

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 129/2019/DS-PT
Ngày: 04-6-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Ông Nguyễn Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – 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 28 tháng 5 và 04 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án số 78/2018/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2019/QĐPT-DS ngày 14/02/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đinh Thị E, sinh năm 1947; thường trú: 41/3 khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Văn V, sinh năm 1972; thường trú: C8C, tổ 19, khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/12/2017), có mặt.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Bảo Q, sinh năm 1989; thường trú: 11/38 Nam Cao, khu phố 1, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1985; thường trú: Số 11/38 Nam Cao, khu phố 1, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/12/2017), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1961; thường trú: Số 11/38 Nam Cao, khu phố 1, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1985; thường trú: Số 11/38 Nam Cao, khu phố 1, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/12/2017), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2/ Chị Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1985; thường trú: Số 11/38 Nam Cao, khu phố 1, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3/ Anh Nguyễn Bảo T, sinh năm 1983; thường trú: Số 11/38 Nam Cao, khu phố 1, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1985; thường trú: Số 11/38 Nam Cao, khu phố 1, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/12/2017), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4/ Anh Lương Thiện Ph, sinh năm 1982; thường trú: Số 11/38 Nam Cao, khu phố 1, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5/ Anh Lê Xuân C, sinh năm 1984; thường trú: T07 chung cư Aview, phường Ph, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6/ Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1967 và bà Đỗ Thị Đường; cùng thường trú: Khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

7/ Bà Nguyễn Thị Tâm L, sinh năm 1978; thường trú: Số 9, đường số 9, tổ 15, khu phố 2, phường Linh T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

8/ Ông Lê Trọng Th, sinh năm 1978; thường trú: Số 208/3/10 Võ Văn Hát, phường Long Trường, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Huỳnh Phước H, Luật sư Công ty Luật TNHH Huỳnh Phước H và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

9/ Anh Nguyễn Vũ Bảo S, sinh năm 1980; thường trú: Số 98A/8, đường Phan Châu Trinh, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Huỳnh Phước H, Luật sư Công ty Luật TNHH Huỳnh Phước H và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

10/ Bà Phạm Mộng Tr, sinh năm 1970; thường trú: Số 95/5B, khu phố Đông An, phường Tân Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương (đang chấp hành án tại Trại giam Xuân Lộc), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

11/ Chị Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1982; thường trú: Số 13/39, khu phố Bình Minh 2, phường D1, thị xã D, tỉnh Bình Dương (đang chấp hành án tại trại giam An Phước), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

12/ Bà Nguyễn Thị Thùy Tr1, sinh năm 1967; thường trú: Số 11/4, khu phố Đông B, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

13/ Anh Trần Song Gi, sinh năm 1981; thường trú: Số 60 Gò Dưa, khu phố 4, phường Tam B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

14/ Ông Trần Văn Phòng, sinh năm 1972; thường trú: Số 84/8, ấp 4, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

15/ Bà Nguyễn Thị Trúc Phương, sinh năm 1960; thường trú: Số 9/4, khu phố B 1, phường D1, thị xã D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

16/ Ông Nguyễn Khắc Phong, sinh năm 1963; thường trú: Số 9/4, khu phố B 1, phường D1, thị xã D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

17/ Bà Đinh Thị Ên, sinh năm 1949; thường trú: Số 11/9, khu phố Tân Hòa, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

18/ Ông Châu Thanh Dân, sinh năm 1976; thường trú: Số 9/17, khu phố Đông Tân, phường D1, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

19/ Ông Huỳnh Hữu Hân, sinh năm 1977; thường trú: Số 374C Nguyễn An Ninh, khu phố Đ, phường D1, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

20/ Ủy ban nhân dân thị xã D; địa chỉ: Trung tâm Hành chính thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

21/ Văn phòng Công chứng D; địa chỉ: Số 108, đường số 9, Trung tâm Hành chính thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

22/ Văn phòng Công chứng P; địa chỉ: Số 45/5B đường ĐT743, khu phố Đông Tác, phường Tân Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

23/ Văn phòng Công chứng R; địa chỉ: 105B/14 Quốc lộ 1K, khu phố Nội Hoá 2, phường Bình A, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

24/ Phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 30/7 đường ĐT 743 C, khu phố Đồng An, phường Bình H, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

25/ Ủy ban nhân dân phường Đông H; địa chỉ: Khu phố Đông A, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

26/ Bà Nguyễn Thị Lệ Th, sinh năm 1958; thường trú: Số 45/12, khu phố Tây A, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ (niêm yết công khai).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ Bảo S, ông Lê Trọng Th, Phòng Công chứng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2017 của nguyên đơn là bà Đinh Thị E và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà Đinh Thị E là chủ sử dụng diện tích đất 282m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W647766, ngày 28/01/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thị xã D) cấp, diện tích đo đạc thực tế là 280m². Khoảng tháng 5/2003, bà E có nhờ bà Nguyễn Thị Thùy Tr1 sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà E để thế chấp Ngân hàng vay giùm bà E số tiền 50.000.000 đồng. Khi bà E giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Tr1 có viết tờ giấy cam kết và đưa cho bà E 10.000.000 đồng. Sau đó nhiều lần bà E tìm bà Tr1 để hỏi thủ tục vay tiền nhưng bà Tr1 nói chưa xong và né tránh việc gặp bà E. Đến khoảng năm 2011, bà E mới gặp được bà Tr1 thì bà Tr1 trả lời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà E đã bị thất lạc. Do bà E không am hiểu pháp luật nên không làm thủ tục báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan có thẩm quyền. Đến tháng 9/2011, bà E thực hiện thủ tục làm hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân thị xã D thì được trả lời là đất của bà E đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bảo Q tại Phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương nên hồ sơ của bà E không được chấp nhận.

Qua tìm hiểu thông tin bà E biết được Phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương đã căn cứ vào hồ sơ và đơn có mất giấy chứng minh nhân dân để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bảo Q. Thực tế bà E không biết ông Q là ai và không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q. Vì vậy, ngày 22/12/2011 bà E làm đơn ngăn chặn gửi tại UBND phường Tân Đ, nhưng UBND phường không nhận đơn. Bà E đã gửi đơn khiếu nại đến Công an tỉnh Bình Dương, đơn của bà E được cơ quan công an thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật về hình sự đối với hành vi sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà E để lừa dối trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vụ án hình sự đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử, tuy nhiên phân trách nhiệm dân sự không giải quyết. Quyền sử dụng đất của bà E bị phân chia ra nhiều lô nhỏ và chuyển nhượng cho nhiều người. Hiện tại gia đình ông Lê Trọng Th, bà Nguyễn Thị Tâm L và ông Nguyễn Vũ Bảo S là người quản lý, sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị E với ông Nguyễn Bảo Q được Phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương chứng thực số 1012, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2009 là vô hiệu;

+ Buộc ông Lê Trọng Th, bà Nguyễn Thị Tâm L và ông Nguyễn Vũ Bảo S trả lại cho bà Đinh Thị E diện tích đất 282m² theo diện tích đo đạc thực tế là

280m² tọa lạc tại khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông Nguyễn Bảo Q không biết nguyên đơn bà Đinh Thị E là ai. Ông Q thừa nhận có đứng tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 14/3/2009 tại Phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương. Việc đứng tên trong hợp đồng này chỉ là đứng tên giùm ông Lương Thiện Ph và bà Nguyễn Thị Thúy V. Việc làm giấy tờ sang tên là do ông Ph và bên người chuyển nhượng đất thực hiện, ông Q không biết. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Ph làm thủ tục tặng cho toàn bộ diện tích đất nêu trên cho mẹ ông là Nguyễn Thị R để làm thủ tục hợp thức hóa giấy tờ tách thửa nhằm thuận tiện trong việc chuyển nhượng tiếp cho người khác. Hiện tại ông Nguyễn Vũ Bảo S, ông Lê Trọng Th và bà Nguyễn Thị Tâm L đang quản lý, sử dụng đất (mỗi người một lô theo diện tích tách thửa). Ông Q không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thúy V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Bảo T trình bày:

Thông nhất lời trình bày của ông Nguyễn Bảo Q về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2009 ký giữa ông Q và bà E tại Phòng Công chứng T tỉnh Bình Dương và việc tách thửa, chuyển nhượng cho những người khác. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được thực hiện tại phòng công chứng hợp pháp. Vì vậy bà V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Thiện Ph trình bày:

Đầu năm 2009, ông Ph thỏa thuận giá cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Đinh Thị E là 350.000.000 đồng, nhưng phải ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng; sau thời gian 03 tháng nếu bà E không trả lại số tiền trên thì ông Ph được toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất cầm cố, lãi suất cầm cố là 5%/tháng. Ông Ph nhờ em vợ là Nguyễn Bảo Q đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phòng công chứng, ông Ph đã giao cho bà E số tiền 350.000.000 đồng trừ số tiền lãi 01 tháng là 17.500.000 đồng, số tiền còn lại ông Ph giao cho bà E là 332.500.000 đồng. Sau đó, hết thời gian 03 tháng như thỏa thuận ông Ph không thấy bà E liên hệ để đóng tiền lãi hay chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên làm thủ tục tặng cho mẹ vợ là bà Nguyễn Thị R. Từ bà R tặng cho và tách thửa để ông Nguyễn Bảo T và Nguyễn Thị Thúy V mỗi người đứng tên một giấy chứng nhận, phần đất còn lại bà R đứng tên. Ngày 28/12/2010, bà R đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà đứng tên cho ông Lê Trọng Th. Ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông đứng tên cho ông Nguyễn Vũ Bảo S

và đã sang tên. Bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà đứng tên cho ông Lê Xuân C. Ông C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang H và ông H đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tâm L. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng đều được thực hiện tại phòng công chứng, hiện nay ông San, ông Th và bà Linh đang quản lý, sử dụng đất. Khi tham gia phiên tòa hình sự tại TAND tỉnh Bình Dương, ông Ph mới biết bà Đinh Thị E và người ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Q là do mạo danh bà E chứ không phải bà E chủ sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Vũ Bảo S trình bày:

Ngày 28/12/2010, ông có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Bảo T diện tích đất là 89m² tọa lạc tại khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đ, thị xã D. Ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng, toàn bộ số tiền 210.000.000 đồng ông San đã giao cho bà Nguyễn Thị Thúy V (bà V đứng ra làm các thủ tục giấy tờ). Ông đã được UBND thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2011 diện tích 89m². Hiện nay tình trạng là đất trống chưa xây dựng gì, ông San chỉ làm hàng rào lưới B40 bao quanh. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn thì ông San không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu trả lại đất cho nguyên đơn thì ông San không đồng ý, vì việc ông nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, đất có giấy tờ hợp lệ.

- Ông Lê Trọng Th trình bày:

Ngày 28/12/2010, ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị R diện tích đất là 102m², tọa lạc tại khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đ, thị xã D, do bà R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng, toàn bộ số tiền 210.000.000 đồng ông đã giao cho bà V (bà V là người đứng ra làm các thủ tục chuyển nhượng). Ông Th đã được Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thị xã D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/01/2011, diện tích đất 102m². Ngày 11/5/2012 và ngày 29/11/2012 ông Th có làm đơn xác nhận tình trạng bất động sản tại phường Tân Đ đều được Ủy ban nhân dân phường Tân Đ xác nhận đất không thuộc diện quy hoạch, giải tỏa và không tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông chỉ làm hàng rào lưới B40, hiện trạng vẫn là đất trống. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn thì ông không có ý kiến gì. Còn yêu cầu trả lại đất cho nguyên đơn, ông không đồng ý, vì việc nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, đất cũng có giấy tờ hợp lệ.

- Bà Nguyễn Thị Tâm L trình bày:

Ngày 12/12/2015, bà nhận chuyển nhượng nhà, đất diện tích 89m² của ông Nguyễn Quang H và bà Đỗ Thị Đường. Ông H, bà Đường đã được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02956, ngày 14/12/2015, giá chuyển nhượng là 635.000.000 đồng. Bà Linh biết diện tích đất này của vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng của ông Lê Xuân C, còn nguồn

gốc trước đó như thế nào thì bà không biết. Việc bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp. Ngày 31/12/2015, bà đã được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp nhật biến động sang tên bà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn thì bà không có ý kiến gì. Về yêu cầu bà trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì bà không đồng ý.

- Ông Nguyễn Quang H, bà Đỗ Thị Đường trình bày:

Thông nhất với các nội dung trình bày về chuyển nhượng giữa ông, bà với bà Nguyễn Thị Tâm L. Về nguồn gốc đất là do ông, bà nhận chuyển nhượng từ ông Lê Xuân C. Đối với bà Đinh Thị E ông, bà không biết bà E cho đến khi Công an tỉnh Bình Dương mời làm việc thì ông, bà mới biết sự việc lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Lê Xuân C trình bày: Cuối năm 2011, ông nhận chuyển nhượng diện tích đất từ bà Nguyễn Thị Thúy V, giá 300.000.000 đồng đã được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông xây nhà cấp 4 và chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Quang H, bà Đỗ Thị Đường.

- Bà Phạm Mộng Tr trình bày:

Năm 2009, bà nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W647766 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp ngày 28/01/2003 do bà Đinh Thị E đứng tên từ bà Hoa (bà không biết rõ về nhân thân của bà Hoa). Bà đã cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà Bùi Thị Lệ Thanh để vay số tiền 100.000.000đ, lãi suất 3%/tháng. Sau khi thanh toán tiền nợ và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Thanh, bà Tr giao cho bà Nguyễn Thị Diễm H tìm người vay tiền và liên hệ được ông Lương Thiện Ph. Ông Ph đồng ý cho bà vay 350.000.000 đồng dưới hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lãi suất 05%/tháng. Bà Tr nhờ ông Châu Thanh Dân tìm người xác nhận tình trạng bất động sản, làm đơn có mặt chứng minh nhân dân của bà E. Ông Dân nhờ ông Huỳnh Hữu Hãn thực hiện các thủ tục nêu trên, nhưng bà Tr không nói mục đích để làm gì. Bà thuê 01 người bán vé số mạo danh bà Đinh Thị E để bà H chở đến Phòng Công chứng T tỉnh Bình Dương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà Tr không biết là ông Lương Thiện Phước nhờ ông Nguyễn Bảo Q đứng tên. Tại Phòng Công chứng T, ông Ph giao cho bà H 332.500.000 đồng đã trừ 01 tháng tiền lãi, bà H đã giao số tiền trên lại cho bà Tr. Bà Tr cho bà H 200.000 đồng, cho người đóng vai bà E 500.000 đồng. Về số tiền đã nhận của ông Ph, bà Tr sẽ có trách nhiệm trả lại. Đối với bà Hoa và bà Bùi Thị Lệ Thanh thì bà không có địa chỉ cụ thể để cung cấp cho Tòa án. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Diễm H trình bày:

Bà H là người giúp việc của bà Tr. Năm 2009, bà Tr đưa cho bà một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Đinh Thị E để tìm người vay tiền. Thông qua Trần Song Gi tìm được người cho vay tiền là ông Ph, nhưng ông Ph nêu điều kiện là phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày hôm sau, bà Tr nhờ 01 người đóng vai bà Đinh Thị E đến quán cà phê gặp ông Giang và ông Ph thỏa thuận cách thức vay tiền. Ngày 14/3/2009, các bên đến Phòng Công chứng T ký hợp đồng, người phụ nữ đóng giả bà E ký bên chuyển nhượng, ông Ph giao tiền cho người phụ nữ đóng vai bà E. Sau khi ký kết hợp đồng tại Phòng Công chứng T xong, người phụ nữ đóng vai bà E mang tiền về đưa cho bà Tr và bà Tr cho bà 200.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có ý kiến gì.

- Ông Châu Thanh Dân trình bày:

Năm 2009, bà Tr nhờ ông liên hệ với ông Huỳnh Hữu Hãn để làm giấy xác nhận tình trạng bất động sản đối với quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị E nhưng không biết mục đích để làm gì, chỉ đến khi Tòa án xét xử vụ án hình sự đối với hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản thì ông Dân mới biết sự thật vụ việc. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không có ý kiến gì.

- Ông Huỳnh Hữu Hãn trình bày:

Khoảng năm 2008-2009, ông Châu Thanh Dân đưa cho ông 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Đinh Thị E để nhờ làm thủ tục có mặt chứng minh nhân dân và xác nhận tình trạng bất động sản, nhưng không biết mục đích để làm gì. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không có ý kiến gì.

- Ông Trần Văn Phòng trình bày:

Ngày 14/3/2009, căn cứ vào đơn có mặt chứng minh nhân dân của bà Đinh Thị E, ông có chứng thực 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với ông Nguyễn Bảo Q. Thủ tục công chứng thời điểm đó quy định không chặt chẽ, nên phòng công chứng căn cứ vào đơn có mặt chứng minh nhân dân để công chứng hợp đồng. Các văn bản công chứng đều được đối chiếu với người tham gia công chứng. Tại phiên tòa hình sự, ông mới biết có sự lừa đảo của bà Tr nhằm chiếm đoạt diện tích đất của nguyên đơn. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có ý kiến gì.

- Ông Trần Song Gi trình bày:

Đầu năm 2009, ông biết bà Nguyễn Thị Diễm H thông qua một người bạn. Bà H có đến gặp ông để hỏi việc bán đất, do ông không có nhu cầu mua nên ông đã giới thiệu ông Lương Thiện Ph. Việc ông Ph mua bán đất thế nào ông không biết, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Đinh Thị E trình bày:

Khoảng năm 2006-2007, bà đưa bà Đinh Thị E đến gặp bà Nguyễn Thị Thùy Tr1 để nhờ bà Tr1 dùng sổ đỏ của bà E để thế chấp vay tiền, nhưng không

được. Khoảng một thời gian sau, bà E hỏi sổ đỏ thì bà Tr1 nói là mất và nói sẽ làm lại sổ đỏ cho bà E, nhưng bà E không đồng ý. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Thùy Tr1 trình bày:

Khoảng tháng 10/2005, bà Đinh Thị E đưa bà Đinh Thị E đến nhờ bà vay thế chấp sổ đỏ tại Ngân hàng vay 50.000.000 đồng, nhưng do không có giấy phép kinh doanh nên không vay được. Sau đó bà giới thiệu để bà Nguyễn Thị Lê Th cho vay 10.000.000 đồng, bà E đưa sổ đỏ cho bà Tr1 và bà Tr1 đưa 10.000.000 đồng cho bà E, hai bên có làm giấy biên nhận. Bà Tr1 đã giao sổ đỏ của bà E cho bà Thủy, sau đó bà Thủy bỏ trốn. Số tiền 10.000.000 đồng trên là của bà Thủy, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có ý kiến gì.

- Phòng Công chứng T trình bày:

Ngày 14/3/2009, Phòng Công chứng T công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 282m² giữa bà Đinh Thị E với ông Nguyễn Bảo Q theo đúng trình tự, thủ tục hồ sơ và đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, phòng công chứng không nhận được bất kỳ văn bản nào đề nghị ngăn chặn việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Việc Phòng Công chứng T căn cứ vào đơn có mất chứng minh nhân dân của bà E để công chứng hợp đồng là do theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 35 Luật công chứng năm 2006 có quy định người công chứng phải cung cấp “Bản sao giấy tờ tùy thân” nhưng lại không có văn bản nào hướng dẫn giấy tờ tùy thân là bao gồm những loại giấy tờ gì. Đối với các giấy tờ kèm theo hợp đồng công chứng lưu trữ tại phòng công chứng chỉ có các bản photo không có bản sao y; công chứng viên có đối chiếu bản chính hay không thì phòng công chứng không nắm rõ. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng Công chứng T không có ý kiến gì.

- Ủy ban nhân dân thị xã D có văn bản đề nghị Tòa án nhân dân thị xã D giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân phường Đ, thị xã D có văn bản đề nghị Tòa án nhân dân thị xã D giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Văn phòng Công chứng P trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10313 ngày 17/11/2015 giữa ông Lê Xuân C với ông Nguyễn Quang H, bà Đỗ Thị Đường là đúng theo quy định của pháp luật; trình tự thủ tục đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014; đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất hợp pháp đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai 2013. Văn phòng Công chứng P đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng Công chứng D trình bày:

Các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 5600, quyền số 07-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28 và 29/7/2010; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 8098, 8099 quyền số 10 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2010; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10072, quyền số 12 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2010; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10073, quyền số 12 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10074, quyền số 12 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2010 được Văn phòng Công chứng D chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- Văn phòng Công chứng R trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4178 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2015 được Văn phòng Công chứng R chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2016/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị E về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Bảo Q.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị E với ông Nguyễn Bảo Q được Phòng Công chứng T tỉnh Bình Dương chứng thực số 1012, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2009 bị vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng Th với bà Nguyễn Thị R được Văn phòng Công chứng D chứng thực số 10074, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2010 bị vô hiệu;

Buộc ông Lê Trọng Th trả lại cho bà Đinh Thị E 743.246.000 (bảy trăm bốn mươi ba triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng.

Buộc ông Lương Thiện Ph và bà Nguyễn Thị Thúy V trả cho ông Lê Trọng Th 1.020.000.000 (một tỷ không trăm hai mươi triệu) đồng.

Buộc Phòng Công chứng T bồi thường cho ông Lương Thiện Ph và bà Nguyễn Thị Thúy V 102.000.000 (một trăm lẻ hai triệu) đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Diễm H và bà Phạm Mộng Tr liên đới trả cho ông Lương Thiện Ph, bà Nguyễn Thị Thúy V 918.000.000 (chín trăm mười tám triệu) đồng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Vũ Bảo S với ông Nguyễn Bảo T được Văn phòng Công chứng D chứng thực số 10073, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2010 bị vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Vũ Bảo S trả cho bà Đinh Thị E 332.066.000 (ba trăm ba mươi hai triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

Buộc ông Lương Thiện Ph và bà Nguyễn Thị Thúy V trả cho ông Nguyễn Vũ Bảo S 890.000.000 (tám trăm chín mươi triệu) đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Diễm H và bà Phạm Mộng Tr liên đới trả cho ông Lương Thiện Ph, bà Nguyễn Thị Thúy V 801.000.000 (tám trăm lẻ một triệu) đồng.

Buộc Phòng Công chứng T bồi thường cho ông Lương Thiện Ph và bà Nguyễn Thị Thúy V 89.000.000 (tám mươi chín triệu) đồng.

- Bà Nguyễn Thị Tâm L được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất 89m² ODT gắn liền các tài sản trên đất thuộc thửa 2124 tờ bản đồ số 9TDH.3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02956 (Phần B của Bản vẽ kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị Diễm H và Phạm Mộng Tr liên đới trả cho bà Đinh Thị E 801.000.000 (tám trăm lẻ một triệu) đồng.

Buộc Phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương bồi thường cho bà Đinh Thị E 89.000.000 (tám mươi chín triệu) đồng.

3. Bà Đinh Thị E được nhận chuyển nhượng 01 nền tái định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân thị xã D.

Bà Đinh Thị E được quyền sở hữu, sử dụng diện tích 43m² ODT thuộc thửa 2123, tờ bản đồ số 9TDH.3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02955 (Phần A của Bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02955 ngày 20/01/2011 để điều chỉnh cấp đổi với diện tích đất còn lại cho bà Đinh Thị E theo quy định của Luật Đất đai.

Buộc bà Đinh Thị E trả lại cho ông Nguyễn Vũ Bảo S trị giá hàng rào lưới B40 là 447.500 (bốn trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Lương Thiện Ph số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06 tháng 9 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng Th, anh Nguyễn Vũ Bảo S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương và ngày 13 tháng 9 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương yêu cầu xem xét phần quyết định có liên quan đến Phòng Công chứng T theo bản án nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Trọng Th và ông Nguyễn Vũ Bảo S: Bà Nguyễn Thị Ái Diễm và bà Nguyễn Thị Sương có ý kiến về việc đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào nên phần quyết định buộc ông Th, ông San thanh toán tiền cho bà E là không đúng. Vì đây là tài sản chung của vợ chồng, vợ chồng có quyền, nghĩa vụ chung về tài sản, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Diễm, bà Sương vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Diễm, bà Sương. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án nhân dân thị xã D đã tiến hành thụ lý, thủ tục hòa giải, đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án không đúng, cụ thể: Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị E với ông Nguyễn Bảo Q được Phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương chứng thực số 1012, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2009 là vô hiệu.

+ Buộc ông Lê Trọng Th, bà Nguyễn Thị Tâm L và ông Nguyễn Vũ Bảo S trả lại cho bà Đinh Thị E diện tích đất 282m² theo đo đạc thực tế là 280m² tọa lạc tại khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Như vậy, người bị kiện trong vụ án này là các ông bà: Nguyễn Bảo Q, Lê Trọng Th, Nguyễn Thị Tâm L và Nguyễn Vũ Bảo S, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định các ông, bà: Thạch, Linh, San là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án liên quan đến tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Vũ Bảo S với bà Nguyễn Thị Sương, ông Lê Trọng Th với bà Nguyễn Thùy Ái Diễm nhưng không đưa bà Sương, bà Diễm tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định những hợp đồng sau đây là vô hiệu là đúng theo quy định pháp luật, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị E với ông Nguyễn Bảo Q được Phòng Công chứng T tỉnh Bình Dương chứng thực số 1012, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2009; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng Th với bà Nguyễn Thị R được Văn phòng Công chứng D chứng thực số 10074, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2010; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Vũ Bảo S với ông Nguyễn Bảo T được Văn phòng Công chứng D chứng thực số 10073, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2010 đều bị vô hiệu. Nhưng không tuyên các hợp đồng tặng cho giữa ông Nguyễn Bảo Q với bà Nguyễn Thị R, giữa bà Nguyễn Thị R với ông Nguyễn Bảo T vô hiệu là thiếu sót.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn cứ làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị E với ông Nguyễn Bảo Q bị vô hiệu do lừa dối là chưa đầy đủ. Vì các đương sự là ông Lương Thiện Ph, bà Phạm Mộng Tr, bà Nguyễn Thị Diễm H đã thừa nhận bản chất của hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng vay tài sản. Do đó, hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 129, 132 Bộ luật Dân sự năm 2005. Từ đó phát sinh trách nhiệm bồi thường của ông Ph và bà V trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Vì ông Nguyễn Bảo San là người đang quản lý đất, đã bị giải tỏa một phần đất, diện tích còn lại là 43m² ODT thuộc thửa 2123, tờ bản đồ số 9TDH.3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02955 (Phần A của Bản vẽ kèm theo) nhưng cấp sơ thẩm không tuyên buộc ông San phải giao phần còn lại này cho bà E là thiếu sót. Xét thấy, kháng cáo của người liên quan là ông San, ông Th, Phòng Công chứng T có căn cứ chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của các ông Lê Trọng Th, Nguyễn Vũ Bảo S và Phòng Công chứng T tỉnh Bình Dương thực hiện trong thời hạn luật định. Vì vậy, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hầu hết có yêu cầu giải quyết vắng mặt và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt họ.

[3] Vụ án thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết là phù hợp.

Nội dung:

[4] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị E với ông Nguyễn Bảo Q được Phòng Công chứng T tỉnh Bình Dương công chứng số 1012, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2009 đã phát sinh các giao dịch dân sự tiếp theo cụ thể như sau:

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bảo Q và bà Nguyễn Thị R được Văn phòng Công chứng D công chứng số 5600 quyền số 7-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28 và ngày 29/7/2010.

[4.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị R và ông Lê Trọng Th được Văn phòng Công chứng D công chứng số 10074 quyền số 12-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28 /12/2010.

[4.3] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Bảo T được Văn phòng Công chứng D công chứng số 8098 quyền số 10-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 /10/2010.

[4.4] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị R và bà Nguyễn Thị Thúy Vy được Văn phòng Công chứng D công chứng số 8099 quyền số 10-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 /10/2010.

[4.5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bảo T và ông Nguyễn Vũ Bảo S được Văn phòng Công chứng D công chứng số 10073 quyền số 12-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28 /12/2010.

[4.6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy Vy và ông Lê Xuân C được Văn phòng Công chứng D công chứng số 10072 quyền số 12-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28 /12/2010.

[4.7] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân C và ông Nguyễn Quang H – bà Đỗ Thị Đường được Văn phòng Công chứng P công chứng số 10313 quyền số 11-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2015.

[4.8] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang H – bà Đỗ Thị Đường và bà Nguyễn Thị Tâm L được Văn phòng Công chứng R công chứng số 4178 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2015.

[5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị E với ông Nguyễn Bảo Q vi phạm chủ thể hợp đồng, cụ thể là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải bà Đinh Thị E chủ sử dụng đất mà do hành vi gian dối của bà Phạm Thị Mộng Trinh nhờ người đóng thế bà E ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm chiếm đoạt tài sản. Hành vi của bà Tr cấu thành “Tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và đã bị xét xử tại Bản án hình sự số 27/2017/HSST ngày 14/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (Bản án có hiệu lực pháp luật). Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tình tiết này thuộc tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng bị vô hiệu do bị lừa dối là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trong đó buộc người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất là ông Lê Trọng Th trả lại cho bà Đinh Thị E 743.246.000 đồng; buộc ông Nguyễn Vũ Bảo S trả cho bà Đinh Thị E 332.066.000 đồng; buộc ông Lương Thiện Ph và bà Nguyễn Thị Thúy V trả cho ông Lê Trọng Th 1.020.000.000 đồng; buộc ông Lương Thiện Ph và bà Nguyễn Thị Thúy V trả cho ông Nguyễn Vũ Bảo S 890.000.000 đồng. Bà Đinh Thị E được nhận chuyển nhượng 01 nền tái định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân thị xã D (được đền bù do diện tích đất của ông Th bị giải tỏa); bà Đinh Thị E được quyền sở hữu, sử dụng diện tích 43m² ODT thuộc thửa 2123, tờ bản đồ số 9TDH.3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02955 (do ông Nguyễn Vũ Bảo S đứng tên); kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02955 ngày

20/01/2011 (do ông Nguyễn Vũ Bảo S đứng tên) để điều chỉnh cấp đổi với diện tích đất còn lại cho bà Đinh Thị E theo quy định của Luật Đất đai; buộc bà Đinh Thị E trả lại cho ông Nguyễn Vũ Bảo S trị giá hàng rào lưới B40 là 447.500 đồng

[6] Như vậy, quyền lợi của ông Th và ông San trực tiếp bị ảnh hưởng, nên hai ông kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th và ông San khai quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng các ông, Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án không mời vợ các ông tham gia tố tụng và cung cấp tài liệu chứng cứ là bản sao Giấy chứng nhận kết hôn số 109 ngày 07/10/2008 do Ủy ban nhân dân xã Hòa Thắng, huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên cấp chứng nhận kết hôn giữa ông Lê Trọng Th và bà Nguyễn Thùy Ái Diễm; Giấy chứng nhận kết hôn số 41 ngày 28/8/2009 do Ủy ban nhân dân xã Cam Phú, huyện Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa cấp chứng nhận kết hôn giữa ông Nguyễn Vũ Bảo S và bà Nguyễn Thị Sương. Do đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ mới, Hội đồng xét xử đã quyết định ngừng phiên tòa để làm việc với bà Nguyễn Thùy Ái Diễm và bà Nguyễn Thị Sương. Tuy nhiên, bà Diễm và bà Sương không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập mà có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án ngày 16/5/2019 như sau: Bà Sương trình bày “Tôi biết được vụ án này thông qua chồng tôi là ông Bảo San. Tuy nhiên, tôi chỉ biết là có người khởi kiện tại Tòa án đòi lại đất của vợ chồng tôi đã mua do có người giả mạo chữ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể vụ án như thế nào thì tôi không được biết. Hôm nay, Tòa án triệu tập tôi tham gia phiên tòa phúc thẩm thì tôi không đồng ý vì đến nay quyền kháng cáo bản án sơ thẩm của tôi không còn. Hơn nữa, tại cấp phúc thẩm, tôi cũng không thể có yêu cầu độc lập để tham gia vụ án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tôi được. Tôi yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm...”. Bà Diễm xác định bà là vợ của ông Lê Trọng Th và có ý kiến, yêu cầu tương tự ý kiến của bà Sương. Ý kiến bằng văn bản của bà Sương, bà Diễm đều có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân nơi các bà cư trú. Như vậy, đã có căn cứ khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Sương và bà Diễm) là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[7] Mặt khác, đơn khởi kiện của nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị E với ông Nguyễn Bảo Q được Phòng Công chứng T tỉnh Bình Dương công chứng số 1012, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2009 vô hiệu. Buộc ông Th, ông San và bà Nguyễn Thị Tâm L trả cho nguyên đơn diện tích đất 282 m². Thực tế, diện tích đất ông Th, ông San và bà Linh đã chuyển dịch qua nhiều người, thông qua nhiều giao dịch (hợp đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích và hướng dẫn nguyên đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với các giao dịch trước khi ông Th, ông San và bà Linh nhận chuyển nhượng; không hỏi các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không để xem xét hiệu lực của tất cả các giao dịch cũng như lỗi và trách nhiệm bồi thường của tất cả các chủ thể tham gia các giao dịch

đó là không đúng. Tính chất các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th, ông San, bà Linh tham gia là như nhau, nhưng đường lối Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không thống nhất với nhau, cụ thể là tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà Nguyễn Thị R; giữa ông Nguyễn Vũ Bảo S với ông Nguyễn Bảo T vô hiệu; buộc ông Th, ông San có nghĩa vụ hoàn trả quyền sử dụng đất và một phần giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nhưng lại giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất bà Linh nhận chuyển nhượng. Cả bà E và bà Linh không kháng cáo. Tuy nhiên quyền lợi, nghĩa vụ của bà Linh còn liên quan đến các giao dịch trước đó mà Tòa án chưa xem xét. Khi giải quyết lại vụ án, trường hợp các đương sự (trong đó có bà E) đồng ý xác định quyền lợi của bà Linh được quyền sử dụng đất này thì Tòa án ghi nhận.

[8] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và giải quyết vụ án không triệt để, nên cần hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại bảo đảm đúng quy định của pháp luật và triệt để vụ án. Kháng cáo của ông Th, ông San là có căn cứ; kháng cáo của Phòng Công chứng T khi giải quyết vụ án sơ thẩm lại thì Tòa án cấp sơ thẩm cần hỏi ý kiến của Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương về trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Phòng Công chứng T và xem xét vấn đề có liên quan hay không đến Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

[9] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về đánh giá chứng cứ và đề nghị hủy bản án sơ thẩm là phù hợp. Tuy nhiên, ý kiến về tư cách đương sự là chưa phù hợp. Vì việc khởi kiện ai là quyền định đoạt của đương sự, khi giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ông Th, ông San và bà Linh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xem xét quyền lợi, nghĩa vụ của họ là bảo đảm tố tụng.

[10] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Trọng Th, ông Nguyễn Vũ Bảo S và Phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương.

Hủy Bản án số 78/2018/DSST ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã D. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thị xã D giải quyết sơ

thẩm lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Lê Trọng Th, ông Nguyễn Vũ Bảo S và Phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0020102, 0020103 ngày 06 tháng 9 năm 2018 và số 0020188 ngày 21 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã D;
- Chi cục THADS thị xã D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Ngô Văn Minh