2 đã ký hợp đồng vay số tiền 12.913.000.000 đồng của ông Tr1 để thực hiện các thủ tục giải chấp tại ngân hàng. Sau khi trả nợ xong, ngày 18/9/2020, bà T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Tr1 và nhận đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Bà T2 cũng đã trả 6.000.000.000 đồng cho ông K và bà T1. Lẽ ra phần hùn của ông K, bà T1 phải được nhận là hơn 11 tỷ đồng nhưng do ông C gây nợ mà cuối cùng bà T1, ông K chỉ thu hồi được phần hùn của ông K, bà T1 là 6.000.000.000 đồng là thiệt hại rất lớn cho ông K, bà T1.

Ông K, bà T1 không biết việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P. Ông K, bà T1 biết ông C mê đánh bài, có thể bà P cho ông C vay tiền đánh bạc bằng hình thức gán nợ chuyển nhượng đất của bà T1, ông K. Sau khi bán toàn bộ tài sản cho ông Tr1, thì ông K, bà T1 đã bàn giao nhà, đất cho ông

Tr1. Do đang năm học 2020-2021, nên bà T1 tiếp tục làm chủ trường giúp ông Tr1 cho đến khi ông Tr1 tìm được quản lý mới. Bà T1, ông K xác định không còn quyền lợi gì trong phần đất tranh chấp, về phần hùn vốn góp bà T1, ông K đã nhận lại được 6.000.000.000 đồng, đối với phần chênh lệch bà T1, ông K và thỏa thuận góp vốn các bên sẽ tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Bà T1, ông K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà T2 đã bán cho ông Tr1 để bảo vệ quyền lợi của ông Tr1.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ông C bán cho bà P, bà T1, ông K yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng này do ông C tự ý lấy tài sản có phần hùn của bà T1, ông K để gán nợ cho bà P mà không có sự đồng ý của bà T1, ông K và của bà T2; mặt khác nhà đất lúc ông C bán đang nằm ngân hàng thì bản thân ông C cũng không được quyền bán. Như vậy, hợp đồng này bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 và người đại diện hợp pháp của bà T2 là bà Bùi Thị Minh Tr trình bày:

Bà T2 và ông Hồ Diên C là vợ chồng có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện T (nay là Ủy ban nhân dân phường A, thành phố T), tỉnh Bình Dương ngày 24 tháng 6 năm 2005 (số 33/2005).

Chồng bà T2 là người đứng tên đối với thửa đất số 1264, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.589,7m^2 tọa lạc tại Khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 160876 (số vào sổ CS 08609) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2015 cập nhật biến động đất đai sang tên ông Hồ Diên C ngày 28/01/2016. Thực tế phần đất này là tài sản chung của vợ chồng bà T2, Chuyên và ông Đào Hồng K, bà Nguyễn Thị T1. Theo đó, diện tích đất này và toàn bộ tài sản gắn liền đất là tài sản chung theo tỉ lệ: Ông C, bà T2 40% giá trị và ông K, bà T1 sở hữu 60% giá trị. Tuy nhiên giữa các bên chỉ có thỏa thuận bằng lời nói mà không lập thành văn bản.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông K, bà T1 đồng ý để ông C đứng tên quyền sử dụng đất và giao cho ông C thực hiện các thủ tục vay vốn Ngân hàng A và xin phép xây dựng Trường Mầm non T. Sau khi xây dựng trường hai bên tiến hành kinh doanh lĩnh vực mầm non, trong đó bà Nguyễn Thị T1 làm chủ trường, kinh doanh phân chia lợi nhuận theo phần vốn góp vợ chồng ông C, bà T2 40%, vợ chồng ông K, bà T1 60%.

Tuy nhiên do ông C tự ý đưa đất thuộc sở hữu chung vào vay vốn ngân hàng với số tiền nợ lên đến hơn 11 tỷ đồng mà không nói cho ông K, bà T1 và bà T2 biết. Cho đến khi ông C bị bắt giam về tội "Đánh bạc", không có tiền trả ngân hàng thì bà T2, ông K và bà T1 mới biết ông C đã lấy đất thuộc sở hữu chung để đi thế chấp ngân hàng với số nợ đã vượt quá phần sở hữu của ông C trong khối tài sản chung. Do đó, để trả nợ ngân hàng, ông C, bà T2 và ông K, bà T1 đã thống nhất vay tiền bên ngoài để giải ngân cho ngân hàng, lấy sổ đất ra

bán lấy tiền trả nợ, số tiền bán đất dư còn lại thì ông C, bà T2 phải trả lại cho ông K, bà T1 vì đất và tài sản gắn liền đất là tài sản thuộc sở hữu chung như trình bày ở trên.

Do đó, được sự thống nhất của ông K, bà T1, ông C đã ủy quyền cho bà T2 được thực hiện các thủ tục để xóa thế chấp sau đó được toàn quyền quyết định đối với tài sản này. Bà T2 tìm được người đồng ý nhận mua toàn bộ tài sản trên là ông Vũ Văn Tr1 với giá 18.913.000.000 đồng và ông Tr1 đồng ý cho bà T2 vay tiền để đáo hạn ngân hàng, xóa thế chấp thì hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 10/9/2020, bà T2 đã ký hợp đồng vay số tiền 12.913.000.000 đồng của ông Tr1 để thực hiện các thủ tục giải chấp tại ngân hàng, nộp tiền thuế chuyển thổ cư thì ngày 18/9/2020 bà T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Tr1, giao tài sản cho ông Tr1 quản lý, sử dụng và ông Tr1 đã giao số tiền còn lại 6.000.000.000 đồng cho bà T2 bằng tiền mặt. Bà T2 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ ông Tr1 là 18.913.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2020 thì bà T2 đã liên hệ Ủy ban nhân dân phường T xác nhận bất động sản không tranh chấp để chuyển quyền sở hữu cho ông Tr1 nhưng Ủy ban nhân dân phường T không xác nhận với lý do có đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng. Diện tích đất mà bà P đang khởi kiện tranh chấp là diện tích 1.918,1m^2 (có 60m^2 đất thổ cư) thuộc thửa 1250, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương không phải là thuộc sở hữu của ông C. Bà T2 không biết có hay không việc ông C bán đất cho bà P vì ông C thường xuyên vay tiền để chơi đánh bài, có thể bà P cũng là trường hợp tương tự cho ông C vay tiền đánh bài bằng hình thức gán nợ là ghi giấy tay bán đất. Bà T2 không biết bà Vũ Thị Lan P là ai, không biết việc ông C ký giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P. Chồng bà T2 là người đam mê cờ bạc, phá tán tài sản, gây nợ nhiều nơi, cũng vì thói mê cờ bạc mà tài sản trong nhà tiêu tan và ông C đã bị bắt giam về việc đánh bạc. Nếu bà P thực sự mua đất của ông C thì bà P phải biết đất này đang thế chấp ngân hàng, đất muốn mua phải có sự đồng ý của bà T2 là vợ ông C nhưng bà P không biết gì về các quan hệ này và không biết tình trạng bất động sản đang nhận chuyển nhượng nên bà T2 nghi ngờ bà P cho ông C vay tiền đánh bạc bằng hình thức gán nợ chuyển nhượng đất.

Bà T2 xác nhận đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng phần đất trên từ ông Tr1 và bà T2 đã bàn giao toàn bộ đất và tài sản gắn liền đất cho ông Tr1 quản lý, sử dụng và định đoạt nên vợ chồng bà T2 không còn quyền lợi gì trên đất này, kể cả ông K, bà T1 cũng không có quyền lợi gì trên đất này nữa vì đã nhận tiền bán đất là 6.000.000.000 đồng. Đối với thỏa thuận góp vốn và thanh toán tiền góp vốn giữa ông C, bà T2 và ông K, bà T1 thì các bên tự thương lượng giải quyết, bà T2 không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà T2 xác định bà T2 và ông C đã bán toàn bộ nhà đất đang tranh chấp cho ông Tr1 nên vợ chồng bà T2 không còn quyền lợi gì đối với tài sản này vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn, bà T2 không đồng ý. Đối với yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn Tr1, bà T2 đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Lan P đối với bị đơn ông Hồ Diên C về việc buộc ông Hồ Diên C tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng đối với phần đất có diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.589m^2, thuộc thửa 1264, tờ bản đồ số 3 (B2.1) cho bà Vũ Thị Lan P, bà Vũ Thị Lan P thanh toán cho ông Hồ Diên C số tiền còn lại 6.700.000.000 đồng (sáu tỷ bảy trăm triệu đồng) theo thỏa thuận.

1.1. Tuyên bố "Hợp đồng mua bán nhà và đất" ngày 20/5/2019 giữa ông Hồ Diên C và bà Vũ Thị Lan P vô hiệu.

1.2. Buộc ông Hồ Diên C phải trả lại số tiền 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng) cho ông Ngô Văn P1 và bà Vũ Thị Lan P.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn Tr1 đối với bà Nguyễn Thị T2 và ông Hồ Diên C.

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2020 giữa ông Vũ Văn Tr1 và bà Nguyễn Thị T2 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.589m^2 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 160876 (số vào sổ CS 08609) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2015 cập nhật biến động đất đai sang tên ông Hồ Diên C ngày 28/01/2016.

(Phần có ký hiệu A, A1, A2 sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ông Vũ Văn Tr1 có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.2. Công nhận diện tích theo đo đạc thực tế là 1.589m^2 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 160876 (số vào sổ CS 08609) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2015 cập nhật biến động đất đai sang tên ông Hồ Diên C ngày 28/01/2016 và toàn bộ tài sản gắn liền đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Vũ Văn Tr1.

(Phần có ký hiệu A, A1, A2 sơ đồ bản vẽ kèm theo)

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/3/2021, nguyên đơn bà Vũ Thị Lan P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn P1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn Tr1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Tr1.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Vũ Thị Lan P là bà Trần Thị T đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để nhờ người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn P1 là ông Nguyễn Hồng V vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Hợp đồng mua bán ngày 20/5/2019, giữa bà P và ông C thỏa thuận thửa đất không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời quyền sử dụng đất 02 bên thỏa thuận là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông C và bà T2 nhưng không được sự đồng ý của bà T2 nên hợp đồng mua bán trên vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng mua bán ngày 20/5/2019 vô hiệu là có căn cứ.

Xét kháng cáo của bà P: Ngày 17/6/2020, ông C có ủy quyền cho bà T2 đối với phần đất tranh chấp, đồng thời bà T2 là đồng sở hữu tài sản chung đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tr1 ngày 18/9/2020. Tuy hợp đồng không tuân thủ về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và đã giao đất cho ông Tr1 nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là có căn cứ nên kháng cáo của bà P là không có cơ sở.

Đối với kháng cáo của ông P1, người đại diện hợp pháp của ông P1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông P1.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn P1 là ông Nguyễn Hồng V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn P1.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường Mầm non T; ông Đào Hồng K; bà Nguyễn Thị T1; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 là bà Bùi Thị Minh Tr có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Vũ Thị Lan P là bà Trần Thị T có đơn yêu cầu hoãn phiên tòa để nhờ người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Xét, yêu cầu của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 75 của Bộ luật Tố tụng dân sự và quy định tại khoản 4 Điều 18 của Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định trong Phần thứ nhất "những quy định chung" của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Nguyên đơn bà Vũ Thị Lan P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn P1 chỉ kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với phần yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn Tr1. Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Lan P đối với bị đơn ông Hồ Diên C về việc buộc ông Hồ Diên C tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng đối với phần đất có diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.589m^2, thuộc thửa 1264, tờ bản đồ số 3 (B2.1) cho bà Vũ Thị Lan P, bà Vũ Thị Lan P thanh toán cho ông Hồ Diên C số tiền còn lại 6.700.000.000 đồng (sáu tỷ bảy trăm triệu đồng) theo thỏa thuận; tuyên bố "Hợp đồng mua bán nhà và đất" ngày 20/5/2019 giữa ông Hồ Diên C và bà Vũ Thị Lan P vô hiệu; buộc ông Hồ Diên C phải trả lại số tiền 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng) cho ông Ngô Văn P1 và bà Vũ Thị Lan P. Xét thấy, nguyên đơn bà P, bị đơn ông C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị và đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định nên phần quyết định này đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo nêu trên của nguyên đơn bà P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1.

[5] Ngày 20/5/2019, bà Vũ Thị Lan P và ông Hồ Diên C ký hợp đồng mua bán nhà và đất. Theo nội dung hợp đồng thể hiện ông C đồng ý bán căn nhà đất số 1250, tờ bản đồ số 3 tại khu phố T, phường B, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương, thực trạng ngang 26,40m, dài 56m, diện tích khuôn viên 1.918,1m^2 trong đó 60m^2 đất ở, 1.858,1m^2 trồng cây lâu năm thuộc thửa 1250, tờ bản đồ số 3 với giá thỏa thuận 10.000.000.000 đồng. Phương thức thanh toán, bà P đặt cọc cho ông C số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán ngay khi ông C xóa thế chấp và công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà P.

[6] Xét, Hợp đồng mua bán ngày 20/5/2019, giữa bà P và ông C không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai là đã vi phạm điều kiện về hình thức theo quy đinh tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Về nội dung của hợp đồng, căn cứ vào hồ sơ biến động quyền sử dụng đất đối với Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 160876, số vào sổ CS08609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2015 thì thời điểm ông Hồ Diên C được cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất từ ông Phạm Đức Vinh thì thửa đất số 1250 đã được tách thành 02 thửa là thửa số 1261 có diện tích 328,4m^2 và thửa 1264 có diện tích 1.589m^2 (là thửa đất hiện nay đang tranh chấp) Nhà nước chỉ công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Diên C với diện tích 1.589,7m^2 tại thửa 1264 mà không công nhận quyền sử dụng đất cho ông C với thửa 1250, diện tích 1.918,1m^2 nên tượng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán ngày 20/5/2019 không còn tồn tại vào thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng do không kinh nhiệm nên ghi thông tin tại hợp đồng không đúng, đối tượng mà bà P và ông C thỏa thuận tại hợp đồng là diện tích đất 1.589,7m^2 thuộc thửa 1264, tờ bản đồ số 3, nếu đối tượng thửa 1264 như bà P trình bày thì tại thời điểm bà P và ông C ký hợp đồng mua bán thì quyền sử dụng đất trên là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của ông Hồ Diên C và bà Nguyễn Thị T2 theo quy định Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông C ký mà không có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị T2 là vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại Điều 213 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, tại thời điểm ông C và bà P ký hợp đồng chuyển nhượng thì tài sản đang bị thế chấp tại Ngân hàng A là đã vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự. Nguyên đơn cho rằng, bà T2 biết việc chuyển nhượng, bà T2 không thừa nhận nhưng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

[7] Bị đơn cho rằng việc ký Hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 20/5/2019 là để che giấu cho giao dịch vay mượn tiền. Tuy nhiên, bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ xác định Hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 20/5/2019 là giả tạo che giấu cho quan hệ vay tài sản như bị đơn trình bày.

[8] Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 20/5/2019 giữa bà P và ông C là vi phạm về hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 và 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tiếp tục thực hiện hợp đồng và tuyên Hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 20/5/2019 giữa bà P và ông C vô hiệu là có căn cứ.

[9] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông C cho rằng số tiền 3.300.000.000 đồng tại Bản cam kết ngày 20/01/2020 là số tiền gốc và lãi của nhiều lần vay không phải tiền chuyển nhượng đất nhưng bà P không thừa nhận và ông C không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do vậy. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C có trách nhiệm hoàn trả cho bà P số tiền 3.300.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ Luật Dân sự 2015.

[10] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Tr1: Ngày 18/9/2020, giữa ông Tr1 và và Nguyễn Thị T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung hợp đồng thể hiện bà Nguyễn

Thị T2 là người được ông Hồ Diên C ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2020 chuyển nhượng cho ông Vũ Văn Tr1 quyền sử dụng đất diện tích 1.589m^2 thuộc thửa 1264, tờ bản đồ số 3, tại Khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 160876 (số vào sổ CS 08609) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2015 cập nhật biến động đất đai sang tên ông Hồ Diên C ngày 28/01/2016. Giá chuyển nhượng 18.913.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán, đợt 1 hai bên thống nhất chuyển số tiền vay 12.913.000.000 đồng mà bà T2 đã vay ngày 10/9/2020 thanh toán hợp đồng chuyển nhượng và tài sản gắn liền với đất, đợt 2 sau khi ký hợp đồng ngày 18/9/2020 thì ông Tr1 thanh toán hết số tiền còn lại là 6.000.000.000 đồng.

[11] Xét, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2020, giữa bà T2 và ông Tr1 không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai. Về đối tượng của hợp đồng, như tại đoạn [6] đã phân tích diện tích đất 1.589,7m^2 thuộc thửa 1264, tờ bản đồ số 3 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Hồ Diên C và bà Nguyễn Thị T2 theo quy định Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình. Như vậy, bà T2 là chủ sử dụng đất và là người được đồng sở hữu phần đất ông Hồ Diên C ủy quyền hợp pháp theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2020 ký hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp về mặt chủ thể giao kết hợp đồng, tại thời điểm ký hợp đồng tài sản đã được xóa thế chấp. Như vậy, nguyên đơn bà P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2020 vi phạm hình thức là đúng nhưng việc bà P, ông P1 cho rằng do vi phạm hình thức hợp đồng nên hợp đồng phải vô hiệu là không phù hợp. Bởi lẽ, tuy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2020 vi phạm về hình thức nhưng bà T2, ông C đã nhận đủ 100% số tiền chuyển nhượng, bên chuyển nhượng bà T2, ông C cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tài sản trên đất là ông Đào Hồng K, bà Nguyễn Thị T1 đều thống nhất việc chuyển nhượng và đã tiền hành bàn giao tài sản cho ông Tr1 theo Biên bản ngày 19/9/2020, ông Tr1 đã nhận đã nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tiến hành sửa chữa, xây dựng mới và quản lý, sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2020, là phù hợp.

[12] Bà P, ông P1 cho rằng tại thời điểm bà T2 và ông Tr1 ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà P đã có tranh chấp với ông C. Căn cứ vào các chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thể hiện ngày 29/4/2020, bà P khởi kiện ông C tại Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, đồng thời bà P có gửi đơn xin ngăn chặn đến Ủy ban nhân dân phường T, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Dĩ An yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T tạm thời ngăn chặn toàn bộ giao dịch liên quan đến thửa đất 1250, thửa 1264. Ngày 15/5/2020, bà P có đơn rút toàn bộ hồ sơ vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố Thuận An. Ngày 31/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Dĩ An có văn bản yêu cầu bà P cung cấp văn bản ngăn chặn của Tòa án và các cơ quan có thẩm

quyền đề nghị tạm dừng đăng ký biến động của thửa đất 1264. Ngày 20/8/2008, thì Ủy ban nhân dân phường T mời bà P thông báo cho bà P biết là ông C đang tiến hành thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất theo đơn mà bà P đã gửi và yêu cầu bà P cung cấp các văn bản của cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn thực hiện các giao dịch trên nhưng bà P xác định là bà P đang thực hiện tố tụng tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An nhưng chưa thụ lý vụ án. Đến ngày 22/9/2020, bà P mới nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An. Như vậy, trong khoảng thời gian từ ngày 15/5/2020 đến ngày 21/9/2020, bà P không có tranh chấp đối với thửa đất và không có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn các giao dịch liên quan đến thửa đất trên. Do vậy, việc bà P cho rằng việc bà T2, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tr1 vào ngày 18/9/2020 là đất đang có tranh chấp nên vi phạm điều 188 Luật Đất đai là không có căn cứ.

[13] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[14] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 310 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn P1.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị Lan P.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Vũ Thị Lan P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn P1 mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0049452 và 0049453 cùng ngày 02 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (do bà Trần Thị T nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết