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

Bản án số: 39/2021/DS-PT
Ngày 03-3-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật

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 toà: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Cao Huy Cường.

Ông Ngô Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 362/2020/TLPT-DS ngày 13/11/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2021/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị G, sinh năm 1938; trú tại: Số 97, tổ 12, ấp P, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh L1, sinh năm 1984; trú tại: Số 463A, Quốc lộ 13, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 03/08/2018). Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thị Minh Tr, sinh năm 1971. Vắng mặt.

2. Ông Trần Huỳnh Quang Th3, sinh năm 1973. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 202A, tổ 14, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường PC, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

1. Ông Lê Th4 B1, sinh năm 1970. Có mặt

2. Bà Phạm Kim A1, sinh năm 1968. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 47/32, khu phố 8, phường TB, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Th1, sinh năm 1967. Có mặt.

4. Ông Nguyễn Th2, sinh năm 1968. Có mặt.

5. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1963. Có mặt.

6. Bà Nguyễn Th3 Q, sinh năm 1997. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Quốc Th3, sinh năm 1995. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Hà Thị Th4 D1, sinh năm 1980 (là con của bà Bùi Thị Kim Vân). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

9. Bà Hà Thị Kim L1, sinh năm 1983 (là con của bà Bùi Thị Kim Vân). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

10. Bà Hà Mộng Đ1, sinh năm 1988 (là con của bà Bùi Thị Kim Vân). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 36/6D, ấp X, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Phương Quang, sinh năm 1988; trú tại: Ấp P, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

12. Ông Nguyễn Quốc Th4, sinh năm 1992; hộ khẩu thường trú: Ấp P, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Ấp An Thuận, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

13. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, trụ sở: Số 302, Đại lộ Bình Dương, phường PH, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân Tr3, sinh năm 1982, chức vụ: Phó Trưởng phòng Xử lý nợ trực thuộc SHB Chi nhánh Bình Dương – là người đại diện theo ủy quyền của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội (Giấy ủy quyền đề ngày 22/5/2017). Vắng mặt.

14. Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 469, Đại lộ Bình Dương, khu phố 1, phường PC, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị PN, chức vụ: Trưởng phòng - là người đại diện theo pháp luật. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

15. Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương, địa chỉ: Số 30/7 đường ĐT743, khu phố Đồng An, phường BH, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn PC, chức vụ: Trưởng phòng - là người đại diện theo pháp luật. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Bùi Thị G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/8/2018 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Xuất phát từ quan hệ quen biết, do có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên ngày 11/6/2009, bà G có vay của bà Tr số tiền 420.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày 11/6/2009 với lãi suất là 5%/tháng. Bà G có thế chấp cho bà Tr 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N718121, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01518.QSDĐ/1476/QĐ-UB ngày 26/12/2009, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho hộ bà G. Phần đất thế chấp có diện tích là 1.333m^2 tọa lạc tại ấp P, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 14. Để bảo đảm cho việc vay tiền, bà Tr yêu cầu bà G và các thành viên của hộ bà G gồm: Nguyễn Th1, Nguyễn Th2 và Nguyễn Phương Quang ra Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Do tin tưởng bà Tr nên bà G, bà Thắng, ông Thắng và ông Quang đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Tr. Hợp đồng này chỉ là giả tạo nên trong nội dung của hợp đồng không đề cập đến căn nhà cấp 4 có trên đất và thành viên của hộ gồm bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Quốc Th4, ông Nguyễn Quốc Th3 và bà Nguyễn Th3 Q không ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay tài sản, bà G đã đóng lãi cho bà Tr được 03 tháng thông qua ông Chương là anh ruột của bà Tr. Mặc dù hợp đồng vay tài sản có thời hạn là 06 tháng nhưng khi mới được 03 tháng thì bà Tr đã âm thầm đi hợp thức hóa sang tên quyền sử dụng đất từ bà G sang bà Tr. Sau đó, bà Tr và ông Th3 (chồng bà Tr) đã yêu cầu gia đình bà G di dời ra khỏi đất thì bà G mới biết là bà Tr cố tình lừa dối để chiếm đoạt tài sản.

