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

Bản án số: 251/2023/DS-PT
Ngày 28-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hụi; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 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 92/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hụi, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 197/2023/QĐPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 226/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Đào Văn T1, sinh năm 1975; địa chỉ: k9-02 khu dân cư D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 24/5/2023).

- *Bị đơn:* Bà Mai Thị S, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ A, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Thanh H, sinh năm 1983; địa chỉ: số B N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 24/5/2023).

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Văn phòng C (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy Linh tỉnh B); địa chỉ: Quốc lộ A, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Văn Phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: đường H, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

4. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp T, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của ông Bùi Văn L*: Ông Phan Thanh N, sinh năm: 1982; địa chỉ: số nhà A đường Đ, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2020).

5. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ A, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Mai Thị S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2022/QĐ-VKS-DS ngày 19/12/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 05/7/2019, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/9/2019, Bản tự khai các ngày 02/10/2019, 09/10/2019, Biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2019 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Giữa bà Nguyễn Thị T và bà Mai Thị S có mối quan hệ quen biết. Vào ngày 14/01/2016, bà T và chồng là ông Phạm Văn P có vay của bà S số tiền 200.000.000 đồng để đặt cọc nhận chuyển nhượng đất. Khi vay hai bên có lập

hợp đồng vay tài sản do hai bên ký tên xác nhận vào hợp đồng. Lãi suất hai bên thỏa thuận 08%/tháng nhưng không ghi trong giấy vay tiền mà hai bên thỏa thuận miệng. Thời hạn vay 02 năm tính từ ngày 14/01/2016 đến ngày 14/01/2018.

Đến ngày 31/01/2016, bà T vay thêm của bà S số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), lãi suất hai bên thỏa thuận miệng là 08%/tháng nhưng trong hợp đồng ghi theo mức lãi suất ngân hàng, thời hạn vay 04 tháng tính từ ngày 31/01/2016 đến 31/5/2016, khi vay hai bên có lập hợp đồng vay tài sản. Tổng cộng vợ chồng bà T đã vay của bà S số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên, sau khi bán được đất thì vợ chồng bà T đã trả hết số tiền 250.000.000 đồng cho bà S, nhưng do tin tưởng nên khi trả không hủy giấy nợ.

Đến ngày 17/01/2017, bà T tiếp tục vay của bà S số tiền 200.000.000 đồng để giao tiền mua đất cho bà Nguyễn Thị Kim T2 do trước đó vợ chồng bà T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim T2 phần đất có diện tích 155,2m$^2$, thuộc thửa 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn bà T đã đặt cọc trước cho bà T2 số tiền 270.000.000 đồng. Đến ngày phải ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T2 nhưng không có tiền thanh toán nên vào ngày 17/01/2017 nguyên đơn bà T có hỏi vay của bà S số tiền 200.000.000 đồng để giao tiền chuyển nhượng đất cho bà T2. Tuy nhiên, bà S chỉ đồng ý cho bà T vay số tiền 200.000.000 đồng với điều kiện để bà S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T2 nhằm đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng này. Vì lúc này không thể nào vay được tiền của ai, kể cả Ngân hàng nên nguyên đơn bà T đồng ý để bà S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T2 đối với phần đất diện tích 155,2m$^2$, thuộc thửa 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R để làm tin.

Sau khi đặt cọc đất cho bà T2 (năm 2016) thì vợ chồng bà có xây dựng trên phần đất này 01 căn nhà cấp 4, 01 sân bê tông, 01 mái che và sinh sống trên căn nhà này từ năm 2016. Đến tháng 7/2019, bà T được biết bà S chuyển nhượng lại đất này cho ông L. Sau đó, ông L đến tự ý cắt ổ khóa và chiếm hữu căn nhà này. Nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Nguyễn Thị Kim T2 với bà Mai Thị S theo Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng số 00634, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2017 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 với ông Bùi Văn L theo Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng số 611, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019 vô hiệu.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD594431 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07002) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/7/2016, cập nhật biến động ngày 06/02/2017 đối với thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Yêu cầu ông Bùi Văn L có nghĩa vụ trả lại căn nhà có diện tích khoảng 66m$^2$ và phần đất có diện tích 155,2m$^2$ trên phần đất thuộc thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho bà T.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Văn P được quyền sử dụng diện tích đất 155,2m$^2$, thuộc thửa 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà T xác nhận vợ chồng bà có vay của bà S số tiền 250.000.000 đồng vào năm 2016 và đã thanh toán đủ gốc và lãi cho bà S. Đối với khoản vay 200.000.000 đồng vay ngày 17/01/2017, bà T xác nhận có vay và chưa thanh toán cho bà S nên đồng ý thanh toán. Về tiền nợ hụi, bà T khẳng định không có khoản nợ hụi nào nên không đồng ý thanh toán theo yêu cầu của bà S.

