

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 155/2022/DS-PT
Ngày 21-7-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho
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 Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

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

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

Trong các ngày 14 và 21 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 240/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số A, khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn Q, sinh năm 1965 và bà Trần Ngọc A, sinh năm 1970; cùng nơi cư trú: Số B, khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Q và bà A: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1985; địa chỉ: Số H, đường số C, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/7/2022), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lưu Hữu M1, sinh năm 1967, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Ông Lưu Hữu T, sinh năm 1990, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
 3. Chị Lưu Thị T1, sinh năm 2001, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
- Cùng nơi cư trú: Số A, khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương.
4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang S - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hồng N – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (Công văn ủy quyền số 184/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/01/2022), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T); địa chỉ: Số K, đường Đ, khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958; nơi cư trú: Số H, khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

7. Ông Trần Thanh T2, sinh năm 1977, có mặt;

8. Ông Trần Phong T3, sinh năm 1984, có mặt;

9. Bà Trần Thị Thanh T4, sinh năm 1981, có mặt;

10. Bà Trần Thị Thế T5, sinh năm 1979, vắng mặt;

Cùng nơi cư trú: Khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

11. Ông Trần Anh T, sinh năm 1994, có mặt;

12. Ông Trần Ngọc L, sinh năm 2002, vắng mặt;

13. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1983, vắng mặt;

14. Ông Trần Thanh T7, sinh năm 1978, vắng mặt;

Cùng nơi cư trú: Số D, khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

15. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1982, vắng mặt;

16. Ông Nguyễn Công D, sinh năm 1974, vắng mặt;

Cùng nơi cư trú: Số C, khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

17. Bà Huỳnh Ngọc T8, sinh năm 1984; nơi cư trú: Khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

18. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B; trụ sở chính: H, phường Đ, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phúc H – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm quản lý và thu hồi nợ.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Phúc H: Ông Trần Thanh N, sinh năm 1983 và ông Nguyễn Duy Th, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: Số F, Đ, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2022), vắng mặt.

19. Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1976, vắng mặt;

20. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1977, vắng mặt;

21. Ông Huỳnh Quốc T9, sinh năm 1999, vắng mặt;

Cùng nơi cư trú: Khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

22. Bà Đỗ Thị T10, sinh năm 1980, vắng mặt;

23. Ông Nguyễn Văn T11, sinh năm 1978, vắng mặt;

Cùng nơi cư trú: Số G, khu phố H, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Lê Thị M trình bày:*

Ngày 04/7/2017, nguyên đơn bà Lê Thị M nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A diện tích 342m² đất thuộc một phần thửa số 74, tờ bản đồ số 132 (B2) trong tổng diện tích 1.171m² đất tọa lạc tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 816701 ngày 19/01/2012 cho ông Q và bà A, trên đất có 14 phòng trọ và 02 ki ốt. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ lẫn tay, ký tên vào hợp đồng thỏa thuận bán đất nhà, không công chứng, chứng thực, giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng. Bà M đã giao đủ số tiền chuyển nhượng nên ông Q và bà A ghi “Chúng tôi đã nhận đủ số tiền bán lô đất như trên”.

Do ông Q và bà A đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (viết tắt: Ngân hàng P) nên ngày 05/10/2017, ông Q và bà A đến Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) ký Giấy ủy quyền số công chứng 11603, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD cho bà M liên hệ thực hiện các thủ tục xóa thế chấp theo quy định.

Cũng trong ngày 05/10/2017, tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T), ông Q và bà A lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11654, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD cho bà M được toàn quyền thay mặt ông Q và bà A thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc (hoặc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc), cho thuê (hoặc sửa đổi, bổ sung, thanh lý hợp đồng cho thuê), thế chấp... và làm các thủ tục xin cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được quyền quyết định giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán và nhận tiền chuyển nhượng... đối với toàn bộ diện tích 1.171m² đất nói trên, thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ thời điểm hợp đồng ủy quyền được công chứng.

Ngày 09/10/2017, tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T), bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11794, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD để chuyển nhượng diện tích 341,6m² đất thuộc một phần thửa đất nói trên cho ông Lưu Hữu T (con bà M). Ngày 01/11/2017, ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 670340 (diện tích đất này bà M nhận chuyển nhượng của ông Q và bà A vào ngày 04/7/2017).

Do có nhu cầu sử dụng đất, ngày 12/3/2018, bà M tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Q và bà A diện tích đất còn lại thuộc thửa đất nói trên có diện tích 829,4m²

với giá 7.300.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng mua nhà & đất, có ký tên và lấn tay nhưng chưa công chứng, chứng thực. Theo thỏa thuận, bà M trả trước cho ông Q và bà A số tiền 6.800.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng sẽ được trả khi ông Q và bà A giao nhà, đất và các giấy tờ, hồ sơ liên quan đến đất cho bà M. Đồng thời, các bên thỏa thuận bà M cho gia đình ông Q và bà A ở nhờ trên nhà đất trong thời hạn 01 năm, nếu sau thời hạn trên mà không chuyển đi thì phải trả tiền thuê nhà cho bà M. Ở trang cuối của hợp đồng trên, ông Q và bà A có viết “Đã nhận đủ tiền nói trên và giao sổ nhà đất cho cô Lê Thị M”.

Tháng 4 năm 2018, ông Q và bà A gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, buộc bà M phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q và bà A, hành vi trên đã xâm phạm quyền lợi của bà M vì trên thực tế bà M đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.171m² từ vợ chồng ông Q và bà A, bà M đã trả cho ông Q và bà A tổng số tiền 9.100.000.000 đồng. Do thiếu hiểu biết nên hai bên chỉ lập giấy tay. Tuy nhiên, các bên tiến hành thỏa thuận giao dịch “thuận mua, vừa bán”, không ai ép buộc ai và thực tế, ông Q và bà A đã nhận của bà M số tiền 9.100.000.000 đồng trong hai lần giao dịch.

Do vậy, bà M khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng mua nhà & đất ngày 12/3/2018 giữa các bên đã ký kết.

Ngày 17/01/2019, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền thu được từ việc cho thuê 14 căn phòng trọ đã bán cho nguyên đơn, tạm tính từ ngày nhận chuyển nhượng 12/3/2018 đến ngày 17/01/2019 là 10.400.000 đồng x 10 tháng = 104.000.000 đồng.

Nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn.

- Bị đơn ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A trình bày:

Ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A là chủ sử dụng diện tích 1.171m² đất thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 132 (B2), tọa lạc tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 816701 ngày 19/01/2012. Nguồn gốc phân đất này do cha mẹ ông Q (cụ Trần Văn N và cụ Nguyễn Thị S, hiện nay 02 người này đã chết) cho ông Q, bà A vào năm 2002.

Vào tháng 10/2017, do quyền sử dụng phần đất trên đang được ông Q và bà A thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng P để vay tiền nhưng không có tiền trả các khoản vay và lãi phát sinh cùng với tiền vay của ông Huỳnh Văn C nên ông Q và bà A viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Lê Thị M diện tích khoảng 300m² (ngang 10m, dài 30m) thuộc một phần thửa đất nói trên với số tiền 2.300.000.000 đồng.

Do tin tưởng bà M nên ông Q và bà A đã ký giấy ủy quyền tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) với nội dung ủy quyền cho bà M làm các thủ tục xóa thế chấp tại Ngân hàng P. Bà M đã đứng ra thay mặt ông Q và bà A trả cho ông Huỳnh Văn C số tiền 220.000.000 đồng, trả cho Ngân hàng Ngân hàng P số tiền 1.747.000.000 đồng và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nói trên. Khi bà M yêu cầu ông Q và bà A đến ký các giấy tờ tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) vào

trưa ngày 05/10/2017, do tin tưởng bà M nên ông Q và bà A đã không đọc lại các giấy tờ mà chỉ lẫn tay, ký tên vào các giấy tờ đó. Sau khi ký xong thì bà M đã giữ lại toàn bộ các giấy tờ này.

Khi ông Q và bà A yêu cầu bà M trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nói trên thì bà M không chịu trả nên hai bên xảy ra mâu thuẫn. Sau đó, ông Q, bà A đến Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) để xin sao lục lại hồ sơ thì phát hiện ngày 05/10/2017, ông Q, bà A đã cùng lúc ký cho bà M Giấy ủy quyền số công chứng 11603, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11654, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 09/10/2017, cũng tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T), bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11794, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD để chuyển nhượng 341,6m² đất cho con trai bà M là ông Lưu Hữu T. Sau khi ký hợp đồng, bà M không T11 báo về việc chuyển nhượng cũng như không đưa lại tiền chuyển nhượng đã nhận của ông Lưu Hữu T cho ông Q và bà A.

Khi phát hiện sự việc nêu trên, ông Q và bà A đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11654, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD. Lúc này, bà M cho rằng đã nhận chuyển nhượng hết toàn bộ phần diện tích đất của ông Q và bà A nên ông Q, bà A đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện để khởi kiện lại bằng một vụ án khác. Đồng thời, có thông báo yêu cầu bà M đến Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) để hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11654, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD nhưng bà M từ chối nhận các văn bản trên.

Ngày 24/01/2018, ông Lưu Hữu T ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1156, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD để tặng cho quyền sử dụng 170,8m² đất trong tổng diện tích 341,6m² đất cho chị Lưu Thị T1, do chị T1 chưa thành niên nên ông Lưu Hữu M1 và bà Lê Thị M là người đại diện theo pháp luật. Sau đó, chị T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 730442 ngày 05/4/2018 (do ông Lưu Hữu M1 và bà Lê Thị M là người đại diện đứng tên).

Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung, cụ thể như sau:

1. Ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A được đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11654, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) được ký kết giữa ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A với bà Lê Thị M.

2. Buộc bà Lê Thị M trả lại cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 816701, sổ vào sổ CH01434/TG ngày 19 tháng 01 năm 2012 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11794, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) giữa bà Lê Thị M với ông Lưu Hữu T.

4. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1156, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) giữa ông Lưu Hữu T với chị Lưu Thị T1 (do bà Lê Thị M và ông Lưu Hữu M1 là người đại diện hợp pháp).

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 670340 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lưu Hữu T ngày 01/11/2017.

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 730442 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà M là người đại diện cho người sử dụng đất chị T1 ngày 05/4/2018.

7. Buộc ông Lưu Hữu T trả lại 170,8m² đất thuộc thửa số 2243 tọa lạc tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A.

8. Buộc bà Lê Thị M và ông Lưu Hữu M1 (là người đại diện cho người sử dụng đất chị Lưu Thị T1) trả lại 170,8m² đất thuộc thửa số 2255 tọa lạc tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hữu M1, ông Lưu Hữu T, chị Lưu Thị T1 thống nhất trình bày:

Ông M1 là chồng của bà Lê Thị M; ông Lưu Hữu T, chị Lưu Thị T1 là con bà Lê Thị M và ông Lưu Hữu M1, tất cả đều thống nhất toàn bộ với phần trình bày của nguyên đơn bà M, không có ý kiến gì khác và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 670340 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lưu Hữu T ngày 01/11/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 730442 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị M là người đại diện cho người sử dụng đất Lưu Thị T1 ngày 05/4/2018 đều được cấp đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) trình bày:

Khi công chứng Hợp đồng ủy quyền số 11654, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2017 giữa ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A với bà Lê Thị M, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11794, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2017 giữa bà Lê Thị M với ông Lưu Hữu T và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1156, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2018 giữa ông Lưu Hữu T với bà Lưu Thị T1 (do bà Lê Thị M và ông Lưu Hữu M1 là người đại diện hợp pháp) thì Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) tiến hành công chứng đảm bảo đúng quy định, năng lực hành vi dân sự của

những người tham gia giao kết hợp đồng đầy đủ, về địa điểm công chứng, đối tượng hợp đồng cũng như thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục công chứng đối với các hợp đồng nói trên đều đúng quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H và chồng là ông Trần Văn Đ (đã chết năm 2016) có nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 60m² thuộc thửa đất nói trên của vợ chồng ông Q, bà A đất với giá 97.000.000 đồng vào ngày 26/8/2016, hai bên chỉ viết giấy tay, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà H tiến hành xây dựng nhà cấp 04 và cùng các con Trần Thanh T2, Trần Thị Thê T5, Trần Thị Thanh T4 và Trần Phong T3 sinh sống này từ đó đến nay. Cha mẹ ông Đ đã chết từ lâu, trước khi ông Đ chết (bà H không nhớ thời gian cụ thể).

Việc bà Lê Thị M khởi kiện yêu cầu ông Q, bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, trong đó có phần đất bà H nhận chuyển nhượng thì bà H không đồng ý và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T2, bà Trần Thị Thê T5, bà Trần Thị Thanh T4 và ông Trần Phong T3 cùng thống nhất trình bày:

Ông T2, bà T5, bà T4 và ông T3 là con của bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn Đ (ông Đ chết năm 2016), phần đất ông Đ và bà H nhận chuyển nhượng của ông Q, bà A là tài sản riêng của ông Đ và bà H. Nay ông Đ đã chết thì bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này. Ông T2, bà T5, bà T4 và ông T3 không có liên quan gì đến phần đất này và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T và bà Trần Ngọc L cùng thống nhất trình bày:

Ông T và bà L là con của ông Q và bà A. Thửa đất tranh chấp trong vụ án là tài sản của ông Q và bà A. Ông T, bà L thống nhất với toàn bộ ý kiến, yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn ông Q, bà A và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O và ông Trần Thanh T7 thống nhất trình bày:

Bà O và ông T7 có thuê ki ốt diện tích khoảng 60m² trên thửa đất đang tranh chấp của vợ chồng ông Q, bà A. Bà O, ông T7 không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa bà M với ông Q, bà A và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Công D thống nhất trình bày:

Bà H1, ông D có nhận chuyển nhượng (giấy tay) diện tích khoảng 15m² đất của vợ chồng ông Q, bà A với giá 70.000.000 đồng, phần đất này nằm trong diện tích thửa đất tranh chấp giữa bà M với ông Q, bà A. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H1 và ông D xây dựng thêm phòng ngủ trên phần đất này để nối với căn nhà đã xây trước đó trên phần đất của vợ chồng bà H1, ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xây dựng thêm phòng ngủ không được cơ quan chức năng cấp phép và ông D, bà H1 đã bị xử phạt hành chính về hành vi này. Ông D và bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M đối với ông Q, bà A, đồng thời xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc T8 trình bày:

Bà T8 được biết trước đây ông Q, bà A có chuyển nhượng 01 phần đất diện tích 27,5m² (ngang 5,5m, dài 5m) cho bà Nguyễn Thị N, sau đó bà N chuyển nhượng lại cho bà O, tiếp đó bà O chuyển nhượng lại phần đất này cho bà T8. Bà T8 không biết nhân thân, lai lịch của bà N và bà O. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên chỉ làm giấy tay. Bà T8 đã sử dụng ổn định phần đất này từ khi nhận chuyển nhượng của bà O nhưng bà không nhớ rõ thời gian. Bà T8 không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa bà M với ông Q, bà A, đồng thời xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C, bà Phạm Thị N và ông Huỳnh Quốc T9 trình bày:

Ngày 15/6/2016, vợ chồng ông C, bà N và con trai là ông T9 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Q, bà A và ông Trần Anh T (con của ông Q, bà A) 60m² đất thuộc một phần thửa đất tranh chấp trong vụ án, giá chuyển nhượng 420.000.000 đồng. Vợ chồng ông C đã đặt cọc số tiền 220.000.000 đồng. Nhưng quá thời hạn thỏa thuận (từ ngày 15/6/2016 đến tháng 10/2017), ông Q, bà A và ông T không thực hiện đúng cam kết làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên vợ chồng ông C khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 17/10/2017, vợ chồng ông C được Tòa án mời lên làm việc và gặp mặt các bên gồm ông Q, bà A và bà Lê Thị M. Bà M đã đưa số tiền số tiền 220.000.000 đồng cho ông Q, bà A. Sau đó, ông Q, bà A đã trả cho vợ chồng ông C số tiền cọc đã nhận là 220.000.000 đồng tại Tòa án. Sau khi nhận lại tiền, vợ chồng ông C rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Ông C, bà N và ông T9 xác định hiện nay không còn liên quan gì đến tranh chấp giữa bà M với ông Q, bà A. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T10 và ông Nguyễn Văn T11 trình bày:

Ngày 20/6/2017, bà T5 và ông T11 có ký biên nhận đặt cọc nhằm chuyển nhượng diện tích đất ngang 10m x dài 30m thuộc một phần thửa đất tranh chấp trong vụ án với ông Q và bà A, giá chuyển nhượng là 2.180.000.000 đồng. Bà T5 và ông T11 đã giao cho ông Q và bà A số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Nhưng sau đó, do ông Q và bà A đã bán phần đất trên cho bà Lê Thị M và chúng tôi biết được ông Q và bà A cũng bán cho ông C, bà N nhưng không ra sổ nên ông C, bà N đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Thuận An. Sau đó, ông Q và bà A đã trả lại cho bà T5 và ông T11 số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng nên thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên đã chấm dứt. Bà T5 và ông T11 xác định hiện nay không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà M và ông Q, bà A và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B với ông Lưu Hữu T và bà Lê Thị H có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0141900099400 ngày 14/6/2019. Theo đó, ông T và bà H thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 170,8m² thuộc thửa số 2243, tờ bản đồ số 132 tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 670340 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lưu Hữu T ngày 01/11/2017, cập nhật

ngày 13/02/2018. Tài sản này đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0141900099600 ngày 11/6/2019 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B với ông Lưu Hữu M1 và bà Lê Thị M. Việc ngân hàng và các bên liên quan xác lập hợp đồng thế chấp là đúng theo quy định pháp luật nên ngân hàng không chấp nhận yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn. Trong vụ án này, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Lê Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng mua nhà & đất ngày 12/3/2018 giữa bà Lê Thị M với ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A.

- Bà Lê Thị M có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A số tiền 285.214.056 đồng.

- Buộc ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A có trách nhiệm bàn giao diện tích 819,1m² đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 132 (B2), tọa lạc tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng với toàn bộ nhà, công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với phần diện tích đất này cho bà Lê Thị M.

Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tháo dỡ, di dời căn nhà có diện tích 60,2m² (kết cấu: Tường gạch xây có đóng trần, khung bê tông, cốt thép, mái lợp tôn) và di dời vật dụng để giao trả hiện trạng mặt bằng đất trống cho bà Lê Thị M.

Bà Lê Thị M có trách nhiệm nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 816701 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/01/2012 cho cơ quan có thẩm quyền để được kê khai, đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 819,1m² đất nói trên và thực hiện nghĩa vụ của mình đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của cơ quan chức năng. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Buộc ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H, ông Trần Thanh T2, bà Trần Thị Thế T5, bà Trần Thị Thanh T4 và ông Trần Phong T3 số tiền 780.800.000 đồng.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn đối với nguyên đơn.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/4/2021, bị đơn ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 07/6/2021, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q và bà A với bà H khi bà H cũng như ông Q và bà A không tranh chấp; Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc tổng đạt, thông báo các

văn bản tố tụng cho bà H, thông báo kết quả phiên họp, đo đạc, định giá cho bà H lại tuyên buộc bà H tháo dỡ nhà, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H vì bà H thực hiện việc chuyển nhượng trước bà M, bà H đã xây nhà ở ổn định trên đất.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A là ông Phạm Văn C thừa nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn bà M theo Hợp đồng thỏa thuận bán đất nhà ngày 04/7/2017. Do vậy, người đại diện hợp pháp của bị đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với quyết định bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11794, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) giữa bà M với ông T; Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1156, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) giữa ông Lưu Hữu T với bà Lưu Thị T1 (do bà Lê Thị M và ông Lưu Hữu M1 là người đại diện hợp pháp); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 670340 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lưu Hữu T ngày 01/11/2017; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 730442 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà M là người đại diện cho người sử dụng đất chị T1 ngày 05/4/2018; Buộc ông T trả lại 170,8m² đất thuộc thửa số 2243 tọa lạc tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A; Buộc bà Lê Thị M, ông Lưu Hữu M1 (là người đại diện cho người sử dụng đất chị T1) trả lại 170,8m² đất thuộc thửa số 2255 tọa lạc tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Q, bà A.

Các phần còn lại của bản án, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Người đại diện hợp pháp bị đơn cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng mua nhà và đất có hiệu lực là không đúng, hợp đồng này bị đơn thừa nhận chữ ký tại cuối trang là của bị đơn nhưng là ký cho giao dịch chuyển nhượng ngày 04/7/2017 vì tin tưởng bà M nên bị đơn đã ký, thể hiện những nội dung trong hợp đồng được điền mà không có ký nháy của bị đơn, thỏa thuận giao giấy tờ ngay sau khi ký trong khi nội dung được ghi là đã giao giấy tờ từ năm 2017 và thỏa thuận ở nhờ nhà từ ngày 10/10/2017 trong khi bị đơn không có giao dịch nào, điều này phù hợp với phần đất bị đơn chuyển nhượng cho bà M theo Giấy tay ngày 04/7/2017 có nhà trọ và ki ốt. Bị đơn không nhận số tiền 7.300.000.000 đồng, bị đơn chỉ nhận số tiền 2.300.000.000 đồng của giao dịch chuyển nhượng ngày 04/7/2017, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền thuê ki ốt, nhà trọ trong khi giữa nguyên đơn và bị đơn không có bất kỳ thỏa thuận nào. Đối với phần đất 10,4m² chuyển nhượng cho bà H1 trước khi chuyển nhượng cho bà M, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền trên mà không xem xét giao dịch chuyển nhượng giữa bị đơn với bà H1, giải quyết quyền lợi giữa bà H1 với bị đơn như thế nào? Đối với hợp đồng ủy quyền, ông Q và bà A có yêu cầu được đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 11654, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) được ký kết giữa ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A với bà Lê Thị M nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, lại tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn là vi phạm pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A là ông Phạm Văn C đã rút một phần yêu cầu kháng cáo liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 300m², giá chuyển nhượng 2.300.000.000 đồng. Do đó, căn cứ Điều 289, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo trên của bị đơn.

Về thủ tục tố tụng ở cấp sơ thẩm: Ngày 26/6/2018, bà M khởi kiện. Ngày 12/7/2018, Tòa án nhân dân thành phố Thuận An thụ lý, tổng đạt thông báo thụ lý cho bà H và tiến hành lấy lời khai. Ngày 23/8/2018, bà H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt (bút lục 83). Đến ngày 28/3/2019 và ngày 17/11/2019, bà M có yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với số tiền thu được từ việc kinh doanh nhà trọ từ ngày 12/3/2018 đến ngày xét xử và phần đất mà ông Q, bà A đã bán cho bà Nguyễn Thị H1, bà Huỳnh Ngọc T8. Ngày 30/7/2018, bị đơn có yêu cầu phản tố và ngày 26/7/2019, bị đơn có yêu cầu phản tố bổ sung. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt, thông báo cho bà H về những vấn đề khởi kiện bổ sung, yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung, giải quyết vụ án vắng mặt bà H là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, kháng cáo của bà H về phần này là có cơ sở.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập chứng cứ đối với việc xây dựng nhà ở của bà H (tính hợp pháp của căn nhà) nên chưa có cơ sở xem xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H, ông Đ với ông Q, bà A. Do đó, chưa có cơ sở buộc gia đình bà H di dời nhà để trả đất cho nguyên đơn; chưa xác minh thu thập chứng cứ để xác định loại đất mà ông Q và bà A chuyển nhượng cho bà H1, bà T8, bà M là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên có cơ sở chấp kháng cáo của bà H, không có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần bản án sơ thẩm và hủy một phần bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Lê Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hữu M1, ông Lưu Hữu T, bà Lưu Thị T1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thế T5, ông Trần Ngọc L, bà Nguyễn Thị O, ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Công D, bà Huỳnh Ngọc T8, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, ông Huỳnh Văn C, bà Phạm Thị N, ông Huỳnh Quốc T9, bà Đỗ Thị T10, ông Nguyễn Văn T11 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn rút một phần kháng cáo đối với phần yêu cầu phản tố không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận gồm: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11794, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) giữa bà Lê Thị M với ông Lưu Hữu T; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1156, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) giữa ông Lưu Hữu T với chị Lưu Thị T1 (do bà Lê Thị M và ông Lưu Hữu M1 là người đại diện hợp pháp); hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 670340 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lưu Hữu T ngày 01/11/2017; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 730442 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà M là người đại diện cho người sử dụng đất chị Lưu Thị T1 ngày 05/4/2018; buộc ông Lưu Hữu T trả lại diện tích đất 170,8m² thuộc thửa số 2243 tọa lạc tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A; buộc chị Lê Thị M, ông Lưu Hữu M1 (là người đại diện cho người sử dụng đất bà T) trả lại diện tích 170,8m² đất thuộc thửa số 2255 tọa lạc tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Q và bà A. Việc rút một phần kháng cáo của bị đơn là tự nguyện và phù hợp theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ xét phúc thẩm các yêu kháng cáo trên theo quy định khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ông Trần Văn Q và bà Trần Thị An là chủ sử dụng diện tích 1.171m² đất thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 132 (B2) tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 816701 ngày 19/01/2012. Đối với quyền sử dụng đất trên, ông Q và bà A đã thực hiện các giao dịch sau:

[4.1] Ngày 15/6/2016, ông Q và bà A lập giấy thỏa thuận mua bán đất với ông Huỳnh Văn C diện tích 60m² đất thổ cư với giá 420.000.000 đồng, ông C đặt cọc số tiền 220.000.000 đồng (bút lục 536). Đến ngày 17/10/2017, ông Q và bà A và ông C thống nhất hủy hợp đồng trên, ông C nhận lại số tiền 220.000.000 đồng, theo hợp đồng thỏa thuận nhận lại tiền thì bà Lê Thị M là người giao số tiền 220.000.000 đồng cho ông C.

[4.2] Ngày 26/8/2016, ông Q và bà A lập giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị H một phần diện tích đất trước ngang 8,2m; sau ngang 5,2m; dài 12m thuộc thửa 74, tờ bản đồ 132, thửa lối đi (bút lục 90) với giá chuyển nhượng là 97.000.000 đồng.

[4.3] Ngày 16/02/2017, ông Q và bà A chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 diện tích ngang 4,58m; dài 3,3m thuộc thửa 74, tờ bản đồ 32 với giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng.

[4.4] Ngày 04/7/2017, ông Q và bà A lập hợp đồng thỏa thuận bán đất nhà cho bà Lê Thị M với diện tích đất 342m², giá chuyển nhượng 2.300.000.000 đồng. Tại thời điểm này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Q và bà A đang thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng P– Chi nhánh Bình Dương nên ngày 05/10/2017, ông Q, bà A ký 02 văn bản ủy quyền cho bà M gồm 01 giấy ủy quyền cho bà M để liên hệ xóa thế chấp và 01 hợp đồng ủy quyền cho

bà Lê Thị M được toàn quyền thực hiện các giao dịch, các quyền của chủ sử dụng đất. Căn cứ vào ủy quyền, bà M đã xóa thế chấp và trả cho Ngân hàng Ngân hàng P số tiền 1.747.000.000 đồng. Sau khi xóa thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng P, ngày 09/10/2017, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lưu Hữu T với diện tích 341,60m² thuộc thửa 2243 (thửa gốc là 74), tờ bản đồ 132. Ngày 24/01/2018, ông Lưu Hữu T ký hợp đồng tặng cho chị Lưu Thị T1 với diện tích 170,8m² thuộc thửa 2255 (thửa gốc là 2243), tờ bản đồ 132. Diện tích thửa 2243, tờ bản đồ 132 còn lại theo đo đạc thực tế là 168,1m². Các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất trên, tại phiên tòa phúc thẩm ông Q và bà A thống nhất đã chuyển nhượng, không tranh chấp và rút kháng cáo đối với phần yêu cầu phản tố trên.

[4.5] Diện tích đất thửa 74, tờ bản đồ 132 của ông Q và bà A còn lại là 829,4m², trong đó có 143,5m² đất ONT. Ngày 12/3/2018, ông Q và bà A lập hợp đồng chuyển nhượng mua nhà & đất đối với diện tích 829,4m² thuộc thửa 74, tờ bản đồ 32 cùng toàn bộ tài sản trên đất cho bà Lê Thị M. Theo nội dung hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng 7.300.000.000 đồng, bà M đặt cọc số tiền 6.800.000.000 đồng. Số tiền còn lại 500.000.000 đồng đến ngày cưới vợ cho con trai xong khi bên A (ông Q và bà A) chuyển đi thì bên B (bà M) trả nốt số tiền còn lại cho bên A và bên A giao đất và các hồ sơ liên quan đến lô đất trên cho bên B và bên B được toàn quyền sử dụng diện tích đất trên và nhà cùng các tài sản liên quan. Ngoài ra, nội dung hợp đồng còn có cam kết khác với nội dung bên B đã nhận đủ các hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận nhà ở vì còn thương lượng cho bên A ở nhờ nhà 01 năm tính từ ngày 10/10/2017, nếu bên A ở nhờ nhà trong thời hạn 01 năm mà không chuyển thì sang năm thứ hai phải trả tiền thuê nhà cho bên B; hợp đồng này không tách rời Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11654, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2017.

[5] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thể hiện: Phần diện tích tranh chấp thửa 74, tờ bản đồ 132 có diện tích 829,5m² (đã trừ phần diện tích 33,3m² ngoài thửa 74 và diện tích lấn thửa 2243 và 2255 là 8m²), trong đó phần diện tích chuyển nhượng cho bà H và ông Đ là 61,1m² trên đất là căn nhà 01 tầng khung bê tông, cốt thép, mái lợp tôn, tường xây gạch có đóng trần hiện tại bà H cùng các con bà H đang sinh sống; phần chuyển nhượng cho bà H1 và ông D là 10,4m², bà H1 và ông D đã tiến hành xây dựng nhà có kết cấu nhà 02 tầng, sân thượng bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép, tường gạch sơn nước nền gạch men và bà H1; phần diện tích ông Q, bà A gồm 819,1m², tài sản trên đất có 01 ki ốt có diện tích 31,2m², một dãy nhà trọ 1 căn diện tích 136,5m²; nhà tạm 1 có diện tích 32,1m²; nhà tạm 2 có diện tích 45,4m²; nhà ở 1 có diện tích 60,2m², nhà ở 2 có diện tích 84,3 m²; nhà tạm 3 có diện tích 25,7m².

[6] Như vậy, tại thời điểm ông Q và bà A lập Hợp đồng chuyển nhượng mua nhà & đất ngày 12/3/2018 cho bà M thì ông Q và bà A đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà H; cho bà H1, ông D. Bà M khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng mua nhà & đất ngày 12/3/2018, yêu cầu buộc ông Q và bà A giao đất trong đó có bao gồm phần đất có nhà, đất mà bà H đã nhận chuyển nhượng vào ngày 26/8/2016 là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Theo hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có tổng đạt thông báo thụ lý ban đầu (bút lục 52) cho bà H và lấy lời khai bà H và bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại thời điểm này bà H không nhận thức được quyền và lợi ích hợp pháp của bà H bị xâm phạm, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho bà H biết quyền và lợi ích hợp pháp của bà H bị xâm phạm trong khi Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q, bà A

với bà H, bà Đỗ. Đồng thời, việc giải quyết hợp đồng liên quan đến trực tiếp quyền và lợi ích hợp pháp của bà H cùng các con bà H (đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đ) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập, không tổng đạt bất kỳ thông báo hay văn bản tố tụng nào cho bà H cùng các con bà H (ngoài thông báo thụ lý ban đầu và bản án sơ thẩm), Tòa án cấp sơ thẩm cũng không T11 báo kết quả phiên họp cũng như thông báo kết quả thu thập chứng cứ cho bà H và các con bà H làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà H và các con bà H là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/8/2016 giữa ông Q, bà A và bà H thì tại phiên tòa phúc thẩm, bà H xác định diện tích ông Q và bà A thỏa thuận chuyển nhượng là đất thổ cư, ông Q và bà A cũng xác định chuyển nhượng là đất thổ cư và có chừa đường đi. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định diện tích đất này nằm sâu phía trong cùng của thửa đất, không có lối đi công cộng nên cần xác định diện tích mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là đất nông nghiệp trong khi chưa điều tra làm rõ vị trí đất thổ cư theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, bà A, làm rõ thỏa thuận lối đi nằm vị trí nào. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H cùng các con tháo dỡ nhà trả lại đất trong khi chưa điều tra thu thập chứng cứ làm rõ bà H xây dựng nhà vào năm nào? có được cấp phép xây dựng không? có bị xử phạt hành chính không? nhà do ai xây dựng (bà H hay các con), bà H cùng các con bà H còn chỗ ở nào khác không lại tuyên buộc tháo dỡ nhà là chưa đủ căn cứ.

Do vậy, bà H kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà H, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là có căn cứ. Bởi lẽ, trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án và bản án cho bà H cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Ngoài ra, không tổng đạt bất kỳ thông báo hay văn bản tố tụng nào khác và cũng không T11 báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt, là vi phạm Điều 170, Điều 171, khoản 3 Điều 210 và Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Đối với Hợp đồng sang nhượng đất ngày 16/02/2017 giữa ông Q và bà A với bà H1, hợp đồng này được thực hiện trước thời điểm mà ông Q và bà A chuyển nhượng cho bà M. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc ông Q và bà A thanh toán giá trị đất 10,4m² thổ cư, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Q và bà A thanh toán giá trị đất thổ cư cho bà M lại không xem xét đến hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng trên là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, không đảm bảo 02 cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng mua nhà & đất ngày 12/3/2018 giữa ông Q và bà A với bà M, như tại đoạn [6] và [7] đã phân tích, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, đã tồn tại giao dịch chuyển nhượng của ông Q và bà A với ông Đ và bà H; giữa ông Q và bà A với bà H1. Theo nội dung hợp đồng có thỏa thuận toàn bộ diện tích đất bán và nhà cùng tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, thu thập chứng cứ làm rõ thời điểm ngày 12/3/2018 đã tồn tại căn nhà bà H, ông Đ chưa, tồn tại phần nhà xây dựng của bà H1 chưa và bà M có biết các giao dịch này không để có căn cứ xem xét đánh giá hiệu lực của hợp đồng, cũng như trách nhiệm của các bên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng. Đồng thời, trong nội dung hợp đồng còn có cam kết khác với nội dung bên B đã nhận đủ các hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất nhưng chưa

nhận nhà ở vì còn thương lượng cho bên A ở nhờ nhà 01 năm tính từ ngày 10/10/2017, nếu bên A ở nhờ nhà trong thời hạn 01 năm mà không chuyển thì sang năm thứ hai phải trả tiền thuê nhà cho bên B, trong khi hợp đồng được giao kết ngày 12/3/2018, nội dung không thỏa thuận liên quan đến ki ốt, nhà trọ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thỏa thuận trên để buộc bị đơn trả tiền thuê ki ốt, nhà trọ trong khi chưa điều tra làm rõ các thỏa thuận, lý do thỏa thuận từ ngày 10/10/2017. Như vậy, ngoài Hợp đồng chuyển nhượng mua nhà & đất ngày 12/3/2018, các bên có thỏa thuận nào khác ngoài hợp đồng trên không. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận, hợp đồng này không tách rời Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11654 quyền số 10TP/CC-SCC/HDDD công chứng ngày 05/10/2017. Bị đơn cho rằng việc bị đơn ký ủy quyền là ký cho Hợp đồng ngày 04/10/2017 nên mới ghi nội dung trên và thực tế bị đơn đã giao giấy tờ nhà đất từ năm 2017, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các bên thỏa thuận hợp đồng này liên quan đến hợp đồng ủy quyền như thế nào vì bị đơn có tranh chấp yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 05/10/2017 và yêu cầu bà M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét đánh giá hợp đồng ủy quyền của bị đơn cho nguyên đơn trong việc chuyển nhượng đất cho ông Lưu Hữu T theo Hợp đồng ngày 09/10/2017 mà không xem xét, đánh giá đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng lại không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là thiết sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm.

[11] Kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Q, bà Trần Ngọc A là có căn cứ chấp nhận một phần, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H là có căn cứ.

[12] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 289, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật như sau:

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A đối với các yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11794, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2017 lập tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) giữa bà Lê Thị M với ông Lưu Hữu T.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1156, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) giữa ông Lưu Hữu T với bà Lưu Thị T1 (do bà Lê Thị M và ông Lưu Hữu M1 là người đại diện hợp pháp).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 670340 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lưu Hữu T ngày 01/11/2017;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 730442 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị M là người đại diện cho người sử dụng đất bà Lưu Thị T1 ngày 05/4/2018.

- Buộc ông Lưu Hữu T trả lại diện tích đất 170,8m² thuộc thửa số 2243 tọa lạc tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A.

- Buộc bà Lê Thị M, ông Lưu Hữu M1 (là người đại diện cho người sử dụng đất bà Lưu Thị T1) trả lại diện tích đất 170,8m² thuộc thửa số 2255 tọa lạc tại khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền”.

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

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Văn Q và bà Trần Ngọc A mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0055366 ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (do ông Phạm Châu Thanh nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- TAND thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