Do đó, bà G yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/6/2009 giữa bà G, bà thắng, ông Thắng và ông Quang với bà Tr là vô hiệu, đồng thời hủy hợp đồng nêu trên;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 086002, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04108 ngày 22/10/2009 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Tr;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 07/11/2009 giữa bà Tr, ông Th3 với ông B1, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 490961, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00002 ngày 19/01/2010 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Lê Th4 B1.

Bị đơn bà Lê Thị Minh Tr và ông Trần Huỳnh Quang Th3 đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng để tiến hành giải quyết vụ án: Bà Tr và ông

Th3 không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Th4 B1 trình bày: Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 26/8/2019, đơn xin đính chính Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 29/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng, ông B1 trình bày: Năm 2010, ông B1 có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.333m^2 và tài sản trên đất gồm: Căn nhà cấp 04 và các tài sản khác gắn liền thửa đất số 113, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã PA, huyện B, tỉnh Bình Dương của vợ chồng bà Lê Thị Minh Tr và ông Trần Huỳnh Quang Th3 với giá là 600.000.000 đồng. Ông B1 đã thanh toán đầy đủ tiền cho vợ chồng bà Tr, phía bà Tr tiến hành giao đất và nhà cho ông B1 nhưng do gần tết nên bà G cùng gia đình của bà có nhờ vợ chồng bà Tr xin ông B1 cho gia đình bà G ở nhờ qua tết 2010. Đến tháng 3/2010, ông B1 có đến yêu cầu gia đình bà G dọn đồ đi nhưng gia đình bà G không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Nay ông B1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông B1 đối với phần đất diện tích 1.333m^2, thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã PA, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 490961, số vào sổ cấp GCN: CH 00002 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho ông B1 ngày 19/01/2010.

2. Công nhận toàn bộ tài sản gắn liền trên phần đất nêu trên (gồm căn nhà cấp 4 và công trình phụ) thuộc quyền sở hữu của ông B1;

3. Buộc gia đình bà G có nghĩa vụ phải dọn đồ đạc ra khỏi căn nhà và phần đất nêu trên để trả lại tài sản cho ông B1.

Ông B1 tự nguyện bồi thường và hỗ trợ bà G số tiền 200.000.000 đồng trị giá căn nhà và cây trồng trên phần đất nêu trên.

- Bà Phạm Kim A1 trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu độc lập của ông Lê Th4 B1; do bận công việc nên bà A1 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Bà Nguyễn Th1 trình bày: Bản tự khai đề ngày 17/01/2019, ngày 01/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng, bà Thắng trình bày như lời trình bày của bà G, bà Thắng thông nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà G. Đối với yêu cầu độc lập của ông B1 thì bà Thắng không đồng ý vì Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà Tr vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tr, ông Th3 với ông B1 cũng vô hiệu. Do bận công việc nên bà Thắng xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa.

- Ông Nguyễn Th2 trình bày: Bản tự khai đề ngày 17/01/2019, ngày 01/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng, ông Thắng trình bày như lời trình bày của bà G, ông Thắng thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà G. Đối với yêu cầu độc lập của ông B1 thì ông Thắng không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà Tr vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tr, ông

Th3 với ông B1 cũng vô hiệu. Do bận công việc nên ông Thắng xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa.

- Bà Phan Thị Đ trình bày: Bản tự khai đề ngày 17/01/2019, ngày 01/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng, bà Đ trình bày như lời trình bày của bà G, bà Đ thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà G. Đối với yêu cầu độc lập của ông B1 thì bà Đ không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà Tr vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tr, ông Th3 với ông B1 cũng vô hiệu.

- Bà Nguyễn Th3 Q trình bày: Bản tự khai đề ngày 17/01/2019, ngày 01/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng, bà Q trình bày như lời trình bày của bà G, bà Q thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà G. Đối với yêu cầu độc lập của ông B1 thì bà Q không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà Tr vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tr, ông Th3 với ông B1 cũng vô hiệu. Do bận công việc nên bà Q xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa.

- Ông Nguyễn Quốc Th3 trình bày: Bản tự khai đề ngày 17/01/2019, ngày 01/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng, ông Th3 trình bày như lời trình bày của bà G, ông Quốc Th3 thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà G. Đối với yêu cầu độc lập của ông B1 thì ông Quốc Th3 không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà Tr vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tr, ông Quang Th3 với ông B1 cũng vô hiệu. Do bận công việc nên ông Quốc Th3 xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa.

-. Bà Hà Thị Th4 D1 trình bày: Bản tự khai đề ngày 01/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng, bà D1 trình bày như lời trình bày của bà G, bà D1 thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà G. Đối với yêu cầu độc lập của ông B1 thì bà D1 không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà Tr vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tr, ông Th3 với ông B1 cũng vô hiệu. Do bận công việc nên bà D1 xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa.

- Bà Hà Thị Kim L1 trình bày: Bản tự khai đề ngày 01/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng, bà L1 trình bày như lời trình bày của bà G, bà L1 thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà G. Đối với yêu cầu độc lập của ông B1 thì bà L1 không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà Tr vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tr, ông Th3 với ông B1 cũng vô hiệu. Do bận công việc nên bà L1 xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa.

- Bà Hà Mộng Đ1 trình bày: Bản tự khai đề ngày 01/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng, bà Đ1 trình bày như lời trình bày của bà G, bà Đ1 thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà G. Đối với yêu cầu độc lập của ông B1 thì bà Đ1 không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà Tr vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tr, ông Th3 với ông B1 cũng vô hiệu. Do bận công việc nên bà Đ1 xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa.

- Ông Nguyễn Phương Quang trình bày: Bản tự khai đề ngày 01/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng, ông Quang trình bày như lời trình bày của bà G, ông Quang thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà G. Đối với yêu cầu độc lập của ông B1 thì ông Quang không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà Tr vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tr, ông Th3 với ông B1 cũng vô hiệu. Do bận công việc nên ông Quang xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa.

- Ông Nguyễn Quốc Th4 trình bày: Bản tự khai đề ngày 01/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng, ông Th4 trình bày như lời trình bày của bà G, ông Th4 thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà G. Đối với yêu cầu độc lập của ông B1 thì ông Th4 không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà Tr vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tr, ông Th3 với ông B1 cũng vô hiệu. Do bận công việc nên ông Th4 xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa.

- Bản tự khai đề ngày 11/11/2019, ông Nguyễn Xuân Tr3 là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn- Hà Nội chi nhánh Bình Dương (SHB) trình bày: Phần đất thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 490961, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00002, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 19/01/2010 cho ông Lê Th4 B1. Tài sản này đã được ông B1 và bà Phạm Kim A1 thế chấp cho Ngân hàng SHB.BD theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 061-0000319/HĐTCTS-CN/SHB ký ngày 08/9/2010, thực hiện công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương ngày 08/9/2010 để bảo đảm cho khoản vay là 700.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng thì ông B1 và bà A1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi nên Ngân hàng đã khởi kiện ông B1 và bà A1 tại Tòa án nhân dân thị xã B. Trước yêu cầu khởi kiện của bà G, ông Nguyễn Xuân Tr3 yêu cầu Tòa án công nhận phần đất mà bà G tranh chấp nêu trên là tài sản hợp pháp của ông B1 và bà A1, tài sản này đã được ông B1 và bà A1 thế chấp cho Ngân hàng SHB đúng theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên ông Tr3 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Tại Công văn số 21/PCC1 ngày 22/02/2020, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương trình bày như sau: Ngày 07/11/2009, bà Lê Thị Minh Tr, ông Trần Huỳnh Quang Th3 và ông Lê Th4 B1 có yêu cầu Công chứng viên của Phòng Công chứng số 1 chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã PA, huyện B, tỉnh Bình Dương, diện tích 1.333 m^2, thửa số 113, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ086002, vào sổ số H04108 ngày 22/10/2009, do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị Minh Tr. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã đọc lại nội dung của hợp đồng và ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Do bận công việc nên người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Tại Công văn số 136/PCC2 ngày 27/12/2019, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương trình bày như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3442, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐCN do Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 11/6/2009 giữa bên chuyển nhượng là bà Bùi Thị G, Nguyễn Th1, Nguyễn Th2, Nguyễn Phương Quang và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Minh Tr. Tại thời điểm công chứng, các ông, bà có tên nêu trên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện lập hợp đồng, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Tại thời điểm công chứng, Phòng Công chứng số 2 không nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 718121, vào sổ số 01518QSDĐ/1476/QĐ-UB ngày 26/12/1999, do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà G. Do đó, Phòng Công chứng số 2 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng với quy định của pháp luật. Do bận công việc nên người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị G đối với bị đơn bà Lê Thị Minh Tr và ông Trần Huỳnh Quang Th3 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà G, bà Thắng, ông Thắng và ông Quang với bà Tr và giữa bà Tr, ông Th3 với ông Lê Th4 B1.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị G về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Minh Tr và ông Lê Th4 B1.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Th4 B1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối phần đất thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông B1 được quyền quản lý và sử dụng phần đất có diện tích thực tế là 661m^2 (trong đó bao gồm 394,4m^2 HLATĐB và đất ONT) thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 490961, số vào sổ cấp GCN: CH 00002 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho ông B1 ngày 19/01/2010.

- Ông B1 được sở hữu tài sản trên đất gồm: 65m^2 nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch xây tô, mái lợp tole, la phông thạch cao, nền gạch xi măng; 45m^2 nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch xây tô, nền xi măng, mái lợp tole; 15,5m^2 mái che; 04 cây mít; 04 cây lồng mức; 01 cây mận; 01 cây mai; 143,73m^2 hàng rào kẽm gai và 01 giếng khoang.

- Buộc bà Bùi Thị G, ông Nguyễn Th2, bà Nguyễn Th1, bà Phan Thị Đ, bà Nguyễn Th3 Q, ông Nguyễn Quốc Th3 và ông Nguyễn Phương Quang phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Lê Th4 B1.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Th4 B1 về việc bồi thường và hỗ trợ trị giá tài sản trên đất cho bà Bùi Thị G với số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm

triệu đồng). Ông Lê Th4 B1 giao số tiền nêu trên cho bà G sau khi Bản án có hiệu lực thi hành.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 490961, số vào sổ cấp GCN: CH 00002 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho ông B1 ngày 19/01/2010 cho phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử, ngày 18/8/2020, bà Bùi Thị G là nguyên đơn và bà Phan Thị Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 24/8/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ bà Bùi Thị G, các thành viên hộ gia đình không được tham gia đầy đủ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tr, hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà G, bà Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với bà Tr không có sự tham gia đầy đủ của các thành viên trong hộ gia đình (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Bùi Thị G). Tại thời điểm giao dịch thì trên đất có nhà ở, cây trồng của gia đình bà G nhưng không được đề cập. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Bà Tr, ông Th3 đã xuất cảnh, chưa lấy được lời khai. Việc vay mượn tiền giữa bà G với bà Tr có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà G khởi kiện bà Tr, ông Th3, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2009 giữa bà G, bà Thắng (con dâu bà G), ông Thắng (con bà G), ông Quang (con ông Thắng, bà Thắng) với bà Tr vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Lê Thị Minh Tr ngày 22/10/2009; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2009 giữa bà Tr, ông Th3 với ông B1; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho ông Lê Th4 B1 ngày 19/01/2010.

[2] Vợ chồng bà Tr, ông Th3 không có lời khai trong hồ sơ vụ án do đang ở nước ngoài.

[3] Về phần ông B1 cho rằng: Ông nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Tr và ông Th3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2009 và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/01/2010. Ông B1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà G và ông có yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.333 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; yêu cầu được công nhận căn nhà cấp 4 và tài sản gắn liền đất là của ông; buộc gia đình bà G dọn đồ đạc ra khỏi nhà, trả lại nhà đất cho ông. Ông tự nguyện hỗ trợ cho bà G 200.000.000 đồng.

[4] Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội trình bày: ông B1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay của Ngân hàng 700.000.000 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông B1 trả nợ theo đúng hợp đồng tín dụng.

[5] Thấy rằng, ngày 11/6/2009 bà G vay của bà Tr 420.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng trả lại tiền cho bà Tr nếu không có tiền trả thì bà Tr được quyền bán đất và bà G có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr và cùng ngày 11/6/2009 bà G, ông Thắng, bà Thắng, ông Quang ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tr. Hợp đồng không thể hiện có việc chuyển nhượng 02 căn nhà cấp 04, công trình phụ, cây lâu năm của gia đình bà G trên đất, tại thời điểm bà G chuyển nhượng đất cho bà Tr và cho đến nay thì bà G cùng các con, cháu vẫn sinh sống tại 02 căn nhà cấp 4 trên phần đất này. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20/12/1999 là cấp cho hộ bà Bùi Thị G, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 11 thành viên (trong đó có 03 thành viên là chưa đủ 15 tuổi). Như vậy, hợp đồng không có sự tham gia đầy đủ của các thành viên trong hộ nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo các Điều: 106, 108, 109 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai và khoản 4 Mục III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao và hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại các Điều 410, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6] Bà Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2009. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Tr, ông Th3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2009 cho ông B1. Và ông B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/01/2010. Việc chuyển nhượng này cũng không thể hiện có việc bà Tr chuyển nhượng luôn tài sản trên đất (nhà ở và cây trái gắn liền với đất của hộ bà G) cho ông B1. Như vậy Hợp đồng này cũng vô hiệu theo các Điều 410, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

[7] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông B1, bà A1 dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền và khi Ngân hàng thẩm định giá trị tài sản thế chấp là đất, không có thẩm định về giá trị tài sản trên đất (nhà, công trình phụ, cây trái do gia đình bà G đang quản lý sử dụng).

[8] Theo đơn khởi kiện, bà G có các yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Tr, ông B1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với bà Tr, giữa bà Tr với ông B1 vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho các đương sự biết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô

hiệu để từ đó các đương sự xác định rõ yêu cầu của mình. Và trên cơ sở yêu cầu đó, Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật các Điều 127, 137, 138 Bộ luật Dân sự 2005 và hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại Mục 2 phần III Công văn số 01 ngày 07/4/2017.

[9] Việc Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao và Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền lợi người thứ ba là Ngân hàng trong vụ án này là không phù hợp, bởi lẽ Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/9/2010 giữa ông B1, bà A1 với Ngân hàng, thời điểm này áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết (Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực ngày 01/01/2017 và Công văn Công văn 64/TANDTC-PC giải thích theo Bộ luật Dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền lợi người thứ ba giao dịch dân sự ngay tình).

[10] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông B1 có yêu cầu độc lập là yêu cầu gia đình bà G trả lại nhà đất, chấm dứt hành vi chiếm giữ nhà đất của ông. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không chính xác. Trên cơ sở, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật" (các Điều 166, 169 Bộ luật Dân sự và Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự).

[11] Việc xem xét, thẩm định tại chỗ đo đạc nhưng không thông báo, triệu tập bà A1 và ông B1 (là người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tham gia chứng kiến là không phù hợp Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[12] Về thẩm quyền: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án vào ngày 17/8/2018. Theo cung cấp thông tin của Cục Quản lý Xuất nhập cảnh Bộ Công an tại Công văn số 3610/QLXNC-P5 ngày 01/12/2020 thì bà Tr, ông Th3 xuất cảnh ngày 01/8/2018, nhập cảnh ngày 27/5/2019, sau đó xuất nhập cảnh nhiều lần, lần cuối cùng xuất cảnh vào ngày 02/8/2019 cho đến nay chưa có thông tin nhập cảnh. Như vậy, tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án ngày 17/8/2018 thì bà Tr, ông Th3 đang ở nước ngoài, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh được quy định tại các Điều: 35, 37, 464 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 7 Nghị quyết số 02 /2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC.

[13] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án thu thập chứng cứ không đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cần hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp pháp luật. Về án phí phúc thẩm, do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/8/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị G, bà Phan Thị Đ. Hủy Bản án số 37/2020/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị Đ không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho bà Phan Thị Đ 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048100 ngày 09/9/2020.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung