TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 147/2022/DS-PT Ngày: 21-3-2022 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, đòi tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Hồng Cường, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, đòi tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà LTB, sinh năm 1956; Địa chỉ: 243 PT, khu phố 2, phường TM, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Bùi Thế Linh, là Luật sư của Công ty Luật TNHH AMP Legal, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà TTT, sinh năm 1961; Địa chỉ: 456/14, tổ 14, khu phố 2, phường TD, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

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

1. Ông PVH, sinh năm 1954

2. Bà VTV, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: B15, khu phố 6, phường TH, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (cùng có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông PVH, bà VTV: Bà TTMK, sinh năm 1958; Địa chỉ: 16/1 Hồ Văn Đại, phường QV, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 7/4/2017, có mặt).

3. Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Địa chỉ trụ sở: 90 Hưng Đạo Vương, Trung Dũng, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông PAD; Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện hợp pháp: Ông VPT; Chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố (theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2020, vắng mặt).

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ trụ sở: 520 Đồng Khởi, Tân Hiệp, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông ĐMĐ; Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện hợp pháp: Ông HVT; Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa (văn bản ủy quyền ngày 21/01/2017, vắng mặt).

5. Bà LTH, sinh năm 1959; Địa chỉ: 33350 A - Dr - S - Oh44139 - USA

Người đại diện hợp pháp: Bà NTKH, sinh năm 1965; Địa chỉ: 263 Đường 30/4, phường QT, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2018, có mặt).

6. Ông TVN, sinh năm 1962

7. Bà NTH, sinh năm 1971

8. Anh TMN, sinh năm 1993

9. Chị BTTN, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ tạm trú: 24C/11, khu phố 2, phường TD, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (cùng vắng mặt).

10. Ông ĐTL, sinh năm 1961; Địa chỉ: Cư xá 5 tầng, phường QT, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Tạm trú: 456C/14 tổ 14, khu phố 2, phường TD, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Bà LTB là nguyên đơn;

2. Bà NTKH, là người đại diện hợp pháp của bà LTH là người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 15/01/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/3/2017, các bản khai và lời khai tại phiên hòa giải, phiên tòa, nguyên đơn bà LTB trình bày:

Năm 2011 em bà là LTH - Việt Kiều Mỹ gửi tiền về nhờ bà mua nhà, đất ở Việt Nam và đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 23/9/2011 bà đứng ra nhận chuyển nhượng QSD đất của ông THT, diện tích 172,3m^2, thửa số 174, tờ bản đồ số 22 phường TD, TP. Biên Hòa. Đất này ông THT đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận QSD ngày 22/7/2009. Ngày 13/12/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Biên Hòa đã cập nhật chỉnh lý biến động giấy chứng nhận QSD đất sang tên bà LTB. Giá nhà, đất ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là 80.000.000đ. Thực tế là bao nhiêu thì bà không nhớ rõ, bà chỉ nhớ bà LTH đưa bà 46,5 cây vàng 9,5 tuổi để mua nhà đất này và một lô đất khác (không có tranh chấp).

Do nhà đất này là của bà LTH, nên ngày 26/4/2012 bà và bà LTH đến Văn phòng Công chứng Bửu Hòa làm Hợp đồng ủy quyền, theo đó bà ủy quyền cho bà LTH được quyền quản lý, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho đối với nhà đất. Đồng thời toàn bộ giấy chứng nhận QSD đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông THT cũng được giao cho bà LTH giữ. Vì bà LTH đang sinh sống ở Hoa Kỳ, nên nhà đất này do bà quản lý và cho ông TVN thuê, tiền cho thuê nhà bà LTH cho bà sử dụng.

Năm 2013 bà làm đơn cớ mất và xin cấp lại giấy chứng nhận QSD đất để cho bà TTT mượn giấy chứng nhận vay tiền Ngân hàng dưới hình thức lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà TTT. Bà không có lợi ích gì trong việc này, mà chỉ giúp đỡ bà TTT khi làm ăn khó khăn. Sau khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 210808, ngày 19/11/2013 bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD cho bà TTT với giá 400.000.000đ, nhưng thực tế bà không nhận tiền của bà TTT, vì đây là hình thức để bà TTT vay được tiền Ngân hàng. Ngày 28/11/2013 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa đã cập nhật chỉnh lý biến động giấy chứng nhận QSD đất sang tên bà TTT. Ngày 12/12/2013 bà TTT làm bản cam kết về việc mượn giấy chứng nhận QSD đất và cam đoan trong vòng 12 tháng sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà, đồng thời chịu trách nhiệm đóng tiền gốc, lãi cho Ngân hàng. Hết thời gian cam kết, bà nhiều lần liên hệ yêu cầu bà TTT thực hiện chuyển nhượng sang tên trả lại nhà đất cho bà, nhưng bà TTT không thực hiện.

Sau này bà được biết, bà TTT đã thế chấp nhà đất để vay 900.000.000đ của Ngân hàng (không biết Ngân hàng gì) thời hạn 03 năm,

nhưng bà TTT chỉ trả lãi được mấy tháng thì không trả được nữa, Ngân hàng báo sẽ xử lý tài sản thế chấp nếu bà TTT để nợ xấu kéo dài. Vì vậy, bà TTT đã vay của ông PVH, bà TTV số tiền 1.300.000.000đ, lãi suất 2,5% để trả tiền Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp giao cho ông PVH, bà VTV. Sau vài tháng trả lãi cho ông PVH bà VTV, bà TTT không trả được nữa, nên đã chuyển nhượng QSD đất cho ông PVH, bà VTV với giá 1.700.000.000đ. Hiện ông PVH bà VTV đã làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số BU 549546 ngày 30/10/2015.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5340 ngày 19/11/2013 giữa bà với bà TTT; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 210808 ngày 21/3/2013 đứng tên bà, được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Biên Hòa cập nhật biến động sang tên bà TTT ngày 28/11/2013 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 549546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông PVH, bà VTV ngày 30/10/2015.

Bà đồng ý trả lại nhà đất này cho bà LTH theo yêu cầu độc lập của bà LTH. Trường hợp pháp luật không cho bà LTH sở hữu tài sản là nhà đất ở Việt Nam, thì bà sẽ trả lại bà LTH bằng giá trị tài sản. Bà không đồng ý yêu cầu độc lập của ông PVH, bà VTV về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa bà TTT với ông PVH bà VTV, vì hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà với bà TTT vô hiệu, thì hợp đồng giữa bà TTT với ông PVH, bà VTV cũng vô hiệu.

* Bị đơn bà TTT vắng mặt nên không có lời khai.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà LTH do bà NTKH đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2011, bà LTH gửi tiền về nhờ bà LTB là chị gái mua nhà, đất tại Việt Nam. Do có quốc tịch nước ngoài, bà LTH không thể đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam, nên đã nhờ bà LTB đi mua và đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Số tiền gửi về mua nhà đất bà LTH không nhớ, nhưng bà LTB có báo lại là mua được 02 thửa đất. Sau khi bà LTB nhận chuyển nhượng đất xong, bà LTH có về Việt Nam để làm thủ tục sang tên từ bà LTB sang bà LTH, nhưng không được. Để tránh việc bà LTB bán nhà đất của bà LTH, thì toàn bộ bản chính Hợp đồng chuyển nhượng đất, giấy chứng nhận QSD đất đối với hai thửa đất đã mua đều do bà LTH giữ, đồng thời ngày 26/4/2012 bà LTH và bà LTB ra Văn phòng công chứng Bửu Hòa làm hợp đồng ủy quyền. Theo đó, bà LTB ủy quyền cho bà LTH được toàn quyền quản lý, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, nhận tiền bồi thường đối với hai thửa đất đã mua số 174, tờ bản đồ số 22 phường TD và thửa số 95, tờ bản đồ số 06 phường Tân Tiến. Thửa 95, tờ bản đồ số 6,

phường Tân Tiến sau này bà LTB đã bán trả lại tiền cho bà LTH, còn thửa 174 hiện đang tranh chấp.

Tháng 3/2017 bà LTH từ Mỹ về Việt Nam mới biết thửa đất số 174 đã bị bà LTB cho bà TTT mượn giấy chứng nhận để vay tiền Ngân hàng, nhưng làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất giữa bà LTB với bà TTT. Khi bà LTH được tham gia tố tụng, thì mới biết bà LTB đã làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSD đất, sau khi được cấp lại giấy chứng nhận, bà LTB cho bà TTT mượn giấy nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng như đã nêu trên. Hiện nay thửa 174 bà TTT đã bán cho ông PVH, bà VTV và ông PVH bà VTV đang đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và môi trường Đồng Nai cấp.

Nay bà LTH yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà LTB với bà TTT ngày 19/11/2013; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TTT với ông PVH, bà VTV; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 549546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông PVH, bà VTV; Yêu cầu bà LTB giao trả toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD cho bà LTH, nếu không trả được bằng hiện vật thì đề nghị trả bằng giá trị.

Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BN 210808 ngày 21/3/2013 cấp cho bà LTB đứng tên, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa cập nhật biến động sang tên bà TTT ngày 28/11/2013, thì nay bà LTH không yêu cầu nữa, vì giấy này không còn tồn tại mà đã cấp đổi sang tên ông PVH bà VTV.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông PVH, bà VTV và đại diện theo ủy quyền của ông PVH, bà VTV bà TTMK trình bày:

Bà TTT là người quen của ông PVH, bà VTV. Khoảng tháng 7/2015 bà TTT nói bà có căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD đang thế chấp tại Ngân hàng HD Bank, nay đến ngày đáo hạn nhưng không có tiền thanh toán. Bà TTT đã vay của ông PVH bà VTV số tiền 1.300.000.000đ để đáo hạn Ngân hàng, sau khi đáo hạn xong, bà TTT sẽ vay lại Ngân hàng lấy tiền trả ông PVH, bà VTV.

Tháng 10/2015 bà TTT báo cho ông PVH bà VTV không vay lại được tiền Ngân hàng nữa, nên đồng ý bán căn nhà trên cho ông PVH bà VTV. Bà TTT có dẫn ông PVH bà VTV đến xem nhà, khi đến xem thì biết nhà đang cho thuê. Người thuê mở cửa cho xem nhà đúng như giấy chứng nhận đã được cấp, đồng thời ông PVH bà VTV có liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thì được biết nhà đất không tranh chấp, không quy hoạch giải tỏa, nên vợ chồng ông PVH bà VTV đồng ý mua nhà với giá 1.750.000.000đ.

Ngày 14/10/2015 bà TTT cùng ông PVH, bà VTV đến Văn phòng công chứng Hoàng Long ký hợp đồng chuyển nhượng, để giá 1.300.000.000đ theo ý của bà TTT.

Ngày 30/10/2015 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 549546 cho vợ chồng ông PVH, bà VTV. Ông PVH bà VTV đã thanh toán tiếp cho bà TTT 400.000.000đ, còn lại 50.000.000đ thanh toán sau đó.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, giao đủ tiền, bà TTT dẫn ông PVH, bà VTV nhận nhà và dặn: trước khi bán nhà, bà TTT đã hợp đồng cho thuê hết năm 2015, nên qua đầu năm 2016 vợ chồng ông PVH hãy lấy nhà. Vì tình cảm thân quen nên vợ chồng ông PVH đồng ý. Đến tháng 01 năm 2016 vợ chồng ông PVH đến lấy nhà, người thuê nhà không chịu, lúc này mới biết nhà, đất do bà LTB cho ông TVN thuê, chứ không phải bà TTT cho thuê. Sau này ông PVH bà VTV mới biết bà LTB tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà TTT. Quá trình tham gia tố tụng, ông PVH bà VTV mới biết lời khai của bà LTH xác định đất này do bà LTH để bà LTB đứng tên giùm. Còn bà LTB cho rằng bà chỉ cho bà TTT mượn giấy chứng nhận QSD đất để bà TTT vay tiền Ngân hàng nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng. Tính xác thực của các lời khai này không có gì đảm bảo, vì thực tế khi ông PVH bà VTV mua nhà, đất thì người đứng tên trên giấy chứng nhận là bà TTT.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông PVH, bà VTV với bà TTT phù hợp pháp luật, đã trả xong tiền, ông PVH bà VTV là người thứ 3 ngay tình khi giao kết hợp đồng, nên được pháp luật bảo vệ. Do đó, ông PVH bà VTV đã có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2015 giữa ông PVH bà VTV với bà TTT; buộc bà TTT, bà LTB, ông TVN giao trả nhà đất cho ông PVH, bà VTV, thửa số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD, thành phố Biên Hòa. Ngày 01/9/2020, bà TTMK đại diện cho ông PVH, bà VTV có đơn xin rút một phần yêu cầu độc lập đối với việc đòi ông TVN phải trả lại nhà đất tranh chấp, ông PVH bà VTV chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà TTT, bà LTB giao trả nhà đất cho ông PVH, bà VTV.

Trường hợp có căn cứ xác định việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà LTB với bà TTT là không có thật (như lời khai bà LTB) và nhà đất này là của bà LTH (như lời khai bà LTH) thì trách nhiệm thuộc về bà TTT và bà LTB phải bồi thường cho bà LTH theo quy định của pháp luật, chứ không phải trách nhiệm của ông PVH bà VTV. Vì vậy, ông PVH bà VTV không đồng ý với yêu cầu của bà LTB, bà LTH đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà TTT với ông PVH, bà VTV và hủy giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông PVH, bà VTV.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa trình bày tại bản tự khai như sau:

Thửa đất số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD, diện tích 172,3m^2 do ông THT đại diện gia đình kê khai, đăng ký theo Biên bản Hội đồng gia tộc và đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận QSD đất số AO 352114 ngày 29/7/2009 cho người đại diện là ông THT. Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất này đảm bảo quy định của Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181 ngày 29/10/2004 và Nghị định số 84 ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Năm 2011 ông THT cùng với ông Trần Hùng Thy, ông Trần Thái Hoàng, Trần Thái Hòa, bà Trần Kim Anh và Trần Kim Thư chuyển nhượng thửa đất trên cho bà LTB theo Hợp đồng số 566 được UBND phường TD chứng thực ngày 23/9/2011. Ngày 13/12/2011 bà LTB được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Biên Hòa cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà LTB trên giấy chứng nhận số AO 352114. Việc chỉnh lý biến động này đảm bảo quy định của Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181 ngày 29/10/2004, Nghị định số 84 ngày 25/5/2007 và Nghị số 88 ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

Ngày 29/10/2013 bà LTB có đơn cớ mất giấy chứng nhận QSD đất, đơn được Công an phường Tân Tiến xác nhận ngày 31/01/2013. UBND phường TD đã có Thông báo số 25/TP-UBND ngày 04/02/2013 và niêm yết thông báo đảm bảo 15 ngày kể từ ngày 04/02/2013 đến ngày 19/02/2013. Trên cơ sở đơn của bà LTB và hồ sơ, báo cáo do UBND phường TD lập, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa đã tham mưu trình UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 1858/QĐ-UBND, ngày 20/3/2013 hủy giấy chứng nhận QSD đất số AO 352114 và cấp lại giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà gắn liền với đất số BN 210808 ngày 21/3/2013 cho bà LTB, thửa số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD. Việc cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà LTB đảm bảo quy định của Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181 ngày 29/10/2004 và Điều 24 Nghị số 88 ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

Trường hợp quá trình xác minh và xét xử vụ án phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của bà LTB cùng ý kiến xét duyệt của UBND phường TD có sự sai lệch so với hồ sơ đăng ký kê khai, thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai trình bày tại bản tự khai như sau:

Thửa đất số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD, diện tích 172,3m^2 do bà LTB sử dụng được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 210808 ngày 31/3/2013. Tháng 11/2013 bà LTB chuyển nhượng trọn thửa số

174 cho bà TTT theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Hố Nai công chứng ngày 19/11/2013. Theo hồ sơ thể hiện và căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 bà LTB đủ điều kiện chuyển nhượng. Do đó, ngày 28/11/2013 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đã cập nhật chủ sử dụng mới là bà TTT lên trang tư của giấy chứng nhận.

Năm 2015, ông ĐTL, bà TTT chuyển nhượng thửa đất trên cho ông PVH bà VTV theo Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Hoàng Long chứng nhận ngày 14/10/2015. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013, ông Lý bà TTT đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Ngày 30/10/2015 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai đã ký cấp giấy chứng nhận QSD đất số BU 549546 cho ông PVH bà VTV là đúng quy định pháp luật. Trình tự, thủ tục cấp giấy đúng quy định pháp luật.

Do đó, việc hủy giấy chứng nhận QSD đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ "Việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành".

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông ĐTL trình bày tại bản tự khai như sau:

Ông là chồng của bà TTT, vợ chồng ông kết hôn năm 1985, khoảng năm 2013, 2014 mối quan hệ vợ chồng vẫn bình thường, không có mâu thuẫn gì, bà TTT là người quản lý tiền trong gia đình. Năm 2014 vợ chồng ông ly thân, nhưng chưa tiến hành thủ tục ly hôn. Bà TTT đã bỏ nhà đi từ khoảng cuối năm 2015 không liên lạc gì với gia đình và gia đình cũng không liên lạc được với bà TTT.

Bà LTB là hàng xóm của gia đình ông, cách nhà ông một căn nhà. Hai gia đình có mối quan hệ với nhau rất tốt, không điều tiếng gì. Khoảng tết năm 2016 bà LTB gọi điện cho ông trình bày sự việc ông mới biết bà LTB cho bà TTT mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn sự việc cụ thể như thế nào thì ông không biết. Bà LTB có nói đã hứa với bà TTT là giấu ông, nên bà LTB không nói cho ông biết việc cho mượn giấy chứng nhận.

Vào khoảng năm 2013 vợ chồng ông có vay tiền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn trụ sở ở phường Tân Hiệp. Khoảng giữa năm 2015, ông cùng bà TTT đến Văn phòng công chứng để ký giấy tờ liên quan đến việc trả tiền Ngân hàng. Do ở xa, ông có về khoảng 1 đến 2 lần để ký giấy tờ ở Phòng công chứng, nhưng ông không đọc và không biết đó là giấy tờ gì.

Ông xác định chữ viết, chữ ký tên ĐTL trong Hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2015 tại Văn Phòng công chứng Hố Nai đúng là của ông. Khi ký

hợp đồng ủy quyền thì ông không đọc. Nay được Tòa án cho xem lại Hợp đồng ủy quyền, ông xác định tài sản trong hợp đồng chỉ có thửa đất số 45, tờ bản đồ số 07 xã Tân Phúc huyện Hàm Tân và thửa đất số 480, tờ bản đồ số 37 xã Dambri, thị xã Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng là của vợ chồng ông. Còn thửa đất số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD không phải tài sản của vợ chồng ông. Ông không biết bà TTT sử dụng Hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2015 để làm gì, ông cũng chưa bao giờ nghe bà TTT nói đưa tiền để mua nhà đất của bà LTB. Ông không biết và chưa bao giờ là chủ sở hữu nhà đất tại thửa 174, tờ bản đồ số 22, phường TD.

Ông PVH, bà VTV là hàng xóm của em vợ ông, thỉnh thoảng ông đến nhà em vợ chơi có gặp ông PVH bà VTV, còn vợ ông có quan hệ như thế nào với ông PVH bà VTV thì ông không biết. Ông có nghe nói vợ ông vay tiền ông PVH bà VTV, còn sự thật thế nào thì ông không biết. Ông cũng không biết việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà TTT với vợ chồng ông PVH, bà VTV.

Nay bà LTB khởi kiện bà TTT yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/11/2013 giữa bà LTB với bà TTT, thì ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông TVN trình bày tại bản tự khai như sau:

Ngày 01/5/2012 ông TVN ký hợp đồng thuê nhà số 24C/11, khu phố 2, phường TD của bà LTB, hợp đồng có thời hạn 3 năm, giá thuê là 3.500.000đ/tháng. Đến ngày 02/5/2015 hai bên gia hạn lại hợp đồng đến ngày 02/5/2018, giá thuê là 4.000.000đ/tháng. Hai bên ký hợp đồng thuê bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực. Mục đính thuê để gia đình cùng ở và buôn bán.Hiện nay hợp đồng thuê nhà giữa ông và bà LTB đã hết thời hạn, nhưng gia đình ông vẫn tiếp tục thuê nhà và trả cho bà LTB 4.000.000đ/tháng.

Khi dọn đến ở, nhà thuê là nhà cấp 4, có 4 phòng, mái lợp tôn, nền xi măng. Khoảng năm 2015 vợ chồng ông có làm thêm mái che bằng tôn phía trước và sau nhà, diện tích khoảng 40m^2 đến 50m^2, hết khoảng 20.000.000đ và lắp thêm 03 bộ cửa của 03 phòng trong nhà giá trị không đáng kể. Khi ông làm thêm có báo cho bà LTB biết.

Quá trình ở nhà đất thuê này, ông không thấy bà LTB bán nhà cho ai. Khoảng cuối năm 2013 bà TTT có dẫn người tới nói là nhân viên Ngân hàng đến xem nhà, ông có gọi điện cho bà LTB, bà LTB đồng ý, nên ông mở cửa cho bà TTT.

Ông không biết ông PVH bà VTV là ai. Khoảng tháng 3/2016, Ủy ban nhân dân phường TD mời ông lên làm việc, ông mới biết ông PVH bà VTV. Tại đây, ông PVH bà VTV yêu cầu ông giao nhà, ông không đồng ý vì ông

thuê nhà của bà LTB, thời hạn vẫn còn. Ông không biết việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà LTB với bà TTT, sau này mới được bà LTB kể cho nghe toàn bộ sự việc.

Về tính pháp lý của nhà đất này của ai do Tòa án xác định. Trường hợp Tòa án giao nhà đất cho ai thì đề nghị người đó thanh toán giá trị tài sản vợ chồng ông đã làm thêm theo giá của chứng thư thẩm định giá.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NTH, anh TMN, chị BTTN trình bày tại bản tự khai như sau:

Bà NTH và các anh chị là vợ, con của ông TVN. Việc giao kết hợp đồng thuê nhà số 24C/11, khu phố 2, phường TD do ông TVN ký với bà LTB, giá thuê bao nhiêu bà và và các anh chị không nắm được. Sau khi ông TVN thuê nhà, bà và và các anh chị cùng dọn đến ở và kinh doanh với ông TVN. Quá trình ở trên đất, bà NTH và ông TVN có bỏ tiền ra làm thêm một số hạng mục như lời khai ông TVN. Trường hợp Tòa án giao nhà đất cho ai, thì đề nghị người đó thanh toán giá trị tài sản đã làm thêm cho vợ chồng ông TVN bà NTH theo giá của chứng thư thẩm định giá. Do công việc bận rộn, nên bà và và các anh chị xin được vắng mặt trong tất cả các lần làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 264, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 689, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 133, Điều 501, Điều 502, Điều 503, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 126, Điều 127, Điều 169 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

[1] Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà LTB về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5340 ngày 19/11/2013 giữa bà LTB với bà TTT; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 210808 ngày 21/3/2013 của UBND TP. Biên Hòa và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 549546 ngày 30/10/2015 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà LTH về việc buộc bà LTB giao trả giá trị nhà đất tại thửa 174, tờ bản đồ số 22, phường TD, TP. Biên Hòa. Buộc bà LTB phải trả cho bà LTH số tiền là : 7.296.118.360đ

(bảy tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu một trăm mười tám ngàn ba trăm sáu mươi đồng).

[3] Bác một phần yêu cầu độc lập của bà LTH về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà LTB với bà TTT ngày 19/11/2013; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TTT với ông PVH, bà VTV; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 549546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông PVH, bà VTV.

[4] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông PVH và bà VTV. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2015 giữa PVH và bà VTV với bà TTT; buộc bà TTT, bà LTB, giao nhà đất tại thửa số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD, thành phố Biên Hòa cho ông PVH và bà VTV.

[5] Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông PVH và bà VTV về việc yêu cầu ông TVN giao nhà đất tại thửa số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD, thành phố Biên Hòa cho ông PVH và bà VTV. Dình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà LTH về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 210808 ngày 21/3/2013 của UBND TP. Biên Hòa cấp cho bà LTB.

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

Ngày 10/11/2020, bà LTB là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 11/11/2020, bà NTKH là người đại diện hợp pháp của bà LTH là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà LTB là nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Bà NTKH là người đại diện hợp pháp của bà LTH - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Bà TTT là bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Trong phần tranh luận các đương sự trình bày như sau:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà LTB:

Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Phần quyết định của bản án sơ thẩm không buộc bà LTB phải có trách nhiệm trả tiền lãi suất cho bà LTH, nhưng tại Quyết định số 170/2020/QĐ-SCBSBA, ngày 16/11/2020 lại quy định nội dung này đã làm thay đổi toàn bộ bản án sơ thẩm, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà LTB. Tại bản án sơ thẩm ghi một

trong hai Hội thẩm nhân dân là bà Nguyễn Thị Mùi, nhưng phần cuối ký tên là Vũ Thị Mùi. Lời khai của các ông bà Hoà, Vui, Thoa về số tiền, về tên ngân hàng là có mâu thuẫn, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất để làm rõ. Đồng thời, Toà án cấp sơ thẩm cũng chưa giải thích cho bà LTB về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Về nội dung: Bản chất của sự việc là bà LTB cho bà TTT mượn giấy chứng nhận, không phải là chuyển nhượng. Bà TTT tự ý chuyển nhượng nhà, đất cho bà VTV, ông Hoà rồi bỏ trốn là đã lừa đảo bà LTB. Do đó, giao dịch giữa bà TTT và ông Hoà, bà VTV là không ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, mà thuộc trường hợp quy định tại Điều 124 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

- Bà LTB không bổ sung gì thêm.

- Bà NTKH là người đại diện hợp pháp của bà LTH là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Giá chuyển nhượng giữa bà TTT và ông Hoà, bà VTV 1.750.000.000 đồng là thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Có dấu hiệu thể hiện ông Hoà, bà VTV đã câu kết với bà TTT chiếm đoạt tài sản của bà LTH. Lời khai của các ông bà Hoà, Vui, Thoa về số tiền, về tên ngân hàng là có mâu thuẫn, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất để làm rõ. Do đó, giao dịch giữa bà TTT và ông Hoà, bà VTV là không phải là ngay tình. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

- Bà TTMK là người đại diện hợp pháp của ông Hoà, bà VTV:

Về các ý kiến cho rằng bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Bà Khánh không tranh luận.

Về các nội dung khác: Giá chuyển nhượng 1.750.000.000 đồng là phù hợp với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Ông TVN là người thuê nhà, đã có lời khai trong hồ sơ vụ án nên không cần thiết phải triệu tập hay đối chất. Bà LTB là người tự làm đơn cớ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được cấp giấy mới, sau đó chuyển nhượng cho bà TTT, do đó bà LTB không phải là người thiếu hiểu biết pháp luật. Bà Khánh đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Hoà, bà VTV: Không bổ sung gì thêm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy

định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà LTB và bà NTKH làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

- Về thủ tục tố tụng: Mặc dù bản án chính thức không có nội dung buộc bà LTB phải trả tiền lãi suất cho bà LTH, nhưng biên bản nghị án có nội dung này và không có dấu hiệu ghi thêm. Do đó, Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 170/2020/QĐ-SCBSBA là có căn cứ, không làm thay đổi quyết định đã tuyên. Về họ của Hội thẩm nhân dân, mặc dù bản án, biên bản nghị án có ghi sai họ của bà Mùi, nhưng biên bản phiên toà sơ thẩm đã ghi đúng là Vũ Thị Mùi. Do đó đây chỉ là sai sót về chính tả.

- Về nội dung: Các tài liệu trong hồ sơ đủ căn cứ để xác định nhà, đất tranh chấp là của bà LTH, nhờ bà LTB đứng tên giúp. Do đó, bà LTB không có quyền chuyển nhượng cho người khác. Việc bà LTB làm đơn cớ mất để được cấp giấy mới và chuyển nhượng cho bà TTT là vô hiệu, hoàn toàn do lỗi của bà LTB. Sau đó, bà VTV, ông Hoà nhận chuyển nhượng từ bà TTT và đã được cấp giấy chứng nhận nên đây là người thứ ba ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà LTB, bà NTKH và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà LTB và bà NTKH là người đại diện hợp pháp của bà LTH là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định. Bà LTB sinh năm 1956, bà LTH sinh năm 1959 là những người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên đơn kháng cáo của bà LTB và bà NTKH đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của bà TTT: Bà TTT tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn. Toà án cấp phúc thẩm đã 02 lần triệu tập hợp lệ bà TTT tham gia phiên toà, nhưng cả 02 lần bà TTT đều vắng mặt không có lý do, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bà TTT theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của Luật sư về triệu tập ông TVN và ông ĐTL (chồng bà TTT) tham gia tố tụng: Ông TVN, ông Lý tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông TVN là người thuê nhà, đã có lời khai trong hồ sơ và không tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bà LTB cũng như các đương sự khác; tương tự, ông Lý cũng đã có lời khai rõ ràng. Do đó, việc triệu tập hai ông này tham gia tố tụng là không cần thiết.

[4] Về quan hệ pháp luật: Bà LTB khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5340 ngày 19/11/2013 giữa bà với bà TTT; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 210808 ngày 21/3/2013 đứng tên bà, được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Biên Hòa cập nhật biến động sang tên bà TTT ngày 28/11/2013 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 549546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông PVH, bà VTV ngày 30/10/2015. Bà LTH yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà LTB với bà TTT ngày 19/11/2013; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TTT với ông PVH, bà VTV; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 549546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông PVH, bà VTV; Yêu cầu bà LTB giao trả nhà, đất thửa đất số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD cho bà LTH, nếu không trả được bằng hiện vật thì đề nghị trả bằng giá trị. Ông PVH bà VTV có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2015 giữa ông bà với bà TTT; buộc bà TTT, bà LTB, ông TVN giao trả nhà đất cho ông PVH, bà VTV, thửa số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD, thành phố Biên Hòa. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật đang có tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là có căn cứ, đúng các quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về việc áp dụng pháp luật: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất toạ lạc tại thửa số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD, thành phố Biên Hòa giữa bà LTB và bà TTT ngày 19/11/2013; giữa bà TTT và vợ chồng ông Phạm Văn Hoà, bà VTV ngày 14/10/2015 là được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật. Các giao dịch này có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm, các giao dịch này vẫn chưa thực hiện xong (bà TTT vẫn chưa giao nhà cho bà VTV, ông Hoà). Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì cần phải áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[6] Về nội dung kháng cáo:

[6.1] Về yêu cầu khởi kiện của bà LTB và yêu cầu độc lập của bà LTH về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/11/2013 giữa bà LTB với bà TTT và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà TTT, ông Lý với vợ chồng ông PVH, bà VTV ngày 14/10/2015; yêu cầu độc lập của ông PVH, bà VTV về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng bà TTT, ông Lý vào ngày 14/10/2015; giao nhà, đất đang tranh chấp cho ông PVH, bà VTV, nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu như, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/7/2009 cấp cho ông THT, được cập nhật sang tên cho bà LTB ngày 13/12/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 210808 ngày 21/3/2013 đứng tên bà LTB; Bản tường trình ngày 6/2/2016 và Giấy cam kết ngày 12/12/2013 ký tên bà TTT (qua giám định là chữ ký của bà TTT); đồng thời căn cứ vào lời khai của bà LTB, ông ĐTL (chồng của bà TTT), bà NTKH (là người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Hải), Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ căn cứ pháp lý để kết luận: Quyền sử dụng đất (và căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu) toạ lạc tại thửa số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc của bà LTH gửi tiền về cho bà LTB mua và đứng tên giúp cho bà LTH. Toàn bộ bản chính giấy tờ đất đều do bà LTH cất giữ tại Mỹ. Do đó, việc bà LTB làm đơn cớ mất, để được UBND thành phố Biên Hoà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới mang số BN 210808 và sau đó chuyển nhượng cho bà TTT vào ngày 19/11/2013 là vô hiệu, do lỗi hoàn toàn thuộc về bà LTB.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 28/11/2013 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Biên Hòa đã cập nhật chủ sử dụng đất mới là bà TTT. Ngày 14/10/2015, tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, bà TTT được sự ủy quyền của chồng là ông ĐTL đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này ông PVH bà VTV và vợ chồng ông Hoà, bà VTV đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 549546, ngày 30/10/2015.

Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu". Căn cứ vào điều luật vừa viện dẫn và diễn biến thực tế của vụ án, thì ông PVH và bà VTV là người thứ ba nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình, nên cần được bảo vệ.

Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà LTB, yêu cầu độc lập của bà LTH; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông PVH, bà VTV là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6.2] Về yêu cầu khởi kiện của bà LTB và yêu cầu độc lập của bà LTH về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 210808 ngày 21/3/2013 và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 549546 ngày 30/10/2015:

Như phần trên đã phân tích, phần đất đang tranh chấp là của bà LTH. Bà LTB tự ý làm đơn cớ mất để UBND thành phố Biên Hoà cấp giấy chứng nhận mới và sau đó chuyển nhượng cho bà TTT. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà TTT đăng ký sang tên hợp pháp và tiếp tục chuyển nhượng cho

bà VTV, ông Hoà và người mua thứ ba cũng đã được cấp giấy chứng nhận hợp pháp. Xét thấy, trình tự, thủ tục và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà LTB, bà TTT, ông Hoà và bà VTV là hợp pháp và ông Hoà, bà VTV là người thứ ba ngay tình được bảo vệ. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu này của bà LTB, bà LTH là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6.3] Về yêu cầu khởi kiện của bà LTH về việc đòi lại tài sản với bà LTB: Như mục nhận định tại mục [6.1], tài sản tranh chấp là của bà LTH. Do bà LTH là người Việt Nam định cư tại Mỹ, không được phép đứng tên sở hữu nhà, đất tại Việt Nam và tại phiên toà sơ thẩm, bà LTB cũng đồng ý trả lại giá trị nhà, đất đang tranh chấp cho bà LTH. Do đó, bản án sơ thẩm ghi nhận việc bà LTB trả cho bà LTH 7.296.118.360 đồng (đã trừ đi 44.043.640 đồng là phần giá trị sửa chữa, làm thêm của vợ chồng ông TVN) là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 169 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014, cũng như Chứng thư thẩm định giá số 19/TĐG-CT ngày 14/02/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

Bà TTT và ông Lý mặc dù biết rõ nhà, đất đang tranh chấp không phải của mình nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông PVH, bà VTV và nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ ông PVH, bà VTV là 1.750.000.000 đồng. Lẽ ra, cần buộc bà TTT, ông Lý phải trả lại giá trị nhà, đất đã bán cho bà LTB. Nhưng do bà LTB không yêu cầu, nên bản án sơ thẩm không xem xét và dành quyền khởi kiện cho bà LTB đối với bà TTT và ông Lý bằng một vụ án khác, khi có yêu cầu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6.4] Về việc giao nhà và thanh toán giá trị phần sửa chữa:

Tại cấp sơ thẩm, ông TVN xác định không tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bà LTB, ai được giao nhà, đất thì có trách nhiệm thanh toán cho ông giá trị tài sản ông đã sửa chữa theo giá của chứng thư thẩm định.

Xét thấy các phần trên đã xác định quyền sử dụng đất được công nhận cho ông PVH bà VTV. Nhà ở trên đất phù hợp với quy hoạch nên buộc bà LTB, bà TTT, ông Lý có trách nhiệm giao cho ông PVH, bà VTV căn nhà có trên thửa đất số 174 tờ bản đồ số 22, phường TD, thành phố Biên Hòa. Diện tích nhà, đất được giao theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Bản vẽ số 7268/2019 ngày 17/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. Ông PVH, bà VTV có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật.

Đối với số tiền ông TVN, bà NTH bỏ ra để sửa chữa nhà là 44.043.640 đồng. Ông PVH, bà VTV thống nhất đối với số tiền này. Tuy nhiên, vào ngày 01/9/2020, bà Khánh đại diện cho ông PVH, bà VTV có đơn xin rút một phần yêu cầu độc lập đối với việc đòi ông TVN phải trả lại nhà đất tranh chấp. Vì ông PVH, bà VTV muốn tự thương lượng với gia đình ông TVN về việc có tiếp tục hợp đồng thuê nhà nữa hay không. Nếu các bên

không thỏa thuận được việc thuê nhà thì ông PVH, bà VTV sẽ trả lại cho vợ chồng ông TVN số tiền mà vợ chồng ông TVN đã bỏ ra sửa chữa và gia đình ông TVN phải giao nhà đất lại cho ông PVH, bà VTV. Trường hợp có tranh chấp thì các bên sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ việc xem xét yêu cầu độc lập của ông PVH, bà VTV về việc buộc ông TVN phải trả lại nhà, đất tại thửa đất số 174, tờ bản đồ 22, phường TD, thành phố Biên Hòa là có căn cứ, đúng pháp luật. Số tiền ông TVN, bà NTH bỏ ra để sửa chữa nhà sẽ được xem xét sau.

[6.5] Đối với hợp đồng thuê nhà giữa bà LTB với ông TVN, bà NTH và các con các đương sự không tranh chấp trong vụ án này, bà LTH cũng đồng ý cho bà LTB toàn bộ tiền thuê nhà, coi như trả công bà LTB quản lý nhà đất. Do các đương sự không có yêu cầu gì nên Tòa án không xem xét.

[6.7] Về ý kiến của bà NTKH và Luật sư bảo vệ cho bà LTB cho rằng bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

Mặc dù bản án chính thức và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 170/2020/QĐ-SCBSBA ngày 16/11/2020 có khác nhau về nội dung buộc bà LTB phải trả tiền lãi suất cho bà LTH, nhưng biên bản nghị án có ghi rõ nội dung này và không có dấu hiệu ghi thêm. Do đó, Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 170/2020/QĐ-SCBSBA là có căn cứ, không làm thay đổi các nội dung phần quyết định đã được Hội đồng xét xử thông qua tại phòng nghị án.

Về họ của Hội thẩm nhân dân, mặc dù bản án, biên bản nghị án có ghi sai họ của bà Mùi, nhưng biên bản phiên toà sơ thẩm đã ghi đúng là Vũ Thị Mùi. Như vậy, đây chỉ là sai sót về chính tả.

Về việc đối chất giữa các đương sự: Mặc dù lời khai của bà VTV, ông Hoà, bà TTT về số tiền và địa điểm giao nhận (tên ngân hàng) là có khác nhau. Tuy nhiên đây là lời khai từ một phía và Toà án cấp sơ thẩm không căn cứ vào các lời khai này, mà căn cứ vào nhiều tài liệu chứng cứ khác để giải quyết vụ án. Hơn nữa, bà TTT là bị đơn vắng mặt suốt trong giai đoạn sơ thẩm. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm không tổ chức cho các đương sự đối chất với nhau không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Do đó, việc bà NTKH và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà LTB đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy tại phiên toà phúc thẩm, bà LTB, bà NTKH (là người đại diện hợp pháp của bà LTH) không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới. Do đó, kháng cáo của bà LTB, bà NTKH và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà LTB là không

có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà LTB và bà LTH là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bà LTB và bà NTKH (là người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Hải).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 264, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 133, Điều 501, Điều 502, Điều 503, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 126, Điều 127, Điều 169 Luật Đất đai năm 2003;

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

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà LTB, về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5340 ngày 19/11/2013 giữa bà LTB với bà TTT; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 210808 ngày 21/3/2013 của UBND thành phố Biên Hòa và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 549546 ngày 30/10/2015 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà LTH, về việc buộc bà LTB giao trả giá trị nhà, đất tại thửa 174, tờ bản đồ số 22, phường TD, thành phố Biên Hòa.

Buộc bà LTB phải trả cho bà LTH 7.296.118.360 (bảy tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu một trăm mười tám ngàn ba trăm sáu mươi) đồng.

Khi bản án có hiệu lực, kể từ ngày người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền phải trả thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do

Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

[3] Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà LTH, về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà LTB với bà TTT ngày 19/11/2013; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TTT với ông PVH, bà VTV và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 549546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông PVH, bà VTV.

[4] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông PVH và bà VTV.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2015 giữa PVH và bà VTV với bà TTT.

Buộc bà TTT, bà LTB, giao nhà đất tại thửa số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD, thành phố Biên Hòa cho ông PVH và bà VTV.

[5] Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông PVH và bà VTV, về việc yêu cầu ông TVN giao nhà đất tại thửa số 174, tờ bản đồ số 22, phường TD, thành phố Biên Hòa cho ông PVH và bà VTV.

[6] Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà LTH về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 210808 ngày 21/3/2013 của UBND thành phố Biên Hòa cấp cho bà LTB.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà LTB và bà LTH.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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