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

Bản án số: 261/2019/DS-PT
Ngày 14-11-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản

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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào – 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 14 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 272/2019/TLPT-DS ngày 04/10/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 270/2019/QĐPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Hồng M, sinh năm 1954; địa chỉ: Số B, khu phố 2, ấp E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Số C, hẻm D, đường D, Phường M1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Thân Thị Thu P, sinh năm 1996; địa chỉ: Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông; địa chỉ liên hệ: N, đường H, khu phố L, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 23/8/2018).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Hùng V, sinh năm 1963;

2. Bà Hà Thị L1, sinh năm 1965;

3. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: E, B1, Phường Đ, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Vũ Hữu Thu H2, sinh năm 1994; địa chỉ: 677/2, đường P, Phường E, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Nghiêm Thùy T2, sinh năm 1983;

Người đại diện hợp pháp của bà T2: Ông Nguyễn Duy T3, sinh năm 1973; địa chỉ: 402/12, đường H3, Phường I, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2018).

2. Ông Nguyễn Duy T3, sinh năm 1973; địa chỉ: 402/12, đường H3, Phường I, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1948; địa chỉ: Ấp H4, xã M2, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1947; địa chỉ: Ấp H4, xã M2, huyện D, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Dương Minh S, sinh năm 1944; địa chỉ: Ấp H5, xã M2, huyện D, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Nguyễn Thúy N, sinh năm 1948; địa chỉ: Ấp H5, xã M2, huyện D, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Phan Thị Thương H8, sinh năm 1978; địa chỉ: 47, đường H6, khu phố 5, phường H7, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Lê Thị Ánh H9, sinh năm 1976; địa chỉ: 228, đường L, khu phố T4, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Thân Thị Thu P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 07/5/2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện của nguyên đơn bà Thân Thị Thu P trình bày:

Thông qua giới thiệu của bạn bè bà Trần Hồng M biết vợ chồng ông Nguyễn Hùng V và bà Hà Thị L1 có nhu cầu vay tiền nên ngày 07/5/2016 ông Nguyễn Hùng V, bà Hà Thị L1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Vũ Hữu Thu H2 có lập giấy cam kết tại Văn phòng C1 với nội dung: Ông V, bà L1 ông H1 và bà H2 đã nhận đủ số tiền vay 2.000.000.000 đồng của bà M, thời hạn vay là 30 ngày kể từ ngày ký cam kết. Nếu hết thời hạn mà không trả được số tiền vay thì ông V, bà L1 ông H1 và bà H2 cam kết sẽ chuyển nhượng cho bà M thửa đất số O, diện tích 589,6m^2, tờ bản đồ số Ơ, tại phường P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ Q cấp ngày 27/12/2011 (cấp cho bà Nguyễn Thị T5, đăng ký biến động tên vợ chồng ông bà H1 ngày 30/01/2015); quyền sở hữu doanh nghiệp của ông Nguyễn Văn H1 theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp tư nhân xăng dầu N số R, đăng ký lần đầu ngày 24/4/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 14/01/2016.

Ngày 09/5/2016, bà L1 và ông V cùng viết giấy xác nhận nợ với bà M với nội dung vợ chồng Ông V, bà L1 ông H1 và bà H2 có vay của bà M số tiền 2.000.000.000 đồng, sau đó vợ chồng ông H1, bà H2 có vay thêm của bà M mỗi lần vay 200.000.000 đồng, 300.000.000 đồng và 600.000.000 đồng; đến thời điểm viết giấy xác nhận nợ thì số tiền nợ là 9.000.000.000 đồng. Ông V, bà L1 cam kết trả toàn bộ số nợ này trong thời hạn 03 tháng.

Cùng ngày 09/5/2016, ông V, bà L1 có viết giấy mua bán cây xăng, chuyển nhượng đất cho bà M với nội dung: Vợ chồng ông V, bà L1 là chủ sử dụng đất và chủ doanh nghiệp tư nhân xăng dầu N, mọi việc điều hành hoạt động kinh doanh xăng dầu, giao dịch đất đai, vay vốn và thanh toán nợ ngân hàng đều do vợ chồng ông bà quyết định. Ông V, bà L1 xác định ông bà bán cho bà M quyền sử dụng đất và trạm xăng nói trên với giá 9.000.000.000 đồng và được cấn trừ vào số tiền mà bà L1, ông V đã vay mượn của bà M. Hẹn 30 ngày sau sẽ công chứng sang tên. Tuy nhiên, đến hạn thì Ông V, bà L1 ông H1, bà H2 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho bà M theo thoả thuận. Bà M đã nhiều lần yêu cầu các bị đơn thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên nhưng ông V, bà L1 ông H1 và bà H2 trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ. Sau đó, bà M phát hiện thửa đất số Ư và cây xăng đã được vợ chồng ông bà H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Nghiêm Thùy T2 và ông Nguyễn Duy T3.

Nay, bà M khởi kiện yêu cầu buộc Ông V, bà L1 ông H1 và bà H2 phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện chuyển nhượng cho bà M phần đất thuộc thửa số O (số thửa mới V1, V2), tờ bản đồ số X, tại số Ă, Đại lộ B, khu phố 7, phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ Q do cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/12/2011 (đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông bà H1 ngày 30/01/2015).

- Bị đơn ông Nguyễn Hùng V, bà Hà Thị L1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Vũ Hữu Thu H2:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn Ông V, bà L1 ông H1, bà H2 nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng và cũng không gửi ý kiến bằng văn bản để chấp nhận hay phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Duy T3, bà Nguyễn Nghiêm Thuỳ T2 (do ông T3 đại diện) trình bày:

Ông T3 không có mối quan hệ gì đối với bà M, Ông V, bà L1 ông H1, bà H2. Ông T3 và vợ chồng ông H1, bà H2 có thực hiện nhiều giao dịch với nhau và vợ chồng ông H1, bà H2 có ủy quyền cho ông T3 toàn quyền quyết định đối với thửa đất số O, diện tích 589,6m^2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ Q, cấp ngày 27/12/2011, đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông bà H1 ngày 30/01/2015).

Sau khi được ủy quyền, ông T3 thực hiện thủ tục tách thửa đất số O thành 02 thửa đất số V1 (diện tích 283,3m^2) và thửa V2 (diện tích 306,3m^2). Ngày 21/9/2016, ông T3 ký hợp chuyển nhượng cho ông Dương Minh S thửa đất số V1, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số R1, quyển số K1TP/CC-SCC/HĐGD và chuyển nhượng ông Nguyễn Văn X thửa đất số V2, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số R2, quyển số K2TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S. Ông S, ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/11/2016.

Ngày 15/12/2016, ông S và ông X ký hợp đồng chuyển nhượng lại 02 thửa đất V1 và V2 cho bà Nguyễn Nghiêm Thùy T2; hợp đồng đã hoàn thành, bà T2 đăng ký biến động sang tên ngày 30/12/2016.

Ngày 07/5/2018, ông T3, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất đối với 02 thửa đất số V1, V2 cho bà Phan Thị Thương H8 và bà Lê Thị Ánh H9 với giá 16.500.000.0000 đồng (mười sáu tỷ năm trăm triệu đồng); hợp đồng được Văn phòng công chứng N công chứng số Q1, Q2 ngày 07/5/2018. Vợ chồng ông T3, bà T2 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, chỉ còn lại 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) sau khi sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn thành thì thanh toán hết. Ông T3 và bà T2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Trần Hồng M vì phần đất tranh chấp của ông H1 chứ không phải của ông V, bà L1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ánh H9, bà Phan Thị Thương H8 thống nhất trình bày:

Bà H8 và bà H9 có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số V1, V2 của bà T2 và ông T3 với giá hơn 16.000.000.000 đồng; hồ sơ chuyển nhượng có đầy đủ thủ tục có giấy xác nhận cơ quan U phường P2 về tình trạng bất động sản không tranh chấp, không bị quy hoạch… Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng N công chứng số Q1, Q2 ngày 07/5/2018. Theo yêu cầu của bà H8, bà H9 cơ quan có thẩm quyền đo đạc và hợp thửa thành thửa đất mới.

Bà H8, bà H9 đã nhận đất, giấy tờ đất và thanh toán cho ông T3, bà T2 số tiền 16.300.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng chưa thanh toán vì chưa sang tên bà H8, bà H9 được do có tranh chấp của bà M.

Bà H8, bà H9 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị D trình bày:

Ông X và bà D uỷ quyền cho ông Nguyễn Duy T3 mua phần đất diện tích 306,3m^2, thửa đất số V2, tờ bản đồ số Ơ, tại phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; sau đó ủy quyền lại cho ông T3 chuyển nhượng lại diện tích 306,3m^2, thửa đất số V1 cho người khác nên không còn quyền lợi gì liên quan đến thửa đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Minh S và bà Nguyễn Thuý N trình bày:

Ông S và bà N uỷ quyền cho ông Nguyễn Duy T3 mua phần đất diện tích 283,3m^2, thửa đất số V2, tờ bản đồ số Ơ, tại phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; sau đó ủy quyền lại cho Ông T3 chuyển nhượng lại diện tích 283,3m^2, thửa đất số V2 cho người khác nên không còn quyền lợi gì liên quan đến thửa đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1 đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Hồng M đối với bị đơn ông Nguyễn Hùng V, bà Hà Thị L1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Vũ Hữu Thu H2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Bà Trần Hồng M phải chịu số tiền 2.532.000 đồng, bà M đã nộp xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 23/7/2019 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Thân Thị Thu P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng buộc bị đơn ông Nguyễn Hùng V, bà Hà Thị L1, ông Nguyễn Văn H1 và bà Vũ Hữu Thu H2 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng cho bà Trần Hồng M thửa đất số O (nay là V1, V2), tờ bản đồ số Ơ, tọa lạc tại 102, Đại lộ B, khu phố 7, phường P2, thành phố T1, Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của bà M thì Tòa án giải quyết buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho bà M 9.000.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất vay theo quy định của Bộ luật Dân sự.

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 quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản xuất phát từ quan hệ vay mượn số tiền 02 tỷ đồng. Nguyên đơn có lập cam kết sau 03 tháng nếu không trả được số nợ thì phải thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa O (nay là thửa

V1, V2) cho bị đơn, như vậy thực chất đây là quan hệ vay tài sản nên cần xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi giải quyết lại không giải quyết triệt để nội dung vụ án, không xem xét về hiệu lực của bản cam kết các bên lập ngày 07/5/2016 và số tiền vay 09 tỷ đồng theo xác nhận nợ của các bên; số tiền vay 2 tỷ đồng đã làm rõ bốn người vay, số tiền bảy tỷ đồng chưa xác định được bà H2 có vay không, có quyền lợi gì không cũng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, Tòa án chỉ giải thích cho nguyên đơn về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tại phiên tòa nhưng lại áp dụng hướng dẫn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 để tiếp tục giải quyết vụ án là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy 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:

Sau khi thụ lý vụ án ngày 28/12/2018, Tòa án cấp sơ thẩm niêm yết các văn bản tố tụng cho các bị đơn tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của các bị đơn số E, B1, Phường Đ, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, Công an Phường Đ, quận B2 trả lời Tòa án tại Phiếu yêu cầu xác minh ngày 29/3/2019 là các bị đơn đã bán nhà đi khỏi nơi cư trú từ năm 2011. Do đó, có căn cứ xác định các bị đơn không nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án cũng như không biết kết quả xét xử sơ thẩm để thực hiện quyền kháng cáo nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục thông báo công khai theo quy định tại khoản 1 Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa đảm bảo cho các bị đơn thực hiện quyền tự bảo vệ quyền lợi của mình trong vụ án.

[2] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch giữa các bên xác lập trước ngày 01/01/2017, nội dung và hình thức không phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Tòa án áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

[3] Về nội dung:

[3.1] Ngày 07/5/2016, ông V, bà L1 ông H1, bà H2 (bên vay tiền – A) với bà M (bên cho vay tiền – B) ký "Giấy cam kết", được Văn phòng Công chứng T10, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số K, quyển số Ă-SCT/CK,CD có nội dung: Bên B cam kết đã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bên A vay, bên A cam kết đã nhận đủ số tiền vay của bên B là 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 30 ngày kể từ ngày cam kết này được chứng thực. Bên A cam kết nếu hết thời

hạn vay mà bên A chưa thanh toán được số tiền vay 2.000.000.000 đồng thì bên A có trách nhiệm chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản gồm: Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất số O, tờ bản đồ số Ơ tại phường P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Q do cơ quan U thị xã T1, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/12/2011 cho ông Nguyễn Hữu H1 và bà Vũ Hữu Thu H2 và quyền sở hữu doanh nghiệp tư nhân đối với Doanh nghiệp tư nhân xăng dầu N theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tư nhân số R do Phòng Đ – Sở K tỉnh Bình Dương đăng ký lần đầu ngày 24/4/2015, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 14/01/2016 do ông Nguyễn Văn H1 làm chủ doanh nghiệp với giá 9.000.000.000 đồng (bút lục số 78 – 80).

Như vậy, giao dịch giữa các bên là giao dịch có điều kiện theo quy định tại Điều 125 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.2] Ngày 09/5/2016, ông V, bà L1 ký giấy xác nhận nợ có nội dung: Chúng tôi có vay nợ bà M số tiền 2.000.000.000 đồng, quá trình làm ăn con tôi ông H1 và con dâu bà H2 có vay thêm bà M mỗi lần 200 triệu đồng, có lần 300 triệu đồng, 600 triệu đồng, chúng tôi xác nhận còn nợ bà M số tiền 9.000.000.000 đồng, cam kết trả trong thời gian 03 tháng (bút lục số 81). Như vậy, giao dịch xác lập ngày 09/5/2016 đã bao gồm nội dung thỏa thuận giữa hai bên tại giao dịch xác lập ngày 07/5/2016; theo đó thì ông V, bà L1 cam kết trả cho bà M số tiền 9.000.000.000 đồng trong thời gian 03 tháng, không còn cam kết chuyển nhượng đất và Doanh nghiệp tư nhân N cho bà M.

[3.3] Ngoài ra, cùng ngày 09/5/2016, ông V, bà L1 và bà M ký "giấy mua bán cây xăng, chuyển nhượng đất", với nội dung: Ông V, bà L1 là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số O nêu trên. Nay vợ chồng ông V, bà L1 bán cây xăng N và chuyển nhượng đất này cho bà M với giá 9.000.000.000 đồng, tiền mua bán sẽ được cấn trừ tiền vay mượn nợ, hẹn 30 ngày sau đi công chứng sang tên (bút lục 82). Quyền sử dụng đất và Doanh nghiệp tư nhân N do ông H1 đứng tên nên thỏa thuận giữa ông V, bà L1 và bà M về việc "mua bán cây xăng, chuyển nhượng đất" là vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. Tuy nhiên, bà M không có bản chính "giấy mua bán cây xăng, chuyển nhượng đất" giao nộp cho Tòa án nên chứng cứ này không có giá trị chứng minh (bút lục số 82).

[3.4] Như vậy, giao dịch giữa bà M và Ông V, bà L1 ông H1, bà H2 vào ngày 07/5/2016 là vay tiền và "cam kết" chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản trên đất (doanh nghiệp xăng dầu N); đến ngày 09/5/2016, ông V và bà L1 ký "giấy xác nhận nợ" bà M 9.000.000.000 đồng và hẹn trong thời gian 03 tháng trả đủ tiền nợ vay cho bà M, không còn giữ "cam kết" chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản trên đất cho bà M. Ông V, bà L1 giao bản chính "giấy xác nhận nợ" cho bà M giữ, bà M không phản đối nội dung ghi trong "giấy xác nhận nợ"; do đó, thỏa thuận giữa các bên tại giao dịch ngày 07/5/2016 với số tiền nợ 2.000.000.000 đồng và điều kiện không trả được nợ thì chuyển nhượng đất và

Doanh nghiệp tư nhân N có thay thế bằng thỏa thuận ngày 09/5/2016 với cam kết trả số tiền nợ 9.000.000.000 đồng, không có điều kiện khác thì cần phải phân tích đánh giá làm rõ. Quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do vợ chồng ông bà H2 chiếm giữ và không bị bất kỳ cá nhân, cơ quan, tổ chức nào hạn chế các quyền của chủ sở hữu, chủ sử dụng đất.

[4] Đến ngày 26/8/2016, ông H1 và bà H2 ký hợp đồng ủy quyền cho ông T3 được quyền định đoạt thửa đất số O, diện tích 589,6m^2 (Giấy chứng nhận cấp cho bà Nguyễn Thị T10 ngày 27/12/2011, đăng ký biến động sang tên ông H1, bà H2 ngày 30/01/2015). Ngày 21/9/2016 Ông T3 chuyển nhượng một phần thửa số O (lập thửa mới số V1, diện tích 283,3m^2) cho ông Dương Minh S và một phần thửa O còn lại (lập thửa mới V2, diện tích 306,3m^2) ông Nguyễn Văn X. Ông Dương Minh S và ông Nguyễn Văn X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/11/2016.

Ngày 15/12/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị D ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số V2, diện tích 306,3m^2 cho bà Nguyễn Nghiêm Thùy T2; vợ chồng ông Dương Minh S, bà Nguyễn Thúy N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số V1, diện tích 283,3m^2 cho bà Nguyễn Nghiêm Thùy T2; hợp đồng được công chứng, bà T2 đã đăng ký biến động sang tên ngày 30/12/2016.

Ngày 07/5/2019, vợ chồng bà Nguyễn Nghiêm Thùy T2, ông Nguyễn Duy T3 ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 711 và 712 ở trên cho bà Phan Thị Thương H8 và bà Lê Thị Ánh H9; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng N. Do bà M khởi kiện tranh chấp nên bà H8, bà H9 chưa đăng ký sang tên được.

Ông H1, bà H2 được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số O, tờ bản đồ số Ơ tại phường P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương; ông H1, bà H2 không bị hạn chế các quyền của người sử dụng đất nên các giao dịch hợp đồng do ông H1, bà H2 ký và các giao dịch do người thứ ba, thứ tư.... xác lập đối với với thửa đất số O được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp pháp là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, bà M khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (Doanh nghiệp xăng dầu N); Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của bà M nhưng không tuyên hợp đồng có hiệu lực hay bị hủy bỏ hoặc bị vô hiệu và giải quyết hậu quả....là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án. Các bị đơn đều vắng mặt không có lý do chính đáng trong suốt quá trình tố tụng, không có ý kiến bằng văn bản nộp cho Tòa án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ***các đương sự*** không yêu cầu giải quyết hậu quả nên theo hướng dẫn tại Văn bản số 01/2017/GĐ-TANDTC, Tòa án không giải quyết hậu quả của hợp đồng là không đúng nội dung đã hướng dẫn. Mặc khác, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định đã có ý kiến từ cấp sơ thẩm là nếu Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản không hợp pháp thì yêu cầu các bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền gốc 9.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

Với những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật, các đương sự đều được đảm bảo chế độ xét xử ở hai cấp Tòa án như quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ yêu cầu của đương sự để xác định đúng quan hệ pháp luật cần phải giải quyết và pháp luật cần áp dụng trong vụ án (Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự).

Kháng cáo của của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của của nguyên đơn bà Trần Hồng M.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Hồng M được miễn nộp.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T thành phố T1;
- TAND thành phố T1;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

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

Đào Minh Đa