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

Bản án số: 332/2023/DS-PT
Ngày 16-8-2023
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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - 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 09 và 16 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 197/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 281/2023/QĐ-PT, ngày 10 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 330/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Huỳnh Kim T, sinh năm 1969 và bà Đoàn Thị M, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: số nhà A, Đại lộ B, tổ E, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trần Tấn K, sinh năm 1976 và bà Trần Thị Hồng P, sinh năm 1992; cùng địa chỉ liên lạc: số E, đường N, khu dân cư P, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2022); ông K và bà P đều có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn T1, sinh năm 1945 và bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1950; cùng địa chỉ: số nhà A, đường T, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thế A, sinh năm 1978; HKTT: tổ H, ấp P, phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số nhà A, đường N, tổ H, khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/11/2022); có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ông Huỳnh Hữu P1, sinh năm 1959; địa chỉ: số nhà D, Đại lộ B, tổ A, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Hữu P1:

3.1.1. Ông Đặng Huỳnh L, sinh năm 1980; địa chỉ: số nhà A, đường T, khu dân cư C, tổ I, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/11/2022), vắng mặt.

3.1.2. Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ G, khu phố P, phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/3/2023), có mặt

3.2. Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: số nhà B, đường N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ngân hàng N; địa chỉ: số B, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. (Địa chỉ Ngân hàng N - Chi nhánh K: số B, Đại lộ T, khu công nghiệp S, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Ngọc S: Cán bộ pháp chế - Ngân hàng N - Chi nhánh K1; có mặt ngày 09/8/2023, vắng mặt ngày 16/8/2023).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn T1 và bà Lê Thị Hồng H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P1 và Ngân hàng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 10 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M do ông Nguyễn Trần Tấn K và bà Trần Thị Hồng P làm đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2006, vợ chồng ông Huỳnh Kim T và bà Đoàn Thị M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương với vợ chồng ông Nguyễn T1 và bà Lê

Thị Hồng H, các bên có lập "Hợp đồng sang nhượng đất" ngày 28/12/2006 với nội dung cụ thể như sau: Bên ông T1, bà H chuyển nhượng cho ông T, bà M phần đất giáp ranh giữa phần đất của 02 bên có diện tích dài 87m, rộng 03m, giá chuyển nhượng 01m^2 là 8.500.000 đồng; tổng cộng bước đầu là: 261m^2 (87m x 3m) x 8.500.000 đồng/m^2 = 2.218.500.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng này được xác định lại cụ thể khi đo vẽ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên ông T, bà M. Phần diện tích đất cụ thể sau khi được đo vẽ này sẽ được trừ hành lang đường bộ theo quy định của Nhà nước, diện tích còn lại ông T, bà M tính trả tiền cho ông T1, bà H. Phương thức thanh toán: Ông T, bà M thanh toán cho ông T1, bà H 03 đợt, cụ thể như sau: đợt 1: trả 800.000.000 đồng khi hai bên thống nhất ký tên vào "Hợp đồng sang nhượng đất" ngày 28/12/2006; đợt 2: trả 200.000.000 đồng trước 15-2-2007; đợt 3: trả hết số tiền còn lại khi ông T, bà M có giấy chủ quyền.

Hai bên thống nhất: bên ông T1, bà H dọn dẹp để giao mặt bằng cho ông T, bà M; khi làm giấy tờ sang nhượng chính thức ở phường P, thuế trước bạ bên ông T, bà M nộp, thuế chuyển quyền sử dụng đất bên ông T1, bà H nộp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này nếu có phát sinh thì 02 bên cùng nhau giải quyết. Khi có giấy chủ quyền thì bên ông T, bà M trả hết số tiền còn lại cho bên ông T1, bà H. Mục đích ông T, bà M nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông T1, bà H như vừa nêu trên là để hợp thửa vào thửa đất giáp ranh thuộc quyền sử dụng đất của ông T, bà M (thửa đất số 31, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00554/QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 09/5/2002) để mở rộng diện tích đất đang sử dụng.

Vào thời điểm chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của ông T1, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận nên địa chỉ, vị trí thửa đất của phần quyền sử dụng đất chuyển nhượng được ghi nhận theo vị trí đất của ông T, bà M (thửa đất số 31, tờ bản đồ số 61, phường P, thị xã T). Tại Mục 1 Hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/12/2006 các bên đã ghi nhận rõ: *"Bên A nhượng cho Bên B phần đất giáp ranh A & B dài 87m rộng 3m"*.

Quá trình thực hiện hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/12/2006 như sau: Về giao nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng: Tháng 12/2006, ông T1, bà H đã bàn giao phần quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông T, bà M ngay sau khi các bên ký "Hợp đồng sang nhượng đất". Ông T, bà M đã xây dựng tường rào ngăn cách giữa phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên với phần quyền sử dụng đất còn lại của ông T1, bà H và đã sử dụng ổn định từ năm 2006 cho đến nay. Về thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Sau khi ký kết

hợp đồng sang nhượng đất, ngày 30/12/2006 ông T, bà M đã thanh toán đủ tiền thanh toán đợt 1 là 800.000.000 đồng cho ông T1, bà H; theo thỏa thuận, ông T, bà M có nghĩa vụ thanh toán đợt 02 số tiền là 200.000.000 đồng trước ngày 15/02/2007 và thanh toán toàn bộ số tiền còn lại khi ông T, bà M có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng. Thực tế, ông T, bà M đã thanh toán đủ số tiền đợt 02 vào ngày 14/02/2007 và thanh toán thêm một phần tiền của đợt 03 là 650.000.000 đồng vào ngày 04/7/2008, ngày 07/8/2008, ngày 22/9/2008, ngày 08/01/2009 và ngày 15/3/2009. Tất cả các số tiền thanh toán này đều được ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H ký xác nhận ngay tại trang thứ 02 và trang thứ 03 của Hợp đồng sang nhượng đất. Sau khi thanh toán tiền theo thỏa thuận và nhận đất thì ông T, bà M cũng đã nhiều lần liên hệ trực tiếp ông T1, bà H và yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận, nhưng ông T1, bà H luôn trả lời rằng ông T1, bà H chưa hoàn tất được thủ tục xin cấp giấy chứng nhận cho thửa đất nêu trên, do đó chưa thể thực hiện việc ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với phần quyền sử dụng đất đã thỏa thuận. Đến cuối tháng 9/2022, do thấy có người lạ quản lý tại thửa đất của ông T1, bà H (phần đất còn lại cạnh phần đất ông T1, bà H đã chuyển nhượng cho ông T, bà M nêu trên) thì ông T, bà M mới phát hiện: Phần quyền sử dụng đất mà ông T1, bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà M theo hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/12/2006 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 61, tại phường P, thành phố T, 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 DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/01/2022. Ông T1, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của ông T1, bà H (trong đó có cả phần quyền sử dụng đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà M theo Hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/12/2006) cho ông Huỳnh Hữu P1. Sau đó, ông T, bà M nhiều lần liên hệ trực tiếp vợ chồng ông T1, bà H đề nghị thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần quyền sử dụng đất đã thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/12/2006 nhưng ông T1, bà H không hợp tác, không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận cho ông T, bà M. Nay ông T, bà M yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (dưới hình thức đã ký kết trước đó là Hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/12/2006 giữa ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M và ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H) đối với phần quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 209, tờ bản đồ số 61, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; diện tích đất tạm tính tại thời điểm chuyển nhượng là 87m x 3m = 261m^2, diện tích đo đạc thực tế là 255,7m^2 .

- Ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M đồng ý thanh toán cho ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H số tiền thanh toán đợt 3 còn lại là 568.500.000 đồng.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 61, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Tại bản tự khai ngày 18 tháng 11 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn T1 và bà Lê Thị Hồng H do ông Nguyễn Thế A đại diện hợp pháp trình bày:

Ông Nguyễn Thế A chỉ xác định từ năm 2006 cho đến nay thì vợ chồng ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M sử dụng diện tích đất 03m ngang theo Đại lộ B (dài hết đất) của ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H để xây dựng nhà và làm một phần nhà xưởng; còn việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng hay như thế nào thì ông Thế A cung cấp văn bản sau. Ông Thế A chỉ nghe nói giữa ông T1, bà H và ông T, bà M có chuyển nhượng diện tích đất 03m ngang (hiện ông T, bà M đang sử dụng) bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay), nhưng hợp đồng này là trái với quy định của pháp luật. Vì vậy, trước yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M và ông T1, bà H thì ông Thế A không đồng ý. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 là đúng quy định của pháp luật nên ông Thế A không có ý kiến gì.

3. Tại bản tự khai ngày 18 tháng 11 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P1 do ông Đặng Huỳnh L trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật và ông P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng vào ngày 24/01/2022 nên trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Kim T và bà Đoàn Thị M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 thì ông P1 không đồng ý.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến làm việc và tham gia hòa giải nhưng đều vắng mặt không có lý do; sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử thì có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt mà không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị Anh Đ được.

5. Tại văn bản ghi ý kiến ngày 27 tháng 12 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N do ông Trần Ngọc S là người đại diện hợp pháp trình bày:

Quyền sử dụng đất có diện tích là 1.104,6m^2, thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 61, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/01/2022 cho ông Nguyễn T1 (cập nhật sang tên ông Huỳnh Hữu P1 ngày 24/01/2022). Ngày 30/3/2022, ông P1 và vợ là bà Nguyễn Thị Anh Đ thế chấp toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng N - Chi nhánh K, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379 ngày 30/3/2022, được Văn phòng C, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379/PL01 ngày 15/11/2022 được Công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 12549, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 31/3/2022.

Tài sản nêu trên được Ngân hàng N - Chi nhánh K1 thực hiện ký kết và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, việc tranh chấp giữa các đương sự với nhau trong vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" không làm thay đổi hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379 ngày 30/3/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379/PL01 ngày 15/11/2022 đã được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh K1 với khách hàng là ông Huỳnh Hữu P1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- Những người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời xác định: Do khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M và ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H ngày 28/12/2006 thì diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng tạm tính là 261m^2 là loại đất trồng cây lâu năm, hiện nay toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 255,7m^2 là đất ở đô thị và ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H đã nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất này nên ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M đồng ý nhận toàn bộ đất ở đô thị và trả lại tiền cho ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H theo Thông báo thuế năm 2008 của Chi cục T4 với giá là 10.000.000 đồng/m^2 (vị trí 1) và 3.500.000 đồng/m^2 (đất vị trí 2).

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P1 do ông Nguyễn Tấn H1 trình bày: Khi ông Huỳnh Hữu P1 và ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 209, tờ bản đồ số 61, có diện tích 1.104,6m^2, tại phường P thì ông Huỳnh Hữu P1 đã biết trong tổng diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.104,6m^2 có một phần đất đang được ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn

Thị M quản lý, sử dụng nhưng được ông Nguyễn T1 xác định đây là phần đất do ông Nguyễn T1 cho ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M thuê, đồng thời cam kết sẽ yêu cầu ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M di dời để giao đất cho ông Huỳnh Hữu P1. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hữu P1 và ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H là hợp pháp nên việc ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M yêu cầu Tòa án hủy thì ông P1 không đồng ý.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 lập ngày 18/01/2022 tại Văn phòng C1 Mới tỉnh Bình Dương, số công chứng 001278, quyển số 01-2022 TP/CC-SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.104,6m^2, đất thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 61, tại phường P, thành phố T, 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 DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920) do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/01/2022 mang tên ông Nguyễn T1 vô hiệu một phần (vô hiệu đối với phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích đất 255,7m^2 do ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M đang quản lý, sử dụng; đây là một phần trong tổng diện tích 1.104,6m^2);

1.2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379 đã ký giữa ông Huỳnh Hữu P1, bà Nguyễn Anh Đ và Ngân hàng N - Chi nhánh KCN Sóng Thần ngày 30/3/2022, được Văn phòng C, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379/PL01 ngày 15/11/2022 được Công chứng tại Văn phòng C, số Công chứng 12549, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC-SCC/HĐGD về việc thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 1.104,6m^2, đất thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 61, tại phường P, thành phố T, 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 DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920) do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/01/2022 mang tên ông Nguyễn T1 (được chỉnh lý biến động sang tên ông Huỳnh Hữu P1 ngày 24/01/2022) vô hiệu một phần (vô hiệu đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 255,7m^2 do ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M đang quản lý, sử dụng; đây là một phần trong tổng diện tích đất 1.104,6m^2).

1.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M và ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H thông qua "Hợp đồng sang nhượng đất" lập ngày 28/12/2006 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 255,7m^2 (loại đất ở đô thị); đây là một phần trong tổng diện tích đất 1.104,6m^2, đất thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 61, tại phường P, thành phố T, 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 DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920) do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/01/2022 mang tên ông Nguyễn T1 (được chỉnh lý biến động sang tên ông Huỳnh Hữu P1 ngày 24/01/2022), đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất giáp đất ông Huỳnh Hữu P1 dài 15,34m, 12,83m và 51,4m; phía Tây giáp đất ông Huỳnh Kim T dài 14,14m, 12,83m và 58,11m; phía Nam giáp Đại lộ B dài 3m; phía Bắc giáp ông Nguyễn T1 (nay là Nhà trẻ) dài 3m (có sơ đồ kèm theo).

Ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích 255,7m^2 trên.

1.3. Ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 255,7m^2 (loại đất ở đô thị) nêu trên.

1.4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920) do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/01/2022 mang tên ông Nguyễn T1 (được chỉnh lý biến động sang tên ông Huỳnh Hữu P1 ngày 24/01/2022) để cấp cho ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M phần đất có diện tích 255,7m^2 (loại đất ở đô thị) và cấp lại cho ông Huỳnh Hữu P1 phần đất 848,9m^2 (loại đất ở đô thị) còn lại theo quy định của pháp luật.

1.5. Ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H số tiền là: 3.332.240.000 (ba tỷ, ba trăm ba mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi nghìn) đồng.

1.6. Đối với hậu quả của việc tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 lập ngày 18/01/2022 tại Văn phòng Công chứng Thành Phố C1, tỉnh Bình Dương và một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379/PL01 ngày 15/11/2022 đã ký giữa ông Huỳnh Hữu P1, bà Nguyễn Thị Anh Đ và Ngân hàng N - Chi nhánh K1 ngày 30/3/2022 là vô hiệu, cũng như việc tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng và

hợp đồng thế chấp (ngoài phần diện tích đất 255,7m^2 ông Huỳnh Kim T và bà Đoàn Thị M đang quản lý, sử dụng) được tách ra giải quyết thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2022 giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 tại Văn phòng Công chứng Thành Phố C1.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/4/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Ngày 13/4/2023, bị đơn ông Nguyễn T1 và bà Lê Thị Hồng H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn do ông K và bà P đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn do ông Nguyễn Thế A đại diện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P1 do ông Nguyễn Tấn H1 đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N do ông Trần Ngọc S đại diện xác định Công ty TNHH C2 đã thanh toán hết nợ cho Ngân hàng, nghĩa vụ bảo lãnh của ông Huỳnh Hữu P1 đã chấm dứt nên Ngân hàng đã thực hiện thủ tục xóa thế chấp và đã trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Hữu P1. Nay Ngân hàng xin rút đơn kháng cáo do không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án.

Ngày 10/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N do ông Trần Ngọc S đại diện có đơn xin thay đổi yêu cầu rút đơn kháng cáo và có ý kiến tiếp tục kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tiếp tục xem xét đơn kháng cáo của Ngân hàng N theo quy định của pháp luật.

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

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

- Về nội dung:

1. Xét kháng cáo của bị đơn: Về hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất theo Hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/12/2006 giữa ông T1, bà H với ông T, bà M đối với phần đất diện tích 3m x 87m, giá chuyển nhượng là 8.500.000đồng/m^2. Theo lịch thanh toán: đợt 1: trả 800.000.000 đồng khi hai bên thống nhất ký tên vào "Hợp đồng sang nhượng đất" ngày 28/12/2006; đợt 2: trả 200.000.000 đồng trước 15/2/2007; đợt 3: trả hết số tiền còn lại khi ông T, bà M có giấy chủ quyền. Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông T, bà M đã thanh toán đợt 1, đợt 2 và 1 phần đợt 3, tổng số tiền là 1.650.000.000 đồng. Ông T1, bà H đã giao đất chuyển nhượng cho ông T, bà M quản lý, sử dụng và xây dựng nhà xưởng vào tháng 11 năm 2008. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông T1, bà H đã đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận theo Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 vì ông T2 đã được Ủy ban nhân dân xã P ra quyết định cấp đất đất gò có chiều ngang 25m, dài 80m vào năm 1985; ông T1, bà H đã nhận đất để sử dụng nhưng ông T1 chưa làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận; cho đến ngày 10/10/2007, ông T1 mới có đơn xin giao đất; ngày 26/12/2007, ông T2 được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 533739 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H31856), với diện tích 1.220,9m^2 (đất ở đô thị), đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 61. Ông T, bà M đã nhận đất và chưa được ông T1, bà H làm thủ tục chuyển nhượng để cho ông T, bà M được cấp giấy chứng nhận và thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng nên Hợp đồng chuyển nhượng thuộc trường hợp đang được thực hiện, áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2006 giữa ông T1, bà H với ông T, bà M có hiệu lực: "Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng là có căn cứ. Ngày 18/01/2022, giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 209 (trong đó có phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà M năm 2006). Đến ngày 24/01/2022, ông P1 được cập nhật biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T1 sang cho ông P1 nên hợp đồng bị vô hiệu một phần tương ứng với phần ông T1, bà H chuyển nhượng cho ông T, bà M. Về số tiền chuyển nhượng còn lại chưa thanh toán: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/12/2006 giữa ông T1, bà H với ông T, bà M thể hiện thanh

toán đợt 3: *"trả hết số tiền còn lại cho bên A khi B có giấy chủ quyền", "khi có giấy chủ quyền thì Bên B trả hết số tiền còn lại cho bên A"*. Ông T, bà M không có chứng cứ thông báo cho ông T1, bà Hữu k công chứng để thanh toán tiền chuyển nhượng vào thời điểm năm 2008 nhưng bản án sơ thẩm tính số tiền chuyển nhượng chưa thanh toán vào thời điểm năm 2008 là không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn ông T1, bà H. Trường hợp này, ông T, bà M phải thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại theo giá tại thời điểm xét xử, đồng thời ông T, bà M còn phải thanh toán giá trị đất thổ cư mà bị đơn ông T2, bà H đã nộp tiền. Kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận.

2. Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Hữu P1: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M và ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H thông qua "Hợp đồng sang nhượng đất" lập ngày 28/12/2006 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 255,7m^2 có hiệu lực nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 lập ngày 18/01/2022 có công chứng bị vô hiệu một phần tương ứng với phần đất 255,7m^2. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu nhưng không xem xét giải quyết hậu quả và tách ra giải quyết bằng một vụ án khác là không đảm bảo quyền lợi của ông P1. Nên cần hủy một phần bản án sơ thẩm theo căn cứ này (trừ phần thế chấp). Kháng cáo của ông P1 có cơ sở chấp nhận một phần.

3. Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/8/2023, đại diện Ngân hàng N có yêu cầu rút toàn bộ kháng cáo do ông P1 đã tất toán khoản vay. Tuy nhiên, đến ngày 10/8/2023, ngân hàng có đơn thay đổi yêu cầu, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/8/2023, đại diện ngân hành xác định sau khi xử sơ thẩm, phía ông P1 đã tất toán khoản vay nên quyền lợi của ngân hàng không bị ảnh hưởng. Từ đó, kháng cáo không được chấp nhận.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông P1, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T (trừ phần thế chấp).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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] Về tố tụng: Bị đơn do ông Nguyễn Thế A đại diện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P1 là ông Đặng Huỳnh L vắng mặt nhưng người đại diện hợp pháp còn lại là anh Nguyễn Tấn H1 có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H thống nhất: Ngày 28/12/2006, vợ chồng ông T, bà M và vợ chồng ông T1, bà Hữu ký "Hợp đồng sang nhượng đất", với nội dung chính như sau: Ông T1, bà H chuyển nhượng cho ông T, bà M phần đất giáp ranh giữa phần đất của 02 bên có diện tích dài 87m, rộng 3m, giá chuyển nhượng 1m^2 là 8.500.000 đồng, tổng cộng bước đầu là 2.218.500.000 đồng (diện tích đất chuyển nhượng này được xác định lại cụ thể khi đo vẽ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên ông T, bà Mai s khi trừ hành lang đường bộ theo quy định của Nhà nước); phương thức thanh toán: Ông T, bà M thanh toán cho ông T1, bà H 03 đợt: đợt 1: trả 800.000.000 đồng khi hai bên thống nhất ký tên vào "Hợp đồng sang nhượng đất"; đợt 2: trả 200.000.000 đồng trước 15-2-2007 và đợt 3: trả hết số tiền còn lại khi ông T, bà M có giấy chủ quyền. Đồng thời các bên cũng thống nhất sau khi ký "Hợp đồng sang nhượng đất" vào ngày 28/12/2006 thì ông T, bà M đã nhận phần đất chuyển nhượng và tiến hành xây hàng rào ngăn cách và làm nhà xưởng trên phần đất đã nhận chuyển nhượng từ năm 2007 và sử dụng ổn định cho đến nay; đồng thời ông T, bà M đã trả cho ông T1, bà H tổng số tiền 1.650.000.000 đồng. Như vậy, sự thống nhất và thừa nhận của người đại diện hợp pháp của ông T, bà M và người đại diện hợp pháp của ông T1, bà H là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông T, bà M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H và ông P1 lập ngày 18/01/2022 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M và ông T1, bà H theo "Hợp đồng sang nhượng đất" ngày 28/12/2006. Hội đồng xét xử xét thấy:

- *Về nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông T1, bà H*: Ngày 01/3/1985, ông Nguyễn T1 được Ủy ban nhân dân xã P, thị xã T, tỉnh Sông Bé cấp một định xuất đất gò có chiều ngang 25m, dài 80m, nằm sát Quốc lộ A (bút lục 181) thuộc ấp P (nay là phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Ngày 10/10/2007, ông T1 có đơn xin giao đất (bút lục 182); đến ngày 26/12/2007 ông T1 được Ủy

ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 533739 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H31856), với diện tích 1.220,9m^2 (đất ở đô thị), đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 61. Ngày 10/4/2008, ông T1 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 133283 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H38069), với diện tích 1.220,9m^2 (trong đó có 1.185m^2 đất ở đô thị, 35,9m^2 đất trồng cây lâu năm), đất thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 61. Ngày 18/01/2022, ông T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920), với diện tích 1.104,6m^2 (loại đất ở đô thị), đất thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 61.

- *Về quá trình chuyển nhượng*: Ngày 28/12/2006, ông T1, bà H chuyển nhượng cho ông T, bà M quyền sử dụng đất có diện tích dài 87m, rộng 3m; đây là 01 phần trong tổng diện tích đất 1.220,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 được cấp năm 2007, 2008 và sau này là 1.104,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 được cấp đổi năm 2022. Mặc dù, đã chuyển nhượng 01 phần trong tổng diện tích đất 1.104,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2022, nhưng ngày 18/01/2022, ông T1, bà H lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.104,6m^2 (trong đó có phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà M năm 2006) cho ông Huỳnh Hữu P1; đến ngày 24/01/2022, ông P1 được cập nhật biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T1 sang cho ông P1.

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M và ông T1, bà H lập ngày 28/12/2006 thông qua "Hợp đồng sang nhượng đất", xét thấy: Tại thời điểm chuyển nhượng, ông T1, bà H đã đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận theo Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 vì ông T1 đã được Ủy ban nhân dân xã P ra quyết định cấp đất đất gò có chiều ngang 25m, dài 80m vào năm 1985; ông T1, bà H đã nhận đất để sử dụng nhưng ông T1 chưa làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận; cho đến ngày 10/10/2007, ông T1 mới có đơn xin giao đất; ngày 26/12/2007, ông T1 được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 533739 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H31856), với diện tích 1.220,9m^2 (đất ở đô thị), đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 61. Vì vậy, tại thời điểm chuyển nhượng các bên chỉ lập hợp đồng, nhưng không thể công chứng hay chứng thực hợp đồng được. Đồng thời, theo mục 3 của "Hợp đồng sang nhượng đất" thể hiện "*Khi có giấy chủ quyền thì bên B trả hết số tiền còn lại cho bên A*", mà không thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Theo phía ông T, bà M thì sau khi ký "Hợp đồng sang nhượng đất" ngày 28/12/2006 và sau khi thanh

toán tiền theo thỏa thuận và nhận đất thì ông T, bà M cũng đã nhiều lần liên hệ trực tiếp ông T1, bà H để yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận, nhưng ông T1, bà H luôn trả lời rằng ông T1, bà H chưa hoàn tất được thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất nêu trên, do đó chưa thể thực hiện việc ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với phần quyền sử dụng đất đã thỏa thuận được. Đến cuối tháng 9/2022, do thấy có người lạ quản lý tại thửa đất của ông T1, bà H (phần đất còn lại cạnh phần đất ông T1, bà H đã chuyển nhượng cho ông T, bà M nêu trên) thì ông T, bà M mới phát hiện phần quyền sử dụng đất mà ông T1, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 61, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/01/2022) cho ông Nguyễn T1; đồng thời ông T1, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của ông T1, bà H (trong đó có cả phần quyền sử dụng đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà M vào năm 2006) cho ông Huỳnh Hữu P1. Còn phía ông T1, bà H thì cho rằng: Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "Hợp đồng sang nhượng đất" ngày 28/12/2006, ông T, bà M thanh toán không đúng theo thỏa thuận của đợt trả tiền thứ 2, cụ thể: đợt 2 thì ông T, bà M phải thực hiện việc thanh toán số tiền 200.000.000 đồng trước ngày 15/02/2007, nhưng ông T, bà M lại trả sau ngày 15/02/2007 và trả làm nhiều lần. Ngoài ra, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào khoảng năm 2008 nhiều lần ông T1, bà H yêu cầu ông T, bà M thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông T, bà M không hợp tác để làm giấy chứng nhận theo quy định, lý do là không có tiền để trả hết phần còn lại. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2021 thì ông T1, bà H vẫn liên lạc với ông T, bà M để thực hiện việc chuyển nhượng phần đất theo thỏa thuận vào năm 2006, nhưng ông T, bà M né tránh, luôn nói đang ở nước ngoài nên ông T1, bà H không thực hiện được. Xét thấy, lời trình bày bên phía ông T1, bà H là không có cơ sở, bởi lẽ: đối với lời trình bày bên phía ông T1, bà H cho rằng ông T, bà M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của đợt 02, nhưng theo thỏa thuận thì đợt 02 ông T, bà M phải thanh toán cho ông T1, bà H trước ngày 15/02/2007, tuy nhiên ngày 14/02/2007 ông T1 đã ký nhận số tiền 200.000.000 đồng của đợt 02 (bút lục 19); đối với lời trình bày bên phía ông T1, bà H cho rằng năm 2008 ông T1, bà H nhiều lần yêu cầu ông T, bà M thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông T, bà M không hợp tác, tuy nhiên từ ngày 7/8/2008 đến ngày 15/3/2009, ông T, bà M đã thanh toán thêm cho ông T1, bà H tổng số tiền 650.000.000 đồng, điều này đồng nghĩa với việc ông T, bà M luôn mong muốn hợp đồng được thực hiện theo quy định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển

nhượng. Riêng, đối với lời trình bày bên phía ông T1, bà H về việc năm 2021 sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì ông T1, bà H vẫn tiếp tục yêu cầu ông T, bà M thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung đã thỏa thuận năm 2006 nhưng ông T, bà M không thực hiện, nhưng lời trình bày này không được phía ông T, bà M thừa nhận, còn bên phía ông T1, bà H cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh; hơn nữa, lời trình bày này cũng không hợp với thực tế vì ngày 18/01/2022, ông T1 mới được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, việc ông T1, bà H chưa thể thực hiện việc sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà M theo thỏa thuận trong "Hợp đồng sang nhượng đất" ngày 28/12/2006 là vì: mặc dù, ngày 26/12/2007 ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 10/4/2008 ông T1 tiếp tục được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên do còn nợ tiền sử dụng đất với số tiền 6.680.700.000 đồng theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 10789/TB&TK ngày 02/4/2008 của Chi cục Thuế thành phố T4 (bút lục190) và tiền lệ phí trước bà là 80.248.000 đồng theo Thông báo nộp lệ phí trước bà nhà, đất số 10789/TB&TK ngày 04/02/2008 của Chi cục Thuế thành phố T4 (bút lục 189) nên ông T1 không thể lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T, bà M được. Điều này được thể hiện tại "Đơn cớ mất" ngày 31/3/2021 gửi Công an phường P của ông T1 (bút lục 160), trong đơn ông T1 xác định: "*Năm 2008, tôi làm thủ tục hợp thức hóa xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại đường Đ, tổ E, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tôi đã làm mất giấy biên nhận nhận nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mất 2 thông báo nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ của chi cục thuế...*". Cho đến ngày 26/5/2021, ông T1 mới ký nhận lại 02 thông báo trên của Chi cục Thuế thành phố T4; ngày 26/5/2021, ông T1 mới hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước, trong đó ông T1 phải nộp lệ phí trước bạ là 250.357.710 đồng (bút lục 167, bao gồm: 80.248.000 đồng theo Thông báo ngày 04/2/2008 và tiền chậm nộp là 170.109.710 đồng) và tiền nợ quyền sử dụng đất là 20.842.603.850 đồng (bút lục 166, bao gồm: 6.680.700.000 đồng theo Thông báo ngày 02/4/2008 và tiền chậm nộp là 14.161.853.850 đồng). Ngày 10/12/2021, ông T1 có Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 172), đến ngày 18/01/2022 thì ông T1 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920), với diện tích 1.104,6m^2 (loại đất ở đô thị), đất thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 61. Cùng ngày 18/01/2022, ông T1, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 209 này cho ông Huỳnh Hữu P1, đến ngày 24/01/2022, ông P1 được cập

nhật biến động sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T1 sang tên ông P1.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích dài 87m, rộng 03m (được đo đạc thực tế là 255,7m^2) giữa ông T, bà M và ông T1, bà H thông qua "Hợp đồng sang nhượng đất" lập ngày 28/12/2006, mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng ông T1, bà H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định, nhưng ông T, bà M đã nhận toàn bộ diện tích đất để xây dựng công trình kiên cố và sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay; khi ông T, bà M xây dựng các công trình này thì ông T1, bà H cũng biết nhưng không phản đối và ông T, bà M cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên hợp đồng được pháp luật công nhận theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Mặt khác, theo thỏa thuận trong "Hợp đồng sang nhượng đất" lập ngày 28/12/2006 thì 02 bên không thỏa thuận thời hạn cụ thể khi nào ông T1, bà H phải có trách nhiệm làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi nào các bên ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật nên thời hạn của hợp đồng được xác định là từ khi xác lập hợp đồng cho đến khi phía ông T1, bà H thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà M và ông T, bà M trả hết tiền còn lại cho ông T1, bà H. Hiện nay, ông T, bà M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa thanh toán tiền đợt 3 cho ông T1, bà H nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H và ông T, bà M vẫn đang được thực hiện. Hơn nữa, ông T, bà M cũng đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng (1.650.000.000 đồng/2.218.500.000 đồng) nên hợp đồng cũng phải được công nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự; hơn nữa, tình huống pháp lý này tương tự tình huống pháp lý được ghi nhận tại Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, yêu cầu của ông T, bà M về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua "Hợp đồng sang nhượng đất" lập ngày 28/12/2006 giữa ông T, bà M và ông T1, bà H được chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 lập ngày 18/01/2022, xét thấy: Ngày 18/01/2022, ông T1, bà H (do bà Huỳnh Nguyễn Thanh T3 làm đại diện) và ông P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được Văn phòng C1 Mới công chứng, số công chứng 001278

quyển số 01-2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung của hợp đồng thì ông T1, bà H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 209, tờ bản đồ số 61, tại phường P, thành phố T, 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 DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920), với diện tích 1.104,6m^2 (loại đất ở đô thị) cho ông P1. Mặc dù, ông P1 đã được cập nhật biến động sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T1 sang ông P1 ngày 24/01/2022, tuy nhiên tại thời điểm ông T1, bà H và ông P1 ký hợp đồng chuyển nhượng thì trong tổng diện tích đất 1.104,6m^2 có diện tích đất là 255,7m^2 ông T, bà M đang quản lý, sử dụng; đã được ông T, bà M xây dựng hàng rào để ngăn cách phần đất 255,7m^2 với phần đất còn lại; đồng thời tại thời điểm chuyển nhượng thì ông T, bà M đã xây dựng nhà xưởng và đang trực tiếp quản lý. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1, bà H và ông P1 có một phần đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2022 (bút lục 62-64), chính người đại diện hợp pháp của ông T1, bà H xác định ông T1, bà H chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P1 phần đất từ hàng rào của ông T, bà M đến hết phần đất còn lại, nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông P1 cho rằng: khi ông P1 và ông T1, bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 209, tờ bản đồ số 61, có diện tích 1.104,6m^2, tại phường P thì ông P1 đã biết trong tổng diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.104,6m^2 có một phần đất đang được ông T, bà M quản lý, sử dụng nhưng được ông T1 xác định đây là phần đất do ông T1 cho ông T, bà M thuê, đồng thời ông T1 cam kết sẽ yêu cầu ông T, bà M di dời để giao đất cho ông P1. Tuy nhiên, lời trình bày này không được phía ông T1, bà H và ông T, bà M thừa nhận và cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay phía ông P1 cũng không có bất kỳ yêu cầu gì đối với phần đất mà ông T, bà M đang sử dụng. Ngoài ra, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022, đến ngày 30/3/2022, ông P1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Anh Đ ký hợp đồng thế chấp toàn bộ thửa đất 209, tờ bản đồ số 61 cho Ngân hàng N - Chi nhánh K1 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH B (bút lục 246-252) và giá trị của thửa đất được xác định tại Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 30/3/2022 (bút lục 236) và tại khoản 3 Điều 1 của hợp đồng là 116.500.000.000 đồng, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H và ông P1 ngày 18/01/2022 chỉ ghi giá trị là 3.000.000.000 đồng (thấp hơn rất nhiều so với giá trị tài sản mà Ngân hàng đã định giá để cho vay). Tuy nhiên, ông T1, bà H và ông P1 không có ý kiến hay yêu cầu gì về toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

lập ngày 18/01/2022 giữa ông T1, bà H và ông P1 này nên tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H và ông P1 vô hiệu đối với phần quyền sử dụng đất có diện tích 255,7m^2 ông T, bà M đang sử dụng. Do Hội đồng xét xử tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2022 giữa ông T1, bà H và ông P1 là vô hiệu nên việc ông T, bà M yêu cầu hủy là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với hậu quả của việc Tòa án tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H và ông P1 là vô hiệu và đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P1 (sau khi trừ đi 255,7m^2) thì được tách ra giải quyết thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

[3.3] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Huỳnh Hữu P1, bà Nguyễn Thị Anh Đ và Ngân hàng N - Chi nhánh K1 (sau đây được gọi tắt là Ngân hàng): Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N do ông Trần Ngọc S đại diện xác định Công ty TNHH C2 đã thanh toán hết nợ cho Ngân hàng, nghĩa vụ bảo lãnh của ông Huỳnh Hữu P1 đã chấm dứt nên Ngân hàng đã thực hiện thủ tục xóa thế chấp và đã trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Hữu P1. Nay Ngân hàng xin rút đơn kháng cáo do không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án. Ngày 10/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N do ông Trần Ngọc S đại diện có đơn xin thay đổi yêu cầu rút đơn kháng cáo và có ý kiến tiếp tục kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tiếp tục xem xét đơn kháng cáo của Ngân hàng N theo quy định của pháp luật. Xét thấy, do Công ty TNHH C2 đã thanh toán hết nợ cho Ngân hàng, nghĩa vụ bảo lãnh của ông Huỳnh Hữu P1 đã chấm dứt nên Ngân hàng đã thực hiện thủ tục xóa thế chấp và đã trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Hữu P1 nên quyền lợi của Ngân hàng không bị ảnh hưởng trong vụ án này. Vì vậy, kháng cáo của Ngân hàng không có căn cứ chấp nhận, đồng thời, do nghĩa vụ bảo lãnh của ông P1 đã chấm dứt nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên chấm dứt hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Nguyễn Phú Quốc tỉnh C công chứng số 3189, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 209, tờ bản đồ số 61, có diện tích là 1.104,6m^2, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[4] Đối với hậu quả của việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M và ông T1, bà H: Theo "Hợp đồng sang nhượng đất" đã ký ngày 28/12/2006 giữa ông T, bà M và ông T1, bà H thì các bên thỏa thuận: Giá chuyển nhượng 1m^2 là 8.500.000 đồng; tổng cộng bước đầu là: 261m^2 (87m x 3m) x 8.500.000 đồng/m^2 = 2.218.500.000 đồng. Diện tích đất

chuyển nhượng này được xác định lại cụ thể khi đo vẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên ông T, bà M. Đồng thời, các bên thỏa thuận về phương thức thanh toán như sau: Ông T, bà M thanh toán cho ông T1, bà H 03 đợt: đợt 1: trả 800.000.000 đồng khi hai bên thống nhất ký tên vào "Hợp đồng sang nhượng đất" ngày 28/12/2006; đợt 2: trả 200.000.000 đồng trước 15-2-2007 và đợt 3: trả hết số tiền còn lại khi ông T, bà M có giấy chủ quyền. Theo phân tích tại mục [3.1] thì Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M và ông T1, bà H có diện tích 255,7m^2, có giá trị là 255,7m^2 x 8.500.000 đồng/m^2 = 2.173.450.000 đồng; ông T, bà M đã thanh toán cho ông T1, bà H 1.650.000.000 đồng nên ông T, bà M tiếp tục phải thanh toán cho ông T1, bà H số tiền là: 523.450.000 đồng, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, phía ông T, bà M đồng ý trả cho ông T1, bà H số tiền 568.500.000 đồng, số tiền này là nhiều hơn số tiền phải trả theo giá trị quyền sử dụng đất đo đạc thực tế nên cần ghi nhận.

Ngoài ra, năm 2007-2008 ông T1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T1 đã chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở đô thị và số tiền chuyển mục đích sử dụng đất ông T1 phải nộp là 6.680.750.000 đồng; tuy nhiên, ông T1 không nộp số tiền này theo quy định, đến ngày 26/5/2021 ông T1 mới nộp nên phải chịu phạt số tiền là 14.161.853.850 đồng; tổng cộng ông T1 phải nộp 20.842.603.850 đồng. Như vậy, có cơ sở xác định, tại thời điểm ông T, bà M và ông T1, bà H thỏa thuận chuyển nhượng năm 2006 thì phần đất có diện tích 255,7m^2 này là đất trồng cây lâu năm, tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì phần đất này là đất ở đô thị nên cần chấp nhận việc chuyển nhượng giữa ông T, bà M và ông T1, bà H là đất ở đô thị và ông T, bà M phải trả cho ông T1, bà H tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Theo thỏa thuận của ông T, bà M và ông T1, bà H thì ông T, bà M có trách nhiệm trả cho ông T1, bà H số tiền còn lại (đợt 3) khi ông T, bà M được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng. Năm 2007-2008, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T1 tự ý chuyển mục đích sử dụng, không thông báo cho ông T, bà M biết và việc ông T1 làm mất biên nhận nhận giấy chứng nhận và 02 thông báo của Chi cục Thuế thành phố T4 năm 2008, cho đến ngày 26/5/2021 ông T1 mới đóng tiền sử dụng đất, ngày 18/01/2022 ông T1 mới nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, sau đó chuyển nhượng cùng ngày toàn bộ thửa đất cho ông P1. Do vậy, lỗi dẫn đến bị phạt chậm nộp tiền sử dụng đất hoàn toàn thuộc về ông T1, bà H. Mặt khác, năm 2008-2009, ông T, bà M vẫn tiếp tục trả cho ông T1, bà H số tiền 650.000.000 đồng của đợt 03 mặc dù chưa đến thời điểm thanh toán, nhưng ông T1, bà H vẫn không nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận năm 2006. Vì vậy, ông T, bà M

chỉ phải chịu tiền sử dụng đất tại thời điểm có Thông báo thuế năm 2008 và tiền lãi (tiền chậm nộp theo quy định) trên số tiền chưa thanh toán cho ông T1, bà H là phù hợp.

Theo mảnh trích đo đạc chỉnh lý thì diện tích đất tranh chấp là 255,7m^2, trong đó có 160,7m^2 vị trí 1 và 95,0m^2 tại vị trí 2. Áp giá tại thời điểm thông báo của Chi cục Thuế thành phố T4 năm 2008 là: 160,7m^2 x 10.000.000 đồng/m^2 + 95,0m^2 x 3.500.000 đồng/m^2 = 1.939.500.000 đồng (tương đương với 24,17%, tổng số tiền sử dụng đất ông T1 phải nộp). Ông T, bà M đã trả cho ông T1, bà H số tiền 1.650.000.000 đồng/ 2.173.450.000 đồng phải trả theo thỏa thuận (tương tương với 75,92%). Do đó, ông T, bà M phải trả cho ông T1, bà H số tiền sử dụng là: 1.939.500.000 đồng + 14.161.853.850 đồng (tiền phạt) x 24,17% (tỷ lệ phần đất thỏa thuận chuyển nhượng/tổng diện tích đất của ông T1, bà H phải nộp tiền sử dụng đất) x 24,08% (tỷ lệ phần tiền chưa thanh toán/tổng số tiền chuyển nhượng) = 2.763.740.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T, bà M đồng ý trả tiền chuyển mục đích sử dụng cho ông T1, bà H theo thông báo thuế năm 2008 là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà M phải có trách nhiệm trả cho ông T1, bà H số tiền chuyển nhượng chưa thanh toán và tiền chuyển mục đích sử dụng đất là: 568.500.000 đồng + 2.763.740.000 đồng = 3.332.240.000 đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có cơ sở nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T1 và bà Lê Thị Hồng H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P1 người và Ngân hàng N.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn ông Nguyễn T1 và bà Lê Thị Hồng H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 129, 130, 131, 408, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 50, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T1 và bà Lê Thị Hồng H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P1 và Ngân hàng N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H.

2.1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 lập ngày 18/01/2022 tại Văn phòng C1 Mới tỉnh Bình Dương, số công chứng 001278 quyển số 01-2022 TP/CC-SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.104,6m^2, đất thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 61, tại phường P, thành phố T, 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 DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/01/2022 mang tên ông Nguyễn T1 vô hiệu một phần (vô hiệu đối với phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích đất 255,7m^2 do ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M đang quản lý, sử dụng; đây là một phần trong tổng diện tích 1.104,6m^2);

2.1.2. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379 đã ký giữa ông Huỳnh Hữu P1, bà Nguyễn Anh Đ và Ngân hàng N - Chi nhánh KCN Sóng Thần ngày 30/3/2022, được Văn phòng C,

quyển số 03/2022 TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379/PL01 ngày 15/11/2022 được Công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 12549, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC-SCC/HĐGD về việc thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 1.104,6m^2, đất thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 61, tại phường P, thành phố T, 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 DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920) do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/01/2022 mang tên ông Nguyễn T1 (được chỉnh lý biến động sang tên ông Huỳnh Hữu P1 ngày 24/01/2022).

2.1.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M và ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H thông qua "Hợp đồng sang nhượng đất" lập ngày 28/12/2006 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 255,7m^2 (loại đất ở đô thị); đây là một phần trong tổng diện tích đất 1.104,6m^2, đất thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 61, tại phường P, thành phố T, 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 DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/01/2022 mang tên ông Nguyễn T1 (được chỉnh lý biến động sang tên ông Huỳnh Hữu P1 ngày 24/01/2022), đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất giáp đất ông Huỳnh Hữu P1 dài 15,34m, 12,83m và 51,4m;

- Phía Tây giáp đất ông Huỳnh Kim T dài 14,14m, 12,83m và 58,11m;

- Phía Nam giáp Đại lộ B dài 3m;

- Phía Bắc giáp ông Nguyễn T1 (nay là Nhà trẻ) dài 3m.

(Có sơ đồ kèm theo),

Ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích 255,7m^2 trên.

2.1.4. Ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 255,7m^2 (loại đất ở đô thị) nêu trên.

2.1.5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 474580 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CS16920) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/01/2022 mang tên ông Nguyễn T1 (được chỉnh lý biến động sang tên ông Huỳnh Hữu P1 ngày 24/01/2022) để cấp cho ông Huỳnh Kim T, bà

Đoàn Thị M phần đất có diện tích 255,7m^2 (loại đất ở đô thị) và cấp lại cho ông Huỳnh Hữu P1 phần đất 848,9m^2 (loại đất ở đô thị) còn lại theo quy định của pháp luật.

2.1.6. Ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H số tiền là: 3.332.240.000 (ba tỷ, ba trăm ba mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi nghìn) đồng.

2.1.7. Đối với hậu quả của việc tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 lập ngày 18/01/2022 tại Văn phòng C1 Mới tỉnh Bình Dương và một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202200379/PL01 ngày 15/11/2022 đã ký giữa ông Huỳnh Hữu P1, bà Nguyễn Thị Anh Đ và Ngân hàng N - Chi nhánh K1 ngày 30/3/2022 là vô hiệu, cũng như việc tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp (ngoài phần diện tích đất 255,7m^2 ông Huỳnh Kim T và bà Đoàn Thị M đang quản lý, sử dụng) được tách ra giải quyết thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2022 giữa ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 tại Văn phòng Công chứng Thành Phố C1.

2.3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M số tiền là 3.633.732 (ba triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn, bảy trăm ba mươi hai) đồng.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M phải nộp số tiền 98.944.800 (chín mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn, tám trăm) đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 (chín trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001958 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T4, tỉnh Bình Dương; ông Huỳnh Kim T, bà Đoàn Thị M còn phải nộp 98.044.800 (chín mươi tám triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn, tám trăm) đồng; ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H thuộc trường hợp miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

2.5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi

hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn T1, bà Lê Thị Hồng H và ông Huỳnh Hữu P1 được miễn án phí.

- Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002747 ngày 12/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T4, tỉnh Bình Dương.

4. Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự

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

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

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền