

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2023/DS-PT
Ngày 30-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 370/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 317/2022/QĐ-PT ngày 16/12/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Văn Ph, sinh năm 1984; địa chỉ: số 65D, khu phố 5, phường Long B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Mai Thị Kim S, sinh năm 1984; địa chỉ: số 44, Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 3, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 02/11/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ph1 – Luật sư của Văn phòng Luật sư D và Cộng Sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: lầu 6, tòa nhà Thanh D, số 9, đường Ng, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Mạc Ngọc L, sinh năm 1969 (chết ngày 28/7/2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1944;
2. Chị Lê Lan Quỳnh Nh, sinh năm 1997;
3. Chị Lê Lan Như Qu, sinh năm 1999;
4. Anh Lê Thịnh Đ, sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ: số 77/35, quốc lộ 1A, tổ 9, khu phố 2, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị C, chị Lê Lan Quỳnh Nh, chị Lê Lan Quỳnh Nh, anh Lê Thịnh Đ: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1960; địa chỉ: số 354, C, phường X7, thành phố T, tỉnh Long An (các văn bản ủy quyền ngày 19/10/2021).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Đức V, sinh năm 1969 và bà Ngô Thị Tuyết, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: số E31, tổ 8, khu phố 5, phường Long B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Lê Ngọc Qu1, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ 31, khu phố 3, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Huỳnh Văn Ph2, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị Ngọc Ng, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: số 44/10, quốc lộ 1K, khu phố 2, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lương Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: số 65D, tổ 6, khu phố 5, phường Long B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ; trụ sở: số 22, N, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Minh T, sinh năm 1982 hoặc ông Nguyễn Nhật Tuyên, sinh năm 1990; địa chỉ: lầu 2, 264 E, L, Phường y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền số 3802/UQ-PVB ngày 18/5/2022).

6. Bà Phạm Thị Diễm H1, sinh năm 1993; địa chỉ: E31, khu phố 5, phường Long B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

7. Bà Lê Thị Ngọc Th, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 31, khu phố 3, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Ngô Văn Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T1 và ông Lê Ngọc Qu1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/12/2014, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Văn Ph là bà Mai Thị Kim S trình bày:

Năm 2013, qua mối quan hệ quen biết với ông Phạm Đức V, ông Ph biết bà Mạc Ngọc L có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 300m² thổ cư với giá 2.700.000.000 đồng thuộc thửa đất số 547 và 548, tờ bản đồ số 08, tọa lạc phường An Bình, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện D (nay là thành phố D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) ngày 15/01/2000 cho bà Mạc Ngọc L. Sau khi thỏa thuận, ông Ph và bà L thống nhất chuyển nhượng với giá 2.500.000.000 đồng, hai bên sẽ tiến hành giao nhận tiền ngay sau khi các bên ký kết chuyển nhượng và bà L có nghĩa vụ sang tên cho ông Ph theo quy định pháp luật. Nguồn gốc số tiền nhận chuyển nhượng, ngày 25/4/2013, ông Ph đến nhà của ông Lê Ngọc Qu1 và được ông Qu1 giao 1.500.000.000 đồng để thanh toán tiền chuyển nhượng mảnh đất trên. Số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng còn lại là tiền của ông Ph.

Ngày 05/05/2013, bà L ký chuyển nhượng cho ông Ph “hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất” có ông V cùng bà Ngô Thị T1 làm chứng. Trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, vì chờ bà L quá lâu và có hẹn nên ông Ph đã giao đủ tiền chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng cho bà T1 để bà T1 giao lại cho bà L sau khi bà L ký chuyển nhượng. Sau đó, bà T1, ông V có giao lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Ph.

Thủ tục chuyển nhượng, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng ký tên. Ông Ph đề nghị bà L ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng đúng quy định của pháp luật nhưng bà L không đồng ý. Ông Ph cùng ông Qu1 nhiều lần đến nhà bà L yêu cầu bà L trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng nhưng bà L không trả.

Ngày 22/12/2014, ông Ph làm đơn khởi kiện yêu cầu bà L thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 05/05/2013 đối với diện tích đất 300m² thuộc hai thửa đất số 547 và 548, tờ bản đồ số 08 tọa lạc phường A, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương được UBND huyện (nay là thành phố) D cấp GCNQSDĐ ngày 15/01/2000. Tại Bản án sơ thẩm số 25/2015/DS-ST ngày 25/05/2015, Tòa án nhân dân thị xã D buộc bà L phải trả cho ông Ph số tiền 2.500.000.000 đồng.

Bà L kháng cáo đối với bản án trên. Theo Bản án phúc thẩm số 167/2016/DS-PT ngày 12/08/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên bà L trả cho ông Ph và ông Qu1 số tiền là 1.200.000.000 đồng và tiền lãi là 1.553.000.000 đồng. Ông Qu1, đại diện theo ủy quyền của ông Ph, đã nhận tại cơ quan Thi hành án dân sự bằng việc bà Nguyễn Thị Ngọc Ng (em của bà L) trả thay thông qua sang nhượng cho ông Qu1 thửa đất ở xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Ông Qu1 đã sang nhượng cho bà Phạm Thị Diễm H1, bà H1 đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên.

Theo Quyết định Giám đốc thẩm số 31/2020/DS-GĐT ngày 06/03/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 167/2016/DS-PT ngày 12/08/2016 và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2015/DS-ST ngày 25/05/2015 của Tòa án nhân dân thành phố D. Ông Ph xác định, bà L mới trả được 1.200.000.000 đồng trong tổng số tiền

2.500.000.000 đồng. Nay ông Ph yêu cầu Tòa án tuyên bố “hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013” giữa ông Ph và bà L là vô hiệu, buộc bà L (đã chết) nên người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L phải trả cho ông Ph số tiền chuyển nhượng còn thiếu 1.300.000.000 đồng (2.500.000.000 đồng – 1.200.000.000 đồng trả trong giai đoạn thi hành án). Số tiền 2.500.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là tiền nợ vay hay nợ hụi.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn G trình bày:

Bị đơn xác định “hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013” giữa ông Ph và bà L là giả tạo, không có thật. Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn xác định chữ ký trong “hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất năm 2013” là của bà L. Tuy nhiên, bà L bị ép buộc nên ký. Bà L không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ph, bà L không nhận tiền 2.500.000.000 đồng của ông Ph. Từ năm 2011 đến năm 2014, bà L có mua bán thức ăn với ông V và bà T1 cho Trường Mầm non tư thục Hạnh Phúc do bà L làm chủ. Bà L có nợ bà T1 và ông V từ mua bán thức ăn và tiền nợ hụi là 700.000.000 đồng. Vì vậy, bà T1 và ông V đã hù dọa bà L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người tên Phúc, nếu không bà T1 sẽ gây rối ảnh hưởng đến hoạt động của Trường Mầm non tư thục Hạnh Phúc. Theo bà L khai, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có mặt ông Ph, bà L ký tên hợp đồng rồi đưa cho bà T1, lúc đó, ông Ph chưa ký tên. Sau đó, bà T1 đưa lại cho bà L một bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì bị ép buộc ký nên bà L ký để bà T1 đỡ hăm dọa, quây phá. Việc bà T1 hăm dọa được người đại diện theo ủy quyền của ông Ph thừa nhận tại phiên tòa.

Thời điểm năm 2017, do bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật nên bà L phải thi hành, nếu không tự nguyện thi hành thì sẽ bị cưỡng chế nên bà L phải tự nguyện thi hành án để không bị cưỡng chế. Nay, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của thi hành án, buộc ông Ph phải trả lại cho bà Ng và ông Ph2 quyền sử dụng đất diện tích 605m² thuộc thửa số 356, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Trường hợp quyền sử dụng đất không giao trả được thì đề nghị ông Ph thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo giá tại thời điểm thi hành án là 1.600.000.000 đồng.

Tại văn bản ngày 27/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc Qu1 trình bày:

Ngày 05/05/2013, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ph theo “hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất” có ông V cùng bà T1 làm chứng. Ông Ph đã giao đủ số tiền ngay sau khi các bên ký tên vào hợp đồng nêu trên. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng hai bên mới ký tên. Ông Ph đã đề nghị bà L ra văn phòng công chứng để ký kết, thực hiện đúng quy định của pháp luật nhưng bà L không đồng ý. Ông Qu1 cùng ông Ph nhiều lần đến nhà bà L yêu cầu bà L trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng nhưng bà L không trả. Ngày

25/04/2013, ông Qu1 có đưa cho ông Ph số tiền 1.500.000.000 đồng để thanh toán tiền chuyển nhượng phần đất nêu trên. Số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại là tiền của ông Ph.

Ông Qu1 không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph và bà L. Ông Qu1 chỉ biết số tiền đưa cho ông Ph là 1.500.000.000 đồng cùng với số tiền 1.000.000.000 đồng của ông Ph để mua đất của bà L. Bà L mới trả được 1.200.000.000 đồng, nên ông Qu1 đề nghị bà L trả tiếp số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông Ph.

Tại văn bản ngày 08/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T1 trình bày:

Bà T1 là chị gái ruột của ông Ph. Năm 2013, bà T1 có làm ăn cung cấp thực phẩm cho Trường Mầm non Hdo bà L làm chủ. Khi đó bà L nói với chồng bà T1 muốn bán phần đất nằm trong khuôn viên trường giá 2.500.000.000 đồng (ngang 10m x dài 30m), tọa lạc khu phố Bình Đường 1, phường An Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ông V có nói với bà T1 việc bà L muốn bán đất nên bà T1 giới thiệu với ông Ph mua đất của bà L. Việc thỏa thuận mua bán đất với bà L là có bà T1, ông Ph và ông V cùng thỏa thuận. Vợ chồng bà T1 giao tiền cho bà L là 2.500.000.000 đồng tại nhà bà T1, khoản tiền này là do ông Ph giao cho vợ chồng bà T1.

Ngày 05/5/2013, bà L nói bà T1 hẹn ông Ph tầm khoảng 11 giờ - 12 giờ trưa có mặt tại nhà bà T1 để ký thỏa thuận việc mua bán. Tuy nhiên, bà L không xuống theo thỏa thuận, khoảng 13 giờ hay hơn 13 giờ, ông Ph đi công việc, sau khi ông Ph đi khoảng 30 phút thì bà L mới xuống, khi đó bà T1 giao tiền cho bà L. “Hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013” bà L là người làm, đánh máy đưa xuống cho vợ chồng bà T1. Sau khi nhận tiền xong, bà L ký tên. Vợ chồng bà T1 ký tên người làm chứng ngay lúc bà L ký tên, ông Ph chưa ký tên. Chiều tối, ông Ph về nhà bà T1 thì bà T1 đưa cho ông Ph hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất để ông Ph ký tên. Ngay lúc đó, ông Ph ký tên luôn tại nhà bà T1 trước mặt bà T1 và ông V. Khi giao tiền cho bà L không có ai làm chứng, chỉ có vợ chồng bà T1 với bà L. Số tiền 2.500.000.000 đồng là tiền của ông Ph, không liên quan đến vợ chồng bà T1. Số tiền 2.500.000.000 đồng không liên quan đến các khoản nợ vay, nợ hui, nợ tiền hàng giữa vợ chồng bà T1 với bà L.

Tại văn bản ngày 20/9/2022, bà T1 trình bày: Ngày 05/5/2013, ông Ph đem theo 2.500.000.000 đồng cùng vợ chồng bà T1 đến Trường Mầm non Hạnh Phúc, do bà L bạn dạy học sinh nên ông Ph không chờ được, ông Ph đưa tiền cho vợ chồng bà T1, bà L là người soạn thảo hợp đồng tại Trường Mầm non Hvà ký trước mặt vợ chồng bà T1, sau khi bà L ký xong, vợ chồng bà T1 bàn giao số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà L và cầm hai hợp đồng về đưa cho ông Ph.

Tại văn bản ngày 08/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V trình bày:

Ông V là anh rể của ông Ph. Năm 2013, ông V có làm ăn cung cấp thực phẩm cho Trường Mầm non Hdo bà L làm chủ. Khi đó bà L nói với ông V muốn bán phần đất nằm trong khuôn viên trường giá 2.500.000.000 đồng (ngang 10m x dài 30m), tọa lạc khu phố Bình Đường 1, phường An Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ông V nói với bà T1 việc bà L muốn bán đất nên bà T1 giới thiệu với ông Ph mua đất của bà L. Việc thỏa thuận mua bán đất giữa bà L với ông Ph, ông V không chứng kiến sự thỏa thuận, khi mua bán ông V có chứng kiến, vợ chồng ông V giao tiền cho bà L 2.500.000.000 đồng tại nhà ông V, khoản tiền này do ông Ph giao cho vợ chồng ông V.

Ngày 05/5/2013, bà L nói bà T1 hẹn ông Ph tầm khoảng 10 giờ có mặt tại nhà ông V để ký thỏa thuận việc mua bán nhưng bà L không đến theo thỏa thuận. Khoảng 13 giờ, bà L mới đến, bà T1 giao tiền cho bà L lúc 13 giờ. Hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013 bà L là người làm, đánh máy đưa cho vợ chồng ông V, sau khi nhận tiền xong bà L ký tên, vợ chồng ông V ký tên người làm chứng ngay lúc bà L ký tên, ông Ph chưa ký tên. Chiều tối, ông V có đem hợp đồng sang nhà ông Ph, lúc đó ông Ph chưa ký tên, giao hợp đồng xong thì ông V về, ông Ph ký tên lúc nào thì ông V không biết. Khi giao tiền cho bà L không có ai làm chứng, chỉ có vợ chồng bà T1 với bà L. Số tiền 2.500.000.000 đồng là tiền của ông Ph, không liên quan gì đến vợ chồng ông V. Số tiền 2.500.000.000 đồng không liên quan đến các khoản nợ vay, nợ hụi, nợ tiền hàng giữa vợ chồng ông V với bà L.

Tại văn bản ngày 20/9/2022, ông V trình bày: Ngày 05/5/2013, ông Ph đem theo 2.500.000.000 đồng cùng vợ chồng ông V đến Trường Mầm non Hdo bà L bận dạy học sinh nên ông Ph không chờ được, ông Ph đưa tiền cho vợ chồng ông V, bà L là người soạn thảo hợp đồng tại Trường Mầm non H và ký trước mặt vợ chồng ông V. Sau khi bà L ký xong, vợ chồng ông V bàn giao số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà L và cầm hai hợp đồng về đưa cho ông Ph.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Ph2 và bà Nguyễn Thị Ngọc Ng trình bày:

Vợ chồng bà Ng và ông Ph2 là người đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 605m² thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 23, loại đất cây hàng năm khác tọa lạc xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo GCNQSDĐ số CI 301695 ngày 05/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc Ng.

Căn cứ Quyết định thi hành án số 679/QĐ ngày 18/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D buộc bà L phải trả cho ông Ph số tiền 1.553.100.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Tại biên bản thỏa thuận thi hành án, bà Ng đưa tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 605m² loại đất cây hàng năm khác, thuộc thửa số 356, tờ bản đồ số 23, tọa lạc xã Thạnh

Phú, huyện V, tỉnh Đồng Nai để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Qu1 (là người đại diện theo uỷ quyền của ông Ph) để trả nợ thay cho bà L số tiền 1.600.000.000 đồng. Trên cơ sở của biên bản thỏa thuận thi hành án, bà Ng đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Qu1 tại Văn phòng Công chứng Bửu Hoà, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3479 quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2017.

Nay bà Ng và ông Ph2 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của thi hành án, buộc ông Ph trả lại cho vợ chồng bà Ng và ông Ph2 quyền sử dụng đất diện tích 605m² nêu trên. Trường hợp, quyền sử dụng đất trên đã chuyển nhượng cho người khác thì bà Ng và ông Ph2 đề nghị ông Ph trả cho bà Ng và ông Ph2 giá trị quyền sử dụng đất là 1.600.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Diễm H1 trình bày:

Bà H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Quý và bà Thắm thừa đất diện tích 605m² thuộc thửa số 356. Thủ tục nhận chuyển nhượng từ ông Quý và vợ của ông Quý với bà H1 là hợp pháp, bà H1 đã sử dụng ổn định từ lúc đó đến nay.

Việc Tòa án đưa thừa đất bà H1 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng ông Quý và đang sử dụng vào hồ sơ giải quyết vụ án đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1. Do đó, bà H1 không đồng ý với yêu cầu đưa tài sản là thửa số 356 vào quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, vì bà H1 không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông Ph và bà L.

Tại văn bản ngày 20/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc Thắm trình bày:

Ngày 07/9/2017, bà Th và ông Qu1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 diện tích 605m² thuộc thửa số 356. Đây là tài sản riêng của ông Qu1, do bà Th là vợ ông Qu1 nên phải ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Th không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Tại văn bản ngày 26/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H trình bày:

Thủ tục mua bán đất giữa ông Ph và bà L thì bà H không biết. Nguồn gốc số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà H bỏ ra 01 tỷ đồng còn lại là chung với ông Qu1, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L thì ông Ph tự giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng trình bày:

Ngày 14/5/2011, bà L và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng ký Hợp đồng tín dụng số 0205/2011/HĐTD-CN.BH để vay số tiền 7.000.000.000 đồng, lãi suất 22,4% thời hạn vay 84 tháng. Để đảm bảo khoản tiền vay, bà L đã thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình là quyền sử dụng đất diện tích 2.648m²

thuộc thửa số 547 + 548, tờ bản đồ số 08 và quyền sử dụng đất diện tích 100m² thuộc thửa số 2360, tờ bản đồ số 08, toạ lạc khu phố Bình Đường 1, phường An Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2021: Hiện trạng thửa đất số 356, tờ bản đồ số 23, toạ lạc xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai là đất trống, không có xây dựng tài sản và cây lâu năm.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2022: Hiện trạng diện tích đất theo “hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất” thuộc một phần thửa đất theo GCNQSDĐ số 43/QSDĐ/HTD-AB ngày 18/01/2000. Phần đất này, trước đây làm quán cà phê nhưng bà L đã tháo dỡ, bà L đã xây dựng căn nhà ở riêng lẻ loại một tầng tường xây sơn nước, mái tôn, nền gạch men, cửa sắt diện tích khoảng 100m². Ngoài ra, còn có hàng rào xây tô sơn nước + khung sắt + lưới sắt diện tích 48m², 01 cây khế, 01 cây tha la, 01 cây bàng, 01 cây bơ. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp.

Biên bản xác minh ngày 12/5/2022 tại UBND phường An Bình: Địa phương không xác định được giá đất năm 2013 đối với thửa đất 547 + 548, tờ bản đồ số 08, toạ lạc khu phố Bình Đường 1, phường An Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 273; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn Ph với bị đơn bà Mạc Ngọc L về việc tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013 giữa ông Ngô Văn Ph với bà Mạc Ngọc L và buộc bà Mạc Ngọc L phải trả số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) cho ông Ph.

2. Ông Ngô Văn Ph có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Ng và ông Huỳnh Văn Ph2 số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Kể từ khi bà Nguyễn Thị Ngọc Ng và ông Huỳnh Văn Ph2 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Ngô Văn Ph không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc Ng và ông Huỳnh Văn Ph2 thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/10/2022 và ngày 07/10/2022 nguyên đơn ông Ngô Văn Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức

V, bà Ngô Thị Tuyết, ông Lê Ngọc Qu1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013 giữa ông Ph với bà L, yêu cầu người thừa kế quyền của bà L thanh toán cho ông Ph số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng. Ngày 13/02/2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Mai Thị Kim S có đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số nợ 1.300.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Ph2, bà Ng, trường hợp cần xác minh điều tra làm rõ hoặc vi phạm không thể khắc phục được tại phiên tòa thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Ngày 13/3/2023, nguyên đơn ông Ph có đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng của bà Phạm Thị Diễm H1 tham gia tố tụng. Ngày 09/3/2023, ông V và bà T1 có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ 1.300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị Tuyết, ông Lê Ngọc Qu1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn Ph và ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị Tuyết: xét thấy: “Hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/5/2013 có nội dung: Nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn 300m² nằm trong diện tích đất 2.658m² thuộc hai thửa số 547 và 548, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường An Bình, thị xã D, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ghi thửa 54-54) giá chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng, hợp đồng được hai bên ký kết, (bị đơn dùng con dấu Trường Mầm non tư thục Hạnh Phúc và con dấu Ban Chấp hành Công đoàn Trường Mầm non tư thục Hạnh Phúc đóng dấu vào chữ ký của mình), hợp đồng còn có chữ ký của ông Phạm Đức V và chữ ký bà Ngô Thị Tuyết, hợp đồng thể hiện bên B (tức nguyên đơn) đã trả đủ số tiền 2,5 tỷ đồng cho bên A (tức bị đơn). Bị đơn thừa nhận chữ ký của bà L trong “hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất” nhưng không nhận tiền 2.500.000.000 đồng của ông Ngô Văn Ph và cho rằng đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hành vi bà L vay tiền của bà T1, ông V 700.000.0000 đồng và nợ tiền hụi 500.000.000 đồng. Bà T1, ông V, ông Ph xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà L soạn thảo từ nhà đem đến nhà bà T1. Bà L cho rằng ông V soạn thảo đem đến nhà bà L. Trong hợp đồng thể hiện nội dung “*đã trả đủ số tiền 2 tỷ 500 triệu*”. Tại Văn bản ngày 20/9/2022, bà T1 và ông V xác định “*Sau khi bà L ký xong, chúng tôi bàn giao số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà L*”.

Như vậy, trước khi ký hợp đồng, bà T1 chưa giao tiền cho bà L. Bà L ký tên hợp đồng thì chưa nhận tiền của bà T1. Ông Ph xác định không chứng kiến việc bà T1 và ông V giao tiền cho bà L, và giữa các bên không làm biên bản giao nhận tiền. Bà T1 và ông V cũng xác nhận, bà L không nhận tiền từ ông Ph, ngoài “hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013” thì ông Ph không có chứng cứ nào chứng minh về việc bà L đã nhận 2.500.000.000 đồng của ông Ph.

Tại nội dung hợp đồng thể hiện thửa đất chuyển nhượng là thửa 54-54 tờ bản đồ số 08-08, trong khi thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 547, 548 tờ bản đồ số 08. Địa chỉ thửa đất ghi trong hợp đồng là Bình Đường - Bình An - huyện D. Trong khi đó thời điểm năm 2013, D là thị xã D không phải là huyện D và địa chỉ đất là phường An Bình. Bà L là chủ sử dụng đất và là người sinh sống tại D, Bình Dương thì việc soạn thảo văn bản không thể sai sót. Ông Ph biết được hai thửa đất trên đang thế chấp ngân hàng nhưng các bên không tiến hành đặt cọc mà giao đủ 2,5 tỷ đồng khi đất đang đang bị thế chấp, không đặt cọc, không công chứng chứng thực là không đúng quy định pháp luật.

Xét việc tham gia ký kết hợp đồng: lời khai của ông Ph, bà T1 và ông V có nhiều mâu thuẫn, bất nhất không có sự tin cậy, cụ thể:

Về thỏa thuận mua bán đất: căn cứ vào lời khai của ông Ph thể hiện ông Ph không thỏa thuận với bà L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ nghe bà T1 giới thiệu (bút lục số 503). Ông V xác định ông V không chứng kiến việc thỏa thuận nhưng bà T1 lại khai khi thỏa thuận mua bán đất với bà L có ông V, bà T1 và ông Ph.

Về thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Ph khai bà L hẹn đến ký hợp đồng và giao tiền nên khoảng 07- 08 giờ ông Ph có đến nhà bà T1 (bút lục số 503). Bà T1 xác định, bà L hẹn với bà T1 nói với ông Ph đến nhà bà L lúc 11 giờ 12 giờ (bút lục số 543). Ông V lại xác định hẹn lúc 10 giờ. Ông Ph xác định 10 giờ ông rời khỏi nhà bà T1 (bút lục số 503). Bà T1 xác định ông Ph rời khỏi nhà bà T1 lúc 13 giờ hay 13 giờ hơn (bút lục số 543). Như vậy, thời gian ông Ph đến nhà bà T1 để ký kết hợp đồng, đưa tiền cho bà T1 là không xác định được.

Về giao nhận tiền: bà T1 xác định bà T1 giao tiền cho bà L sau khi ông Ph đi khoảng 30 phút (bút lục số 543). Như vậy, có nghĩa thời gian giao tiền từ khoảng 13 giờ 30 phút đến 14 giờ nhưng ông V xác định thời gian giao tiền là 13 giờ. Khi giao tiền thì ông Ph không có mặt nên ông Ph không phải là người giao tiền cho bà L và cũng không chứng kiến việc bà T1 giao tiền cho bà L.

Địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: tại bản tự khai ngày 08/6/2022, ông Ph xác định hẹn bà L đến nhà bà T1 để ký tên (bút lục số 503). Bà T1 và ông V xác định bà L đến nhà bà T1 ký tên (bút lục số 543). Tuy nhiên, tại văn bản ngày 20/9/2022, ông V và bà T1 lại xác định, ngày 05/5/2013, ông Ph mang theo số tiền 2.5000.000.000 đồng đến Trường Mầm non Hạnh

phúc, Bà L soạn thảo hợp đồng tại Trường Mầm non Hvà ký tên trước mặt vợ chồng bà T1. Sau khi ký xong thì vợ chồng bà T1 cầm hai hợp đồng về đưa cho ông Ph ký tên, hôm sau đem một bản cho bà L (bút lục số 879). Tại Văn bản ngày 08/6/2022, ông Ph xác định ông chỉ ký tên một bản hợp đồng.

Đối với nguồn tiền 2,5 tỷ đồng: ông Ph khai 01 tỷ đồng là tiền vợ chồng tích góp, còn 1,5 tỷ đồng là vay của ông Qu1, sau khi lấy tiền ông về nhà bỏ vào két sắt, khoảng 10 ngày sau ông Ph đưa tiền này cho bà L (bút lục số 162). Lời khai của bà H (vợ ông Ph) số tiền 01 tỷ đồng để trong két sắt, bà lấy đưa cho ông Ph 01 tỷ đồng. Như vậy lời khai mâu thuẫn nhau, vì nếu ông Ph vay ông Qu1 1,5 tỷ đồng bỏ vào két sắt thì bà H phải đưa 2,5 tỷ đồng chứ không phải 01 tỷ đồng như bà H khai.

Căn cứ vào kết quả giám định số 4403/KL-KTHS ngày 12/9/2022 của Phân viện Khoa học Hình sự Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Người ký tên trong “hợp đồng sanh nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013” không phải do ông Ngô Văn Ph ký.

Bản án sơ thẩm lần thứ nhất tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph, buộc bà L phải trả cho ông Ph 2,5 tỷ đồng. Bản án phúc thẩm lần thứ nhất sửa một phần bản án sơ thẩm lần thứ nhất, buộc bà L phải trả cho ông Ph 1.553.100.000 đồng. Vợ chồng bà Ng, ông Ph2 dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thi hành án thay cho bà L. Sau khi có quyết định giám đốc thẩm, bản án sơ thẩm lần hai tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph, buộc ông Ph phải thanh toán giá trị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Ng, ông Ph2 tương đương số tiền 1.600.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích trên nhận thấy bản án sơ thẩm lần thứ hai xét xử là có căn cứ. Nguyên đơn ông Ph, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T1, ông V kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình.

Về cách tuyên án đối với phần án phí: Bà L đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà L gồm bà Nguyễn Thị C, chị Lê Lan Quỳnh Nh, chị Lê Lan Như Qu, anh Lê Thịnh Đ tham gia tố tụng nhưng phần quyết định bản án sơ thẩm tại phần án phí Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “trả lại cho bà Mạc Ngọc L 30.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm” là không thể thi hành án được. Do đó, Tòa án cần sửa lại cách tuyên trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà L gồm bà C, chị Như, chị Quỳnh, anh Đạt 30.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ph và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông V, bà T1, ông Qu1. Sửa bản án sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của TAND thành phố D, tỉnh Bình Dương sửa cách tuyên đối với án phí theo hướng trả lại tiền án phí dân sự sơ thẩm cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Mạc Ngọc L 30.200.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã 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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 20/3/2023, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Văn Ph là ông Sin Thoại Khánh – Luật sư của Công ty Luật TNHH Một thành viên Thoại Khánh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: số 454, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh có thông báo về việc không tham gia tố tụng đối với vụ án này và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà S không có ý kiến gì khác, nên Tòa án không đưa ông Sin Thoại Khánh tham gia tố tụng với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Văn Ph.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị Tuyết, ông Huỳnh Văn Ph2, bà Nguyễn Thị Ngọc Ng, bà Lương Thị H, bà Phạm Thị Diễm H1, bà Lê Thị Ngọc Th, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Ngày 10/02/2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Mai Thị Kim S (đơn nộp Tòa án ngày 13 và ngày 14/02/2023) và tại phiên tòa có đề nghị thay đổi Thẩm phán thành viên ông Nguyễn Trung Dũng, với lý do: trước đây, trong vụ án này, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã mở phiên họp giải quyết việc kháng cáo của nguyên đơn đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 143/2020/QĐDS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố D với thành phần Hội đồng xét kháng cáo gồm có các Thẩm phán Cao Huy Cường, Ngô Văn Minh, Nguyễn Trung Dũng và các Thẩm phán này đã ban hành các quyết định tố tụng. Như vậy, Thẩm phán Nguyễn Trung Dũng từng là người tiến hành tố tụng tham gia giải quyết vụ việc liên quan đến vụ án thì ít nhiều cũng có những nhận định chủ quan, định kiến từ trước, sẽ không vô tư, khách quan bằng Thẩm phán chưa từng giải quyết vụ án, để đảm bảo tính công bằng, thuyết phục, hạn chế khiếu nại, bà S đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương không nên để Thẩm phán Dũng giải quyết vụ án và thay đổi Thẩm phán khác để vụ án được công tâm, công bằng, khách quan và đúng quy định pháp luật. Xét, tại Quyết định mở phiên họp giải quyết việc kháng cáo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 02/2020/QĐ-PT ngày 04/12/2020 đối với vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Ngô Văn Ph với bị đơn bà Mạc Ngọc L, do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc Qu1 đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 143/2020/QĐDS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D (thành phần Hội đồng gồm các Thẩm phán gồm ông Cao Huy Cường, ông Ngô Văn Minh, ông Nguyễn Trung Dũng); ngày 16/12/2020, tại Quyết định hoãn phiên họp số 333/2020/QĐ-PT đã quyết định hoãn phiên họp đối với vụ án

trên (các Thẩm phán gồm ông Cao Huy Cường, ông Ngô Văn Minh, ông Nguyễn Trung Dũng); ngày 06/01/2021, tại Quyết định hoãn phiên họp số 06/2021/QĐ-PT đã quyết định hoãn phiên họp đối với vụ án trên (các Thẩm phán gồm ông Cao Huy Cường, ông Ngô Văn Minh, ông Nguyễn Trung Dũng); ngày 04/02/2021, tại Quyết định hoãn phiên họp số 60/2021/QĐ-PT đã quyết định hoãn phiên họp đối với vụ án trên (các Thẩm phán gồm ông Cao Huy Cường, ông Ngô Văn Minh, ông Nguyễn Trung Dũng); tại Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 03/2021/QĐ-PT ngày 15/01/2021 đã chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông Ph (các Thẩm phán gồm ông Cao Huy Cường, ông Đặng Văn Chum, ông Nguyễn Đắc Cường); tại Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 03/2021/QĐ-PT ngày 04/02/2021 đã quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án trên để đợi thủ tục gửi hồ sơ kháng cáo quá hạn được chấp nhận của nguyên đơn ông Ph (các Thẩm phán gồm ông Cao Huy Cường, ông Ngô Văn Minh, ông Nguyễn Trung Dũng); ngày 11/3/2021, Tòa án có quyết định tiếp tục giải quyết vụ án và thông báo mở lại phiên họp ngày 15/3/2021 vào ngày 25/3/2021; ngày 24/3/2021 Tòa án có quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng đối với Thẩm phán Ngô Văn Minh, Thẩm phán Nguyễn Trung Dũng và phân công Thẩm phán Đặng Văn Chum, Thẩm phán Nguyễn Đắc Cường tiến hành tố tụng đối với vụ án trên. Quyết định số 13/2021/QĐ-PT ngày 25/3/2021 về giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án thì Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm các Thẩm phán Cao Huy Cường, Đặng Văn Chum, Nguyễn Đắc Cường đã quyết định hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 143/2020/QĐDS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố D (bút lục số 451, 457, 466, 472, 476, 479, 490, 492, 493, 494, 449 – 500). Căn cứ Điều 53 Bộ luật Tố tụng dân sự thì lý do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Mai Thị Kim S đưa ra để đề nghị thay đổi Thẩm phán Nguyễn Trung Dũng là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 22/12/2014, nguyên đơn ông Ph khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2013, đối với thửa đất số 547 và 548, tờ bản đồ số 8, tại phường An Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương và bị đơn bà L trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng.

Tại Bản án số 25/2015/DS-ST ngày 25/5/2015 của Tòa án nhân dân thị xã D đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph, tuyên hủy hợp đồng ngày 05/5/2013 giữa ông Ph với bà L, buộc bà L phải trả cho ông Ph số tiền 2.500.000.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn bà L kháng cáo. Bản án số 167/2016/DS-PT ngày 12/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng ngày 05/5/2013 giữa ông Ph với bà L, buộc bà L thanh toán cho ông Ph số tiền 1.553.100.000 đồng (nợ gốc 1.200.000.000 đồng); không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với số tiền 1.300.000.000 đồng, với nhận

định: không có cơ sở, chứng cứ thể hiện bà L nhận số tiền 2.500.000.000 đồng, tuy nhiên, theo lời khai của bà L thì bà L còn nợ vợ chồng ông V, bà T1 700.000.000 đồng tiền hàng hóa và 500.000.000 đồng tiền hụi, tại thời điểm ông V đem hợp đồng cho bà L ký ngày 05/5/2013 nên bà L có nợ 1.200.000.000 đồng đối với nguyên đơn, vợ chồng ông V, bà T1 cho rằng hiện tại bị đơn không nợ vợ chồng ông bà; do đó, bị đơn thừa nhận có nợ 1.200.000.000 đồng thì bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn, đồng thời phải trả tiền lãi từ ngày 05/5/2013 đến ngày 12/8/2016 là 39 tháng $07 \text{ ngày} \times 09\% = 353.100.000 \text{ đồng}$.

Sau khi có bản án phúc thẩm, ngày 27/7/2017, tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, bà L, ông Qu1 (đại diện theo ủy quyền của ông Ph), bà Nguyễn Thị Ngọc Ng thỏa thuận: Bà L, bà Ng đồng ý giao cho ông Qu1 quyền sử dụng đất diện tích 605m² thuộc thửa số 356, tờ bản đồ số 23, tại xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai do bà Ng đứng tên để cầm trả nợ với số tiền 1.600.000.000 đồng cho bà L. Đến ngày 04/8/2017, vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc Ng, ông Huỳnh Văn Ph2 với ông Lê Ngọc Qu1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 605m² nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 301695 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/7/2017 (công V số 525/CCTHADS ngày 23/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D). Ngày 21/8/2017, chỉnh lý trang ba cho ông Lê Ngọc Qu1 trên giấy chứng nhận số CI 301695. Ngày 07/9/2017, ông Qu1 lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Diễm H1. Ngày 20/9/2017, chỉnh lý trang tư cho bà H1 đối với thửa đất số 356. Bà H1 đang sử dụng và chưa thực hiện đăng ký biến động (Công V số 2529/VPĐK.VC-TTLT ngày 21/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai).

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 31/2020/DS-GĐT ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm nêu trên với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trình bày của bà L không có cơ sở (khoản nợ và khoản tiền chuyển nhượng đất không tương xứng với nhau), chưa làm rõ những mâu thuẫn trong lời khai của các bên khi ký kết hợp đồng cũng như khi giao tiền, mà xét hủy hợp đồng và buộc bà L trả lại cho ông Ph 2.500.000.000 đồng là chưa có căn cứ vững chắc. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn có lời khai mâu thuẫn nên cho rằng giữa ông Ph với bà L không có ký hợp đồng chuyển nhượng đất, chưa làm rõ những mâu thuẫn trong lời khai của bà L trong việc xác định số tiền nợ, đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, ông Ph khẳng định không có sự việc ông cho bà L vay tiền và ông Ph không khởi kiện yêu cầu bà L trả tiền, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại giải quyết quan hệ “nợ”, buộc bà L trả tiền cho ông Ph là giải quyết ngoài phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2] Tại Quyết định phân công Hội thẩm nhân dân số 30/2022/HNGĐ-QĐPC ngày 14/9/2022, Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì Hội thẩm được phân công xét xử vụ án là bà Nguyễn Thị Ngọc Diễm, bà Bùi Thị Thúy Lan (bút lục

số 655, 807). Tuy nhiên, biên bản phiên tòa, biên bản nghị án, bản án gốc thì Hội thẩm nhân dân lại là Hội thẩm nhân dân Tô Văn Nhung, Nguyễn Văn Hoàn (bút lục số 825 – 826, 827 – 838, 845), nhưng không có quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung, kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T1 và ông Lê Ngọc Qu1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Ngô Văn Ph, ông Phạm Đức V, bà Ngô Thị T1 và ông Lê Ngọc Qu1 mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai tạm ứng án phí số 0004213, 0004214, 0004215, 0004216 ngày ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (bà Mai Thị Kim S).

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 thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Duyên Hằng