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

Bản án số: 242/2023/DS-PT
Ngày 23-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp 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 Ngô Thị Bích Diệp.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;

Ông Bùi Văn Tâm.

- 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 Lê Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Trong các 16, 23 tháng 6 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 362/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2023/QĐPT-DS, ngày 16 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị T, sinh năm 1957; địa chỉ: số nhà E, khu phố C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Trọng C, sinh năm 1981; địa chỉ: số D, N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2020); có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Vũ Thị T1, sinh năm 1961; địa chỉ: số nhà E, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, khu phố F, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/11/2020); có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Trung L, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, khu phố F, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/11/2020); có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1957; địa chỉ: số nhà E, khu phố C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông N: Ông Lê Trọng C, sinh năm 1981; địa chỉ: số D, N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2020); có mặt.

3. Ông Nguyễn Khánh T2, sinh năm 1981; địa chỉ: số nhà E, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông T2: Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1998; địa chỉ: thửa A - 1054, tờ bản đồ 47, đường số E, tổ A, khu phố C, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/5/2021); có mặt.

4. Ông Nguyễn Anh T3, sinh năm 1986; địa chỉ: số nhà E, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Cẩm H1, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ A, khu phố C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1998; địa chỉ: thửa A - 1054, tờ bản đồ 47, đường số E, tổ A, khu phố C, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/5/2021); có mặt.

6. Ủy ban nhân dân huyện P; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn Đ, chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Huy L1, chức vụ: Chủ tịch; có đơn xin vắng mặt.

8. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 - Chi nhánh B, địa chỉ: số C, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Khánh T2, sinh năm 1981 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân S; địa chỉ: số nhà E, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1983; địa chỉ: số nhà E, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

11. Bà Nguyễn Thị Kim D1, sinh năm 1991; địa chỉ: số nhà E, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Vũ Thị T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung L, ông Nguyễn Khánh T2, bà Nguyễn Thị Cẩm Huỳnh .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/7/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/7/2019 và các lời khai tại Tòa án của bà Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Lê Trọng C trình bày:

Bà T là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà và đất được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03273, cập nhật biến động ngày 11/3/2013, theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 1.397,8m^2, (thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 14), tọa lạc khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Ngày 05/9/2013, bà T cho ông L và bà T1 thuê căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên để ở, giá thuê 3.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ ngày 05/9/2013 đến ngày 01/02/2014. Kể từ khi giao nhà cho thuê đến nay ông L và bà T1 vẫn chưa thanh toán tiền thuê cho bà T như hợp đồng đã ký kết. Đến nay đã hết hạn thuê nhà, mặc dù bà T nhiều lần yêu cầu ông L, bà T1 trả tiền thuê và giao lại nhà, đất nhưng ông L, bà T1 không thực hiện. Vì vậy, bà T yêu cầu bà T1 và ông L thanh toán số tiền thuê nhà 27.000.000 đồng và tuyên huỷ hợp đồng thuê nhà, buộc ông L và bà T1 phải trả lại phần đất 1.397,8m^2 quyền sử dụng đất (thửa đất số 77, tờ bản đồ số 14), tọa lạc khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương và các tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 3 diện tích 460,8m^{2}một trệt một lầu (kết cấu cửa sắt kính, mái tôn, tường gạch, cột bê tông, nền gạch bông, có diện tích tầng trệt 230,4m^2); 01 nhà xưởng diện tích 305,10m^2 (kết cấu cột kèo sắt, mái tôn, nền xi măng, tường xây gạch lửng); 01 nhà xưởng diện tích 83,75m^2 (kết cấu cột xi măng, kèo sắt, mái tôn, nền gạch tàu); 01 nhà tắm biệt lập diện tích 11,88m^2 (kết cấu tường gạch, mái tôn, nền xi măng); 01 chuồng gà diện tích 22,44m^2 (kết cấu nền xi măng, mái tôn); 01 hồ cá có hòn non bộ diện tích 19,6m^2 ; 02 trụ cổng xây, ốp đá hoa cương diện tích 0,93m^2; 01 bồn nước bằng nhôm thể tích 2.000 lít, có giá đỡ bằng trụ sắt đã sử dụng trên 10 năm; 02 cây sưa trên 09 năm tuổi; 02 cây vú sữa trên 05 năm tuổi; 03 cây xoài trên 05 năm tuổi; 04 cây bưởi trên 07 năm tuổi; 01 cây chanh trên 05 năm tuổi; 02 chậu cây mai trên 06 năm tuổi; 02 chậu cây sanh (sanh kiểng) trên 06 năm tuổi; 02 cây mai chiếu thủy trên 06 năm tuổi; 01 cây bất tử (cây thần kỳ) trên 03 năm tuổi; 01 cây dừa kiểng trên 04 năm tuổi; 02 cây kim giao trên 07 năm tuổi;

01 cây sung trên 07 năm tuổi; 01 cây khế trên 04 năm tuổi; 01 cây phát tài trên 05 năm tuổi; 03 bụi chuối có 10 cây; 01 bụi tầm vông 30 cây.

Ngoài việc thuê nhà, đất thì bà T còn cho ông L, bà T1 để tạm đồ đạc trong nhà xưởng của bà T thuộc thửa đất 68, tờ bản đồ 14.

Nay bà T yêu cầu ông L, bà T1 trả lại quyền sử dụng đất thửa 68, tờ bản đồ 14, diện tích đo đạc thực tế 1.049,5m^2 (trong đó, đất ODT diện tích 200m^2, đất CLN diện tích 849,5m^2, có 96,4m^2 thuộc HLAT đường bộ). Trên thửa đất 68 có 01 nhà xưởng diện tích 855,5m^2 (kết cấu cột kèo sắt, mái tôn, nền xi măng, tường xây gạch lửng); 01 cần cẩu gắn liền khung sắt nhà xưởng có tải trọng 7,5 tấn. Ngoài ra, phía sau nhà xưởng (thửa đất 68, tờ bản đồ 14) còn có 01 nhà ở có 02 phòng, phòng phía trước có kết cấu mái tôn, gạch xây diện tích 26,4m^2, phòng phía sau có kết cấu mái la phông tôn lạnh, tường xây gạch nền xi măng diện tích 40m^2; 01 nhà kho có kết cấu mái tôn, tường xây gạch, tô một bức tường phía trước (không mở cửa nên không xem xét được bên trong), diện tích 13,28m^2; sân nền xi măng, mái tôn, diện tích 29,16m^2 và các tài sản khác gồm: 01 cây mít trên 11 năm tuổi, 02 chậu cây xanh trên 7 năm tuổi.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà T1 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L thì bà T không đồng ý.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, bà T chỉ đồng ý một phần, bà T đồng ý hỗ trợ thanh toán giá trị tài sản do bà H1 tạo lập được trên thửa đất 68 khi bà H1 được bà T1 cho ở nhờ, giá trị tài sản theo biên bản định giá ngày 03/3/2022.

Bà T không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của bà H1 yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P chứng thực số 02, quyển số 01/2013/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/01/2013 vô hiệu.

Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 14/10/2014 của bà Vũ Thị T1 và các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Thái Thanh H và ông Lê Thành D trình bày:

Ngày 19/12/2012, vợ chồng bà T1, ông L có đến nhà bà T hỏi vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), được bà T đồng ý với điều kiện vợ chồng bà T1 phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Vợ chồng bà T1 nói với bà T do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 đã thế chấp cho Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện P, tỉnh Bình Dương nên không thế chấp được nhưng bà T đồng ý cho vợ chồng bà T1 vay tiền để trả nợ vay cho Ngân hàng, tổng cộng số tiền 2.061.666.666 đồng (hai tỷ không trăm sáu mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng) để giải chấp và lấy 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về để thế chấp cho bà T. Vợ chồng bà T1 thống nhất vay của bà T số tiền 3.061.666.666 đồng (ba tỷ không trăm sáu mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng), bà T đến Ngân hàng trả nợ gốc và lãi vay cho vợ chồng bà T1 số tiền 2.061.666.666 đồng (hai tỷ không trăm sáu

mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng), còn lại số tiền 1.000.000.000 đồng bà T đưa tiền mặt cho vợ chồng bà T1 tại nhà bà T Sau khi thỏa thuận xong, bà T và vợ chồng bà T1 cùng đến Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện P. Tại đây, bà T đã đóng lãi cho ngân hàng thay cho vợ chồng bà T1 số tiền 61.666.666 đồng (sáu mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng). Sau khi đóng lãi tại ngân hàng X, vợ chồng bà T1 về nhà bà T, bà T đưa cho vợ chồng bà T1 vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) như đã thỏa thuận.

Do vợ chồng bà T1 chỉ có 02 giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T muốn vợ chồng T1 thế chấp cả hai, nên vợ chồng bà T1 đề nghị bà T, nếu vợ chồng bà T1 thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị bà T cho vay thêm cho đủ số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Bà T trả lãi cho vợ chồng bà T1 là hết tiền rồi. Bà T nói nếu bà T1 muốn vay thêm thì bà T phải đi Bình Dương lấy tiền nhưng lãi suất vay là 5%/ tháng, đồng thời vợ chồng T1 phải chịu thêm phí dịch vụ. Vợ chồng bà T1 đồng ý theo mức lãi suất vay 5%/tháng và tiền dịch vụ do bà T đưa ra.

Ngày 29/12/2012, vợ chồng bà T1 và bà T đến Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện P. Tại đây, bà T thay mặt vợ chồng bà T1 trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và số tiền lãi 6.750.000 đồng (sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) phát sinh từ ngày 20/12/2012 đến ngày 28/12/2012 trên số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) nêu trên. Sau khi hoàn tất thủ tục trả nợ cho ngân hàng, bà T đã giữ 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà T1 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là H04211 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 15/11/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là H03273 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 27/12/2006. Sau đó, bà T đã tự đi làm thủ tục xóa thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P mà không báo cho vợ chồng bà T1 biết.

Cũng trong ngày 29/12/2012, trước khi cho vợ chồng bà T1 vay thêm tiền, bà T yêu cầu vợ chồng bà T1 phải ký tạm vào 02 bản hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 29/12/2012. Do được yêu cầu ký tạm, nên vợ chồng bà T1 đã ký tạm ở mặt trước, không ký ở mặt sau ở chỗ bên mua, bên bán. Sau đó, khoảng 12 giờ trưa ngày 29/12/2012, bà T yêu cầu vợ chồng bà T1 cùng bà T đến nhà riêng của ông Phạm Văn P là cán bộ tư pháp thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Tại nhà ông Phạm Văn P, sau khi trao đổi với ông Phạm Văn P xong, bà T lấy 02 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T đánh máy sẵn cho vợ chồng bà T1 ký tên và lăn tay vào. Bà T nói "chỉ ký tạm để làm tin thôi chứ có mua bán gì đâu mà sợ, có ông P làm chứng, vì số tiền vay lớn tới mấy tỷ nên phải ký để bà T làm tin, chứ hợp đồng này không có công chứng, chứng thực gì hết thì làm gì có hiệu lực mua bán". Chính vì tin những lời bà T nói như vậy nên vợ chồng bà T1 mới ký tên, lăn tay vào 02 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T soạn sẵn. Do vợ chồng bà T1 cần vay tiền của bà T nên bị buộc phải ký tên, lăn tay vào 02 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc ký này chỉ là tạm thời, giả tạo để làm tin cho bà T tại nhà ông P. Vợ

chồng bà T1 hoàn toàn không có mục đích mua bán, chuyển nhượng. Vợ chồng bà T1 chỉ ký vào hợp đồng duy nhất một lần tại nhà ông P vào lúc 12 giờ trưa ngày 29/12/2012. Ngoài ra, vợ chồng bà T1 không hề ký bất cứ một giấy tờ nào khác liên quan đến việc cầm cố hoặc mua bán, chuyển nhượng đất liên quan đến 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà T1 mà bà T đang giữ.

Sau khi từ nhà ông P về lại nhà bà T, bà T gọi điện thoại nói chuyện với ai đó rồi nói lại với vợ chồng bà T1 là tiền chưa về kịp nên bà T bảo vợ chồng bà T1 về nhà, khi nào bà Thu n được tiền ở tỉnh Bình Dương chuyển lên thì bà T sẽ kêu vợ chồng bà T1 xuống lấy. Vợ chồng bà T1 về nhà chờ đến sáng ngày 04/01/2013, bà T kêu vợ chồng bà T1 đến nhà bà T để lấy tiền. Khi vợ chồng bà T1 đến nhà bà T, bà T đưa cho vợ chồng bà T1 số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), bà T nói là ở tỉnh Bình Dương mới chuyển lên được bấy nhiêu, kêu vợ chồng bà Thảo c về xài đỡ , khi nào có thêm bà T sẽ kêu đến lấy tiếp.

Đến chiều cùng ngày 04/01/2013, bà T lại kêu vợ chồng bà T1 xuống lấy số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Khi nhận tiền, bà T bảo bà T1 viết cho bà T một giấy tay về việc nhận số tiền vay 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Bà T1 viết giấy và nhận số tiền vay 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) rồi về nhà. Ngày hôm sau, bà T1 có gọi điện thoại hỏi bà T là số tiền còn lại khi nào bà T đưa tiếp, bà T nói là để bà Thu g, khi nào có thì bà T sẽ kêu vợ chồng bà T1 đến nhà bà T để bà T tính toán còn bao nhiêu bà T sẽ đưa cho.

Ngày 21/01/2013, bà T kêu vợ chồng bà T1 đến nhà bà T để tính toán tiền nợ, tiền lãi, cụ thể như sau:

+ Ngày 19/12/2012, bà T trả lãi ngân hàng cho vợ chồng bà T1 số tiền trả 61.666.666 đồng (sáu mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng) (số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) từ ngày 07/10/2012 đến ngày 19/12/2012);

+ Ngày 19/12/2012, bà T đưa tiền mặt cho vợ chồng bà T1 tại nhà bà T số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng);

+ Ngày 29/12/2012, bà T trả tiền nợ gốc cho vợ chồng bà T1 tại Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện P số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng);

+ Ngày 29/12/2012, bà T trả lãi cho vợ chồng bà T1 số tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) từ ngày 20/12/2012 đến ngày 28/12/2012 là 6.750.000 đồng (sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng);

+ Ngày 04/01/2013, bà T đưa tiền cho vợ chồng bà T1 tại nhà bà T 02 lần, buổi sáng đưa 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), buổi chiều đưa 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Tổng cộng từ ngày 19/12/2012 đến ngày 04/01/2013, bà T đã đưa cho vợ chồng bà T1 vay số tiền 4.068.416.666 đồng (bốn tỷ không trăm sáu mươi tám triệu bốn trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng). Sau khi tính toán xong, vợ chồng bà T1 đề nghị bà T cho vợ chồng bà T1 vay thêm cho đủ số tiền

5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Bà T đồng ý và một lúc sau, bà T đưa cho vợ chồng bà T1 thêm 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bảo vợ chồng bà T1 viết giấy biên nhận tiền vay. Sau đó, bà T nói với vợ chồng bà T1 là tiền công dịch vụ, tiền lãi cho đến hết tháng 01 năm 2013, cộng với tiền nợ gốc vợ chồng bà Vũ Thị T1 đã vay của bà T tính tròn là 4.800.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm triệu đồng). Vợ chồng bà T1 có than với bà T vợ chồng bà T1 đang gặp khó khăn nên mới vay với lãi suất cao, đề nghị bà T thông cảm tính lại. Một lúc sau, bà T đưa thêm cho vợ chồng bà T1 số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng) và yêu cầu ông L viết giấy biên nhận vay thêm số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng) cùng trên một tờ giấy vay tiền trước đó. Tất cả mọi giấy tờ bà T yêu cầu để bà Thu giữ hết, khi nào vợ chồng bà T1 trả tiền thì bà T sẽ đưa lại. Vì quá tin tưởng bà T nên vợ chồng bà T1 đã đồng ý để bà Thu giữ toàn bộ giấy tờ.

Sau đó, bà T chốt lại với vợ chồng bà T1 là tính từ tháng 02/2013, tiền lãi 03 tháng đầu bà T lấy lãi suất là 5%/tháng, từ tháng thứ 04 trở đi bà T tính lãi với lãi suất là 4%/tháng.

Hết 03 tháng đầu, khi vợ chồng bà T1 chưa có tiền trả cho bà T, vợ chồng bà T1 có đến nhà bà T xin gia hạn thêm vài tháng. Nhưng ngày 06/11/2013, bà T thuê khoảng 10 người mang kìm cắt sắt cộng lực loại lớn đến cắt ổ khóa nhà xưởng của bà T1 và dọn dẹp hết các đồ đạc trong nhà của bà T1. Khi bà T1 đến báo chính quyền địa phương và Công an tới thì bà T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà T1 đã chỉnh lý sang tên bà T. Lúc này vợ chồng bà T1 mới biết là bà T đã lừa vợ chồng bà T1 để sang tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Vợ chồng bà T1 không hề biết bằng cách nào mà bà T đã tự sang tên quyền sử dụng đất cho bà T. Cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đều được chỉnh lý sang tên bà T vào ngày 11/3/2013.

Ngày 09/01/2014, vợ chồng bà T1 thu xếp được tiền, vợ chồng bà T1 đến nhà bà T xin trả cho bà T cả tiền lãi và tiền nợ gốc theo đúng như thoả thuận, nhưng bà T không chịu. Bà T yêu cầu vợ chồng bà T1 phải trả cho bà 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng) thì bà mới nhận và trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T1. Lúc này, bà T cũng nói với vợ chồng bà T1 là bà đã sang tên quyền sử dụng đất ở cả hai cuốn sổ đỏ của vợ chồng bà T1 qua tên bà rồi. Quá bất ngờ, vợ chồng bà T1 đã làm đơn gửi đến cơ quan Công an huyện P để nhờ các cấp chính quyền can thiệp, giúp đỡ. Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện P đã thụ lý hồ sơ và phân tích những cái đúng, cái sai cho bà T nghe. Công an huyện P cũng đã thu xếp để vợ chồng bà T1 và bà T thỏa thuận giải quyết vụ việc. Vợ chồng bà T1 cũng đồng ý trả cho bà T số tiền tổng cộng nợ gốc và lãi 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) thì bà T đồng ý. Tuy nhiên, bà T vẫn muốn tìm mọi cách để chiếm đoạt tài sản của vợ chồng bà T1, bởi thực tế bà T vẫn đồng ý với việc trả nợ và lãi của vợ chồng bà T1 là 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) nhưng ngày 18/7/2014, bà T lại làm đơn khởi kiện vợ chồng bà T1 đến Toà án nhân dân huyện P. Bà T1 khẳng định, vợ chồng bà T1 không hề có ý bán nhà và đất cho bà T. Các hợp đồng đặt cọc tiền ký tạm tại nhà bà T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà T1 đã ký tạm với bà T

tại nhà ông P chỉ là để làm tin trong việc vay mượn tiền giữa vợ chồng bà T1 với bà T. Việc bà T tự ý mang hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà T1 đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P để xóa thế chấp, vợ chồng bà T1 hoàn toàn không biết và không có sự đồng ý của vợ chồng bà T1. Bà T tự ý mang 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay, mà vợ chồng bà T1 đã ký tên, lăn tay vào ngày 29/12/2012 tại nhà riêng ông P đến Ủy ban nhân dân thị trấn P để yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi không có sự đồng ý và sự có mặt của vợ chồng bà T1 là trái quy định của pháp luật.

Về phía Ủy ban nhân dân thị trấn P, mặc dù không có mặt và không có yêu cầu chứng thực hợp đồng của vợ chồng bà T1 nhưng Ủy ban nhân dân thị trấn P vẫn chứng thực hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và lấy số chứng thực là số 02 và số 03, quyển số 01/2013 TP/CC-SCT/HĐGD cùng ngày 04/01/2013. Đây là hành vi trái pháp luật của Ủy ban nhân dân thị trấn P, trái với ý chí, nguyện vọng của vợ chồng bà T1. Đồng thời, một lần nữa bà T1 khẳng định tại thời điểm chứng thực hợp đồng này, vợ chồng bà T1 không có mặt tại Ủy ban nhân dân thị trấn P, không có yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn P công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cũng không có ký tên, lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại trụ sở của Ủy ban nhân dân thị trấn P Việc Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là chưa đúng theo quy trình, trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng giao dịch, chưa đúng quy định của pháp luật. Sau đó, bà T đã tự ý đi kê khai, đăng ký và lập thủ tục chỉnh lý sang tên bà T trên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện P chỉnh lý, xác nhận bà T được nhận chuyển nhượng vào ngày 11/3/2013 tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03273 ngày 27/12/2006 cũng như trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04221 ngày 15/11/2007. Việc này vợ chồng bà T1 không hề hay biết.

Do vợ chồng bà T1 nợ tiền của bà T chưa thanh toán, bà T muốn lấy nhà, lấy đất của vợ chồng bà T1 nên bà T soạn thảo sẵn hợp đồng thuê nhà, ép buộc bà T1 phải ký kết hợp đồng thuê nhà vào ngày 05/9/2013 để thuê lại căn nhà của chính gia đình bà T1 đang ở, sinh sống, làm ăn từ rất lâu với giá thuê mỗi tháng là 3.000.000 đồng, thời hạn thuê là 06 tháng kể từ ngày 05/9/2013 đến ngày 01/02/2014. Vợ chồng bà T1 xác định chỉ vay tiền của bà T nên bà T1 không có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà cho bà T. Hợp đồng thuê nhà nêu trên là giả tạo và bà T1 bị ép buộc phải ký tên nên không có hiệu lực. Nhà là tài sản của gia đình bà T1, hoàn toàn chưa mua bán cho bà T. Vợ chồng bà T1 chỉ có trách nhiệm trả nợ gốc và tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận ban đầu giữa vợ chồng bà T1 và bà T như đã thỏa thuận. Thực tế, do vợ chồng bà T1 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nên giữa bà T1 và bà T không có văn bản thỏa thuận nào về việc bàn giao tài sản, nhà xưởng và đất cho bà T. Vợ chồng bà T1 cũng không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất từ bà T và hoàn toàn chưa bàn giao đất, bàn giao tài sản trên đất cho bà T. Vợ chồng bà T1 cũng không thỏa thuận giao dịch tài sản trên đất của gia đình bà

T1 cho bà T nên vợ chồng bà T1 không có trách nhiệm di dời, tháo dỡ các công trình trên đất theo yêu cầu của bà T.

Ngoài ra, qua các tài liệu do Cơ quan điều tra thu thập được và chuyển đến Tòa án, vợ chồng bà T1 còn phát hiện vào ngày 17/7/2013, bà T, ông Nguyễn Văn N (chồng bà T) đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 1.038m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 937m^2) thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ 14 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 3 một trệt, một lầu và một nhà xưởng của vợ chồng bà T1 cho Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh B và được Văn phòng C2 chứng nhận số 000374 ngày 17/7/2013.

Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T1 không đồng ý và đã làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với nguyên đơn:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P chứng thực số 02 và số 03, quyển số 01/2013 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/01/2013 vô hiệu toàn bộ.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là H04211 ngày 15/11/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là H03273 ngày 27/02/2006, đã chỉnh lý sang tên bà Trần Thị T ngày 11/3/2013 để Ủy ban nhân dân huyện P cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác cho vợ chồng bà Vũ Thị T1.

3. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1, Chi nhánh tỉnh B, được Văn phòng C2 chứng nhận số 000374 ngày 17/7/2013 vô hiệu toàn bộ.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N là ông Lê Trọng C trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị T và không yêu cầu gì thêm.

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 14/10/2014 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung L và các lời khai tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của ông L ông Thái Thanh H và ông Lê Thành D trình bày:

Thống nhất với phần trình bày của bị đơn bà Vũ Thị T1 và có yêu cầu độc lập như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P chứng thực số 02 và số 03, quyển số 01/2013 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/01/2013 vô hiệu toàn bộ.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là H04211 ngày 15/11/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là H03273 ngày 27/02/2006, đã chỉnh lý sang tên bà Trần Thị T ngày 11/3/2013 để Ủy ban nhân dân huyện P cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác cho vợ chồng bà Vũ Thị T1.

3. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 - Chi nhánh tỉnh B, được Văn phòng C2 chứng nhận số 000374 ngày 17/7/2013 vô hiệu toàn bộ.

Tại các lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh T2 và người đại diện theo ủy quyền của ông T2, ông Nguyễn Hữu K trình bày: Ông T2 thống nhất với phần trình bày của bà Vũ Thị T1 và ông Nguyễn Trung L. Ông là con của ông Nguyễn Trung L và bà Vũ Thị T1 hiện nay ông đang sinh sống trong căn nhà bà Trần Thị T đang tranh chấp với bà Vũ Thị T1. Ông xác định việc tranh chấp là giữa bà Trần Thị T và cha mẹ ông là bà Vũ Thị T1 và ông Nguyễn Trung L, ông không có quyền lợi liên quan và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T3 trình bày: Ông thống nhất với phần trình bày của bà Vũ Thị T1 và ông Nguyễn Trung L. Ông là con của ông Nguyễn Trung L và bà Vũ Thị T1, hiện nay ông đang sinh sống trong căn nhà bà Trần Thị T đang tranh chấp với bà Vũ Thị T1. Ông xác định việc tranh chấp là giữa bà Trần Thị T và cha mẹ ông là bà Vũ Thị T1 và ông Nguyễn Trung L, ông không có quyền lợi liên quan.

Tại các lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm H1 và người đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông Nguyễn Hữu K trình bày: Bà H1 là cháu của ông Nguyễn Trung L và bà Vũ Thị T1. Bà H1 được ông Nguyễn Trung L và bà Vũ Thị T1 cho ở nhờ trên phần đất thửa 68, tờ bản đồ 14 mà bà T hiện đang tranh chấp với bà T1. Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 09/3/2021, bà Huỳnh x đinh khi được cho ở nhờ trên thửa đất 68, năm 2002 bà H1 có xây một căn nhà kết cấu xây gạch, tô bên trong, la phông tôn lạnh, lót gạch bông và gạch tàu, mái tôn, 01 nhà kho, hàng rào lưới B40. Năm 2015 bà Huỳnh x1 thêm 01 căn phòng đối diện nhà ở, sân xi măng, mái tôn. Bà H1 không biết bà T1, ông L chuyển nhượng quyền sử đất thửa 68 cho bà T. Nay bà H1 biết được tranh chấp giữa bà T với bà T1, ông L nên bà H1 có yêu cầu độc lập trong vụ án:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P chứng thực số 02, quyển số 01/2013/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/01/2013 đối với thửa đất 68, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương vô hiệu vì khi chuyển nhượng có tài sản trên đất là của bà H1 mà không thương lượng, bàn bạc với bà H1.

- Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P chứng thực số 02, quyển số 01/2013/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/01/2013 đối với thửa đất 68, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương vô hiệu thì bà yêu cầu bà Trần Thị T phải thanh toán cho bà giá trị tài sản do bà tạo lập ra trên thửa đất 68, tờ bản đồ 14.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần C1 - Chi nhánh B trình bày:

Ngày 07/12/2015, bà T đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm bằng tài sản là quyền sử dụng đất thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 - Chi nhánh B đã được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 17/7/2013, số công chứng 000374, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Bà Trần Thị T đã nhận lại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AK 294031 (số vào sổ H04221) do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/11/2007. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 - Chi nhánh B đã thực hiện trả lại tài sản cho bà Trần Thị T kèm theo đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp gửi Văn phòng C2 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn P trình bày: Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung L, bà Vũ Thị T1 và ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị T theo Hợp đồng số 02 ngày 04/01/2013 và Hợp đồng số 03 ngày 04/01/2013 về nội dung là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật, thời điểm chứng thực các hợp đồng nêu trên thì ông Phạm Văn P là công chức Tư pháp – hộ tịch của Ủy ban nhân dân thị trấn P, có trách nhiệm tiếp nhận, xử lý và tham mưu cho Ủy ban nhân dân về lĩnh vực chứng thực. Về thẩm quyền chứng thực Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân là người có thẩm quyền chứng thực hợp đồng giao dịch và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P trình bày: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T với bà Vũ Thị T1 và ông Nguyễn Trung L được Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực ngày 04/01/2013 số 02 và số 03, quyển số 01/2013 TP/CC-SCT/HĐGD nên Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất P (nay là Chi nhánh Văn phòng C2) chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ là H04211 ngày 15/11/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là H03273 ngày 27/02/2006 sang tên bà Trần Thị T ngày 11/3/2013 được thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 quy định bổ sung về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nguyên nhân việc tăng giảm diện tích các thửa đất nêu trên đề nghị Tòa án xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C2.

Ngày 04/10/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C2 có Công văn số 2479/CNVPĐKĐĐ trả lời Công văn số 33/TA-DS ngày 07/8/2019 của Tòa án như sau: Việc tăng, giảm diện tích các thửa đất nêu trên là do khi yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 68, 77, tờ bản đồ số 14, bà Vũ Thị T1 được trích lục thửa đất theo bản đồ địa chính, chính quy được thành lập bằng phương pháp ảnh hàng không (độ chính xác không cao) dẫn đến sự sai lệch tăng, giảm về diện tích và một phần diện tích giảm là do mở rộng đường ĐT 741. Khi bà Thu n chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có liên quan yêu cầu trích lục địa chính thửa đất theo giấy chứng nhận đã cấp để lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu đo đạc thực tế nên không phát hiện sai lệch diện tích so với hiện trạng sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà D1, bà H2 và chủ Doanh nghiệp tư nhân N2 ông Nguyễn Khánh T2: không có ý kiến bằng văn bản về tranh chấp trong vụ án gửi cho Tòa án.

Tại phiên tòa, trong phần tranh luận các đương sự trình bày ý kiến tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông C trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có ý kiến tranh luận như sau: Đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản, theo yêu cầu khởi kiện của bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bà T1, ông L trả tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà, trả lại tài sản theo biên bản xem xét thẩm định của Tòa án. Lý do yêu cầu: Đối với thửa đất số 77, hiện tại bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị buộc bị đơn trả lại tài sản như đã thẩm định, đo đạc, định giá cho phía nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L thì nguyên đơn không đồng ý vì việc mua bán là hợp pháp. Đối với yêu cầu độc lập của bà H1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P chứng thực số 02, quyển số 01/2013/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/01/2013 đối với thửa đất 68, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương vô hiệu thì nguyên đơn không đồng ý. Đối với yêu cầu về việc thanh toán giá trị tài sản do bà H1 tạo lập được khi được cho ở nhờ trên thửa đất 68, tờ bản đồ 14 như kết quả định giá trong hồ sơ vụ án thì nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thanh toán cho bà H1, tiền hỗ trợ, chứ không phải tiền bồi thường.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà T1 cũng như yêu cầu độc lập của ông L xem xét 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, bà T1, ông L đưa ra căn cứ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, không tự nguyện, che giấu hợp đồng vay tiền là không có căn cứ. Giữa bị đơn và nguyên đơn có hợp đồng vay tiền, đã có bản án có hiệu lực pháp luật về số tiền vay.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên có mua bán vì thứ nhất có hợp đồng đặt cọc đối với 02 thửa đất, thỏa thuận số tiền chuyển nhượng, phương thức thanh toán, phía sau hợp đồng đặt cọc có ghi nhận bà T1 đã nhận tiền là sự tự nguyện của các bên. Việc mua bán đất thì 99% khi mua bán đất có hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, các bên có thỏa thuận thời điểm để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đến nhà ông P ký tên, lăn tay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có sự tự nguyện, không bị ai ép buộc, việc mua bán tự nguyện, hợp pháp. Sau khi mua bán xong, bà T đã được cập nhật đứng tên quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Chính vì đứng tên quyền sử dụng đất nên bà T mới ký tên hợp đồng thuê nhà với bà T1, ông L. Nếu bà T1, ông L cho rằng nhà của ông bà vậy tại sao bà T1 lại đi ký hợp đồng thuê nhà. Việc phía bà T đến đòi lại tài sản thì ông L có đơn tố giác bà đến Công an huyện P là vì ông L cố tình không bàn giao tài sản cho bà T. Sau đó cũng chính ông L viết cam kết mua lại nhà đất có thời hạn đến ngày

20/6/2014 nếu không có tiền bà T có toàn quyền quyết định. Như vậy, giao dịch giữa bà T và bà T1, ông L hoàn toàn có sự tự nguyện, bà T1, ông L cố tình chiếm dụng, không bàn giao nhà đất cho bà T. Bị đơn cho rằng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che giấu hợp đồng vay là không có chứng cứ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Vũ Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung L, ông Thái Thanh H trình bày ý kiến tranh luận như sau:

Ông H rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà T1 và một phần yêu cầu độc lập của ông L về yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 - Chi nhánh tỉnh B, được Văn phòng C2 chứng nhận số 000374 ngày 17/7/2013 vô hiệu toàn bộ, lý do bà T đã trả tiền cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 - Chi nhánh tỉnh B và đã xóa thế chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn bà T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L không đồng ý. Lý do, yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng thuê nhà, trả tiền thuê nhà 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng) và yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, buộc bị đơn trả lại nhà và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 77 vì thực chất giữa hai bên không xác lập hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn không có quyền sở hữu nhà nên bà T không có quyền cho thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà trước ngày 04/01/2013, toàn bộ tài sản này do ông L, bà T1 và các con ông bà, doanh nghiệp tư nhân S quản lý, sử dụng để ở và kinh doanh, chưa hề có sự bàn giao tài sản nào giữa nguyên đơn và bị đơn nên nguyên đơn không hề có tài sản này để cho thuê, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng, hợp đồng thuê nhà này thực chất là do đến hạn trả nợ tiền vay nhưng bà T1, ông L không trả được nên ký để đảm bảo. Đối với 02 hợp đồng đặt cọc chữ viết do bà T, ông N viết ra, bị đơn bà T1 cũng nộp 02 hợp đồng đặt cọc có chữ ký bà T (bản chính), trong hợp đồng đặt cọc chỉ ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có tài sản trên đất. Còn hợp đồng đặt cọc do bà T nộp cho Tòa án lại có nhà đất. Như vậy, hợp đồng đặt cọc là do ông N, bà T viết thêm vào, chữ viết của phía nguyên đơn bà T ông N, đề nghị Hội đồng xét xử đối chiếu 4 hợp đồng đặt cọc, giữa hai bên thực sự không có giao dịch về nhà ở nên bà T không thể cho thuê. Đồng thời, hợp đồng thuê nhà cũng chỉ có bà T1 ký tên, ông L, không có ký nên hợp đồng thuê nhà chưa hoàn thành.

Đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P chứng thực số 02 và số 03, quyển số 01/2013 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/01/2013 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu vì lý do:

Thứ nhất, 02 hợp đồng này ký kết giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền của hai bên, sau khi ký 02 hợp đồng này không có giấy tờ nào thể hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất. Thực chất quan hệ giữa hai bên là quan hệ vay tiền và để đảm bảo cho việc vay tiền, bà T yêu cầu bà T1, ông L phải ký 02 hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên để đảm bảo cho khoản vay và hiện nay, đã có bản án có hiệu lực pháp luật xác định giữa bà T và bà T1, ông L có quan hệ vay tiền trong thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai, bà T1 và ông L chưa từng giao đất, nhà, tài sản trên đất đối với thửa đất số 68 và số 77 cho bà T.

Hai vấn đề quan trọng nhất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bên mua trả tiền mua, bên bán giao nhà, đất cho bên mua nhưng bà T không chứng minh được việc trả tiền và bà T1, ông L không có sự chuyển giao nhà, đất cho bà T. Từ trước năm 2013 đến nay, bà T1, ông L, con của bà T1, ông L vẫn là người trực tiếp quản lý 02 thửa đất trên. Bà T tự ý đi chứng thực hợp đồng, bà T1, ông L không giao đất nên bà T tự ý kêu người đến tháo dỡ tài sản nên ông L mới có đơn tố giác tại Công an huyện P. Nếu thực sự có việc mua bán vậy thì ai là người trung gian, làm cò, tiền thanh toán như thế nào bên nguyên đơn không chứng minh được. Nhà, đất đều do vợ chồng bà T1 quản lý, chưa chuyển giao cho ai. Do đó, giữa bà T với bà T1, ông L không có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ ba, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực số 02, 03 ngày 04/01/2013 là vi phạm Nghị định 75 về địa điểm chứng thực, vi phạm nguyên tắc tự nguyện của giao dịch dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003. Theo quy định thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các đương sự phải đến Ủy ban nhân dân thị trấn P ký tên trước mặt người có thẩm quyền nhưng ở đây bà T1, ông L chỉ ký tại nhà ông P thì làm sao Ủy ban nhân dân thị trấn P biết được bà T1, ông L có tự nguyện chuyển nhượng không mà ký chứng thực hợp đồng. Bà T nhờ ông P, công chức tư pháp hộ tịch mang hợp đồng này chứng thực rồi sang tên cho bà T là vi phạm nguyên tắc tự nguyện, thời gian, địa điểm chứng thực theo Nghị định 75 nên nó vô hiệu. Tại địa điểm đó (trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn P) bà T1, ông L không có mặt, vi phạm nguyên tắc tự nguyện.

Thứ tư, qua hồ sơ điều tra của Công an huyện P tại bút lục 162, văn bản của Ủy ban nhân dân thị trấn P phúc đáp Công an huyện P cho biết 02 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực số 02, 03 ngày 04/01/2013 không được cập nhật, ghi chép trong sổ tiếp nhận hồ sơ chứng thực Ủy ban nhân dân thị trấn P Theo đúng quy trình, người dân phải đến trụ sở Ủy ban nhân dân đề nghị chứng thực, vào sổ tiếp nhận hồ sơ, số chứng thực. Nhưng 02 hợp đồng này do cá nhân ông P tự thực hiện, nên không có trong sổ sách chứng thực, do cá nhân ông P phối hợp với nguyên đơn ký hợp đồng tạo điều kiện cho bà T sang tên, điều này càng làm rõ cho nguyên nhân bị đơn không tự nguyện ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nó vô hiệu và vô hiệu do giả tạo che đậy hợp đồng vay tiền.

Do đó, yêu cầu phản tố của bà T1, yêu cầu độc lập của ông L đề nghị tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T vô hiệu, đề nghị

Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho bà T1 đi đăng ký lại quyền sử đất theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Vũ Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung L, ông Lê Thành D trình bày: Thống nhất với ý kiến tranh luận của ông Thái Thanh H và không bổ sung gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm H1 và ông Nguyễn Khánh T2, ông Nguyễn Hữu K trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập của bà H1, không trình bày gì thêm. Về phía ông T2 thì thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà T1, ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T đối với bị đơn bà Vũ Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung L về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự".

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vũ Thị T1 và một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trung L về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N và Ngân hàng thương mại cổ phần C1, Chi nhánh tỉnh B, được Văn phòng C2 chứng nhận số 000374 ngày 17/7/2013.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vũ Thị T1 và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung L về việc tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P chứng thực số 02 và số 03, quyển số 01/2013 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/01/2013 vô hiệu toàn bộ và yêu cầu Tòa án tuyên hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là H04211 ngày 15/11/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là H03273 ngày 27/02/2006, đã chỉnh lý sang tên bà Trần Thị T ngày 11/3/2013 để Ủy ban nhân dân huyện P cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác cho vợ chồng bà Vũ Thị T1.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Cẩm H1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P chứng thực số 02, quyển số 01/2013/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/01/2013 đối với thửa đất 68, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Cẩm H1, buộc bà Trần Thị T có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản của bà H1 tạo lập trên thửa đất 68, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương 183.624.200 đồng (một trăm tám mươi ba triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm đồng).

5. Buộc bà Vũ Thị T1, ông Nguyễn Trung L có trách nhiệm giao trả cho bà Trần Thị T diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế ngày 03/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C2 thể hiện là 1.049,5m^2 (trong đó đất

ODT 200m^2, CLN 849,4m^2) thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp số AK 294031, số vào sổ H 04221, chỉnh lý biến động cho bà Trần Thị T ngày 11 tháng 3 năm 2013 và các tài sản trên đất: 01 nhà xưởng, kết cấu cột kèo sắt, mái tôn, nền xi măng, tường xây gạch lửng, diện tích 855,50m^2, 01 cần cẩu gắn liền khung sắt nhà xưởng có kết cấu trên có tải trọng 7,5 tấn; 01 cây mít trên 11 năm tuổi; 02 chậu cây sanh trên 07 năm tuổi; phía sau nhà xưởng có 01 nhà ở (gồm 02 phòng), 01 phòng kết cấu mái la phông tôn lạnh, tường xây gạch, nền xi măng diện tích 40m^2, 01 phòng kết cấu mái tôn, tường xây gạch diện tích 26,4m^2, tổng diện tích nhà ở là 66,4m^2; 01 nhà kho kết cấu mái tôn, tường xây gạch, nền xi măng, diện tích 13,28m^2; 01 sân xi măng, mái tôn diện tích 13.28m^2, có tứ cận:

Hướng Đông giáp đường đất,

H3 Tây giáp đường ĐT 741,

Hướng Nam giáp thửa đất số 69,

Hướng Bắc giáp thửa đất số 67.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

6. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 05/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị T và bà Vũ Thị T1 vô hiệu. Buộc bà Vũ Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N số tiền 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng) và hoàn trả lại quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế ngày 13/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C2 thể hiện là 1.397,8m^2 (trong đó đất ODT 400m^2, CLN 997,8m^2) thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 14 tại khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp số AH 576531, số vào sổ H 03273, chỉnh lý biến động cho bà Trần Thị T ngày 11 tháng 3 năm 2013 và các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 3 một trệt, một lầu, kết cấu cửa sắt có kính, mái tôn, tường gạch, cột bê tông, diện tích tầng trệt là 230,4m^2, tổng diện tích sử dụng là 230,4m^{2}x2 = 460,8m^2; 01 nhà xưởng kết cấu cột kèo sắt, mái tôn, nền bê tông xi măng, tường xây gạch lửng (phí trước), diện tích 305,10m^2; 01 nhà xưởng kết cấu cột xi măng, kèo sắt, mái tôn, nền gạch tàu, diện tích 83,75m^2; 01 nhà tắm biệt lập diện tích 11,88m^2, kết cấu tường gạch, mái tôn, nền xi măng; 01 chuồng gà diện tích 22,44m^2, kết cấu nền xi măng, mái tôn; 01 hồ cá có hòn non bộ diện tích 19,6m^2 ; 02 trụ cổng xây, ốp đá hoa cương diện tích 0,93m^2; 01 bồn nước bằng nhôm thể tích 2000 lít, có giá đỡ bằng trụ sắt đã sử dụng trên 10 năm; 02 cây sưa trên 09 năm tuổi; 02 cây vú sữa trên 05 năm tuổi; 03 cây xoài trên 05 năm tuổi; 04 cây bưởi trên 07 năm tuổi; 01 cây chanh trên 05 năm tuổi; 02 chậu cây mai trên 06 năm tuổi; 02 chậu cây sanh (sanh kiểng) trên 06 năm tuổi; 02 cây mai chiếu thủy trên 06 năm tuổi; 01 cây bất tử (cây thần kỳ) trên 03 năm tuổi; 01 cây dừa kiểng trên 04 năm tuổi; 02 cây kim giao trên 07 năm tuổi; 01 cây sung trên 07 năm tuổi; 01 cây khế trên 04 năm tuổi; 03 cây phát tài trên 05 năm tuổi; 03 bụi chuối có 10 cây; 01 bụi cây tầm vông 30 cây, có tứ cận;

Hướng Đông giáp đường đất, có cạnh dài 26,64m;

Hướng Tây giáp đường ĐT 741, có cạnh dài 21,13m;

Hướng Nam giáp thửa đất số 103, có cạnh dài 56,94m;

Hướng Bắc giáp thửa đất số 69, có cạnh dài 69,11m (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, án phí và chi phí tố tụng cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Vũ Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trung L, Nguyễn Khánh T2 và Nguyễn Thị Cẩm H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn Vũ Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trung L, Nguyễn Khánh T2 và Nguyễn Thị Cẩm H1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tung những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ tuy nhiên phần tài sản trong nhà Tòa án cấp sơ thẩm giao cho nguyên đơn là chưa phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh T3, Ủy ban nhân dân thị trấn P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D1, bà Nguyễn Thị Thu H2, Ủy ban nhân dân huyện P, Ngân hàng Thương mại cổ phần C1 - Chi nhánh B, đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.2] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn N và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 - Chi nhánh tỉnh B, được Văn phòng C2 chứng nhận số 000374 ngày 17/7/2013 là vô hiệu, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L đã rút yêu

cầu. Do đó,Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bà T1, một phần yêu cầu độc lập của ông L là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T khởi kiện yêu cầu bà T1, ông L chấm dứt hợp đồng thuê nhà, trả tiền thuê nhà, giao trả nhà đất thửa số 77 và tháo dỡ di dời tài sản trên thửa đất số 68. Bà T1, ông L có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02,03 ngày 04/01/2013 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật biến động sang tên của bà T.

Ngày 22/4/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C2 tiến hành đo đạc thực tế thửa đất tranh chấp số 68 và số 77. Theo kết quả đo đạc tại mảnh trích lục địa chính của Ủy ban nhân dân huyện P thể hiện thửa đất số 68 có diện tích 1.049,5 m^2(trong đó 46,1m^2 thuộc đường đất) và thửa đất số 77 có diện tích 1.397,8 m^2. Căn cứ vào diện tích đo đạc thực tế Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1, ông L phải trả cho bà T thửa đất số 68 có diện tích 1.049,5m^2 trong đó có cả diện tích thuộc đường đất 46,1m^2 thì cần phải hỏi Ủy ban nhân nhân thị trấn P, Ủy ban nhân nhân huyện P về tính pháp lý của diện tích đường đất để xem xét giải quyết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa hỏi mà giao diện tích đường đất 46,1m^2 cho bà T là chưa đủ căn cứ có thiếu sót.

Trên thửa đất số 68 và thửa đất số 77 hiện nay gia đình của vợ chồng bà T1, ông L cùng các con gồm ông Nguyễn Khánh T2, bà Nguyễn Thị Kim H4, Nguyễn Thị Kim D1 và Nguyễn Thị H5 đang sinh sống trên đất này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm có đưa ông T2, bà H4, bà D1 vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng không đưa bà H5 vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của bà T yêu cầu bà T1, ông L di dời tài sản vật dụng và trả cho bà T các tài sản gắn liền thửa đất số 68 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1, ông L giao đất cho bà T là chưa phù hợp. Do đó cần thiết làm rõ yêu cầu khởi kiện của bà T và cần phải xem xét tài sản trong nhà thuộc quyền sở hữu của ai để giải quyết cho phù hợp.

Theo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02, 03 lập ngày 04/01/2013 là thời điểm năm 2013 thì giá trị chuyển nhượng đối với hai thửa đất số 68 và thửa đất số 77 có giá 4.800.000.000 đồng nên cần xem xét lại thời điểm các bên nhận chuyển nhượng giá trị thực tế bao nhiêu có phù hợp với giá đất do hai bên thỏa thuận 4.800.000.000 đồng hay không?

Theo tài liệu có trong hồ sơ: sau khi hai bên lập hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 11/3/2013 quyền sử dụng đất này được cập nhật biến động sang tên qua cho bà T đến ngày 05/9/2013 thì bà T1 ký hợp đồng thuê nhà đất tại thửa số 77 của bà T. Việc thuê nhà các bên trình bày mâu thuẫn nhau tại Tòa án cấp phúc thẩm. Mặc khác, bà T trình bày tại đơn ngày 13/5/2019, việc mua bán quyền sử dụng đất đã hoàn tất nhưng bà T1, ông L không giao tài sản đã chuyển nhượng cho bà T. Do đó, cần phải làm rõ Hợp đồng thuê nhà đất lập ngày 05/9/2013.

Ngoài yêu cầu khởi kiện của T thì ông L, bà T1 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực số 02 và số 03 ngày 04/01/2013 là vô hiệu thì cần phải hỏi rõ bị đơn có ý kiến như thế nào về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng và điều tra chứng cứ chưa đầy đủ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Ý kiến của đại diện viện kiểm sát đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 03 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số 10 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung L, ông Nguyễn Khánh T2 và bà Nguyễn Thị Cẩm Huỳnh .

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương để giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Sẽ xem xét khi giải quyết lại vụ án.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Khánh T2, bà Nguyễn Thị Cẩm H1 không phải nộp. Ông Nguyễn Trung L và bà Vũ Thị T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông Nguyễn Khánh T2 số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008376 ngày 28/7/2022, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm H1 số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008375 ngày 28/7/2022.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp