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

Bản án số: 210/2020/DS-PT
Ngày: 20-8-2020
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: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Hữu Xuân

Ông Huỳnh Văn Luật

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 15 tháng 7 và 14, 20 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 162/2020/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Thanh Đ, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1980; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2018), có mặt.

2. Bị đơn: Ngô Trọng H, sinh năm 1984, địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn V1, sinh năm 1975; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo giấy ủy quyền ngày 16/8/2018), có mặt.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Trường H2, sinh năm 1983; địa chỉ: Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn C, sinh năm 1989; địa chỉ: tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 24/9/2019), có mặt.

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1973; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương; liên hệ: Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Lê Nguyễn Tr, sinh năm 1973; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Phan Thị Kim Nh, sinh năm 1983; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1988; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Lệ T8, sinh năm 1983; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Phạm Văn T4, sinh năm 1956; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh D – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Lộc H3 – chức vụ: Chủ tịch. Người được ủy quyền: Bà Võ Thị L1 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (theo Quyết định ủy quyền số 3277/QĐ-UBND ngày 08/11/2019), có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Văn phòng công chứng S; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thái G- chức vụ: Trưởng phòng, có đơn yêu cầu vắng mặt.

- Văn phòng công chứng T5; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Vương Thị Nhất T6 – Trưởng văn phòng, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Công ty TNHH MTV TH; trụ sở: thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Thanh Đ – Chức vụ: Giám đốc (nguyên đơn trong vụ án), vắng mặt.

- Công ty TNHH MTV Nông sản T7; trụ sở: thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thu H4- Chức vụ: Giám đốc), vắng mặt.

- Công ty TNHH BDTG; trụ sở: Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Trọng H – Chức vụ: Giám đốc), vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị V.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

** Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn ông Phạm Minh T1 trình bày:*

Ông Trương Thanh Đ là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV TH (sau đây gọi là Công ty TH). Trước năm 2014, Công ty TH có vay tiền của Ngân hàng TMCP K (sau đây gọi là Ngân hàng). Theo Bản án số 01/2014/KDTM-ST ngày 16/6/2014 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương và Quyết định thi hành án 728/QĐ-CCTHA ngày 01/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T thì Công ty TH phải trả cho Ngân hàng số tiền 18.939.000.000 đồng (mười tám tỷ chín trăm ba mươi chín triệu đồng). Trong các tài sản bảo đảm có các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thuộc các thửa đất số 206 và 308, tờ bản đồ số: X, phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Do mối quan hệ thân thiết, ông H, ông Đ, bà V thỏa thuận ông H sẽ thỏa thuận với Ngân hàng mua lại các tài sản bằng cách nộp một khoản tiền để Ngân hàng giải chấp. Việc thỏa thuận diễn ra từ năm 2015 đến năm cuối năm 2016 mới giải quyết xong và được nhân hàng giải chấp. Để giải chấp ông H đã nộp vào Ngân hàng số tiền 4,3 tỷ đồng. Nguồn tiền để giải chấp là ông H, ông Đ, bà V vay tiền của Ông Lê Trường H2 theo Giấy vay tiền kiêm giấy nhận nợ 07/10/2016.

Để có tiền trả nợ chung, ông Đ bà V ký hợp đồng chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H. Mục đích sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông H sẽ vay ngân hàng để trả nợ chung. Do ông Đ, bà V bị đưa vào diện nợ xấu nên không thể vay. Vì vậy, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7585/quyển số 05/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 30/11/2016 tại Văn phòng công chứng T5. Sau đó, ông H đã tiến hành việc đăng ký sang tên 02 thửa đất nêu trên. Hai thửa đất sau khi đăng ký có thông tin:

- Thửa đất số: 206, tờ bản đồ số: X, ngụ tại: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích: 139,5 m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 9064ZZ, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS0599ZZ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/01/2017.

- Thửa đất số: 308, tờ bản đồ số: X, ngụ tại: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích: 320,8 m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE906XYZ, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS52XYZ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/01/2017.

Do thủ tục vay ngân hàng quá chậm mà chủ nợ lại liên tục yêu cầu trả nợ, ông H không thể tiến hành việc vay vốn ngân hàng như văn bản đồng ý cho vay của ngân hàng đề cập. Vì vậy, trong chính thời gian này, với sự đồng ý của ông Đ, bà V, ông H

đã sử dụng 02 quyền sử dụng đất nêu trên để vay tiền của cá nhân Ông Lê Trường H2 với mục đích vay để ông H trả nợ chung của ông Đ, bà V và ông H. Ông H đã vay của ông H2 cũng bằng với số tiền 4.230.000.000 đồng với mức lãi suất là 6%/1 tháng.

Khi cho ông H vay tiền, ông H2 không lập hợp đồng thế chấp cho khoản vay mà yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất: Thửa 206 và thửa 308 tờ bản đồ số X, cụ thể thửa đất 308 được chuyển nhượng bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 1236, quyển số 03, do Văn phòng công chứng T5 chứng nhận ngày 08/3/2017; thửa đất 206 được chuyển nhượng bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 1235, quyển số 03, do Văn phòng công chứng T5 chứng nhận ngày 08/3/2017. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên cũng hoàn toàn không có việc thanh toán nào đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông H ký chuyển nhượng cho ông H2 (chỉ có hợp đồng vay) giữa hai bên là liên quan đến việc giao tiền.

Ông H2 biết rất rõ vợ chồng ông Đ, bà V là chủ sử dụng thực tế quyền sử dụng đất. Thời điểm ông H vay tiền của ông H2 thì ông Đ, bà V cũng đang nợ ông H2 một khoản tiền khác. Vì vậy ngày 08/3/2018, ông H2 yêu cầu ông Đ, bà V (với tư cách chủ sử dụng thực tế quyền sử dụng đất), ông Ngô Trọng H (bên vay) lập văn bản xác nhận và cam kết với nội dung ông H2 sẽ cho ông Đ, bà V vay tiền trong thời hạn 30 ngày, ông Đ, bà V phải thanh toán, nếu không thanh toán ông H2 sẽ tiến hành thủ tục sang tên tài sản.

Tất cả những giao dịch theo hợp đồng công chứng số 7585 ngày 30/11/2016 giữa vợ chồng ông Đ, bà V với ông Ngô Trọng H và hợp đồng công chứng số 1235, 1236 ngày 08/3/2018 giữa ông Ngô Trọng H với Ông Lê Trường H2 đều để thực hiện việc vay tiền, không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Đ, bà V vẫn đang là người quản lý sử dụng đất. Tại thời điểm ông H chuyển nhượng cho ông H2 thì ông Đ bà V đều biết. Nhưng do nợ tiền ông H2 nên để cho ông H thực hiện việc chuyển nhượng.

Vì các giao dịch nêu trên là giao dịch giả tạo nên tất cả các tài sản trên đất hiện đang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đ, bà V và ngay tại thời điểm hiện nay vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng, trong đó có tài sản là một căn nhà hai tầng đã được UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đứng tên bà V, căn nhà ngụ trên thửa đất số 308 tờ bản đồ số X thửa này cũng gắn liền với thửa đất số 206, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 74XYZ825744102X3, hồ sơ gốc số 1778/GCN/2007 cấp ngày 09/11/2007. Chính vì sợ hậu quả xảy ra khi ông H2 tự ý sang tên đất mà ông Đ, bà V không đưa ra giấy tờ nhà và không thực hiện việc sang tên căn nhà này cho ông Ngô Trọng H để mục đích sau này khi có tranh chấp ông Đ, bà V có thể chứng minh rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ, bà V chỉ sang tên với mục đích vay vốn nên ông Đ, bà V không cần chuyển nhượng nên để lại căn nhà không ký mua bán mặc dù có đầy đủ giấy tờ sở hữu và ông Đ, bà V cũng chưa bao giờ bàn giao đất, nhà mà vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng từ trước đến nay.

Trước đây ông Đ, bà V chưa khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là do ông H2 lừa dối nói rằng sẽ gia hạn thêm thời gian để trả nợ vay. Nhưng nay biết được ông H2

đã lừa dối thực hiện thủ tục trích thửa đất tự ra tên và trích thửa để chuyển nhượng đất trong khi ông Đ, bà V đã có đơn yêu cầu phường không xác nhận tình trạng bất động sản cũng như khi có sự việc khảo sát đất đai hoặc đo đạc thì không giải quyết và UBND phường đã thực hiện đúng điều này nhưng ông H2 đã dùng mối quan hệ để trích lục hồ sơ ở thành phố T để lừa dối ông Đ, bà V như trên. Đồng thời chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông B và bà Nh.

Từ những nội dung và lý do trình bày trên, ông Đ, bà V khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương với yêu cầu Tòa án xét xử:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Thanh Đ, bà Nguyễn Thị Thanh V và bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Trọng H có số công chứng 7585/quyển số 05/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 30/11/2016, do Văn phòng công chứng T5 chứng nhận;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CE906XYZ, vào sổ số CS05XYZ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Ngô Trọng H ngày 13/01/2017.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CE906XYZ, vào sổ số CS52XYZ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Ngô Trọng H ngày 13/01/2017.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 1236, quyển số 03, do Văn phòng công chứng T5 chứng nhận ngày 08/3/2017 được ký giữa Ông Lê Trường H2 và ông Ngô Trọng H;

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 1235, quyển số 03, do Văn phòng công chứng T5 chứng nhận ngày 08/3/2017 được ký giữa Ông Lê Trường H2 và ông Ngô Trọng H

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 010165, quyển số 05 được Văn phòng công chứng S chứng nhận ngày 17/5/2018 được ký giữa Ông Lê Trường H2 và Ông Nguyễn Văn B.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CE906XYZ, vào sổ số CS05XYZ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Ngô Trọng H ngày 13/01/2017, cập nhật tên Ông Lê Trường H2 ngày 28/3/2017.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CE906XYZ, vào sổ số CS52XYZ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Ngô Trọng H ngày 13/01/2017, cập nhật tên Ông Lê Trường H2 ngày 28/3/2017.

Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án trước khi có việc thay đổi thẩm phán, ông Đ, bà V có nộp đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Kim Nh và Ông Lê Trường H2 ngày 17/5/2018 tại Văn phòng công chứng S đối với thửa đất số 308. Tuy nhiên khi nộp đơn không có làm giao nhận, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện này đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

** Đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn V1 trình bày:*

Năm 2015, ông Ngô Trọng H có nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà V đối với diện tích đất 320,8m^2, thuộc thửa số 308, tờ bản đồ số X, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 00X556, số vào sổ H5X047 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh V ngày 21/5/2009 và quyền sử dụng đất diện tích 139,5m^2, thuộc thửa số 206, tờ bản đồ số X, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 00X44, số vào sổ H54356 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh V ngày 16/9/2009 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thông qua thi hành án. Ông H thống nhất về việc những tài sản nên trên năm 2015 đang bị đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Vì không muốn ngân hàng phát mãi nên ông Đ, bà V đề nghị ông H mua lại theo giá thỏa thuận với Ngân hàng giải chấp tài sản. Số tiền mua lại ông H sẽ chuyển thẳng vào ngân hàng để ngân hàng giải chấp. Quá trình mua bán những tài sản nay có sự thỏa thuận tại thi hành án giữa các bên.

Theo thỏa thuận ban đầu ngày 21/5/2015 giữa các bên, số tiền ngân hàng đồng ý giải chấp là 3.301.000.000 đồng. Ngày 21/5/2015, ông H chuyển khoản vào ngân hàng 50.000.000 đồng. Đến ngày 23/7/2015, ông H tiếp tục chuyển khoản 180.000.000 đồng. Nhưng sau đó ông H không có tiền chuyển theo thỏa thuận. Đến tháng 9/2016, các bên tiếp tục thỏa thuận nhưng ngân hàng yêu cầu việc giải chấp chỉ được tiến hành khi nộp đủ số tiền 4.300.000.000 đồng. Để mua tài sản này ông H đã hỏi ông H2 vay tiền. Do ông H mua tài sản đang trong thi hành án nên ông H2 yêu cầu ông Đ, bà V tham gia ký trong hợp đồng vay "HỢP ĐỒNG VAY TIỀN KIÊM GIẤY NHẬN NỢ" NGÀY 07/10/2016. Trong hợp đồng để rõ mục đích vay để hỗ trợ ông H mua tài sản của ông Đ, bà V. Trong ngày 07/10/2016, ông H đã chuyển đủ số tiền 4.300.000.000 đồng tỷ đồng vào ngân hàng.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 08/3/2017 ông Ngô Trọng H đã chuyển nhượng toàn bộ 02 phần diện tích đất trên cho Ông Lê Trường H2 tại Văn phòng công chứng T5, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển nhượng cho các bên là tự nguyện, không trái pháp luật. Khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận chuyển nhượng cả tài sản trên đất. Ông H và ông H2 không có bất cứ tranh chấp nào.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà V với ông H hoàn toàn hợp pháp, hai bên tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng chứ hoàn toàn không có sự lừa dối nào. Vì vậy bị đơn không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của Ông Lê Trường H2, tài sản đã được chuyển nhượng hợp pháp cho ông H2. Vì vậy bị đơn đồng ý trước yêu cầu độc lập của ông H2.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Lê Trường H2 trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện Ông Lê Văn C trình bày:* Ngày 08/03/2017, Ông Lê Trường H2 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Trọng H hai thửa đất, cụ thể: Thửa đất số 206, tờ bản đồ số X, diện tích 139,5m^2, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; thửa đất số 308, tờ bản đồ X, diện tích 320,8m^2, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Việc chuyển nhượng này xuất phát từ việc ông Ngô Trọng H trước đây có vay mượn tiền của ông H2 để mua lại 02 thửa đất nêu trên của vợ chồng ông Đ bà V, và mượn để làm ăn kinh doanh. Do làm ăn thua lỗ không có khả năng trả nợ nên ông H ngỏ lời với ông H2 là sẽ chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông H2 bằng với số tiền ông H đang nợ ông H2 và hai bên chấm dứt các khoản nợ đã vay trước đây. Từ đó ông H có thể mượn thêm ông H2 để tiếp tục trang trải công việc làm ăn của mình. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nói trên, ông H có nói với ông H2 là nếu công việc làm ăn tốt thì cho ông H mua lại 02 thửa đất này nên các bên có ký bản xác nhận và cam kết ngay ngày ký chuyển nhượng (8/03/2017) có sự chứng kiến của ông Đ bà V. Ông H2 đồng ý sẽ chuyển nhượng lại cho ông H 02 lô đất trên nếu trong thời hạn 30 ngày ông H có đủ tiền để mua lại. Tuy nhiên, chưa hết thời hạn 30 ngày ông H thông Bo cho ông H2 là không mua lại 02 thửa đất đó nữa và đề nghị với ông H2 là đi đăng bộ sang tên chủ quyền 02 thửa đất đó. Vì ông H không mua lại nên ông H2 đã đi đăng ký sang tên chủ quyền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên vào ngày 28/3/2017.

Việc ông H và ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với 02 thửa đất này là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc ai và đến tại thời điểm nay hai bên cũng không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng này. Xuất phát từ việc ông H nợ tiền ông H2 nên chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất cho ông H2 để trả nợ cũng không khác gì việc ông H chuyển nhượng cho người khác để lấy tiền trả nợ cho ông H2 nên việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hai bên thỏa thuận thanh toán bằng việc khấu trừ nghĩa vụ pháp luật không ngăn cấm, bởi vì vẫn đảm bảo được quyền lợi và nghĩa vụ của các bên.

Đối với tài sản trên đất là nhà ở, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nói trên, ông H và ông H2 đều biết rõ tình trạng tài sản trên đất hiện có và việc chuyển nhượng trên bao gồm cả việc chuyển nhượng tài sản trên đất. Ông H trình bày với ông H2 là ông H mua 02 thửa đất này của ông Đ bà V là đã bao gồm cả tài sản trên đất là nhà ở theo Biên bản làm việc với Ngân hàng và theo Biên bản giải quyết thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T. Vì lý do trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi phần tài sản trên đất nên hợp đồng chuyển nhượng công chứng không thể hiện phần tài sản trên đất này. Về thực tế, sau khi nhận chuyển

nhượng thấy ông Đ bà V gặp nhiều khó khăn, chủ nợ đến đòi rất nhiều nên ông H2 đồng ý để ông Đ bà V ở lại căn nhà trên đất nói trên (diện tích khoảng 50m^2) không thu tiền thuê trong vòng 1 năm để hỗ trợ ông Đ bà V trong lúc khó khăn để con cái ông bà có chỗ ở đi học, đồng thời cũng muốn ông Đ bà V ổn định để vực lại công việc làm ăn kinh doanh (bản thân ông Đ bà V cũng đang thiếu nợ ông H2). Bên cạnh đó, phần diện tích đất còn lại ông H2 trực tiếp quản lý sử dụng. Khi hết thời gian cho thuê nhà, hơn nữa lúc này ông H2 cần tiền để trang trải việc làm ăn, buôn bán nên đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất thuộc thửa đất số 206 cho Ông Nguyễn Văn B và chuyển nhượng thửa đất 308 cho Bà Phan Thị Kim Nh thì lúc này ông Đ, bà V không những không trả lại nhà mà còn gửi đơn tranh chấp đến Tòa án yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến 02 thửa đất này. Lợi dụng việc Tòa án yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất đang tranh chấp ông Đ, bà V đã chiếm thêm phần căn nhà mà ông H2 đang sử dụng và từ đó thuê bảo vệ, thay ổ khóa để ngăn cản việc ông H2 vào nhà.

Ngoài việc cho ông H vay tiền để mua tài sản của ông Đ, bà V. Ông H2 còn cho ông Đ, bà V và H vay các khoản tiền khác việc này bị đơn và nguyên đơn cũng thừa nhận tại phiên tòa. Tuy nhiên khoản vay mượn này không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và ông H. Nay Ông Lê Trường H2 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền vay là 4.740.000.000 đồng (bốn tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng), đối với yêu cầu độc lập khác vì những khoản nợ này liên quan đến nhiều công ty khác, để vụ án giải quyết nhanh chóng vấn đề chuyển nhượng giữa các bên, đảm bảo lợi ích của những người nhận chuyển nhượng sau này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T5 tại các văn bản về việc cung cấp chứng cứ trình bày:* Ngày 30/11/2016, công chứng viên nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh V. Khi tiếp nhận hồ sơ, công chứng viên kiểm tra hồ đầy đủ do người yêu cầu nộp. Vì vậy Văn phòng đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Trương Thanh Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Trọng H. Hợp đồng công chứng số 7285, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 08/3/2017, công chứng viên nhận được hồ sơ đề nghị yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô Trọng H. Qua xem xét thấy hồ sơ đầy đủ theo quy định, Văn phòng công chứng T5 đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng là ông Ngô Trọng H bên nhận chuyển nhượng Ông Lê Trường H2 theo trình tự thủ tục quy định pháp luật. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1235 và 1236, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại thời điểm xác lập các hợp đồng nêu trên các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hình vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng, không bị lừa dối, ép buộc, đồng thời cam kết giao dịch này là đúng sự thật, không nhằm che dấu giao dịch khác. Hợp đồng công chứng đảm bảo tính xác thực, tính hợp pháp. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đồng thời xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường, người đại diện hợp pháp ông Trần Minh D tại các văn bản gửi Tòa án trình bày:* Năm 2016, bà Nguyễn Thị Thanh V và chồng là ông Trương Thanh Đ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất hai thửa số 308, 206 tờ bản đồ số X thuộc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Ngô Trọng H hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T5. Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CE 906407, số vào sổ CS52XYZ đối với thửa 308 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 9064ZZ, số vào sổ CS05XYZ đối với thửa đất số 206 cho ông Ngô Trọng H. Việc cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là đúng trình tự thủ tục quy định.

Sau đó ông Ngô Trọng H chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất hai thửa đất nếu trên cho Ông Lê Trường H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T5 ngày 08/3/2017, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T chỉnh lý người sử dụng đất cho Ông Lê Trường H2 tại trang 04 của Giấy chứng nhận ngày 28/3/2017.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng S tại Văn bản ngày 17/10/2019 trình bày*: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 010165, quyển số 05 được Văn phòng công chứng S chứng nhận ngày 17/5/2018 được ký giữa Ông Lê Trường H2 và Ông Nguyễn Văn B. Trên hồ sơ ông H2 và ông B nộp yêu cầu công chứng. Công chứng viên kiểm tra hồ sơ đầy đủ và giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên. Các bên có đủ năng lực hành vi, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép khi giao kết. Nội dung các bên thỏa thuận là phù hợp, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm giao kết hợp đồng không có bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn việc chuyển nhượng. Quyền sử dụng đất đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật.

Đối yêu của nguyên đơn về hủy văn bản công chứng. Văn phòng xác định đây là quan hệ dân sự giữa các bên và việc yêu cầu hủy văn bản công chứng cần căn cứ theo quy định tại Luật Công chứng 2014 và Bộ luật Dân sự năm 2015 và những văn bản liên quan nhằm bảo vệ quyền lợi ích của các bên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn B và Bà Lê Nguyễn Tr tại các bản tự khai và biên bản lấy lời khai thống nhất trình bày*: Ông B và bà Tr

cho quan hệ vợ chồng. Ông B có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 010165, quyển số 05 được Văn phòng công chứng S chứng nhận ngày 17/5/2018 được ký giữa Ông Lê Trường H2 và Ông Nguyễn Văn B. Số tiền nhận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả tài sản trên đất. Hiện nay ông B và bà Tr không có tranh chấp với ông H2 về hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trước yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông bà không đồng ý. Ông B và bà Tr đồng ý yêu cầu độc lập của Ông Lê Trường H2.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H2 theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông B và bà Nguyễn Thị Thu T3 có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 206, tờ bản đồ X ngày 17/5/2018. Tuy nhiên sau đó có tranh chấp của ông Đ, bà V. Trong quá trình giải quyết vụ án ông B và bà T3 đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hoàn hoàn trả tiền đặt cọc. Các bên không có tranh chấp gì liên quan đến việc đặt cọc này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T3, người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị Lệ T8 tại bản tự khai và đơn xin xét xử vắng mặt trình bày:* Bà T3 đã thỏa thuận xong với Ông Nguyễn Văn B nên không còn liên quan đến vụ án và cũng không có yêu cầu nào khác. Bà T3 làm đơn yêu cầu xét xử vắng mặt trong tất cả các giai đoạn xét xử vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phan Thị Kim Nh quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Ngày 17/5/2018, bà Nh và Ông Lê Trường H2 có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng S, đối với thửa đất số 308, tờ bản đồ số X thuộc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Diện tích chuyển nhượng là 320 m^2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE906XYZ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/1/2017, cập nhật ngày 28/3/2017. Việc chuyển nhượng giữa là các bên là tự nguyện và bao gồm toàn bộ công trình trên đất. Các bên hiện không có tranh chấp và tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà Nh không đồng ý trước yêu cầu của nguyên đơn và đồng ý trước yêu cầu độc lập của ông H2.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn T4 quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Phần đất của ông có diện tích 273,8 m^2 (diện tích thực tế sau khi làm đường) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 08022, số vào sổ H07674, ngày 25/10/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp. Diện tích đất ông T4 sử dụng không liên quan đến việc tranh chấp của ông Đ, bà V. Khi Tòa án tiến hành đo đạc đã xác định ranh giới giữa các bên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T, người đại diện hợp pháp bà Võ Thị L1 tại các văn bản trình bày:*

Ông Phạm Văn T4 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05272, ngày 22/7/2005 tại thửa đất số 197, tờ bản đồ X, diện tích là 705,4 m^2 tại phường P. Năm 2005, ông T4 tách thửa chuyển nhượng cho bà V 192,8 m^2 và bà Nguyễn Thị Sa 200m^2 vào ngày 30/8/2005. Sau đó, ông T4 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 08022, số vào sổ H07674, ngày 25/10/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Nông sản T7, người đại diện theo pháp luật Cao Thu H4*: Quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng và yêu cầu làm bản tự khai nhưng bà H4 không có ý kiến nào liên quan đến yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H2 đối với ông Đ, bà V về việc vay tài sản. Tại đơn yêu cầu xét xử vắng mặt bà H4 xác định không có liên quan đến tranh chấp giữa các bên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV TH, người đại diện theo pháp luật ông Trương Thanh Đ tại đơn xét xử vắng mặt ngày 19/10/2019 trình bày:* Công ty không liên quan đến khoản tiền ông H2 yêu cầu ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V trả là 4.740.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH BDTG, người đại diện theo pháp luật ông Ngô Trọng H tại bản tự khai trình bày*:

Về khoản tiền 579.520.000 đồng có liên quan đến yêu cầu độc lập của ông H2: Ngày 09/03/2017, Ông Lê Trường H2 nhờ em là ông Lê Trường S nộp tiền vào tài khoản của Công ty TNHH BDTG do ông Ngô Trọng H làm giám đốc số tiền 579.520.000 đồng phục vụ cho mục đích kinh doanh của công ty. Ông H xác định đây là số tiền vay và Công ty TNHH BDTG đã nhận được khoản tiền này. Tuy nhiên, số tiền này giữa các đương sự trong vụ án không tranh chấp do đó chúng tôi không có ý kiến gì về khoản tiền này.

Về việc đặt trụ sở làm việc và hoạt động của công ty TNHH BDTG trên phần đất đang tranh chấp: Ông Ngô Trọng H là người đứng tên sử dụng 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 206, tờ bản đồ số X, diện tích 139,5m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE906XYZ, số vào sổ CS05XYZ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/01/2017 (trên đất có nhà tạm; địa chỉ thửa đất tại tổ 19, khu phố 3, đường Phạm Thị Tân, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Thửa đất số 308, tờ bản đồ số X, diện tích 320,8m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE906XYZ, số vào sổ CS52XYZ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/01/2017 (trên đất có nhà ở; địa chỉ thửa đất tại tổ 19, khu phố 3, đường Phạm Thị Tân, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Nguồn gốc nhà, đất do tôi nhận chuyển nhượng của ông Trương Thanh Đ, bà Nguyễn Thị Thanh V từ cuối năm 2016. Sau khi đứng tên Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, ông làm thủ tục đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 13/02/2017 để Công ty TNHH BDTG đặt trụ sở làm việc, hoạt động trên thửa đất số 206, tờ bản đồ số X nêu trên. Đến ngày 28/03/2017, ông H làm thủ tục chuyển nhượng 02 phần đất trên cho Ông Lê Trường H2 và làm thủ tục đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 15/06/2017 để Công ty TNHH BDTG chuyển trụ sở đến địa chỉ tp Hồ Chí Minh. Hiện nay, giữa các đương sự trong vụ án và Công ty TNHH BDTG không có ý kiến gì đối với việc đặt, chuyển trụ sở này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

2. Đình yêu cầu độc lập của Ông Lê Trường H2 đối với nguyên đơn ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Ông Lê Trường H2 có quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Trường H2 đối với nguyên đơn ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V về việc "Kiện đòi tài sản".

Buộc ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V giao trả cho Ông Lê Trường H2:

- 01 (một) nhà xưởng diện tích 134,2 m^2 kết cấu mái tôn, khung sắt, nền xi măng, vách tôn và tường xây; 01(một) nhà bảo vệ diện tích 5,3 m^2 (kết cấu tường xây, nền gạch men) thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số X phường P thành phố T, tỉnh Bình Dương *(ký hiệu khu B trên bản vẽ đính kèm)*.

- 01 (một) nhà cấp 4, diện tích tầng một là: 280,8 m^2; tầng hai là 249,2 m^2, (kết cấu tường gạch, sàn bê tông, mái tôn nên gạch); 01(một) nhà cấp 4 diện tích 40 m^2 nhà văn phòng kết cấu mái tôn, tường xây, cửa sắt thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số X phường P thành phố T, tỉnh Bình Dương *(ký hiệu khu A trên bản vẽ đính kèm)*.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận sở hữu số 74XYZ825744102X cấp ngày 09/10/2007 cho bà Nguyễn Thị Thanh V. Ông Lê Trường H2 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước cấp thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sở hữu nhà đối với căn nhà có giấy chứng nhận bị thu hồi nêu trên nêu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04/12/2019, nguyên đơn ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V

có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 10/12/2019, Viện kiểm sát nhân dân thành phố T có kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện bị đơn: Không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông H2: Không chấp nhận kháng cáo, tự nguyện hỗ trợ giá trị nhà xưởng 134,2 m^2 và nhà bảo vệ diện tích 5,3 m^2 cho ông Đ, bà V như kết quả định giá với tổng số tiền là 166.842.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng vay tiền kiêm giấy nhận nợ ngày 7/10/2016, ngày 08/3/2019 thể hiện bên cho vay là ông H2, bên vay là ông H, ông Đ, bà V. Khi đã sang tên cho ông H nhưng ông Đ, bà V vẫn tiếp tục đứng tên bên vay số tiền 4.370.000.000 đồng. Lời trình bày của các bên đương sự mâu thuẫn nhau nhưng cấp sơ thẩm nhận định do đương sự không yêu cầu đối chất nên không tiến hành đối chất là không phù hợp. Hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng T5 các bên chỉ ghi đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, các bên cũng không thỏa thuận cụ thể về nhà ở gắn liền trên đất. Ông Đ, bà V vẫn quản lý sử dụng từ trước cho đến nay. Ngoài ra còn nhà xưởng xây năm 2017 diện tích 134m^2 nguyên đơn xác định do nguyên đơn xây, còn bị đơn xác định do bị đơn xây nhưng các bên đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ nội dung này. Xét Tòa án cấp sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T là có căn cứ chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy một phần bản án sơ thẩm. Phần bản án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu độc lập của ông H2 không có kháng cáo nên không xem xét.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 26/11/2019, Tòa án án nhân dân thành phố T xét xử theo Bản án số 135/DS-ST. Ngày 04/12/2019, nguyên đơn ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V có đơn kháng cáo. Ngày 10/12/2019, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T kháng nghị. Vì vậy, kháng cáo và kháng nghị là đúng thời hạn theo quy định tại Điều

273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn T4, Công ty TH, Công ty T5, Công ty BDTG đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vẫn vắng mặt. Đối với người có quyền nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn B, Bà Lê Nguyễn Tr, Bà Phan Thị Kim Nh, bà Trần Thị Lệ T8, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND Thành phố T, Văn phòng công chứng T5, Văn phòng công chứng S có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vắng mặt người có quyền nghĩa vụ liên quan căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đại diện nguyên đơn kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Đ, bà V với ông H và giữa ông H với ông H2 là giả tạo, nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản. Còn ông H thì cho rằng có nhận chuyển nhượng hai diện tích đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất của ông Đ, bà V thông qua việc nộp tiền cho ngân hàng để giải chấp nhà đất mà nguyên đơn phải thi hành án. Trong quá trình xét xử sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành đối chất ngày 03/10/2019 (bút lục 461) nhưng không được do đương sự vắng mặt. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện quyền đối chất với nhau nhưng đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn và đại diện ông H2 vẫn giữ nguyên lời trình bày của mình. Vì vậy, Kiểm sát viên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để tiếp tục đối chất làm rõ nội dung vụ án là không cần thiết mà chỉ có thể xem xét nội dung vụ án căn cứ vào các chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án.

Xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được các bên thừa nhận thể hiện: Tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 13 tháng 11 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T (bút lục 492) ghi nhận ý kiến công ty TNHH TH do ông Trương Thanh Đ giám đốc đại diện trình bày: "*Hiện nay công ty chúng tôi không có khả năng thanh toán dứt điểm số tiền nợ cho Ngân hàng, mặt khác hiện nay đã có người hỏi mua tài sản là nhà, đất của vợ của tôi (bà Nguyễn Thị Thanh V) là các quyền sử dụng đất có diện tích 399,5 m^2 thuộc thửa 308 và quyền sử dụng đất có diện tích 200 mét vuông thuộc thửa 206, tài sản gắn liền trên đất là căn nhà. Các tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng nên xin cơ quan thi hành án và Ngân hàng tạo điều kiện cho chúng tôi tự mua bán các tài sản này, hình thức mua là ông H sẽ nộp số tiền 3.301.000.000 đồng tại Ngân hàng và Ngân hàng sẽ giải chấp các giấy chứng nhận nêu trên cho chúng tôi khi làm thủ tục sang tên cho Ngô Trọng H*". Ông H trình bày cam kết đến hết ngày 21/11/2015 sẽ trả dứt điểm số tiền còn lại 3.171.000.000 đồng tại Ngân hàng vì đã đặt cọc chuyển nhượng 230.000.000 đồng. Nội dung biên bản này đã chứng minh việc ông Đ, bà V có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất gắn liền cho ông H thông qua việc trả nợ cho Ngân hàng là đúng thực tế. Đại diện nguyên đơn cho rằng vay tiền nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc nhận số tiền vay và hoàn toàn mâu thuẫn với lời trình bày được ghi nhận tại cơ quan thi hành án ngày 21/11/2015. Ông H cung cấp được hai chứng từ của Ngân hàng ghi nhận nội dung đặt cọc mua tài sản của ông Đ, bà V với số tiền 230.000.000 đồng (bút lục 108, 109). Theo Biên bản làm việc của ngân hàng ngày 21/5/2015, ông Đ bà V trình bày: Đã thống nhất được với nhau về việc bán tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng cho ông H với giá 3.301.000.000 đồng để trả nợ cho công ty TH. Tài sản cụ thể là nhà và đất theo giấy

chứng nhận đứng tên ông Đ, bà V và xác định ông H hiện đã đặt cọc 50.000.000 đồng vào tài khoản xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng.

Sau đó, theo biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 12/5/2016 và ngày 19/05/2016 thể hiện nội dung Ngân hàng không đồng ý phương án trả nợ ban đầu đầu số tiền 3.301.000.000 đồng vì số nợ của Công ty TH đã tăng cao, yêu cầu bàn bạc lại phương án trả nợ cho ngân hàng. Vì vậy, bị đơn cho rằng không đủ tiền để thanh toán cho cơ quan thi hành án nên phải vay thêm tiền của ông H2 là có cơ sở. Ngày 7/10/2016, ông H2, ông H, ông Đ, bà V ký Hợp đồng vay tiền kiêm giấy nhận nợ (bút lục 110). Đại diện nguyên đơn cho rằng ông Đ, bà V cùng với ông H cùng đứng tên ở vị trí bên vay nên đây là giao dịch vay tiền, đồng thời phủ nhận việc chuyển nhượng nhà, đất cho ông H. Tuy nhiên, xét nội dung hợp đồng ngày 07/10/2016 thể hiện: "*Số tiền mà ông H2 cho vay là 3.100.000.000 đồng, mục đích vay là hỗ trợ cho ông Ngô Trọng H thanh toán tiền cho Ngân hàng để mua nhà ở gắn liền với đất là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà V. Giấy nộp tiền tất toán khoản vay là một bộ phận của hợp đồng này. Ông H thanh toán tiền mua tài sản của ông Đ, bà V bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản cá nhân tại ngân hàng. Ông H2 cho vay tiền bằng hình thức nộp tiền mặt vào tài khoản của ông H, sau đó giữ toàn bộ bản chính giấy tờ tài sản. Sau khi xóa thế chấp xong thì ông Đ, bà V và ông H ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Ông H2 chỉ cho vay tiền ngắn hạn (12 ngày) để hoàn tất thủ tục giải ngân sau đó các bên phải vay của ngân hàng trả lại số tiền vay cho ông H2"*. Vì vậy lời trình bày của đại diện nguyên đơn cho rằng ông Đ, bà V vay tiền là không phù hợp vì nội dung biên bản đã thể hiện rõ ông Đ, bà V bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất cho H. Ông H vay tiền ông H2 để thanh toán số tiền còn lại cho ngân hàng, giải chấp và làm thủ tục nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Đ, bà V. Ông H2 là người cho vay nên mới yêu cầu cả ông H, ông Đ, bà V cùng ký hợp đồng.

[3] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận sau khi ký hợp đồng ngày 07/10/2016 thì không thể làm thủ tục vay tiền tại ngân hàng mới nên không có khả năng thanh toán tiền vay cho ông H2 và ngân hàng yêu cầu trả thêm tiền mới chịu giải chấp tài sản cho ông Đ, bà V. Ông H cho rằng do thời gian kéo dài nên ngân hàng yêu cầu giải ngân với số tiền 4.070.000.000 đồng nên ông phải vay thêm tiền của ông H2 số tiền 1.000.000.000 đồng và thế chấp xe ô tô hiệu Camry biển kiểm soát 61A. 23X78 để có tiền giải chấp ngân hàng và thực hiện thỏa thuận. Đại diện ông H2 xác định ông H2 cho vay thêm số tiền 1.000.000.000 đồng để thực hiện thỏa thuận giải chấp với ngân hàng và làm thủ tục sang tên như ban đầu nên yêu cầu phải có cả ông Đ, bà V cùng ký bên vay. Còn đại diện nguyên đơn cho rằng ông Đ, bà V chỉ vay tiền cùng ông H và không có việc chuyển nhượng nhà, đất. Xét nội dung Hợp đồng vay tiền kiêm giấy nhận nợ ngày 13/10/2016 (bút lục 245) chỉ thể hiện ông H2 cho vay với số tiền 1.000.000.000 đồng với tài sản bảo đảm đảm là xe ô tô của ông H đang thế chấp tại ngân hàng PGBank chi nhánh Long An mà không ghi rõ mục đích vay cũng như số tiền vay ông Đ, bà V mỗi người nhận là bao nhiêu tiền. Bản thân ông Đ, bà V cho rằng vay tiền cùng ông H nhưng lại không xác định được riêng số tiền vay của cá nhân vợ chồng ông là bao nhiêu, không chứng minh được được việc đã nhận tiền vay và sau khi vay cũng không chứng minh được có trả lãi nên không có cơ sở chấp nhận. Ngược lại,

ông H cung cấp được chứng cứ chứng minh là Bản sao kê của Ngân hàng (bút lục 479) thể hiện ngân hàng thu nợ gốc với số tiền 4.070.000.000 đồng do ông H chuyển trả cho ngân hàng để xóa nợ. Theo Biên bản xác minh ngày 25/4/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương thể hiện ngân hàng cung cấp thông tin ông H đã nộp đủ số tiền 4.300.000.000 đồng để giải chấp nhà, đất cho ông Đ, bà V. Như vậy, ngoài số tiền đặt cọc ban đầu 230.000.000 đồng (như phân tích ở mục [2]) thì ông H đã nộp thêm 4.070.000.000 đồng vào ngày 07/10/2016 (theo bản sao kê tài khoản ngân hàng của ông H) để giải chấp số nợ tại Ngân hàng. Điều này thể hiện sau khi ký hợp đồng ngày 13/10/2016 thì ông H2 không đưa tiền cho ông Đ, bà V mà đưa cho ông H để trả nợ ngân hàng, tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho ông H theo đúng thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng vay tiền kiêm giấy nhận nợ ngày 7/10/2016. Bản thân ông Đ còn trực tiếp viết Giấy hẹn (bút lục 244) ghi rõ: "*Hôm nay, ngày 29 tháng 11 tôi Trương Thanh Đ xin hẹn Ông Lê Trường H2 lúc 10H30 ngày 30/11/2016 đến Phòng công chứng thành phố mới Bình Dương để hỗ trợ tôi v/v công chứng sang nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông Ngô Trọng H*". Đến ngày 30/11/2016, ông Đ bà V cùng ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T5 để chuyển nhượng 2 thửa đất số 308 diện tích 320,8 m^2 và số 206 diện tích 139,5 m^2 với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng. Vì vậy, đại diện nguyên đơn cho rằng ông Đ, bà V chỉ vay tiền, việc chuyển nhượng giả tạo là không có cơ sở, không phù hợp với các chứng cứ mà cấp sơ thẩm đã thu thập làm rõ.

[4] Đại diện bị đơn cho rằng ngoài việc chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất thì còn thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất có kết cấu một trệt, một lầu diện tích tầng 1 (trệt) là 280,8m^2, tầng 2 là 249,2m^2. Xét về giá trị chuyển nhượng đất theo hợp đồng ngày 30/11/2016 được các bên xác định là 2.000.000.000 đồng nhưng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2016 ông H đã thanh toán cho vợ chồng Đ, bà V: hai lần tiền cọc 50 triệu ngày 21/5/2015, 180 triệu ngày 23/7/2016 và thanh toán 4.070.000.000 đồng ngày 7/10/2016, tổng số tiền là 4.300.000.000 đồng cho Ngân hàng để giải chấp hai quyền sử dụng đất cùng căn nhà gắn liền trên đất để thực hiện việc mua bán nhà, đất theo thỏa thuận ban đầu. Đồng thời, xuyên suốt từ khi thỏa thuận trong quá trình thi hành án cho đến khi ký hợp đồng vay tiền kiêm giấy nhận nợ thì ông Đ, bà V đều khẳng định việc bán nhà, đất cho ông H sau khi ông H nộp tiền giải chấp nhà, đất ở ngân hàng. Vì vậy, lời trình bày của bị đơn là có căn cứ vì phù hợp với thỏa thuận ban đầu của các bên tại cơ quan thi hành án, phù hợp nội dung của Hợp đồng vay tiền kiêm giấy nhận nợ ngày 07/10/2016. Bị đơn cho rằng chỉ vay tiền nên không có thỏa thuận về việc bán nhà là không có cơ sở vì không phù hợp với các chứng cứ trên và thực tế quá trình thanh toán tiền của ông H.

[5] Ngày 8/3/2017, ông H2 và ông H, ông Đ, bà V ký Hợp đồng vay tiền kiêm giấy nhận nợ với nội dung ông H2 cho mượn số tiền 4.370.000.000 đồng để thanh toán công nợ cho Công ty cổ phần TĐ. Đại diện nguyên đơn cho rằng ông Đ bà V cùng đứng tên vay tiền với ông H nên đây chỉ là hợp đồng vay tài sản, không có việc chuyển nhượng nhà đất cho ông H. Đại diện bị đơn cho rằng việc vay số tiền 4.370.000.000 đồng ngày 8/3/2017 là khoản vay riêng, không liên quan đến số tiền chuyển nhượng

nhà đất của ông Đ, bà V.

Theo Biên bản làm việc ngày 20/9/2017 tại Văn phòng cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Dương lập biên bản giải quyết đơn của ông Ngô Trọng H khiếu nại ông Trương Thanh Đ liên quan đến Hợp đồng vay tiền kiêm giấy nhận nợ ngày 8/3/2017. Ông Đ trình bày: "*Tôi, ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V có vay của Lê Trường H2 số tiền 4.370.000.000 đồng, lãi suất 12%/ tháng. Mục đích vay để thanh toán công nợ cho Công ty cổ phần TĐ (đây là đối tác của Công ty TNHH BDTG do tôi (H) làm giám đốc, ông Đ làm phó giám đốc. Tính đến ngày 20/9/2017, tôi đã trả cho ông H2 được 1.000.000.000 đồng"*. Ông Đ thì trình bày: *"Tôi, vợ tôi (Vân) và ông Ngô Trọng H có vay của ông H2 số tiền 4.370.000.000 đồng như lời trình bày của ông H là đúng. Trước ngày 8/3/2017, tôi và vợ tôi đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (thửa đất 206 và thửa 308 tờ bản đồ X) cho ông H. Việc chuyển nhượng 02 thửa đất này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Ngày 08/3/2017, ông H chuyển nhượng hai thửa đất cho ông H2 với giá trị thực tế là trên 7 tỷ đồng để cấn trừ nợ (khoảng 7,1 tỷ đồng) do ông, bà V và ông H vay của ông H2. Khoản nợ 7,1 tỷ đồng khác với khoản nợ 4.370.000.000 đồng (theo Hợp đồng ngày 8/3/2017). Ông Đ xác định có trách nhiệm cùng ông H trả gốc, lãi cho ông H2 số tiền đã vay 4.370.000.000 đồng, vợ chồng ông đưa 30.000.000 đồng hàng tháng phụ ông H trả lãi cho ông H2, chỉ yêu cầu cơ quan điều tra hỗ trợ xác minh điều tra làm rõ lãi suất"*. Nội dung biên bản này đã chứng minh được chính bản thân ông Đ khẳng định việc chuyển nhượng đất cho ông H là có thật và do vợ chồng ông Đ, bà V tự nguyện, không bị ép buộc. Đồng thời, ông Đ còn biết rõ việc ông H phải chuyển nhượng lại tài sản cho ông H2 để cấn trừ nợ do không có khả năng thanh toán. Vì vậy, hiện nay ý kiến của người đại diện nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng tài sản giả tạo là không có cơ sở và nhằm trốn tránh việc ông Đ, bà V phải bàn giao tài sản cho ông H2. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông Đ, bà V phải bàn giao nhà, đất chuyển nhượng là phù hợp với chứng cứ khách quan thu thập được trong hồ sơ vụ án.

[6] Theo biên bản làm việc ngày 20/9/2017 do Văn phòng cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Dương lập thì cả ông Đ và ông H đều xác định số tiền 4.370.000.000đồng là khoản vay để thanh toán công nợ cho Công ty cổ phần TĐ, không liên quan đến khoản tiền chuyển nhượng nhà đất của Đ, bà V. Vì vậy, xét khoản nợ này không có liên quan trong vụ án nên Công ty cổ phần TĐ cũng không liên quan trong vụ án. Trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, đại diện nguyên đơn có ý kiến tại biên bản kiểm tra chứng cứ ngày 11/9/2018 yêu cầu triệu tập Công ty cổ phần TĐ nhưng sau đó nguyên đơn không có đơn yêu cầu cụ thể và tại biên bản kiểm tra chứng cứ cuối cùng ngày 12/11/2019 đại diện nguyên đơn xác định không còn yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ khác. Vì vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm không triệu tập Công ty cổ phần TĐ với tư cách người làm chứng trong vụ án là chưa phù hợp.

[7] Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2018, Biên bản định giá tài sản ngày 10/01/2019 và Sơ đồ bản vẽ kèm theo thể hiện: Đối với nhà xưởng trên đất kết cấu mái tôn, khung sắt, nền xi măng, vách tole và vách tường diện tích 134,2m^2 trị

giá 1.840.000 đồng/m^2, giá trị sử dụng còn lại 65%, thành tiền 160.503.200 đồng. Nhà bảo vệ 5,3m^2 trị giá 6.338.800 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót không thu thập chứng cứ về việc xây dựng nhà xưởng. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm khắc phục và ra quyết định yêu cầu các bên cung cấp chứng cứ xây dựng nhà xưởng. Đại diện nguyên đơn cung cấp chứng cứ là các hóa đơn mua vật liệu ngày 03/10/2016, ngày 20/12/2016, ngày 21/12/2016, 13/1/2016 cùng Hợp đồng khoán thi công ngày 21/3/2017, ngày 28/3/2017 và cho rằng ông Đ, bà V thuê người xây dựng xưởng từ tháng 10/2016 đến tháng 3/2017 mới hoàn thiện. Đại diện nguyên đơn cho rằng thời điểm xây dựng là sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H (ngày 30/11/2016) để chứng minh việc không ai bán nhà, đất mà vẫn còn xây dựng, sửa chữa nhà xưởng. Tuy nhiên, lời khai và chứng cứ này hoàn toàn mâu thuẫn với nội dung Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2018 do đại diện nguyên đơn trình bày là nhà xưởng do anh Đ, chị Vân xây dựng năm 2008. Vì vậy, kết quả định giá tài sản ngày 10/01/2019 mới xác định tỷ lệ sử dụng còn lại của nhà xưởng là 65%. Đại diện bị đơn cung cấp chứng cứ tại phiên tòa phúc thẩm là Hợp đồng thi công xây dựng nhà kho ngày 10/02/2017 và cho rằng nhà xưởng do ông H xây dựng sau khi nhận chuyển nhượng của ông Đ, xây làm trụ sở công ty nhưng đại diện bị đơn không cung cấp được bản chính để đối chiếu nên không có căn cứ xem xét. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số đăng ký 3702299788 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp cho công ty TNHH BDTG thể hiện địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp là thửa đất số 206, tờ bản đồ số X, khu phố 3 phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Điều này thể hiện sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất thì ông H có đăng ký sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng làm trụ sở công ty BDTG do ông H làm người đại diện theo pháp luật (giám đốc). Hiện nay, phần nhà xưởng này không được đăng ký giấy tờ sở hữu nên không có cơ sở xác định nguồn gốc của nguyên đơn hay bị đơn xây dựng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện người có quyền nghĩa vụ liên quan ông H2 chấp nhận hỗ trợ giá trị nhà xưởng, nhà bảo vệ cho nguyên đơn theo kết quả định giá của cấp sơ thẩm. Đại diện bị đơn cũng đồng ý với ý kiến của người đại diện cho ông H2. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận và sửa bản án sơ thẩm về việc ông H2 tự nguyện thanh toán nhà xưởng diện tích 134,2m^2 với số tiền 160.503.200 đồng và nhà bảo vệ 5,3m^2 trị giá 6.338.800 đồng, tổng cộng là 166.842.000đồng cho ông Đ, bà V. Vì vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát yêu cầu thu thập thêm chứng cứ, làm rõ nguồn gốc nhà xưởng là không cần thiết.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần do ông H2 tự nguyện thanh toán giá trị nhà xưởng, nhà bảo vệ, phần kháng cáo còn lại không căn cứ nên không được chấp nhận. Các đương sự đều thống nhất trên thửa đất 308, tờ bản đồ số X có căn nhà cấp 4, diện tích tầng một là: 280,8 m^2; tầng hai là 249,2 m^2. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2018 (bút lục 389, 390) cũng thể hiện trên thửa 308 có căn nhà cấp 4. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Đ, bà V giao trả ông H2 căn nhà cấp 4 nhưng ghi vị trí thuộc thửa đất số 206 là không đúng nên Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận phần kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm đối với phần này là có cơ sở chấp nhận. Kiểm sát

viên thay đổi nội dung kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS, không tiếp tục đề nghị xem xét lại về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản, án phí dân sự theo bản án sơ thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên, về nội dung vụ án Kiểm sát viên thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm là chưa phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 148; khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T. Không chấp nhận thay đổi kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy một phần bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Thanh Đ, bà Nguyễn Thị Thanh V.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 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 Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

2.2. Đình yêu cầu độc lập của Ông Lê Trường H2 đối với nguyên đơn ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Ông Lê Trường H2 có quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2.3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Trường H2 đối với nguyên đơn ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V về việc "Kiện đòi tài sản".

Buộc ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V giao trả cho Ông Lê Trường H2:

- 01 (một) nhà xưởng diện tích 134,2 m^2 kết cấu mái tôn, khung sắt, nền xi măng, vách tôn và tường xây; 01 (một) nhà bảo vệ diện tích 5,3 m^2 (kết cấu tường xây, nền gạch men) gắn liền thửa đất số 206, tờ bản đồ số X phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương *(ký hiệu khu B trên bản vẽ đính kèm bản án sơ thẩm)*.

- 01(một) nhà cấp 4, diện tích tầng một là: 280,8 m^2; tầng hai là 249,2 m^2, (kết cấu tường gạch, sàn bê tông, mái tôn nên gạch); 01(một) nhà cấp 4 diện tích 40 m^2 nhà văn phòng kết cấu mái tôn, tường xây, cửa sắt gắn liền thửa đất

số 308, tờ bản đồ số X phường P thành phố T, tỉnh Bình Dương *(ký hiệu khu A trên bản vẽ đính kèm bản án sơ thẩm)*.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận sở hữu số 74XYZ825744102X3 cấp ngày 09/10/2007 cho bà Nguyễn Thị Thanh V. Ông Lê Trường H2 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước cấp thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sở hữu nhà đối với căn nhà có giấy chứng nhận bị thu hồi nêu trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Lê Trường H2 về việc hỗ trợ cho ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V giá trị nhà xưởng diện tích 134,2 m^2 và nhà bảo vệ diện tích 5,3 m^2 với tổng số tiền là 166.842.000 đồng (một trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Ông Lê Trường H2 chậm thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2.4 Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V phải chịu 4.305.600 đồng (bốn triệu ba trăm lẻ năm nghìn sáu trăm đồng), số tiền này các nguyên đơn đã nộp tại Tòa án.

2.5 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V phải chịu 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0022310 ngày 29/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương, còn phải nộp thêm số tiền 1.500.000đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Lê Trường H2 57.189.000 đồng (năm mươi bảy triệu một trăm tám mươi chín nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0033962 ngày 21/5/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trương Thanh Đ và bà Nguyễn Thị Thanh V không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn lại cho ông Đ, bà V số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0041230 ngày 23/12/2019.

Trường hợp bản án được thi hành 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 20/8/2020./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND Tp. T;
- Chi cục THADS Tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Phan Trí Dũng