TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 385/2023/DS-PT
Ngày 14-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Trần Thị Thanh Trúc

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 321/2023/QĐ-PT ngày 08/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 339/2023/QĐ-PT ngày 29/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị P, sinh năm 1987; địa chỉ: số E, đường D, tổ B, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Trần Thanh B, sinh năm 1995, địa chỉ: số A, đường T, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 30/5/2022); có mặt.

2. Ông Lê Thế A, sinh năm 1976; địa chỉ: số G, đường N, khu dân cư P, tổ C, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn S – Luật sư của Chi nhánh Công ty L tại Đồng Nai thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: D, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: số A, đường T, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972, có mặt;

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1978, có mặt;

Cùng địa chỉ: số A, đường T, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Trần Trung T, sinh năm 1976, có mặt;

2.4. Bà Lê Thị P1, sinh năm 1985, có mặt;

Cùng địa chỉ: số D, đường D, tổ B, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà P1: Bà Nguyễn Thị Diễm H1 – Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ: số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Ngân hàng TMCP Á1 (A1), địa chỉ trụ sở: số D, N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thái Thiên Q, sinh năm 1992; địa chỉ liên lạc: tầng H, Toà nhà A1, số D – 446, đường Cách mạng tháng T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản uỷ quyền ngày 04/11/2022) , có mặt.

2. Ông Trần Trung T1, sinh năm 1983, địa chỉ: số E, đường D, tổ B, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Công ty TNHH Một thành viên G (viết tắt Công ty G); địa chỉ: thửa đất số 7, tờ bản đồ số 777, tổ F, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người người đại diện hợp pháp: Ông Trần Trung T1, sinh năm 1983; chức vụ: Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty, vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng Thành Phố M; địa chỉ: ô B - B, lô G, khu phố T, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thế H2, chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng, có đơn xin vắng mặt.

5. Văn phòng C; địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu T2, chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng, có đơn xin vắng mặt.

6. Anh Trần Minh T3, sinh năm 2004 (con ông T, bà P1); địa chỉ: số D, đường D, tổ B, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Trần Trung T, bà Lê Thị P1, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, các phiên hoà giải và tại phiên toà, nguyên đơn Phạm Thị P và người đại diện theo uỷ quyền Trần Thanh B thống nhất trình bày:

Ngày 16/7/2020, bà Phạm Thị P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 314m^2, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 72, toạ lạc tại khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (viết tắt thửa đất số 114), từ vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị V, tổng giá trị khu đất là 14.650.000.000 đồng *(thanh toán làm 02 lần: lần 01 là 8.700.000.000 đồng, lần 02 là 5.950.000.000 đồng)*. Tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ). Việc chuyển nhượng các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, được ký kết và công chứng tại Văn phòng Công chứng Thành Phố M, theo số công chứng 009466, quyển số 07/2020TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đến khi bàn giao đất thì ông H, bà V có cho bà P biết trên đất hiện có vợ chồng ông Trần Trung T, bà Lê Thị P1 (*là họ hàng với ông H bà V*) ở nhờ. Ông H, bà V hứa rằng trong thời gian chờ cấp sổ đất ra tên bà P thì ông H, bà V sẽ yêu cầu ông T, bà P1 rời đi để giao đất cho bà P.

Ngày 24/7/2020, phần đất chuyển nhượng nêu trên được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Thị P, theo hồ sơ số 009980. Bà P nhiều lần yêu cầu ông H, bà V phải giải quyết để ông T, bà P1 không ở trên đất của bà P nữa nhưng ông H, bà V không thực hiện. Việc bà Phạm Thị P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp, đã được cấp giấy tờ chứng nhận. Việc ông T, bà P1 không rời đi làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc sử dụng tài sản của bà P. Vì vậy, bà P khởi kiện các ông bà nêu trên ra tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật với các yêu cầu sau:

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị V phải bàn giao quyền sử dụng đất tại thửa đất số 114, cho bà Phạm Thị P;

- Buộc ông Trần Trung T, bà Lê Thị P1 phải di dời người và tài sản cá nhân ra khỏi thửa đất số 114;

Đối với yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Trần Trung T và bà Lê Thị P1 thì bà P hoàn toàn không đồng ý. Vì việc bà P nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, tại thời điểm chuyển nhượng, toàn bộ khu đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V, giấy phép xây dựng nhà cấp 4 cũng do ông Nguyễn Văn H đứng tên chủ xây dựng. Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng và được cập nhật sang tên mình, bà Phạm Thị P cùng chồng là ông Trần Trung T1 đã thế chấp toàn bộ diện tích đất để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty G tại Ngân hàng A1.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng A1 về việc yêu cầu "công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BAT.BĐDN.362.290720 ngày 30/7/2020 được ký kết giữa A1 và ông Trần Trung T1, bà Phạm Thị P" thì bà P đồng ý, vì việc thế chấp bảo lãnh của bà P và ông T1 là tự nguyện, tài sản thế chấp là tài sản của vợ chồng bà P, ông T1.

Về trị giá căn nhà trên đất nếu do ông T và bà P1 xây dựng thì bà P tự nguyện thanh toán trị giá căn nhà cho ông T, bà P1 theo giá mà Hội đồng đã định giá.

Tại đơn phản tố, đơn phản tố bổ sung, các phiên hoà giải và tại phiên toà, bị đơn ông Trần Trung T và bà Lê Thị P1 thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông T, bà P1 với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V có mối quan hệ là anh em họ hàng trong gia đình. Năm 2019, vợ chồng ông T, bà P1 từ xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông xuống thành phố T, tỉnh Bình Dương để làm ăn, sinh sống. Do ông H, bà V biết vợ chồng ông T, bà P1 đang có nhu cầu mua đất tại thành phố T, tỉnh Bình Dương để định cư lâu dài, kinh doanh buôn bán và tạo điều kiện thuận lợi cho các con ăn học nên vợ chồng ông H, bà V đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà P1 một phần đất có diện tích 108,8m^2, nằm trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114. Đây là phần đất do ông H, bà V là chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 138409, số vào sổ cấp GCN CS06643 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/7/2018, cập nhật ngày 28/3/2019 mang tên ông Nguyễn Văn H.

Tuy nhiên, ông H, bà V không ký ngay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng cho vợ chồng ông T, bà P1 với lý do ông H, bà V chưa kịp tiến hành các thủ tục như đo đạc, tách thửa đất, xin xác nhận tình trạng bất động sản nên đề nghị trong thời hạn 05 tháng sẽ chuẩn bị đầy đủ tất cả hồ sơ đối với bên chuyển nhượng để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C có thẩm quyền.

Vì tin tưởng ông H, bà V là anh em trong gia đình và do không am hiểu pháp luật nên vào ngày 28/04/2019, vợ chồng ông T, bà P1 đã đồng ý ký giấy tay với ông H, bà V để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 108,8m^2 (chiều ngang 10m x chiều dài 10,88m) nằm trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114, giá chuyển nhượng 3.475.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng), thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019. Vợ chồng ông T, bà P1 đã thanh toán và ông H, bà V đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 3.475.000.000 đồng.

Ngay sau khi ký hợp đồng và nhận đủ tiền, ông H, bà V đã giao phần đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà P1 trực tiếp quản lý, sử dụng. Đồng thời, ông H đã giúp vợ chồng ông T, bà P1 đứng ra xin giấy phép xây dựng tại Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thành phố T để vợ chồng ông T, bà P1 tự bỏ tiền xây dựng nhà ở trên phần đất này theo nội dung đã cam kết tại Điều 3 và điểm b khoản 1 Điều 5 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 16/3/2020, UBND thành phố T đã cấp giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở có diện tích 78,8m^2, tọa lạc tại thửa đất số 114, thể hiện tại Giấy phép xây dựng số 742/GPXD-UBND, ngày 16/3/2020 của UBND thành phố T.

Sau khi được cấp giấy phép xây dựng, vợ chồng ông T, bà P1 đã xây dựng 01 nhà cấp 4, diện tích 78,8m^2, kết cấu: 1 trệt, 1 lửng, tường gạch, mái tole, nền gạch gắn liền với diện tích 108,8m^2 để sinh sống cũng như phục vụ mục đích kinh doanh của gia đình. Vợ chồng ông T, bà P1 đã mở cửa hàng tạp hóa mang tên Bách hóa tổng hợp Quang M, để kinh doanh, buôn bán.

Tháng 9/2019, khi đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng có thẩm quyền, vợ chồng ông T, bà P1 đã liên tục liên hệ yêu cầu ông H, bà V cung cấp hồ sơ pháp lý liên quan đến diện tích 108,8m^2 và yêu cầu ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng để vợ chồng ông T, bà P1, tiến hành đăng ký đất đai tại cơ quan có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, ông H, bà V liên tục hứa hẹn mà không thực hiện.

Đến tháng 4/2021, vợ chồng ông T, bà P1 bất ngờ nhận được lời đe dọa từ phía bà Phạm Thị P về việc yêu cầu vợ chồng ông T, bà P1 phải chuyển đi khỏi khu đất, hơn nữa còn đe dọa rằng nếu vợ chồng ông T, bà P1 không thực hiện theo yêu cầu thì bà P sẽ cho người đến xử lý vợ chồng ông T, bà P1.

Sau quá trình tìm hiểu, vợ chồng ông T, bà P1 được biết ông H, bà V đã làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích đất 314m^2, thuộc thửa số 114, trong đó bao gồm cả diện tích 108,8m^2 mà vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà V từ năm 2019 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông T, bà P1 xây dựng cho bà P.

Hành vi của ông H, bà V và bà P đã xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T, bà P1, bởi các lý do sau:

- Thứ nhất, ngày 28/4/2019, ông H, bà V đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà P1 phần đất diện tích 108,8m^2 nằm trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114.

- Thứ hai, vợ chồng ông T, bà P1 đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền 3.475.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng) cho ông H, bà V.

- Thứ ba, từ tháng 4/2019 đến nay, ông H, bà V đã giao và vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận diện tích 108,8m^2 nằm trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114, để trực tiếp sinh sống, quản lý, sử dụng.

- Thứ tư, vợ chồng ông T, bà P1 đã đầu tư toàn bộ chi phí để xây dựng kiên cố 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 78,8m^2, kết cấu 1 trệt, 1 lửng, tường gạch, mái tole, nền gạch gắn liền với phần đất diện tích 108,8m^2. Hiện nay, vợ chồng ông T, bà P1 cùng 02 con nhỏ là Trần Minh T3, sinh năm 2004 và Trần Minh Q1, sinh năm 2010 đang sinh sống ổn định và kinh doanh cửa hàng tạp hóa mang tên Bách hóa tổng hợp Quang Minh ngay trên phần diện tích đất này.

- Thứ năm, bà P là người biết rõ về mối quan hệ giữa vợ chồng ông T, bà P1 với ông H, bà V, biết vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà V diện tích 108,8m^2 nêu trên từ ngày 28/04/2019, biết vợ chồng ông T, bà P1 đã xây dựng nhà ở kiên cố và hiện đang kinh doanh cửa hàng tạp hóa mang tên Bách hóa tổng hợp Quang M ngay trên phần đất này nhưng vẫn thỏa thuận nhận chuyển nhượng cả diện tích 108,8m^2 mà vợ chồng ông T, bà P1 đã mua của ông H, bà V.

Theo vợ chồng ông T, bà P1 được biết, năm 2020 ông H, bà V chuyển nhượng cho bà P toàn bộ diện tích đất 314m^2, thuộc thửa số 114, trong đó bao gồm cả phần diện tích 108,8m^2 mà vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà V từ năm 2019 và tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà P1 là căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông T, bà P1 xây dựng mà không thông báo, thỏa thuận hay có bất kỳ sự đồng ý nào của vợ chồng ông T, bà P1.

Như vậy, ông H, bà V, bà P biết rõ việc vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 108,8m^2 nêu trên và đã xây dựng nhà kiên cố trên đất từ năm 2019 nhưng đến năm 2020, ông H, bà V và bà P vẫn thoả thuận chuyển nhượng cả phần đất của vợ chồng ông T, bà P1 (giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông H, bà V thực hiện sau thời điểm vợ chồng ông T, bà P1 nhận chuyển nhượng là hơn 14 tháng). Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà V với bà P đối với diện tích đất 314m^2, thuộc thửa số 114, vô hiệu một phần.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: "2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực."

Ngoài ra, tại thời điểm Ngân hàng A1 đến thẩm định tài sản thế chấp là diện tích đất 314m^2, thuộc thửa đất số 114, thì Ngân hàng A1 biết rõ vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận chuyển nhượng và là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích 108,8m^2 nằm trong tổng diện tích 314m^2, đồng thời biết rõ tài sản là căn nhà cấp 4 gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà P1 nhưng vẫn đồng ý nhận thế chấp là trái quy định của Ngân hàng, trái quy định của pháp luật.

Điều này trong quá trình cán bộ Ngân hàng A1 đến thẩm định thì gia đình vợ chồng ông T, bà P1 đã phản đối quyết liệt và không đồng ý cho thế chấp phần đất vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận chuyển nhượng cùng với các tài sản thuộc

quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà P1 trên phần đất này, sự việc được nhiều người bà con hàng xóm, khu phố đều biết và cán bộ Ngân hàng A1 cũng nói sẽ không nhận thế chấp phần đất vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận chuyển nhượng có diện tích 108,8m^2 nêu trên.

Tuy nhiên sau đó Ngân hàng A1 đã cố tình bỏ qua việc thẩm định đất có tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà P1, bỏ qua ý kiến của vợ chồng ông T, bà P1 là những người trực tiếp sinh sống trên đất và vẫn tiếp tục ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị P và ông Trần Trung T1 để cấp tín dụng cho Công ty G là không hợp pháp và đến khi giữa vợ chồng ông T, bà P1 với bà P xảy ra tranh chấp thì vợ chồng ông T, bà P1 mới biết việc thế chấp này.

Tại các phiên hòa giải tại Tòa án, chính ông H, bà V đã nhiều lần cam kết rằng chỉ vay tiền của bà P để đáo hạn Ngân hàng sau đó lấy tiền vay, còn phần đất vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận chuyển nhượng có diện tích 108,8m^2 nằm trong tổng diện tích 314m^2 vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình vợ chồng ông T, bà P1. Đồng thời, ông H, bà V cũng luôn khẳng định việc mua bán diện tích đất 314m^2, thuộc thửa số 114 của ông H, bà P chỉ là giả tạo để vay vốn Ngân hàng.

Việc bà P, ông T1 thế chấp toàn bộ diện tích đất 314m^2, thuộc thửa số 114, trong đó bao gồm cả diện tích đất 108,8m^2 mà vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà V từ năm 2019 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà P1 tại Ngân hàng A1 để vay vốn mà không có sự đồng ý của vợ chồng ông T, bà P1 đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T, bà P1.

Nay, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 28/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V và bà Phạm Thị P đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Trung T, bà Lê Thị P1 có diện tích 108,8m^2 (chiều ngang 10m x chiều dài 10,88m) nằm trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa số 114;

- Tuyên hủy nội dung cập nhật biến động "ngày 24/7/2020: chuyển nhượng cho bà Phạm Thị P, sinh năm 1987, Giấy chứng minh nhân dân số 281303124, địa chỉ thường trú: tổ F, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 009980" tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 138409, số vào sổ CS06643 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/7/2018, cập nhật ngày 28/3/2019 mang tên ông Nguyễn Văn H;

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/04/2019 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V với ông Trần Trung T, bà Lê Thị P1 đối với diện tích đất 108,8m^2 nằm trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa số 114, có hiệu lực pháp luật;

- Công nhận diện tích đất 108,8m^2 nằm trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa số 114, thuộc quyền sử dụng của ông Trần Trung T, bà Lê Thị P1;

- Công nhận cho vợ chồng ông T, bà P1 được toàn quyền thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông T, bà P1 đối với diện tích đất 108,8m^2 nằm trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa số 114;

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BAT.BĐDN.362.290720 ngày 30/7/2020 được ký kết giữa Ngân hàng A1 với bà Phạm Thị P và ông Trần Trung T1 liên quan đến phần đất vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận chuyển nhượng có diện tích 108,8m^2 nằm trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa số 114;

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A1 với bà Phạm Thị P và ông Trần Trung T1 liên quan đến việc thế chấp phần đất vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận chuyển nhượng diện tích 108,8m^2 nằm trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa số 114.

Tại bản tự khai, các phiên hoà giải và tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 18/12/2018, ông H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Trần Trung T diện tích 108,8m^2, thuộc một phần thửa số 114.

Ngày 08/01/2020, ông H đã chuyển nhượng phần đất còn lại 206m^2, thuộc một phần thửa số 114, cho bà Phạm Thị P và ông Trần Trung T1.

Sau đó, ông H có nhờ bà P, ông T1 vay giúp cho ông H số tiền 5.950.000.000 đồng và ông H đã ký hợp đồng sang tên toàn bộ diện tích đất cho bà P. Ông H xác định có cùng với vợ là bà Nguyễn Thị V ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị P toàn bộ diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 138409, số vào sổ CS06643 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/7/2018 cho bà Ngô Thị Bích T4, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H theo hồ sơ số 003831, ngày 28/3/2019. Sau khi ký kết hợp đồng, bà P đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Phạm Thị P theo hồ sơ số 009980, ngày 24/7/2020. Tuy nhiên, thực tế ông H, bà V chỉ chuyển nhượng cho bà P phần đất diện tích khoảng 206m^2, phần còn lại 108m^2 ông H, bà V đã ký chuyển nhượng cho ông T, bà P1. Do khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà P1 thì không được vì không phù hợp với quy định của pháp luật về việc tách thửa.

Việc ký kết hợp đồng để chuyển nhượng cả phần đất 108,8m^2 cho bà P là nhằm mục đích vay tiền để ông H đáo hạn Ngân hàng nên khi bà P chuyển tiền cho ông H tại Ngân hàng đã ghi mục đích chuyển tiền là *"thanh toán tiền chuyển nhượng đất"* là không đúng thực tế.

Về việc ông H bán phần đất 206m^2 cho bà P và ông T1 trước đây với giá 8.700.000.000 đồng là do phải vay lãi của ông T1, bà P với mức lãi suất rất cao và không có khả năng thanh toán nên phải gán đất cho ông T1, bà P.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng A1 thì ông H thống nhất. Tuy nhiên, ông H không đồng ý mục đích chuyển số tiền mà ông T1, bà P chuyển khoản vào Ngân hàng A1 để giải ngân cho khoản vay của ông H, đó không phải là tiền chuyển nhượng đất mà là tiền ông H vay của bà P, ông T1.

Trong trường hợp không tách sổ được thì ông H thống nhất việc ông T, bà P1 cùng đứng tên đồng sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất đối với ông T1, bà P. Vì việc chuyển nhượng 108,8m^2 đất giữa ông H, bà V với bà P là nhằm vay nợ để trả cho Ngân hàng, không phải chuyển nhượng đất thực tế.

Tại các phiên hoà giải và tại phiên hoà bị đơn Nguyễn Thị V trình bày:

Bà V là vợ ông Nguyễn Văn H, bà V xác định là chỉ bán cho ông T1, bà P phần đất diện tích 206m^2, phần đất còn lại 108m^2 đã bán cho ông T, bà P1 từ trước.

Bà V xác định có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 tại Văn phòng C Mới để chuyển nhượng toàn bộ khu đất cho bà P. Tuy nhiên, do tin tưởng chồng là ông H nên bà không xem kỹ nội dung hợp đồng nên đã ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích 314m^2 đất cho bà P.

Việc ông H vay mượn tiền của bà P, ông T1 thì bà V không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á1 (A1) trình bày:

Ngày 28/3/2019, ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 114 và được cập nhật thông tin đăng ký chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 138409, số vào sổ CS06643 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp.

Ngày 28/3/2019, ông Nguyễn Văn H thế chấp thửa đất số 114 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng A1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TDM.BĐCN.181.280319 được công chứng tại Văn phòng C (tỉnh Bình Dương), số công chứng 3143; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố T ngày 29/3/2019.

Ngày 14/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố T xóa đăng ký thế chấp thửa đất số 114 cho ông Nguyễn Văn H.

Ngày 16/7/2020, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 114 cho bà Phạm Thị P theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng bởi Văn phòng C Mới, tỉnh Bình Dương. Ngày 24/7/2020, bà Phạm Thị P được cập nhật nhận chuyển nhượng thửa đất số 114 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 138409, số vào sổ CS06643.

Ngày 30/7/2020, vợ chồng bà Phạm Thị P, ông Trần Trung T1 thế chấp thửa đất số 114 cho Ngân hàng A1 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BAT.BĐDN.362.290720 được công chứng tại Văn phòng C (tỉnh Bình Dương), số công chứng 7153; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cùng ngày 30/7/2020.

Ngân hàng A1 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019 (giấy tay) giữa ông H, bà V với ông T, bà P1 là hợp đồng vô hiệu do vi phạm hình thức giao dịch và vi phạm các điều cấm của luật vì:

- Thửa đất số 114 đã được thế chấp tại Ngân hàng A1 từ ngày 29/3/2019. Việc thế chấp chỉ chấm dứt khi cơ quan đăng ký đất đai xác nhận xóa nội dung đăng ký thế chấp vào ngày 14/7/2020. Kể từ khi Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất số 114 thì giao dịch thế chấp đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Ông H, bà V không được bán/chuyển nhượng một phần/toàn bộ thửa dất số 114 cho bất kỳ bên thứ ba nào khác trong suốt thời gian thế chấp tài sản cho Ngân hàng (từ ngày 29/3/2019 đến ngày 14/7/2020). Bất kỳ bên thứ ba nào nếu thực hiện giao dịch một phần/toàn bộ thửa đất số 114 với ông H, bà V thì giao dịch đều không có hiệu lực và bên thứ ba cũng không được công nhận là bên ngay tình. Do đó, việc ông H, bà V ký giấy tay để chuyển nhượng phần diện tích 108,8m^2 thuộc thửa đất số 114 đang thế chấp tại Ngân hàng A1 cho ông T, bà V là hành vi vi phạm điều cấm của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là loại hợp đồng phải được công chứng/chứng thực và phải được đăng ký giao dịch tại cơ quan đăng ký đất đai. Việc chuyển nhượng đất chỉ phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng giấy tay ngày 28/4/2019 giữa ông H, bà V với ông T, bà P1 không phát sinh hiệu lực vì không được công chứng/chứng thực theo quy định. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên cũng không phát sinh hiệu lực vì không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Hành vi chuyển nhượng đất bằng hình thức giấy tay của các bên là hành vi bị Luật Đất đai nghiêm cấm nên giao dịch không có giá trị pháp lý và không được pháp luật bảo vệ.

- Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/4/2019 không thể thực hiện được do việc xin tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất không đúng theo quy hoạch được phê duyệt. Tại đơn phản tố, ông T, bà P1 trình bày đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông H, bà V phần diện tích 108,8m^2 trong tổng diện tích 314m^2 thuộc thửa đất số 114. Như vậy, để thực hiện được việc chuyển nhượng nêu trên thì trước hết ông H, bà V phải thực hiện thủ tục tách thửa số 114 thành hai thửa riêng biệt. Tuy nhiên, tại Công văn số 2216/CNVPĐKĐĐ ngày 26/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T trả lời về việc có được tách thửa số 114 theo hướng tiếp giáp đường N12 hay không, thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã khẳng định: *"việc xin tách thửa tiếp giáp với đường N12 để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất là không đúng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt"*. Như vậy, việc tách thửa đối với thửa số 114 là không thể thực hiện được.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BAT.BĐDN.362.290720 ngày 30/7/2020 giữa ông T1, bà P và Ngân hàng A1 đã được giao kết hợp pháp và phát sinh hiệu lực:

Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng*

thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất".