*2. Theo Bản tự khai đề ngày 19/8/2019, Biên bản lấy lời khai ngày 16/9/2019 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là bà Mai Thị S trình bày:*

Bà S xác nhận bà T có vay của bà S tổng số tiền 450.000.000 đồng, cụ thể: ngày 14 tháng 01 năm 2016, bà có cho bà T và chồng của bà T tên Phạm Văn P vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận tính theo mức lãi suất của Ngân hàng N2, thời hạn vay 02 năm tính từ ngày 14/01/2016 đến ngày 14/01/2018, việc vay tiền hai bên có lập hợp đồng vay tài sản. Đến ngày 31/01/2016, bà S cho bà T vay thêm số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), lãi suất hai bên thỏa thuận tính theo mức lãi suất của Ngân hàng N2, thời hạn vay 04 tháng tính từ ngày 31/01/2016 đến ngày 31/5/2016, khi vay hai bên có lập hợp đồng vay tài sản. Ngoài ra, vào ngày 17/01/2017, bà S có cho bà T vay số tiền 200.000.000 đồng để bà T thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Kim T2. Do trước đó bà T đang nợ bà S số tiền 415.000.000 đồng (tiền vay và tiền hụi) mà chưa trả nên trong lần vay này để làm tin cho khoản

vay trên thì giữa bà S và bà T thỏa thuận để bà S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B với bà T2. Hai bên còn thỏa thuận sau 02 tháng nếu bà T trả hết nợ cho bà S thì bà S sẽ trả lại quyền sử dụng đất cho bà T. Vì vậy, ngày 17/01/2017 bà T đã để cho bà S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bà Nguyễn Thị Kim T2.

Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T2 thì bà S có giao cho bà T số tiền 200.000.000 đồng để bà T đưa cho bà T2. Tổng cộng bà T đã vay của bà S tổng số tiền là 450.000.000 đồng. Từ khi vay cho đến nay, vợ chồng bà T chưa trả cho bà S bất cứ khoản tiền nào. Hết thời hạn trả nợ theo thỏa thuận, nhiều lần bà S nhắc nhở bà T trả nợ nhưng bà T không trả nên tháng 7/2019 bà S đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Bùi Văn L với số tiền chuyển nhượng là 900.000.000 đồng.

Về khoản tiền hụi: vào năm 2016 (bà không nhớ rõ ngày, tháng) bà T có nhờ bà S đứng ra góp cho bà T 01 dây hụi, (dây hụi gồm 18 phần), mỗi phần 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Vì quen biết đã lâu nên bà S đã đứng ra tham gia góp giúp cho bà T 01 phần hụi, chủ hụi tên D (không rõ họ tên, địa chỉ: ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương). Trên giấy hụi do bà D ghi tên người chơi hụi là bà S, khi đứng ra tham gia dây hụi dùm cho bà T 01 đầu hụi chỉ một mình bà S biết, không ai biết việc này ngay cả chủ hụi là bà D, việc này chỉ giữa bà S và bà T biết với nhau. Ngày bắt đầu dây hụi (ngày khui hụi) đã lâu bà S không nhớ rõ ngày tháng năm nhưng bà S đứng ra hốt hụi với số tiền 165.000.000 đồng, số tiền này bà S đưa cho T 165.000.000 đồng, trừ ra 5.000.000 đồng tiền nợ. Kỳ 02 (tháng thứ 02 của dây hụi) bà S nhớ bà T đã đưa cho bà S số tiền 10.000.000 đồng (bà S không nhớ rõ cụ thể) để đóng hụi cho T. Lần thứ 03, bà S nhớ bà T đưa cho bà S số tiền 5.000.000 đồng để đóng tiền hụi. Đến kỳ thứ 04 trở về sau bà T không đưa tiền cho bà S đóng hụi nên bà S đã đứng ra đóng tiền hụi cho bà T đến khi mãn dây hụi với tổng số tiền là 165.000.000 đồng. Trước đó bà S trình bày bà T còn nợ tiền hụi của bà với số tiền là 180.000.000 đồng là do nhầm lẫn, tiền hụi bà T còn nợ bà S là 165.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền vay vào năm 2016 bà T còn nợ bà S là 450.000.000 đồng và 165.000.000 đồng tiền hụi, tổng cộng cả 02 khoản là 615.000.000 đồng.

Ngày 20/9/2019, bị đơn bà S có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ vay là 450.000.000 đồng; số tiền nợ hụi là 165.000.000 đồng; tiền lãi phát sinh tính trên tổng số tiền 615.000.000 đồng tính từ ngày 17/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 230.000.000 đồng. Tổng số tiền là 810.000.000 đồng.

*3. Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T2 trình bày:*

Năm 2016, bà T2 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T thửa đất 2926, tờ bản đồ địa chính số 13, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương với giá 470.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng, ngày 19/10/2016 hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T đã thanh toán cho bà T2 số tiền cọc 60.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng. Đến ngày 20/10/2016, bà T tiếp tục thanh toán thêm cho bà T2 số tiền 210.000.000 đồng. Ngoài ra, bà T còn thanh toán những lần khác nhưng bà T2 không nhớ cụ thể từng lần. Đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 20/11/2016, bà T không đủ tiền thanh toán hết nên bà T2 đồng ý gia hạn cho bà T.

Ngày 17/01/2017, bà T có báo cho bà T2 đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Khi xem qua hợp đồng chuyển nhượng, bà T2 thấy tên người nhận chuyển nhượng là bà Mai Thị S, bà T2 có hỏi thì được bà T trả lời là do bà T mượn tiền của bà S nên để bà S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T đã giao cho bà T2 số tiền chuyển nhượng còn lại là 200.000.000 đồng. Khi giao tiền có mặt bà S.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, bà Nguyễn Thị Kim T2 có ý kiến: thửa đất trên bà T2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T. Bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ bà T, bà cũng đã thực hiện nghĩa vụ giao đất cho bà T khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc (năm 2016). Việc vay mượn giữa bà T và bà S thì bà T2 không biết, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà T2.

*4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn P trình bày:*

Thống nhất toàn bộ lời trình bày bà T. Vào năm 2016, vợ chồng ông P có vay của bà S tổng cộng số tiền 250.000.000 đồng theo 02 giấy nợ mà bà S cung cấp, mục đích để mua đất. Tuy nhiên, đối với khoản tiền này vợ chồng ông P đã trả hết cho bà S ngay sau đó, khi trả do tin tưởng nên không hủy 02 giấy nợ này. Nay bà S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả số tiền nợ vay 250.000.000 đồng này ông không đồng ý vì đã trả xong cho bà S.

Về khoản vay 200.000.000 đồng: năm 2016, vợ chồng ông P, bà T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim T2 phần đất diện tích 155m$^2$ thuộc thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Vợ chồng ông P đã giao tiền cọc cho bà T2, còn lại số tiền 200.000.000 đồng hẹn sẽ giao đủ khi 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T2, do không có tiền để giao cho bà T2 nên vợ ông P là bà T có hỏi vay bà S số tiền

200.000.000 đồng để giao tiền đất. Tuy nhiên, bà S yêu cầu phải có tài sản để làm tin cho khoản vay này và yêu cầu phải để cho bà S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bà T2 thì mới cho vay tiền. Vì quen biết và tin tưởng nhau nên ngày 17/01/2017, vợ chồng ông bà đồng ý để bà S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T2 đối với phần đất diện tích 155,2m$^2$, thuộc thửa 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R để làm tin. Sau khi ký xong hợp đồng, bà S có đưa cho bà T số tiền 200.000.000 đồng để bà T giao tiền đất cho bà T2. Về khoản vay này, ông P đồng ý có nghĩa vụ liên đới cùng với bà T thanh toán cho bà S.

Về khoản nợ hụi 165.000.000 đồng bà S yêu cầu vợ ông P trả nay ông P không đồng ý vì trong quá trình chung sống với bà T cho đến nay ông P không nghe vợ ông nói gì liên quan đến khoản tiền nợ hụi với bà S nên ông P không đồng ý yêu cầu của bị đơn về việc trả khoản nợ hụi 165.000.000 đồng.

*5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L do ông Phan Thanh N đại diện trình bày:*

Sáng ngày 04/7/2019, bà S có chuyển nhượng cho ông L toàn bộ phần đất thuộc thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Cùng ngày, hai bên đến Văn phòng C1 ký kết hợp đồng dưới hình thức ủy quyền quản lý, sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng phần đất này, bà S nói là đất thuộc chủ quyền của bà S và ông L thấy bà S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L đã đồng ý nhận chuyển nhượng và giao đủ cho bà S số tiền 900.000.000 đồng.

Đến chiều cùng ngày (04/7/2019), ông L phát hiện đất này đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T và ông T3, bà S nên ông L có gọi điện hỏi bà T về tình trạng đất thì bà T có bắt máy trả lời ông là: "có gì gặp trực tiếp nói chuyện". Đến sáng ngày 05/7/2019, ông L có đến nhà gặp ông T3, bà S và nói với ông T3, bà S đất hiện đang tranh chấp nên nhờ ông T3, bà S ký hủy hợp đồng ủy quyền và hoàn trả lại cho ông số tiền 900.000.000 đồng, ông L đồng ý trả cho ông T3, bà S số tiền 20.000.000 đồng mà ông T3, bà S đã chi tiền hoa hồng cho người môi giới. Tuy nhiên, ông T3, bà S không đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền này và không đồng ý trả lại tiền cho ông. Vì vậy, ngày 05/7/2019, vợ chồng ông T3, bà S cùng ông L đến Văn phòng C1 để ký hủy hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 2916, tờ bản đồ 13 và ký sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn L theo Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng số 611, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông L không đồng ý toàn bộ vì khi bà S chuyển nhượng đất cho ông L, ông không biết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà S là giả tạo. Khi chuyển nhượng cho ông L, bà S cũng không thông báo nội dung sự việc cho ông L biết nên ông L nghĩ đây là đất hợp pháp của vợ chồng bà S.

*6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3:*

Thống nhất với phần trình bày và ý kiến của bị đơn bà S.

*7. Tại Văn bản phúc đáp số 203/VPCCMP/2019 ngày 25/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (nay là Văn phòng C, tỉnh Bình Dương) trình bày:*

Ngày 17/01/2017, Văn phòng C, tỉnh Bình Dương (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy Linh tỉnh B) công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim T2 và bên nhận chuyển nhượng bà Mai Thị S và ông Nguyễn Văn T3. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong văn bản, nội dung chuyển nhượng không vi phạm pháp luật. Qua đối chiếu, kiểm tra giấy tờ đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật thì công chứng viên thuộc Văn phòng C, tỉnh Bình Dương đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên.

*8. Tại Văn bản phúc đáp số 40/VB-VPCC ngày 11/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) trình bày:*

Ngày 05/7/2019, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương giữa ông Bùi Văn L và bà Mai Thị S. Bà Mai Thị S là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS–ST ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim T2 và bà Mai Thị S, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00634, quyển số 01/TPCC–SCC/HĐGD ngày 17/01/2017 của Văn phòng C.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 và ông Bùi Văn L theo hợp đồng số công chứng 611, quyển số 05TP/CC–SCC/HĐGD ngày 05/7/2019 được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2).

+ Buộc ông Bùi Văn L có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản là vật dụng sinh hoạt gia đình (không gắn liền với đất) có trong căn nhà cấp 04 (giáp đường D, thuộc khu dân cư R), đồng thời buộc ông Bùi Văn L có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị T 01 căn nhà cấp 04 có diện tích 60,15m$^2$, sân bê tông có diện tích 60,69m$^2$, 01 mái che diện tích 10,71m$^2$ và quyền sử dụng đất có diện tích 155,2m$^2$ thuộc thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương để giao lại cho bà Nguyễn Thị T.

+ Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 155,2m$^2$ và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 04 có diện tích 60,15m$^2$, sân bê tông có diện tích 60,69m$^2$, 01 mái che diện tích 10,71m$^2$ thuộc thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo quy định.

+ Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD594431 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07002) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/7/2016, cập nhật biến động ngày 06/02/2017 thuộc thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mai Thị S về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn P.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn P có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Mai Thị S số tiền 607.712.500 đồng (sáu trăm linh bảy triệu, bảy trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mai Thị S về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị T thanh toán số tiền nợ hụi là 165.000.000 đồng.

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

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 295/2020/DS–PT ngày 03/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS–ST ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vì những nguyên nhân sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm không phân tích, đánh giá ý chí của các bên đương sự ghi trong "Giấy xác nhận"; nội dung thể hiện trong giấy có đảm bảo ý chí của các bên đương sự hay không? Có trái đạo đức xã hội hay không? khi chưa làm rõ chứng cứ nêu trên đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với bà S với lý do là hợp đồng giả tạo là chưa đủ căn cứ.

- Nếu phải hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và bà S, ông T3 thì việc Tòa án buộc ông L trả lại nhà, đất mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng, không giải quyết bồi thường thiệt hại là không đúng quy định pháp luật.

- Cần xác minh làm rõ quan hệ hôn nhân của ông L để đảm bảo tư cách người tham gia tố tụng.

Ngày 02/02/2021, Tòa án nhân dân thị xã B thụ lý lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 26/4/2021, Tòa án nhân dân thị xã B ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 59/2021/QĐST–DS.

* Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 20/2021/QĐ–PT ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 59/2021/QĐST–DS ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B tiếp tục giải quyết vụ án.

Ngày 18/11/2021, Tòa án nhân dân thị xã B thụ lý lại vụ án theo thủ tục chung.

Quá trình thụ lý, giải quyết lại vụ án, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn L;

Tại bản tự khai ngày 30/3/2021 và biên bản lấy lời khai ngày 18/10/2022, bị đơn bà Mai Thị S xác định rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hụi" đối với bà Nguyễn Thị T.

Ngày 18/01/2022, ông Bùi Văn L có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Mai Thị S với ông Bùi Văn L được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/7/2019, số công chứng 611, quyển số 05TP–SCC/HĐGD. Ngoài yêu cầu độc

lập nêu trên, ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác phát sinh liên quan đến hợp đồng ông L đã ký kết với ông T3, bà S.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn bà Mai Thị S.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Nguyễn Thị Kim T2 với bà Mai Thị S theo Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng: số 00634, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2017 vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 với ông Bùi Văn L, theo Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng số 611, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019 vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD594431 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07002) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/7/2016, cập nhật biến động ngày 06/02/2017 đối với thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng căn nhà có diện tích khoảng 66,15m$^2$; sân bê tông diện tích 60,69m$^2$; mái che diện tích 10,71m$^2$ và quyền sử dụng đất có diện tích 155,2m$^2$ trên phần đất thuộc thửa số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 115,2m$^2$ thuộc thửa số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Bùi Văn L có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị T nhà, đất có đặc điểm nêu trên.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Mai Thị S về việc tranh chấp hụi và tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Các đương sự tham gia giao kết hợp đồng được quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn L về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Bà Mai Thị S và ông Nguyễn Văn T3 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Bùi Văn L số tiền 2.105.992.000 đồng (hai tỷ một trăm lẻ năm triệu chín trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, bị đơn bà Mai Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn L.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2022/QĐ-VKS-DS ngày 19/12/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương có nội dung: bản án tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với chứng cứ của vụ kiện bởi vì: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Kim T2 tại Văn phòng C theo công chứng số 00634, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2017 đúng theo quy định pháp luật, hợp đồng này đúng về hình thức và nội dung không trái điều cấm của pháp luật, đồng thời căn cứ vào Giấy xác nhận ngày 16/01/2017 giữa bà T, bà S và bà T có thỏa thuận với nhau về việc bà S là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cuối cùng. Mặc dù bà T là người trực tiếp đặt cọc thửa đất trên với bà T2 nhưng giữa hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thỏa thuận này xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với bà S là giả tạo để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T làm ảnh hưởng tới quyền lợi của bị đơn bà Mai Thị S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L. Bản án tuyên: "Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng căn nhà có diện tích khoảng 66,15m$^2$; sân bê tông diện tích 60,69m$^2$, mái che diện tích 10,71m$^2$ và quyền sử dụng đất có diện tích 155,2m$^2$ trên phần đất thuộc thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương" là không phù hợp với tình tiết vụ kiện. Bà T yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Văn P được quyền sử dụng diện tích 155,2m$^2$, thuộc thửa 2916, tờ

bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh đây là tài sản của bà. Về mặt pháp lý bà T không phải là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T2 (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C theo số công chứng số 00634, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2017 ghi nhận bên nhận chuyển nhượng là bà Mai Thị S). Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2 với bà Mai Thị S có hiệu lực, đúng theo quy định của pháp luật dân sự nên bà Mai Thị S được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn L đúng theo quy định pháp luật dân sự và có hiệu lực. Do đó, bản án tuyên: không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi văn L1 và Mai Thị S và ông Nguyễn Văn T3 (chồng bà S), đồng thời buộc bà Mai Thị S và ông Nguyễn Văn T3 (chồng bà S) có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông L1 số tiền 2.105.992.000 đồng là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L1 và bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3. Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T do ông Đào Văn T1 đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Bị đơn bà Mai Thị S do bà Huỳnh Thị Thanh H đại diện trình bày:*

Do trước đó, bà S có cho bà T mượn tiền để đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của T2, đến ngày ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà T không có tiền thanh toán cho T2, sợ mất cọc nên bà T đã mượn tiếp 200.000.000 đồng của S và chuyển quyền nhận chuyển nhượng diện tích đất đó qua cho S luôn nên trong Giấy xác nhận ngày 16/01/2017 đã ghi rõ S là người được chuyển nhượng cuối cùng để cấn trừ toàn bộ số tiền vay là 450.000.000 đồng và số tiền hụi là 165.000.000 đồng mà bà T đã nợ trước đó. Do hai bên đã cấn trừ xong quyền và nghĩa vụ nên việc bị đơn bà Mai Thị S rút đơn phản tố là phù hợp. Việc bà S nhận chuyển nhượng đất từ bà T2 là công khai và hợp pháp, không có che dấu cho giao dịch nào, giữa bà S và bà T2 cũng không tồn tại giao dịch vay tài sản nào nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng này giả tạo là không phù hợp. Việc bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật về đất đai nên bà S chuyển nhượng đất lại cho ông Bùi Văn L cũng là hợp pháp. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn

Thị T; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L do ông Phan Thanh N đại diện trình bày:*

Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 và ông Bùi Văn L theo Hợp đồng công chứng số 611, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019 được công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự, ông Bùi Văn L là người thứ ba ngay tình hợp pháp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Mai Thị S và ông Nguyễn Văn T3 là chủ sử dụng thửa đất số 2016, tờ bản đồ số 13, có diện tích 155,2m$^2$, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD594431 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07002) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/7/2016, cập nhật biến động ngày 06/02/2017. Khi biết bà S và ông T3 bán nhà và đất nên ông L tìm hiểu và thấy sổ đất do bà S đứng tên hợp pháp, ông T3 và bà S xác nhận tình trạng bất động sản tại xã A, huyện B là đất không tranh chấp và đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên ông L đồng ý mua. Hai bên thỏa thuận giá mua bán nhà đất trên với tổng số tiền là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) trong đó giá đất là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) và giá trị căn nhà cấp 04 là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Ngày 05/7/2019, bà S và ông T3 cùng ông L đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn L theo Hợp đồng được công chứng số 611, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019. Ngay sau khi các bên ký hợp đồng xong thì ông L đã giao đủ tiền cho bà S, ông T3, và được bên bán bàn giao nhà và đất nên ông L dọn vào ở căn nhà và đất trên từ đó cho đến nay. Ông L là người nhận chuyển nhượng ngay tình, hợp pháp đối với thửa đất số 2016, tờ bản đồ số 13, có diện tích 155,2m$^2$, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, ông L đã nộp hồ sơ cập nhật biến động sang tên và quản lý sử dụng nhà đất trên. Bà S và ông T3 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà S và ông T3 thực hiện giao dịch dân sự đối với ông L và ông L căn cứ vào việc bà S được đăng ký tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó nên ông L mới xác lập giao dịch. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông L là người thứ ba ngay tình thì phải được pháp luật

bảo vệ. Hiện tại, nhà và đất tọa lạc tại thửa đất số 2016, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương ông L đang quản lý sử dụng ổn định. Trong vụ án này, quyền sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho bà S thì bà Nguyễn Thị Kim T2 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa bà T2 và bà T chưa ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại cơ quan có thẩm quyền, việc bà T có ký hợp đồng đặt cọc mua đất của bà T2 nhưng không có tiền thanh toán tiếp tục, do bà T còn vay tiền bà S để đặt cọc mua đất của bà T2 nên giữa bà T và bà T2 đồng ý chuyển nhượng lại cho bà Mai Thị S và các bên đã làm văn bản là Giấy xác nhận ngày 16/01/2017 có các bên là bà T2, bà T, bà S cùng ký (bút lục số 305) với nội dung: *"...bà T2 chuyển nhượng đất cho bà T và đã nhận đủ số tiền 610.000.000 đồng, bà T đã chuyển nhượng lại đất cho bà S"*. Văn bản này được lập là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và được các bên đồng ký tên, căn cứ theo nội dung văn bản này thì bà T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp và chính thức hợp pháp tại cơ quan có thẩm quyền với bà S, dựa trên hợp đồng chuyển nhượng được ký hợp pháp và đúng trình tự thủ tục thì bà S đã đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B chấp thuận đăng ký biến động ngày 06/02/2017. Như vậy, không có căn cứ nào để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và bà S là giả tạo. Sau khi đã hoàn thành việc đăng ký quyền sử dụng đất vào tháng 02 năm 2017 đến tháng 4 năm 2019 vợ chồng bà S, ông T3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L với giá 900.000.000 đồng theo giá thị trường, trong đó tiền đất các bên thoả thuận là 700.000.000 đồng; tiền căn nhà và tài sản trên đất là 200.000.000 đồng. Ông L là người nhận chuyển nhượng ngay tình, hợp pháp đối với thửa đất số 2016, tờ bản đồ số 13, có diện tích 155,2 $m^2$, tọa lạc tại Khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, ông L đã nộp hồ sơ cập nhật biến động sang tên và quản lý sử dụng nhà đất nói trên. Trong sự việc này ông L hoàn toàn không có lỗi nên ông L phải được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm giải quyết bất hợp lý, không phù hợp với quy định pháp luật và tạo tiền lệ xấu trong giao dịch dân sự. Tại phiên toà xét xử sơ thẩm, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát cũng phát biểu quan điểm về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của ông Bùi Văn L là người thứ ba ngay tình. Từ những căn cứ trên, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 và ông Bùi Văn L theo Hợp đồng công chứng số 611, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019, được công chứng tại Văn phòng C1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: ngày 14/01/2016, bà T có vay của bà S 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 năm, tính từ ngày 14/01/2016 đến ngày 14/01/2018. Ngày 31/01/2016, bà T có vay của bà S số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn là 04 tháng, các lần vay đều có lập hợp đồng vay tài sản. Đến ngày 17/01//2017, bà T tiếp tục vay của bà S số tiền 200.000.000 đồng để chồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T2. Do trước đó vào năm 2016, vợ chồng bà T có đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim T2 phần đất có diện tích 155,2m$^2$, thuộc thửa 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, bà T đã đặt cọc trước cho bà T2 số tiền 270.000.000 đồng (giá trị chuyển nhượng thực tế theo giấy đặt cọc là 670.000.000 đồng), sau khi đặt cọc đất cho bà T2 thì vợ chồng bà T có xây dựng trên phần đất này 01 căn nhà cấp 04, 01 sân bê tông, 01 mái che và sinh sống trên căn nhà này từ năm 2016. Vì đến ngày phải ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T2 nhưng không có tiền thanh toán, bà T2 đã cho bà T gia hạn thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng nên đến ngày 17/01/2017 bà T hỏi vay của bà S số tiền 200.000.000 đồng để giao tiền chuyển nhượng đất cho bà T2. Tuy nhiên, bà S chỉ đồng ý cho bà T vay số tiền 200.000.000 đồng với điều kiện để bà S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng với bà T2 nhằm đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng này và các lần vay trước đó, cộng với số tiền hụi còn nợ tổng cộng số tiền là 615.000.000 đồng, nhận thấy, điều này phù hợp thỏa thuận tại "Giấy xác nhận ngày 16/01/2017" với nội dung: *"...bà T2 chuyển nhượng đất cho bà T và đã nhận đủ số tiền 610.000.000 đồng, bà T đã chuyển nhượng lại đất cho bà S"* các bên bà T2, bà T và bà S cùng ký tên (bút lục số 305); đồng thời, tại bản lấy lời khai ngày 25/8/2022, bà S xác nhận đối với số tiền bà T đã mượn trước đó thì sau khi bà nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ bà T2 sang bà S thì xem như bà T đã thanh toán xong toàn bộ số tiền bà T thiếu nợ bà S. Sau khi ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với bà S và đi làm thủ tục chuyển tên thì bà T khiếu nại, Văn phòng Đ thông báo chưa cấp giấy chứng nhận cho ông L vì đất đang có tranh chấp. Từ các chứng cứ này thấy rằng, việc bà T chuyển nhượng đất cho bà S và được sự đồng ý ba bên (bà T, bà T2 và bà S) là phù hợp với ý chí của các bên và sự tự nguyện thỏa thuận này không trái với đạo đức và pháp luật nên việc bà S rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà T trả số tiền nợ đã vay là phù hợp với quy định của pháp luật. Trên cơ sở các chứng cứ được thẩm tra công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định sau khi bà T2, bà T và bà S ký Giấy xác nhận vào ngày 16/01/2017 để thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S và đến ngày 17/01/2017 bà T2 ký

hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà S. Ngày 06/02/2017, bà S đã được chỉnh lý biến động thửa đất sang tên bà S và ngày 02/7/2019 bà S lập hợp đồng chuyển nhượng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông L là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ nhưng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà S và ông L vô hiệu là không có căn cứ. Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông L là phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Đối với bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà T thanh toán tiền nợ cho bà S gồm khoản tiền vay và tiền hụi nên Tòa án sơ thẩm đình chỉ là phù hợp. Vì vậy, nội dung của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2022/QĐ-VKS-DS ngày 19/12/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương là có căn cứ. Xét kháng cáo của bị đơn bà S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông L là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Bùi Văn L. Chấp nhận Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 01/2022/QĐ-VKS-DS ngày 19/12/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L.

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 các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; ông Nguyễn Văn T3, ông Phạm Văn P, đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2, Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L3 đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tên trên.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn bà Mai Thị S có đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp hụi

và tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Xét thấy, việc bà S rút toàn bộ yêu cầu phản tố là hoàn toàn tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn bà T khởi kiện bị đơn bà S để yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 155,2m$^2$, thuộc thửa số 2916, tờ bản đồ số 13, tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, được công chứng số 00634, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2017 giữa bà Nguyễn Thị Kim T2 và bà Mai Thị S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (cùng thửa đất số 2916 trên) giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 và ông Bùi Văn L, được công chứng số 611, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019 vô hiệu. Đồng thời, bà T còn yêu cầu ông Bùi Văn L trả lại diện tích tích 155,2m$^2$ và nhà cấp 04 gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 13, tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

[2.2] Bị đơn bà S không đồng ý với yêu cầu của bà T và trình bày do bà T vay tiền, nợ tiền hụi của bà S, để cấn trừ số tiền nợ đã vay là 450.000.000 đồng và số tiền hụi là 165.000.000 đồng nên bà T giao cho bà S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà, đất bà T đã đặt cọc nhận chuyển nhượng của bà T2. Do hai bên đã cấn trừ xong quyền và nghĩa vụ nên việc bị đơn bà Mai Thị S rút đơn phản tố là phù hợp. Việc bà S nhận chuyển nhượng đất từ bà T2 là công khai và hợp pháp, không có che dấu cho giao dịch nào nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng này giả tạo là không phù hợp. Việc bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật về đất đai nên bà S chuyển nhượng đất lại cho ông Bùi Văn L cũng hợp pháp. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn N1.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L do ông Phan Thanh N đại diện xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 và ông Bùi Văn L theo Hợp đồng công chứng số 611, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 5/7/2019 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tô Mạnh H1 là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Bùi Văn L là người thứ ba ngay tình hợp pháp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Mai Thị S và ông Nguyễn Văn T3 là chủ sử dụng thửa đất số 2016, tờ bản đồ số 13, có diện tích 155,2m$^2$, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD594431 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07002) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày

14/7/2016, cập nhật biến động ngày 06/02/2017. Ngay sau khi các bên ký hợp đồng xong thì ông L đã giao đủ tiền cho bà S, ông T3, và được bên bán bàn giao nhà và đất nên ông L dọn vào ở căn nhà và đất trên từ đó cho đến nay. Do vậy, ông L có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 và ông Bùi Văn L theo Hợp đồng công chứng số 611, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019 được công chứng tại Văn phòng C1.

[3] Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Bà T và bà S đều thống nhất quyền sử dụng đất diện tích 155,2m$^2$ đang tranh chấp là của bà T2, bà T2 chuyển nhượng cho bà T và đã được bà T trả đủ tiền chuyển nhượng; bà T2 và bà T chưa ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại cơ quan có thẩm quyền. Do bà T vay tiền của bà S để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T2 nên bà T đồng ý để bà S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bà T2 tại Văn phòng C và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 155,2m$^2$ theo Giấy xác nhận ngày 16/01/2017 có đầy đủ chữ ký, chữ viết ghi họ và tên của bà T2, bà T và bà S. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Bị đơn bà S cho rằng do bà T có nợ tiền bà S từ tháng 01/2016, để cấn trừ cho số tiền nợ đã vay là 450.000.000 đồng và số tiền hụi là 165.000.000 đồng nên bà T đồng ý để cho bà S được đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà, đất mà bà T đã đặt cọc nhận chuyển nhượng của bà T2. Bị đơn bà S xuất trình chứng cứ chứng minh bằng văn bản là "Giấy xác nhận ngày 16/01/2017" do bà T2, bà T, bà S cùng ký, ghi họ và tên với nội dung: "*....bà T2 chuyển nhượng đất cho bà T và đã nhận đủ số tiền 610.000.000 đồng, bà T đã chuyển nhượng lại đất cho bà S*" (bút lục số 305). Như vậy, theo nội dung văn bản này thì bà T đã chuyển giao quyền nhận chuyển nhượng đất của bà T2 lại cho bà S, với sự đồng ý của bà T2 nên bà T2 và bà S đã đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2016, tờ bản đồ số 13, có diện tích 155,2m$^2$, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Trên cơ sở hợp đồng này, bà S tiến hành thủ tục đăng ký và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B chấp thuận, cập nhật đăng ký biến động sang tên bà S vào ngày 06/02/2017.

[3.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Mai Thị S với bà Nguyễn Thị Kim T2 được Văn phòng C công chứng số 00634, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2017: xét thấy, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh nhà và đất đang tranh chấp là tài sản của vợ

chồng bà T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà S là do bà Nguyễn Thị Kim T2 đứng tên, giữa bà T2 và bà T chưa ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại cơ quan có thẩm quyền, việc bà T có ký hợp đồng đặt cọc mua đất của bà T2 nhưng không có tiền thanh toán và do bà T còn nợ tiền của bà S nên bà T đã đồng ý chuyển nhượng lại cho bà Mai Thị S để cấn trừ số tiền nợ đã vay là 450.000.000 đồng và số tiền hụi là 165.000.000 đồng thông qua việc chuyển giao quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T2 cho bà S, được bà T2 đồng ý và các bên đã làm văn bản là "Giấy xác nhận ngày 16/01/2017" (bút lục số 305) có các bên là bà T2, bà T, bà S cùng ký, ghi họ và tên với nội dung: *"...bà T2 chuyển nhượng đất cho bà T và đã nhận đủ số tiền 610.000.000 đồng, bà T đã chuyển nhượng lại đất cho bà S"*. Dựa theo nội dung văn bản này thì đến ngày 17/01/2017, bà T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C với vợ chồng bà S. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng này, bà S đã tiến hành thủ tục đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cập nhật biến động đứng tên bà S ngày 06/02/2017 là phù hợp với quy định tại các Điều 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực pháp luật. Từ những phân tích trên, cho thấy việc bà T chuyển nhượng đất cho bà S và được sự đồng ý của ba bên (bà T, bà T2 và bà S) là phù hợp với ý chí của các bên, văn bản "Giấy xác nhận ngày 16/01/2017" được lập là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và được các bên thừa nhận nên việc bà S rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà T trả số tiền nợ đã vay và số tiền nợ hụi là phù hợp với quy định của pháp luật. Việc bà S nhận chuyển nhượng đất từ bà T2 là công khai và hợp pháp, không có che dấu cho giao dịch nào, giữa bà S và bà T2 cũng không tồn tại giao dịch vay tài sản. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà T2 với bà S vô hiệu do giả tạo; công nhận cho bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Văn P được quyền sử dụng diện tích 155,2m$^2$, thuộc thửa 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A và căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất là chưa phù hợp.

[3.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 với ông Bùi Văn L được Văn phòng C1, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019. Xét thấy, như đã phân tích tại mục [3.3] do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2 với bà Mai Thị S và ông Nguyễn Văn T3 đã phát sinh hiệu lực, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cập nhật đăng ký biến động sang tên bà S vào ngày 06/02/2017 đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 166 và Điều 167 của

Luật Đất đai năm 2013 nên vợ chồng bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn L. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà, đất trên với tổng số tiền là 900.000.000, trong đó: giá đất là 700.000.000 đồng và giá trị căn nhà cấp 04 là 200.000.000 đồng. Ngày 05/7/2019, bà S, ông T3 đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn L. Ngay sau khi các bên ký hợp đồng xong, ông L đã giao đủ tiền cho bà S, ông T3, ông L đã được bàn giao nhà và đất và ông L dọn vào ở căn nhà và đất trên cho đến nay. Căn cứ theo quy định khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông L là người thứ ba ngay tình. Do vậy, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 và ông Bùi Văn L theo Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 611, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019 là phù hợp với quy định tại các Điều 41, 42, 47, 48, 51 của Luật Công chứng năm 2014; các Điều 117, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015 và các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013 nên có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L và Mai Thị S và ông Nguyễn Văn T3 (chồng bà S) vô hiệu; buộc bà Mai Thị S và ông Nguyễn Văn T3 (chồng bà S) có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Bùi Văn L số tiền 2.105.992.000 đồng là chưa phù hợp.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị S và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L.

[4] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

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

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 41, 42, 47, 48, 51 của Luật Công chứng năm 2014; các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 117, 119, 121, 122, 124, 133, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2022/QĐ-VKS-DS ngày 19/12/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhập kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị S và chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Mai Thị S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2.2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mai Thị S đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp hụi và tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

2.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L đối với bà Mai Thị S và ông Nguyễn Văn T3 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 với ông Bùi Văn L, theo Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 611, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019 là đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực.

Ông Bùi Văn L được quyền sở hữu căn nhà có diện tích 66,15m$^2$; sân bê tông có diện tích 60,69m$^2$; mái che có diện tích 10,71m$^2$ và được quyền quản lý, sử dụng phần đất gắn liền có diện tích 155,2m$^2$, thuộc thửa số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ông Bùi Văn L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 115,2m$^2$, thuộc thửa số 2916, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu dân cư R, xã A và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD594431, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07002 ngày 14/7/2016, cập nhật biến động cho bà Mai Thị S ngày 06/02/2017 để cấp lại theo nội dung của phần quyết định này.

2.4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu tổng số tiền là 2.808.000 đồng (hai triệu tám trăm lẻ tám nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Mai Thị S, ông Nguyễn Văn T3 phải liên đới chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền là 18.765.000 đồng. Hoàn trả cho bà Mai Thị S số tiền tạm ứng án phí còn lại 18.465.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0042056 ngày 01/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho ông Bùi Văn L số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004723 ngày 24/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0038390 ngày 01/8/2019. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0042035 ngày 24/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho bà Mai Thị S số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001635 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho ông Bùi Văn L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001470 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. 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.

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

***Nơi nhận:***

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

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

(đã ký)

**Huỳnh Thị Thanh Tuyền**