

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 322/2023/DS-PT

Ngày 14-8-2023

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; 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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai;
Bà Trần Thị Thắm.

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

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

Trong các ngày 31 tháng 7; ngày 07 và 14 tháng 8 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 191/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 277/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phan Anh T, sinh năm 1958;

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ A, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 05/10/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Triệu Văn S, sinh năm 1969; địa chỉ: khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn S1 là Luật sư làm việc tại Chi nhánh Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

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

1. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1985; địa chỉ: số A, đường Đ, ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn S1 là Luật sư làm việc tại Chi nhánh Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: tầng A, tháp B, Tòa nhà T hành chính tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số A, Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị S2, sinh năm 1958; địa chỉ: số B, ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Trần Anh D, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Kim T1, sinh năm 1989; địa chỉ: khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Lê Thành T2, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp K, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/4/2014, vợ chồng ông T, bà H có vay Ngân hàng P - Phòng G số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo phương thức trả lãi hàng

tháng, trả gốc 3 tháng trả một lần (Hợp đồng tín dụng - khách hàng cá nhân số 0003/2014/HĐTD-CN). Thời hạn vay là 180 tháng tính từ ngày 28/4/2014 đến ngày 28/4/2017. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông T, bà H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0003/2014/BĐ ngày 28/4/2014 để thế chấp cho Ngân hàng P thừa đất 36, tờ bản đồ số 32 có diện tích 9.981m² tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện D được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01755 ngày 17/3/2014 cho ông Phan Anh T. Đến năm 2015, do khó khăn về kinh tế nên không thể trả nợ gốc theo kỳ hạn cho Ngân hàng. Vì sợ bị Ngân hàng thanh lý đất và mất đất nên ông T, bà H nhờ bà D1 giới thiệu người để làm thủ tục đáo hạn Ngân hàng. Sau đó bà D1 giới thiệu cho ông Triệu Văn S làm thủ tục đáo hạn Ngân hàng và chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đất) về để ông S làm lại thủ tục vay Ngân hàng khác lấy tiền trả lại tiền gốc 500.000.000 đồng cho ông S và tiền đáo hạn Ngân hàng 150.000.000 đồng.

Ngày 24/10/2016, sau khi ông S làm thủ tục đáo hạn cho khoản vay của ông T, bà H tại Ngân hàng P (tiền đáo hạn 500.000.000 đồng là của ông S) thì ông S giữ luôn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01755 do UBND huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/3/2014. Ông S đã viết cho ông T, bà H một tờ giấy là có nhận giữ sổ đất của ông T, bà H và cam kết sẽ không lấy thêm tiền nếu trong 01 tháng mà vợ chồng ông T, bà H chuẩn bị đầy đủ hồ sơ để vay lại tiền Ngân hàng trả cho ông S.

Cùng ngày 24/10/2016, ông S yêu cầu ông T, bà H làm hợp đồng ủy quyền để ông S cầm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01755 nêu trên. Ngày 25/10/2016, sau khi xóa thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thì ông S chở ông T, bà H đến Văn phòng Công chứng Sở Sao để ký Hợp đồng ủy quyền số 009993 để ủy quyền cho ông S thừa đất số 36 nói trên. Từ ngày 25/10/2016 đến nay, ông S giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục vay tiền cho ông T, bà H nhưng thực chất thì ông S không liên hệ Ngân hàng để vay tiền.

Ngày 29/11/2016, ông S nói với ông T, bà H về việc ông T không thể đứng tên vay tiền nên phải ủy quyền cho ông S đại diện ông T vay tiền. Sau đó, ông S yêu cầu ông T, bà H đến UBND xã L để ký giấy ủy quyền cho ông S đứng tên vay tiền (ông S không cho ai đi cùng ông T, bà H). Tuy nhiên, lợi dụng ông T, bà H không biết chữ nên ông S lừa gạt ông T, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36 nói trên, hợp đồng được UBND xã L, huyện D chứng thực theo thẩm quyền.

Tháng 4/2017 (không rõ ngày nào), ông S đến nhà ông T, bà H đòi siết đất. Ông S đòi lấy lấy 65 mét đất (chiều ngang) của ông T, bà H để trừ cho khoản tiền nợ 500.000.000 đồng tiền đáo hạn Ngân hàng P và 150.000.000 đồng là tiền lãi suất và phí dịch vụ đáo hạn Ngân hàng mà ông S đã làm thay cho ông T, bà H. Ông S nhiều lời hăm dọa, vì không có tiền để trả nợ và sợ những lời đe dọa của ông S nên ông T, bà H đã đồng ý lấy đất để cần nợ. Ngày 27/4/2017, ông T, bà H và ông S làm giấy tay thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng

phần đất có chiều ngang mặt đường là 70m, chiều dài hết đất (không ghi rõ diện tích đất, thuộc thửa đất nào có địa chỉ tại đâu, gồm 65m đất siết nợ, 5m ông S buộc ông T, bà H phải bán với giá trị là 85.000.000 đồng) thì mới trả sổ đất đồng thời làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông S và cấp đổi sổ cho ông T, bà H.

Do ông S cầm giữ hết bản chính giấy chứng nhận nên ông S có cam kết với ông T và bà H là chậm nhất đến ngày 08/02/2019 sẽ trả lại sổ cho ông T, sau đó sẽ làm thủ tục tách thửa để sang tên phần đất cần nợ cho ông S. Từ 27/4/2017 đến ngày 08/02/2019 ông S vẫn là người cầm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP651943. Khi đến hạn 08/02/2019 ông S không trả bản chính giấy chứng nhận nêu trên nên các bên mới phát sinh tranh chấp. Sau đó ông T, bà H mới được trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh B hướng dẫn liên hệ Văn phòng C để lục giấy tờ thì mới lục ra Hợp đồng ủy quyền số 009993 ngày 25/10/2016. Sau đó ông T, bà H tiếp tục về UBND xã L để hỏi thông tin thửa đất số 36 thì mới được UBND xã L cung cấp thông tin liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 169 ngày 29/11/2016. Lúc này, vợ chồng ông T mới biết việc ông S lợi dụng ông T, bà H không biết chữ để ký hợp thức hóa hợp đồng số 169 ngày 29/11/2016. Sau đó bà H liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D trích lục toàn bộ hồ sơ thì mới phát hiện sự việc ông S đã tách thửa đất số 36 thành 03 thửa đất gồm:

- Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.289,1m² do bà Lê Thị L1 đang đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK787376, sổ vào sổ: CS02217 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị L1 ngày 02/10/2017. Trên đất có cây cao su do vợ chồng ông T trồng năm 2014.

- Thửa đất số 280, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.092,9m² do bà Lê Thị L1 đang đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK787377, sổ vào sổ: CS02216 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị L1 ngày 02/10/2017. Trên đất có cây cao su do vợ chồng ông T trồng năm 2014.

- Thửa còn lại thuộc thửa 281, tờ bản đồ số 32, có diện tích 3.599m² do ông Triệu Văn S đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP651943, sổ vào sổ: CH01755 do UBND huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/03/2014, cập nhật biến động chuyển quyền cho ông Triệu Văn S ngày 12/12/2016. Trên đất có cây cao su do vợ chồng ông T trồng năm 2014 và căn nhà cấp 4; 05 ngôi mộ.

Sau khi phát hiện sự việc ông S lừa dối, đe dọa buộc ông T, bà H ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền. Nhận thấy quyền và lợi ích bị xâm phạm nên ông T, bà H làm đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu như sau:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2016 được ký kết bởi ông T, bà H với ông S về việc chuyển nhượng đổi

với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 có diện tích 9.981m² tọa lạc xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP651943, số vào sổ: CH01755 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/03/2014 là vô hiệu.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 009993 ngày 25/10/2016 được ký kết giữa ông T, bà H với ông S đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 có diện tích 9.981m² tọa lạc xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP651943, số vào sổ: CH01755 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/3/2014.

- Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đối với phần đất có bề ngang 70 mét, chiều sâu hết đất, không ghi rõ vị trí chuyển nhượng theo giấy thỏa thuận ngày 27/04/2017 được viết tay và ký kết bởi ông T, bà H với ông S thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 có diện tích 9.981m² tọa lạc ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP651943, số vào sổ CH01755 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/3/2014 là vô hiệu.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 257 được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 26/6/2017 giữa ông Triệu Văn S và bà Lê Thị L1 đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP651943, số vào sổ: CH01755 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/03/2014, cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông Triệu Văn S ngày 12/12/2016.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 256 được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 26/6/2017 giữa ông Triệu Văn S và Lê Thị L1 đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP651943, số vào sổ: CH01755 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/3/2014, cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông Triệu Văn S ngày 12/12/2016.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK787376, số vào sổ CS02217 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/10/2017 cho bà Lê Thị L1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK787377, số vào sổ CS02216 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/10/2017 cho bà Lê Thị L1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP651943, số vào sổ: CH01755 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/03/2014, cập nhật biến động chuyển quyền cho ông Triệu Văn S ngày 12/12/2016, cập nhật biến động lần cuối ngày 11/10/2017 (cập nhật thông tin ông S chuyển quyền cho bà L1).

Ông T, bà H đồng ý trả lại cho bị đơn ông S số tiền đã vay là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Triệu Văn S trình bày:

Vào khoảng năm 2016, ông T và bà H có vay tiền của Ngân hàng P (O) - Phòng G. Đến hạn thanh toán khoản nợ ngân hàng mà ông T, bà H không có tiền trả số tiền 600.000.000 đồng nợ Ngân hàng. Lúc này, ông T và bà H mới thỏa thuận sang nhượng lại cho ông S phần đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện D được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01755 ngày 17/3/2014 cho ông Phan Anh T. Việc chuyển nhượng thể hiện qua các lần như sau:

- Ngày 10/10/2016, ông S và vợ chồng nguyên đơn có thỏa thuận sang nhượng với nhau 60m chiều ngang mặt tiền đường nhựa của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 là một phần đất trong tổng diện tích 9.981m². Giá trị chuyển nhượng là 780.000.000 đồng, ông S đã đưa trước 180.000.000 đồng. Việc thỏa thuận được thể hiện tại “Giấy đặt cọc bất động sản” ngày 10/10/2016.

- Ngày 25/10/2016, ông S thanh toán số tiền còn lại cho ông T 600.000.000 đồng. Việc thanh toán được thể hiện tại “Giấy nhận tiền bán đất” lập ngày 25/10/2016. Tổng số tiền đã giao cho bị đơn là 780.000.000 đồng. Cùng ngày 25/10/2016, ông S và vợ chồng ông T, bà H đến Văn phòng Công chứng Sở Sao để ký Hợp đồng ủy quyền số 009993 để ủy quyền cho ông S mua bán, thế chấp phần đất có diện tích 9.981m² thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện D. Khi ký hợp đồng ủy quyền có bà Nguyễn Thị D1 chứng kiến.

- Ngày 29/11/2016, ông S và vợ chồng nguyên đơn có thỏa thuận sang nhượng với nhau 05m chiều ngang mặt tiền đường nhựa của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 là một phần đất trong tổng diện tích 9.981m². Giá trị chuyển nhượng là 85.000.000 đồng. Việc thỏa thuận được thể hiện tại “Giấy nhận tiền bán đất” ngày 29/11/2016 và ông S đã giao đủ cho vợ chồng ông T 85.000.000 đồng.

Cùng ngày, hai bên đã đến UBND xã L để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36 nói trên, hợp đồng được UBND xã L, huyện D chứng thực theo thẩm quyền với tổng diện tích 9.981m². Khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã L thì hai bên ký kết toàn bộ diện tích 9.981m² tương đương với phần đất có bề ngang 100m nhưng thực tế chỉ chuyển nhượng 65m ngang. Sau khi ký hợp đồng này, thì hai bên thỏa thuận miệng là vợ chồng ông T cho ông S sử dụng đất còn lại để giao dịch làm ăn trong 01 năm. Hết 01 năm thì ông S phải làm thủ tục chuyển trả lại cho ông T và bà H. Việc thỏa thuận miệng này được thể hiện tại “Giấy thỏa thuận” lập ngày 27/4/2017 với nội dung “Sau khi ông S hoàn thành thủ tục sổ còn lại ông S sẽ lo thủ tục cho ông T và bà H”.

- Ngày 27/4/2017, ông S và vợ chồng nguyên đơn có thỏa chuyển nhượng với nhau thêm 05m chiều ngang mặt tiền đường nhựa của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 là một phần đất trong tổng diện tích 9.981m². Giá trị chuyển nhượng là 85.000.000 đồng. Việc thỏa thuận được thể hiện tại “Giấy thỏa thuận” ngày

27/4/2017 và ông S đã giao đủ cho vợ chồng ông T 35.000.000 đồng. Ngày 07/5/2017, ông S giao tiếp 50.000.000 đồng được thể hiện tại “Giấy nhận tiền bán đất” lập ngày 07/5/2017.

Lý do giữa ông S và ông T, bà H vừa có giấy ủy quyền vừa có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vì khi mua bán đất thì ông S hay ký giấy ủy quyền chứ không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay để giảm chi phí và thời gian. Khi tìm được người mua đất thì sẽ yêu cầu chủ đất ra ký công chứng luôn. Đối với trường hợp của ông T, bà H thì sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì giá đất giao động bất thường và 01 phần do lo sợ bà H, ông T gây khó khăn nên ông S yêu cầu ông T, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy qua các lần bán đất, ông S đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T 70m chiều ngang mặt tiền đường nhựa của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 với số tiền 930.000.000 đồng. Sau đó ông S đã tiến hành làm thủ tục kê khai và được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2016 với hình thức ghi nhận biến động (biến động trang tư cho ông Triệu Văn S).

Vào năm 2017, thông qua người môi giới bất động sản, ông S có sang nhượng lại cho bà L1 02 phần đất. Phần đất thứ nhất có diện tích 3.092,9m² thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 32 và phần đất thứ hai có diện tích 3.289,1m² thuộc thửa đất số 279 (thửa 279 và 280 được tách ra từ thửa đất số 36) tờ bản đồ số 32 cùng có địa chỉ tại ấp H, xã L, huyện D. Giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu thì ông S không nhớ. Khi sang nhượng đất cho bà L1 có đo đạc thực tế, ông T và bà H chứng kiến việc đo đạc này.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông S không đồng ý. Vì việc ủy quyền, sang nhượng đất giữa các bên là tự nguyện và theo thỏa thuận, có người làm chứng và theo quy định của pháp luật. Riêng đối với phần đất có chiều ngang còn lại theo thỏa thuận ngày 08/02/2018 (được thể hiện của Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2017) thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 tại ấp H, xã L, huyện D hiện ông T và bà H đang ở trên đất, ông S đồng ý tự nguyện sang nhượng đất, trả lại nhà đất cho ông T và bà H theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 185/VPCCSS ngày 13/12/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có ý kiến: Căn cứ vào Luật Công chứng năm 2014 và Bộ luật Dân sự năm 2015, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng và xét thấy hồ sơ của người yêu cầu công chứng cung cấp là đầy đủ, hợp pháp nên đã tiếp nhận và tiến hành thụ lý hồ sơ theo đúng quy định pháp luật. Việc Công chứng viên của Văn phòng C đã thực hiện công chứng các hợp đồng ủy quyền là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng C đề nghị Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng căn cứ vào quy định của Luật Công chứng năm 2014 và Bộ luật Dân sự 2015 và những văn bản liên quan để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 596/UBND-NC ngày 14/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L có ý kiến: Ngày 29/11/2016, UBND xã L có chứng thực “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 169,

quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H với ông Triệu Văn S đối với phần đất diện tích 9.981m² thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 tọa lạc ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01755 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/3/2014. Ngày 26/6/2017, UBND xã L có chứng thực “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 256, 257, quyền số 02/2017-SCT/HĐGD giữa ông Triệu Văn S và bà Lê Thị L1 đối với thửa đất số 279, 280 tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01755 do UBND huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/3/2014, cập nhật biến động chuyển quyền cho ông Triệu Văn S ngày 12/12/2016.

Trong quá trình tiếp nhận hồ sơ và chứng thực các hợp đồng trên thì UBND xã L đã làm đúng theo trình tự thủ tục quy định. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực, các bên tham gia hợp đồng, giao dịch nêu trên minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và ký tên cùng điểm chỉ vào hợp đồng, giao dịch nêu trên trước mặt cán bộ tiếp nhận hồ sơ.

Tại Công văn số 2258/UBND-BTCD ngày 25/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D có ý kiến:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01755 ngày 17/3/2014 do UBND huyện D cấp cho ông Phan Anh T được cấp theo đúng trình tự thủ tục được quy định tại Điều 122 Chương V Luật Đất đai năm 2003 và các Điều 38, 39, 41 Chương 5 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

2. Việc cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông Triệu Văn S vào ngày 12/12/2016 được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 11 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Việc cập nhật biến động vào ngày 11/10/2017 với nội dung tách thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 thành các thửa đất 279, 280 và chuyển quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L1 với tổng diện tích 6.382m² được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02216 ngày 02/10/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02217 thuộc thửa đất số 281 được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 20, Điều 27 của Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

3. Về việc nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01755 ngày 17/3/2014 do UBND huyện D cấp cho ông Phan Anh T thì UBND huyện D đề nghị Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng căn cứ vào kết quả thẩm tra, xác minh để xử lý.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B có ý kiến:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS02217 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/10/2017 cho bà Lê Thị L1 được cấp đúng theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 20, Điều 27 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của UBND tỉnh B.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này được cấp theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 99-2017 ngày 17/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D. Trong hồ sơ cấp giấy bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có thể hiện việc ký liên ranh các chủ quản lý đất liền kề.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS02216 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/10/2017 cho bà Lê Thị L1 được cấp đúng theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 20, Điều 27 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của UBND tỉnh B.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này được cấp theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 101-2017 ngày 17/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D. Trong hồ sơ cấp giấy bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có thể hiện việc ký liên ranh các chủ quản lý đất liền kề.

Tại Bản tự khai ngày 07/10/2022, quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1 trình bày: Ngày 26/6/2017, bà L1 ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Triệu Văn S để nhận chuyển nhượng 02 phần đất với giá trị 1.600.000.000 đồng. Phần đất thứ nhất có diện tích 3.092,9m² thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 32 và phần đất thứ hai có diện tích 3.289,1m² thuộc thửa đất số 279 (thửa 279 và 280 được tách ra từ thửa đất số 36) thuộc tờ bản đồ số 32 cùng tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L1 thì các bên đương sự có tiến hành đo đạc kiểm tra thực tế hiện trạng, có sự chứng kiến của ông T, bà H và đến ngày 02/10/2017, bà Lê Thị L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02216 và số vào sổ CS02217 là phù hợp theo quy định của pháp luật và sử dụng ổn định cho đến nay. Hai năm đầu bà L1 có giao đất cho ông T và bà H chăm sóc và bón phân cây cao su. Cuối năm 2019 thì bà L1 không nhờ bà H, ông T chăm sóc cao su và đất nữa mà nhờ bà L2 ở cuối đất chăm sóc và trông coi đất, hiện nay bà L2 vẫn là người trông coi và quản lý đất cho bà L1. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L1 không đồng ý vì hiện nay nhà nước đã thừa nhận quyền sở hữu tài sản hợp pháp cho bà L1.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/02/2020, người làm chứng ông Trần Anh D trình bày:

Ông Trần Anh D không có quan hệ gì với gia đình ông T và bà H, chỉ là người lối xóm, sống gần gũi nhau. Ông D là người dân sống ở ấp T, xã L, huyện B nhưng gần nhà với gia đình ông T và bà H. Ông D không nhớ chính xác thời gian là ngày tháng năm nào, ông D nhớ ngày hôm đó ông D có đi đổ xăng xe tại xã L, huyện D và khi về có ngang qua nhà ông T và bà H tại ấp H, xã L. Khi về ngang qua nhà, ông D nghe có nhiều người nói lớn tiếng và có ghé lại để xem xét như thế nào. Lúc này, ông T và ông S cùng đứng ra nhờ ông D viết dùm giấy tờ thỏa thuận giữa ông T và ông S, đồng thời nhờ ông D đứng ra làm chứng luôn. Ông D có nghe nói giữa ông T và ông S trước đây có quan hệ đáo hạn ngân hàng với nhau như thế nào thì ông D không rõ. Tuy nhiên, ngày hôm đó thì ông T và ông S cùng nhờ và nói cho ông D viết nội dung thỏa thuận của hai bên. Theo đó ông T và bà H với ông S có thỏa thuận với nhau về phần đất có chiều ngang 65m, chiều dài hết đất của ông T tại ấp H, xã L, huyện D. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của ông T và bà H tại ấp H, xã L, huyện D, hiện ông T và bà H vẫn ở tại phần đất này. Giá trị hai bên chuyển nhượng đất thì ông D không rõ. Khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì có vợ chồng ông T và bà H, ông S, ông D và một người phụ nữ tên S2 là dòng họ bên gia đình ông T và bà H. Ông D xác định: Mặt trước của “Giấy nhận tiền bán đất” ngày 29/11/2016 ông D không viết, không phải chữ viết của ông D. Riêng phần nội dung: “*Giấy thỏa thuận bán đất. Vợ chồng tôi Phan Anh T + Nguyễn Thị H đã tự nguyện bán cho anh S 65m ngang đường nhựa, chiều dài hết thửa đất vợ chồng tôi cam đoan kể từ ngày nhận đủ tiền bán đất cho anh S, không thừa kiện, khiếu nại tranh chấp tài sản về sau*” là do ông D viết theo lời trình bày của vợ chồng ông T, bà H và ông S. Sau khi ông D viết xong nội dung trên có đọc lại cho các bên cùng nghe, ký tên lẫn tay xác nhận. Ông D còn biết giữa ông T và bà H với ông S còn thỏa thuận với nhau việc chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 5m với giá 85.000.000 đồng, ông S giao trước cho ông T số tiền 35.000.000 đồng tại nhà của ông T và số tiền 50.000.000 đồng còn lại sẽ giao khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện D. Ông D xác định chứng cứ “Giấy thỏa thuận” ngày 27/4/2017 đúng là do ông D viết, nội dung cũng đúng với ý kiến của ông T, bà H và ông S. Sau khi ông D viết xong giấy thỏa thuận cũng đã đọc lại cho các bên cùng nghe, ký tên lẫn tay xác nhận.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 31/12/2019, người làm chứng bà Trần Thị S2 trình bày: Bà S2 có quan hệ với gia đình ông T (chồng bà S2 là cậu ruột của ông T), chồng bà S2 hiện đã bệnh tai biến nên rất yếu, không tiện đi lại; từ trước cho đến nay giữa bà S2 và gia đình ông T quan hệ bình thường, không phát sinh mâu thuẫn gì, thỉnh thoảng cũng có qua lại thăm nhau. Bà S2 với ông S không có quan hệ họ hàng gì, trước đó không biết nhau nên không có mâu thuẫn gì. Trước đó bà S2 có nghe nhiều người nói qua lại là ông T có vay tiền của ông S với số tiền là 500.000.000 đồng nên có ghé qua nhà ông T để hỏi thăm sự việc nhưng chưa kịp hỏi. Khoảng 02 giờ chiều ngày 27/4/2017, khi bà S2 đang ngồi nói chuyện với gia đình ông T thì ông S đến cùng một người phụ nữ (không nhớ

tên, không nhớ mặt). Khi ông S đến có nói nội dung ông T vay của ông S số tiền 500.000.000 đồng nhưng thực tế không biết ông S tính toán thế nào mà yêu cầu ông T phải trả số tiền là 650.000.000 đồng, khi đó ông T vẫn đồng ý nhưng ông T nói không có tiền và xin trả góp nhưng lúc đó ông S không đồng ý và có hành động đập bàn, ghế gây áp lực buộc ông T phải thanh toán ngay còn không chịu thanh toán thì buộc phải giao đất. Sau đó, ông S với ông T thỏa thuận, ông T phải giao cho ông S phần đất có chiều ngang mặt đường là 65m, chiều dài hết đất để khấu trừ số tiền 650.000.000 đồng. Sau khi hai bên thương lượng thì hai bên thống nhất nội dung phía ông T giao cho phía ông S 65m ngang mặt tiền còn chiều dài hết đất để khấu trừ toàn bộ số nợ 650.000.000 đồng mà gia đình ông T thiếu của ông S. Sau đó, ông S trực tiếp viết giấy thỏa thuận nhưng phía gia đình ông T không đồng ý, không tin tưởng ông S vì vợ chồng ông T không biết chữ. Tiếp sau đó, có ông Trần Anh D (ở gần xóm nhà của ông T, bà con xa của nhà ông T) đi ngang, ông T mới kêu vào và nhờ ông D viết dùm giấy thỏa thuận, chữ viết là của ông D nhưng nội dung là do ông S nói ra. Sau khi viết xong, ông D đã đọc lại cho tất cả cùng nghe và ký tên xác nhận, trong đó bà S2 cũng có ký tên xác nhận người làm chứng. Theo chứng cứ là “Giấy thỏa thuận” lập ngày 27/4/2017 mà phía ông S cung cấp thể hiện trong hồ sơ, bà S2 xác định đúng là văn bản được lập ngày 27/4/2017. Theo bà S2, lúc ký văn bản thỏa thuận lúc đầu do ông S có hành vi đập bàn ghế, hù dọa rồi các bên mới đi đến thương lượng nội dung trên chứ văn bản không phải do ông S soạn sẵn mà cũng không phải tự nhiên mà phía ông T thỏa thuận như nói trên. Theo chứng cứ là “Giấy nhận tiền bán đất” lập ngày 29/11/2016 mà phía ông S cung cấp thể hiện trong hồ sơ, bà S2 xác định đúng là văn bản được lập ngày 29/11/2016. Lâu quá bà S2 không nhớ chính xác lắm nhưng trước đó bà S2 đã có làm chứng việc mua bán và ký giấy giữa gia đình ông T với ông S nên hôm đó ông T có điện thoại cho bà S2 lên nhà ông T để tiếp tục ký làm chứng. Khi bà S2 đến nơi thì nghe ông T nói lại: Ông S không đồng ý với diện tích chuyển nhượng 65m ngang mặt đường mà đòi phải giao đủ 70m ngang mặt đường mới đồng ý, khi đó ông S có nói là phía ông T phải đưa thêm cho ông S 05m ngang mặt tiền nữa cho đủ 70m ngang và 05m ngang này ông S chỉ đồng ý mua với giá là 85.000.000 đồng chứ không phải giá như thỏa thuận lần trước. Khi đó ông S cũng có hành vi đập bàn ghế gây áp lực với ông T nên ông T mới đồng ý. Sau đó, hai bên mới lập văn bản với nhau, sau khi lập văn bản thì hai bên ký trước rồi bà S2 có ký tên xác nhận làm chứng sau nhưng khi đó bà S2 không có đọc lại nội dung viết gì. Bà S2 có chứng kiến phía ông S có giao cho phía ông T số tiền là 35.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng thì ông S hẹn với ông T là khoảng 01 tuần sau sẽ thanh toán hết và hẹn ông T khoảng 01 tháng sau sẽ thực hiện thủ tục tách thửa đất còn dư lại theo sổ của ông T để trả lại cho ông T. Theo bà S2 được biết, ông S chỉ nói như vậy chứ ông S không thực hiện được mà khoảng 01 năm sau ông S mới thanh toán cho ông T số tiền 50.000.000 đồng còn nợ, đến nay ông S vẫn chưa thực hiện tách thửa đất trả lại cho phía ông T. Khi ông S nhận mua thêm 05m ngang đất của ông T thì giá cả là do ông S tự đưa ra còn phía ông T buộc phải chấp nhận chứ không được thương lượng. Khi đó, phía ông T đưa ra giá trị thương lượng 05m ngang đất là 100.000.000 đồng, tương đương 20.000.000

đồng/m ngang nhưng không được phía ông S đồng ý. Ngoài ra, việc giao nhận số tiền 50.000.000 đồng còn nợ thì phía bà S2 cũng có làm chứng.

Tại Bản tự khai ngày 20/10/2022, người làm chứng là bà Nguyễn Kim T1 trình bày: Vào ngày 25/10/2016, bà T1 có viết hộ giấy nhận tiền bán đất, ngày 10/10/2016 bà T1 có viết hộ giấy đặt cọc bất động sản, ngày 29/11/2016, bà T1 có viết giấy nhận tiền bán đất, ngày 07/5/2016, bà T1 có viết giấy nhận tiền bán đất. Khi bà T1 có viết giấy nhận tiền bán đất có sự chứng kiến giữa bên mua và bên bán. Sau khi viết xong bà T1 có đọc và giải thích cho 02 bên nghe rõ, hiểu đồng ý ký tên. Tại thời điểm đó ông S giao tiền tại bàn ghế đá trước nhà ông T và bà H.

Tại Bản tự khai ngày 14/10/2022, người làm chứng là ông Lê Thành T2 trình bày: Khoảng tháng 6/2017 ông T2 có giới thiệu cho bà Lê Thị L1 mua đất của ông Triệu Văn S, diện tích đất ngay mặt tiền đường nhựa là 70m ngang, dài hết đất, trong đó chia ra làm 02 thửa đất, mỗi thửa đất là 35m ngang. Khi tiến hành đo đạc thửa đất có mặt của ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H chỉ ranh mốc cho cán bộ địa chính đo đạc.

Tại phiên tòa, người làm chứng là bà D1 trình bày: Trước đây do ông T, bà H cần tiền để đáo hạn ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nên bà D1 mới giới thiệu cho ông T, bà H vay tiền của ông S. Vào ngày 25/10/2016 thì ông T, bà H có dẫn ông S đến trả tiền ngân hàng. Ông T, bà H có thỏa thuận ký giấy ủy quyền tại Văn phòng C cho ông S, tại đây thì do ông T, bà H không biết chữ nên Văn phòng C mới yêu cầu bà D1 ký vào giấy ủy quyền. Khi ký giấy ủy quyền thì bà chỉ biết ký tên chứ không đọc nội dung giấy ủy quyền. Ngoài ra sau này ông T, bà H có bán đất cho ông S hay không thì bà D1 hoàn toàn không biết gì nữa.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguyên đơn ông T, bà H cho rằng cần tiền đáo hạn thanh toán ngân hàng nên đã vay của ông S số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nhưng phía nguyên đơn không có bất kỳ một tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc ông T, bà H có vay tiền của ông S. Cả nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày theo suy đoán. Việc ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T và bà H là đúng sự thật bởi vì toàn bộ quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất đại lúc đầu là 60 mét ngang (dài hết đất, sau đó các bên thỏa thuận lần 2 là 5 mét ngang nữa, lần 3 là thêm 5 mét ngang nữa. Tổng cộng 03 lần là 70 mét ngang, và ông S đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông T, bà H. Ông T, bà H cho rằng do không biết chữ nên bị ông S lừa dối là không đúng sự thật, bởi vì việc ông T, bà H ký rất nhiều các giấy tờ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, có cả người làm chứng là ông D, bà S2 là bà con họ hàng của ông T, bà H. Giấy ủy quyền thì được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng thực có bà D1 làm chứng. Hợp đồng chuyển nhượng là do Ủy ban nhân dân xã L chứng thực. Việc chứng thực đúng trình tự pháp luật, các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn minh mẫn. Về nội dung các bên giao kết không vi phạm điều cấm của pháp luật. Khi làm thủ tục chuyển nhượng

quyền sử dụng đất thì theo biên bản xác minh của Tòa án đối với bà L2 thì bà L2 là người ký liên ranh. Điều này cho thấy ông S có nhận chuyển quyền sử dụng đất của ông T, bà H là đúng sự thật không như lời trình bày của nguyên đơn. Do ông S nhận chuyển nhượng đất từ ông T, bà H hợp pháp nên ông S mới được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hình thức điều chỉnh trang tư. Do ông S được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên ông S có quyền chuyển nhượng lại cho bà L1, việc chuyển nhượng cũng đúng trình tự pháp luật. Bà L1 cũng được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Triệu Văn S về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, cụ thể là:

1.1 Yêu cầu hủy “Hợp đồng ủy quyền” ngày 25/10/2016 ký giữa ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H với ông Triệu Văn S đối với diện tích 9.981m² thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 tọa lạc ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương được chứng nhận số 009993, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2 Yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 29/11/2016 ký giữa ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H với ông Triệu Văn S về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.981m² thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 tọa lạc ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương chứng thực số 169, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu.

1.3 Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đối với phần đất có chiều ngang 70 mét, chiều sâu hết đất, không ghi rõ vị trí chuyển nhượng theo giấy thỏa thuận ngày 27/4/2017 ký giữa ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H với ông Triệu Văn S thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 có diện tích 9.981m² tọa lạc ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP651943, sổ vào sổ CH01755 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/3/2014 là vô hiệu.

1.4 Yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 26/6/2017 ký giữa ông Triệu Văn S và bà Lê Thị L1 đối với diện tích đất 3.289,1m² thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 32 tọa lạc ấp H xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 257, quyền số 02/2017-SCT/HĐGD.

1.5 Yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 26/6/2017 ký giữa ông Triệu Văn S và bà Lê Thị L1 đối với diện tích đất 3.092,9m² thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 32 tọa lạc ấp H, xã L, huyện D,

tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 256, quyền số 02/2017-SCT/HĐGD.

1.6 Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK787376, số vào sổ CS02217 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/10/2017 cho bà Lê Thị L1.

1.7 Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK787377, số vào sổ CS02216 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/10/2017 cho bà Lê Thị L1.

1.8 Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP651943, số vào sổ CH01755 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/3/2014, cập nhật biến động chuyển quyền cho ông Triệu Văn S ngày 12/12/2016, cập nhật biến động ngày 11/10/2017 (cập nhật thông tin ông Triệu Văn S chuyển quyền quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L1).

2. Chi phí tố tụng khác: Buộc ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và tiền giám định là 13.453.861 đồng (mười ba triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn tám trăm sáu mươi một đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 18/4/2023, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và 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 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.

Về nội dung: Theo Hợp đồng thế chấp ngày 28/4/2014 thể hiện ông T không biết đọc; Hợp đồng ủy quyền ngày 25/10/2016 ký giữa ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H với ông Triệu Văn S thể hiện ông T và bà H không biết chữ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2016 ký giữa ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H với ông Triệu Văn S không có người làm chứng, không có người đọc cho ông T và bà H nghe nên không thể hiện đúng ý chí của ông T và bà H. Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn về việc vay tài sản, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Giấy nhận tiền bán đất ngày 25/10/2016 xác định trả đủ 780.000.000 đồng không có người làm chứng nên việc giao nhận tiền là không khách quan. Giấy nhận tiền bán đất ngày 29/11/2016 xác định giao đủ số tiền 845.000.000 đồng, có người làm chứng là ông D và bà S2, tuy nhiên ông D thừa nhận chỉ ghi: “*Vợ chồng tôi: Phan Anh T, Nguyễn Thị H đã tự nguyện bán cho anh Triệu Văn S là 65m ngang đường*

nhựa, chiều dài hết thổ đất. Vợ chồng tôi cam đoan kể từ ngày nhận đủ tiền bán đất cho anh S, không thừa kiện, khiếu nại tranh chấp tài sản về sau” và tại Biên bản lấy lời khai người làm chứng ông D (bút lục 137) và bà S2 (bút lục 242) thì ông D và bà S2 đều xác định không chứng kiến việc giao nhận tiền ngày 29/11/2016. Giấy nhận tiền bán đất ngày 27/4/2017 xác định giao đủ 930.000.000 đồng, trong khi lời khai của ông D và bà S2 chứng kiến việc giao số tiền 35.000.000 đồng vào ngày 27/4/2017. Giấy nhận tiền ngày 07/5/2017 không có người làm chứng, ông T và bà H không biết chữ nên không thể hiện đúng ý chí của ông T, bà H. Từ những căn cứ nêu trên, không có đủ cơ sở xác định ông S giao đủ số tiền 930.000.000 đồng cho ông T và bà H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 70m ngang. Giao dịch chuyển nhượng là giao dịch giả tạo che dấu cho giao dịch vay tiền giữa ông S và ông T, bà H. Từ đó cho thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2016 ký giữa ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H với ông Triệu Văn S là vô hiệu. Trong vụ án này, bà L1 đã nhận chuyển nhượng đất từ ông S, do giao dịch giữa ông S và ông T, bà H vô hiệu, bà L1 không có yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giao dịch giữa ông S và bà L1 không đủ yếu tố có hiệu lực. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

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, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Triệu Văn S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã L, Ủy ban nhân dân huyện D, Ủy ban nhân dân tỉnh B, Văn phòng C; người làm chứng: bà Trần Thị S2, ông Trần Anh D, bà Nguyễn Thị T3, ông Lê Thành T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện phần đất tranh chấp như sau:

Theo Mảnh trích lục địa chính ngày 11/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích 9.760m² gồm có 03 thửa đất, cụ thể:

+ Diện tích đất 3.281,9m² (đất ở nông thôn 100m²; 3.189,1m² đất cây lâu năm, (có 406,8m² HLATĐB)) thuộc thửa số 279, tờ bản đồ 32. Tài sản trên đất có 230 cây cao su trồng năm 2016.

+ Diện tích đất 3.092,9m² (đất ở nông thôn 100m²; 2.992,9m² đất cây lâu năm (có 388,9m² HLATĐB)) thuộc thửa số 279, tờ bản đồ số 32. Tài sản trên đất có 200 cây cao su trồng năm 2016.

+ Diện tích đất 3.369m² (đất ở nông thôn 100m², 3.269m² đất cây lâu năm (có 315,1m² HLATĐB)) thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 32. Tài sản trên đất có 156 cây cao su trồng năm 2016; 01 cây khế; 02 cây dòn; 01 cây me; 02 cây cao su trồng năm 2005; 01 cây sa la; 01 cây mít; 01 cây chanh; 01 cây măng cầu; 01 cây sa; 01 cây sa kê; 01 cây mận; 01 cây hồng quân; 01 căn nhà cấp 4 diện tích 102,4m²; 01 phần nhà bếp diện tích 44,7m²; 01 mái che diện tích 44,3m²; nhà vệ sinh diện tích 5,7m², 05 ngôi mộ diện tích 53,2m².

Nguồn gốc đất tranh chấp thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 tọa lạc ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương do UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01755 ngày 17/3/2014 đứng tên ông Phan Anh T. Quá trình biến động thửa đất:

- Ngày 25/10/2016, ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H và ông Triệu Văn S ký Hợp đồng ủy quyền số 009993, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng thực để thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 36 nêu trên.

- Ngày 29/11/2016, ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H và ông Triệu Văn S ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực số 169, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 12/12/2016, đã được cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông Triệu Văn S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01755 ngày 17/3/2014 do UBND huyện D cấp cho ông Phan Anh T.

- Ngày 11/10/2017, cập nhật biến động với nội dung tách thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 thành các thửa đất số 279, 280 và chuyển quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L1 với tổng diện tích 6.382m² được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02216 ngày 02/10/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02217 thuộc thửa đất số 281.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn nhận thấy:

[3.1] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Hợp đồng ủy quyền số 009993, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng thực ngày 25/10/2016 vô hiệu do giả tạo, vi phạm về mặt hình thức và nội dung giao dịch do ông T và bà H là người không biết chữ nhưng không có người làm chứng, người chứng thực và ông T, bà H không ký vào từng trang của hợp đồng; bản chất của giao dịch phát sinh từ việc cầm cố thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã L, huyện D chứng thực số 169, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 29/11/2016 vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự. Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 256 và số 257 do UBND xã L chứng thực ngày 26/6/2017, quyền số 02/2017 TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Triệu Văn S và bà Lê Thị L1 là vi phạm pháp luật, bà L1 không phải người thứ ba ngay tình do các hợp đồng này vi phạm về mặt hình thức (không có chữ ký của người yêu cầu chứng thực và người thực hiện chứng thực tại trang 01, 02) và vi phạm về mặt nội dung do các thửa đất số 279 và 280 có tài sản là 400 cây cao su trồng

từ năm 2015, ông S và bà L1 không thỏa thuận gì liên quan đến tài sản gắn liền với đất; đồng thời các thửa đất tranh chấp và tài sản gắn liền trên đất vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng từ trước đến nay nên hợp đồng có đối tượng không thực hiện được, vô hiệu do giả tạo theo Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự. Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy đặt cọc ngày 10/10/2016, Hợp đồng ủy quyền số 009993, Giấy biên nhận tiền bán đất ngày 25/10/2016, Giấy nhận tiền bán đất ngày 29/11/2016, Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2017, Giấy nhận tiền bán đất ngày 07/5/2017 không thể xác định được giá trị pháp lý và không đủ cơ sở để xác định ông T, bà H chuyển nhượng đất và nhận tiền chuyển nhượng của ông S. Nguyên đơn cho rằng bản chất giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là vay tài sản theo Giấy cam kết ngày 24/10/2016 có nội dung: “*Tên tôi Triệu Văn S...Tôi có nhận quyền sử dụng của ông Phan Anh T ...thửa đất số (9981) 36, tờ bản đồ số 32 ...Tôi cam đoan sau khi nhận sổ tôi hoàn thành trách nhiệm với ông T và không thêm tiền phí nào hết*” (bút lục 565).

[3.2] Xét hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- Giấy đặt cọc bất động sản ngày 10/10/2016 có nội dung ông Triệu Văn S đặt cọc cho vợ chồng ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H để chuyển nhượng diện tích 9.981m² (nhưng mua 60m ngang đường nhựa) tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32, với giá 780.000.000 đồng; bên bán đồng ý nhận cọc, bên mua đã giao tiền cọc. Lần 1: 180.000.000 đồng; lần 2: khi ra Phòng công chứng giao đủ số tiền còn lại. Thời gian quy định ngày 10/11/2016 không đúng hẹn sẽ mất cọc. Sau khi nhận tiền cọc, thì ông S toàn quyền sử dụng phần đất và tài sản gắn liền với đất, nếu có ai khiếu nại thì ông T, bà H bồi thường gấp đôi khoản tiền cọc, chi phí mà ông S đầu tư vào phần đất, nếu ông S không đúng hẹn thì mất cọc. Ở cuối có chữ viết họ tên, chữ ký tên, dấu lấn tay của ông S, ông T, bà H (bút lục 642).

- Giấy nhận tiền bán đất ngày 25/10/2016 giữa bên giao tiền là ông Triệu Văn S và bên nhận tiền là ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H có nội dung: căn cứ vào hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng về việc mua bán lô đất tổng diện tích 9.981m² (nhưng mua 60m ngang đường nhựa), thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32. Vợ chồng ông T, bà H cam đoan kể từ ngày nhận đủ tiền chuyển nhượng (bán đất) tài sản trên thuộc quyền sở hữu của ông S. Ông S được toàn quyền quyết định toàn bộ tài sản, lô đất này và chúng tôi không khiếu nại, không thưa kiện, không tranh chấp về sau. Hai bên đọc rõ nghe hiểu và đồng ý ký tên (có chữ ký, họ tên, dấu lấn tay của ông T, bà H). Và có dòng chữ viết tay ghi “(T đã giao đủ là 780.000.000^d) Bảy trăm tám mươi triệu đồng” (bút lục 643).

- Giấy nhận tiền bán đất ngày 29/11/2016 giữa bên giao tiền là ông Triệu Văn S và bên nhận tiền là ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H có nội dung: căn cứ vào hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng về việc mua bán lô đất tổng diện tích 9.981m² (nhưng mua 60m ngang đường nhựa), thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32. Kể từ ngày ông S bàn giao đầy đủ số tiền cho ông T, bà H thì ông S được toàn quyền sử dụng đất chuyển nhượng, ủy quyền, tặng cho lô đất nói trên...

Phía dưới dòng chữ “Hai bên đã đọc và hiểu rõ quyền, nghĩa vụ lợi ích hợp pháp của mình và cùng ký tên dưới đây”, có dòng chữ viết tay ghi “Đã giao đủ số tiền là 845.000.000^d Tám trăm bốn mươi lăm triệu đồng”. Tại bên giao tiền và bên nhận tiền chỉ có chữ ký, họ tên ông Triệu Văn S ở bên giao tiền. Cuối giấy này có phần viết tay với nội dung: “Giấy thỏa thuận bán đất

Vợ chồng tôi: Phan Anh T, Nguyễn Thị H đã tự nguyện bán cho anh Triệu Văn S là 65m ngang đường nhựa, chiều dài hết thổ đất. Vợ chồng tôi cam đoan kể từ ngày nhận đủ tiền bán đất cho anh S, không thừa kiện, khiếu nại tranh chấp tài sản về sau”. Ở phần cuối có chữ ký, họ tên, dấu lấn tay của người làm chứng là bà Trần Thị S2, ông Trần Anh D; người bán đất là ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H (bút lục 644).

- Giấy thỏa thuận (giữa bên A: ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H và bên B: ông Triệu Văn S) ngày 27/4/2017 (viết tay) có nội dung: “Ông T, bà H có bán trước cho ông S trước 65m ngang đường nhựa dài hết đất. Kể tiếp ngày 27/4/2017, có bán tiếp 5m đường nhựa dài hết đất. Thỏa thuận 5m là 85.000.000 (tám mươi lăm triệu đồng chẵn). Ông S đưa trước: 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) sau khi ra UBND xã L ông S sẽ đưa số tiền còn lại là 50.000.000 (năm mươi triệu). Tổng cộng ông S mua 2 lần 70m ngang đường nhựa. Trong 70m ông S có 200m² thổ cư dài hết đất. Sau khi ông S hoàn thành sẽ lo thủ tục sổ còn lại, ông S sẽ lo sổ cho ông T, bà H...”. Ở phần cuối ghi dòng chữ “Người viết thỏa thuận”, phía dưới có chữ ký, họ tên ông Trần Anh D; chữ ký, họ tên, dấu lấn tay của ông T, bà H và ông S; người làm chứng bà Trần Thị S2 (bút lục 646).

- Giấy nhận tiền bán đất ngày 07/5/2017 giữa bên giao tiền là ông Triệu Văn S và bên nhận tiền là ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H có nội dung: căn cứ vào hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng về việc mua bán lô đất diện tích 5m ngang đường nhựa (vậy tổng cộng: 70m ngang nhựa), thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32. Phía dưới dòng chữ “Hai bên đã đọc và hiểu rõ quyền, nghĩa vụ lợi ích hợp pháp của mình và cùng ký tên dưới đây”, có dòng chữ viết tay ghi “Đã giao đủ số tiền là 85.000.000^d vậy tổng cộng 70m ngàn là 930.000.000^d (chín trăm ba mươi triệu”. Ở phần cuối có chữ ký, họ tên, dấu lấn tay của ông Triệu Văn S là bên giao tiền; ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H bên nhận tiền và người làm chứng bà Nguyễn Thị H (bút lục 645).

- Ngày 08/02/2018, ông S viết biên nhận có nội dung: “Vợ chồng T nhận đủ 50.000.000 (Năm mươi triệu) của ông Triệu Văn S. Hẹn 01 năm 8/2/2019 / sẽ trả sổ cho Phạm Anh T” (bút lục số 31).

Tại Kết luận giám định số 1315/KL-KTHS ngày 20/3/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ Công an (bút lục 658) kết luận:

+ Không xác định được chữ viết trên mặt trước và mặt sau “Giấy thỏa thuận” đề ngày 27/4/2017 được viết vào ngày 27/4/2017 hay vào thời gian nào khác.

+ Không xác định được chữ viết trên mặt trước “Giấy nhận tiền bán đất” đề ngày 25/10/2016 và dòng chữ “Tiền giao đủ là 780.000.000 đ Bảy trăm tám mươi triệu đồng” trên mặt sau của “Giấy nhận tiền bán đất” đề ngày 25/10/2016 là được viết vào ngày 25/10/2016 hay vào thời gian nào khác.

+ Không xác định được chữ viết trên mặt trước “Giấy nhận tiền bán đất” đề ngày 29/11/2016 và dòng chữ “Đã giao đủ số tiền là 845.000.000 đ Tám trăm bốn mươi lăm triệu đồng” trên mặt sau của Giấy nhận tiền bán đất” đề ngày 29/11/2016 là được viết vào ngày 29/11/2016 hay vào thời gian nào khác.

+ Không xác định được chữ viết trên mặt trước và dòng chữ “Đã giao đủ số tiền là 85.000.000đ vậy tổng cộng 70m ngang là 930.000.000đ (chín trăm ba mươi triệu)” trên “Giấy nhận tiền bán đất” đề ngày 29/11/2016 là được viết vào ngày 07/5/2017 hay vào thời gian nào khác.

Nguyên đơn cho rằng việc ký vào giấy thỏa thuận đặt cọc, các giấy nhận tiền bán đất đều do bị đơn ép buộc nhưng nguyên đơn không chứng minh được bị đơn ép buộc, ông S lợi dụng ông T và H không biết chữ nên đã lừa dối ông T và bà H. Tuy nhiên, tại Hợp đồng thế chấp ngày 28/4/2014 giữa ông T và H với Ngân hàng TMCP P chỉ ghi nhận ông T không biết đọc mà không bao gồm cả bà H không biết đọc (bút lục 12-15). Mặt khác, tại Hợp đồng tín dụng – khách hàng cá nhân (bút lục 16-17), Đơn khởi kiện ngày 11/3/2019 (02-03), Đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/5/2019 (bút lục 16-17), Giấy ủy quyền ngày 12/3/2019 và ngày 21/5/2019 (bút lục 69a-70, 71-72)... đều do ông T và bà H tự ký tên, ghi họ và tên mà không có người làm chứng, chỉ đến sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm lần 1 bằng Bản án số 144/2022/DS-PT ngày 07/7/2022 hủy Bản án sơ thẩm số 65/2021/DS-ST ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng thì các thủ tục như Hợp đồng ủy quyền ngày 05/10/2022 (bút lục 560-564) thể hiện ông T, bà H không đọc được, không viết được. Đồng thời, tại Tờ khai chứng minh nhân dân của ông Phan Anh T ghi nhận “15. Trình độ văn hóa 2/12” (bút lục 315) và Tờ khai chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị H ghi nhận “13. Trình độ học vấn: 3”. Như vậy, ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không biết chữ là không phù hợp. Ông T, bà H không chứng minh được có sự ép buộc, đe dọa, lừa dối từ phía ông S. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận ngay lúc đầu nguyên đơn có ý định chuyển nhượng đất cho ông S để cản trở nợ nhưng do ông S vi phạm thỏa thuận, lừa dối nên ông T, bà H thay đổi không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S.

Ngoài ra, lời khai của bà Trần Thị L3 tại Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đối với bà Trần Thị L3 ngày 20/12/2020 (bút lục 283-284) là người có đất liên ranh với phần đất tranh chấp xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông S, giữa ông S với bà L1. Chứng cứ này được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập phù hợp với Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những chứng cứ được phân tích, viện dẫn nêu trên thì có cơ sở xác định thực tế ông Triệu Văn S và vợ chồng ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H có việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 70m chiều ngang mặt tiền đường nhựa, chiều dài hết đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Thỏa thuận này phù hợp với Mạnh trích lục địa chính ngày 11/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D có cạnh hướng Đông thửa đất tranh chấp giáp đường nhựa (bút lục 258). Do đó, Tòa án sơ thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền số 009993, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng thực ngày 25/10/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã L, huyện D chứng thực số 169, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD là có hiệu lực pháp luật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng này là có căn cứ.

[4] Đối với hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Triệu Văn S và bà Lê Thị L1 được UBND xã L chứng thực số 256 và số 257, quyền số 02/2017 TP/CC-SCT/HĐGD cùng ngày 26/6/2017. Như phân tích ở mục [3] nêu trên thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Triệu Văn S và ông T, bà H có hiệu lực pháp luật, ông S được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên việc ông S chuyển quyền sử dụng đất cho bà L1 là phù hợp quy định của pháp luật (Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013). Ngày 11/10/2017, cập nhật biến động với nội dung tách thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 thành các thửa đất số 279, 280 và chuyển quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L1 với tổng diện tích 6.382m^2 được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02216 ngày 02/10/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02217 thuộc thửa đất số 281. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 256 và số 257, quyền số 02/2017 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 26/6/2017 giữa ông Triệu Văn S và bà Lê Thị L1 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02216 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02217 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị L1 là có căn cứ.

[5] Bị đơn ông Triệu Văn S thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng của nguyên đơn 02 phần đất diện tích $3.289,1\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 279 và diện tích $3.092,9\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 280 (02 phần đất này đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị L1). Lời khai này của ông S phù hợp với chứng cứ được phân tích tại mục [3] nêu trên và số đo thể hiện tại Mạnh trích lục địa chính ngày 11/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D có cạnh hướng Đông thửa đất tranh chấp giáp đường nhựa (bút lục 258) thì thửa đất số 279 có chiều dài 34,7m và thửa đất số 280 có chiều dài là 35,41m ($34,7\text{m} + 35,41\text{m} = 70,11\text{m}$).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn tự nguyện giao trả cho nguyên đơn phần đất còn lại thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 3.369m^2 (đất ở nông thôn 100m^2 , 3.269m^2 đất cây lâu năm (có $315,1\text{m}^2$ HLATĐB)) và

tài sản trên đất gồm: 156 cây cao su trồng năm 2016; 01 cây khế; 02 cây dòn; 01 cây me; 02 cây cao su trồng năm 2005; 01 cây sa la; 01 cây mít; 01 cây chanh; 01 cây măng cầu; 01 cây sa; 01 cây sa kê; 01 cây mận; 01 cây hồng quân; 01 căn nhà cấp 4 diện tích 102,4m²; 01 phần nhà bếp diện tích 44,7m²; 01 mái che diện tích 44,3m²; nhà vệ sinh diện tích 5,7m², 05 ngôi mộ diện tích 53,2m². Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông T, bà H không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi có tranh chấp, mà không ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn và giải quyết vụ án một cách triệt để. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn tách trả cho nguyên đơn thửa đất số 281, tờ bản đồ số 32 nêu trên.

[6] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Phan Anh T là người cao tuổi nên được miễn; riêng bà Nguyễn Thị H phải chịu theo 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ Điều 328 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Triệu Văn S về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, cụ thể là:

2.1.1. Yêu cầu hủy “Hợp đồng ủy quyền” ngày 25/10/2016 ký giữa ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H với ông Triệu Văn S đối với diện tích 9.981m² thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 tọa lạc ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận số 009993, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD.

2.1.2. Yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 29/11/2016 ký giữa ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H với ông Triệu Văn S về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.981m² thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 tọa lạc ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương chứng thực số 169, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu.

2.1.3. Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đối với phần đất có chiều ngang 70 mét, chiều sâu hết đất, không ghi rõ vị trí chuyển nhượng theo giấy thỏa thuận ngày 27/4/2017 ký giữa ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H với ông Triệu Văn S thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ số 32 có diện tích 9.981m² tọa lạc ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP651943, số vào sổ CH01755 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/3/2014 là vô hiệu.

2.1.4. Yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 26/6/2017 ký giữa ông Triệu Văn S và bà Lê Thị L1 đối với diện tích đất 3.289,1m² thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 32 tọa lạc ấp H xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 257, quyền số 02/2017-SCT/HĐGD.

2.1.5. Yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 26/6/2017 ký giữa ông Triệu Văn S và bà Lê Thị L1 đối với diện tích đất 3.092,9m² thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 32 tọa lạc ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 256, quyền số 02/2017-SCT/HĐGD.

2.1.6. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK787376, số vào sổ CS02217 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/10/2017 cho bà Lê Thị L1.

2.1.7. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK787377, số vào sổ CS02216 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/10/2017 cho bà Lê Thị L1.

2.1.8. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP651943, số vào sổ CH01755 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Phan Anh T ngày 17/3/2014, cập nhật biến động chuyển quyền cho ông Triệu Văn S ngày 12/12/2016, cập nhật biến động ngày 11/10/2017 (cập nhật thông tin ông Triệu Văn S chuyển quyền quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L1).

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Triệu Văn S về việc trả cho ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H phần đất thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 3.369m² (đất ở nông thôn 100m², 3.269m² đất cây lâu năm (có 315,1m² HLATĐB)) và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 3.369m² (đất ở nông thôn 100m², 3.269m² đất cây lâu năm (có 315,1m² HLATĐB)) và sở hữu tài sản

gắn liền với đất (gồm: 156 cây cao su trồng năm 2016; 01 cây khế; 02 cây dòn; 01 cây me; 02 cây cao su trồng năm 2005; 01 cây sa la; 01 cây mít; 01 cây chanh; 01 cây măng cầu; 01 cây sa; 01 cây sa kê; 01 cây mận; 01 cây hồng quân; 01 căn nhà cấp 4 diện tích 102,4m²; 01 phần nhà bếp diện tích 44,7m²; 01 mái che diện tích 44,3m²; nhà vệ sinh diện tích 5,7m², 05 ngôi mộ diện tích 53,2m²) tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đất có tứ cận như sau:

- + H: giáp đường nhựa.
- + Hướng Tây: giáp thửa đất số 37.
- + Hướng Nam: giáp thửa đất số 280.
- + Hướng Bắc: giáp thửa đất số 265.

Ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01755 ngày 17/3/2014 do UBND huyện D cấp cho ông Phan Anh T (cập nhập đăng ký biến động chuyển quyền cho ông Triệu Văn S ngày 29/11/2016).

3. Chi phí tố tụng khác: Buộc ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và tiền giám định là 13.453.861 đồng (mười ba triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn tám trăm sáu mươi một đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H phải nộp số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0031407 ngày 11/4/2019 và Biên lai thu số AA/2016/0031661 ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Anh T được miễn nộp.

Bà Nguyễn Thị H phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0011665 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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.

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

Nơi nhận:

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

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

Trần Thị Thanh Trúc