Như vậy, GCNQSDĐ số CS06643 là chứng từ có giá trị pháp lý cao nhất ghi nhận người có quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 114 là vợ chồng bà Phạm Thị P, ông Trần Trung T1 vì đã được cơ quan đăng ký đất đai cập nhật biến động chuyển nhượng tại trang 03 của GCNQSDĐ vào ngày 24/7/2020. Ông T1, bà P là chủ thể duy nhất có đầy đủ quyền đối với thửa đất số 114, trong đó có quyền thế chấp theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013. Vì vậy, Ngân hàng A1 đã căn cứ vào GCNQSDĐ số CS06643 để quyết định nhận thế chấp tài sản từ ông T1, bà P là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Việc thế chấp thửa đất số 114 cũng đã được các bên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định thông qua việc ký kết hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền.

Từ những căn cứ nêu trên, có thể thấy tại thời điểm Ngân hàng A1 nhận thế chấp thửa đất số 114 thì (i). Các bên trong giao dịch là chủ thể có đầy đủ thẩm quyền xác lập giao dịch; (ii). Tài sản không phát sinh bất kỳ thông tin ngăn chặn giao dịch, khiếu nại hoặc tranh chấp; (iii). Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền và (iv). Ngân hàng A1 không biết, không thể biết và cũng không buộc phải biết về việc ông H, bà V ký bán giấy tay một phần thửa đất số 114 cho bên thứ ba, đặc biệt là khi tài sản đã được thế chấp tại Ngân hàng A1 ngay sau khi ông H, bà V nhận chuyển nhượng và chỉ được giải chấp để ông H, bà V chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 114 cho bà Phạm Thị P. Do đó, hợp đồng thế chấp và biện pháp thế chấp đã phát sinh hiệu lực, có hiệu lực đối kháng với người thứ ba nên phải được pháp luật công nhận và bảo vệ. Việc thế chấp tài sản chỉ chấm dứt theo quy định tại Điều 327 Bộ luật Dân sự 2015.

Về quy định bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình. Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 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"*. Như vậy, quyền lợi của người thứ ba sẽ được bảo đảm (giao dịch không bị vô hiệu) khi đáp ứng các điều kiện sau:

- Người thứ ba căn cứ vào việc đăng ký tài sản tại cơ quan Nhà nước để thực hiện giao dịch. Trường hợp này, Ngân hàng A1 đã căn cứ vào việc thửa đất số 114 đã được đăng ký quyền sử dụng cho bà Phạm Thị P để nhận thế chấp tài sản là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

- Người thứ ba ngay tình khi xác lập, thực hiện giao dịch. Hợp đồng thế chấp thửa đất số 114 đã được công chứng, đăng ký thế chấp theo quy định nên giao dịch thế chấp không vô hiệu cho dù các giao dịch trước đó vô hiệu. Căn cứ hồ sơ vụ việc, ông H, bà V đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 114 cho Ngân hàng A1 và sau đó đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của toàn bộ thửa

đất số 114 cho bà P. Do đó, Ngân hàng A1 hoàn toàn không thể biết được việc ông H, bà V ký bán giấy tay một phần thửa đất số 114 cho ông T, bà P1.

Tại mục 1 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao cũng có hướng dẫn: *"Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu"*.

Từ các nội dung trên cho thấy, Ngân hàng A1 hoàn toàn được xem là người thứ ba ngay tình trong việc nhận thế chấp tài sản là thửa đất số 114 từ ông Trần Trung T1, bà Phạm Thị P. Do đó, cả Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BAT.BĐDN.362.290720 và biện pháp thế chấp đều đã phát sinh hiệu lực và không bị vô hiệu trong mọi trường hợp.

Vì vậy, Ngân hàng A1 có yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BAT.BĐDN.362.290720 ngày 30/7/2020 được ký kết giữa Ngân hàng A1 và ông Trần Trung T1, bà Phạm Thị P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty G trình bày:

Ngày 16/7/2020, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 114 cho bà Phạm Thị P theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng bởi Văn phòng C Mới, tỉnh Bình Dương. Ngày 24/7/2020, bà Phạm Thị P được cập nhật nhận chuyển nhượng thửa đất số 114 trên GCNQSDĐ số CS06643.

Ngày 30/7/2020, vợ chồng bà Phạm Thị P, ông Trần Trung T1 thế chấp thửa đất số 114 cho Ngân hàng A1 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty G, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BAT.BĐDN.362.290720 được công chứng tại Văn phòng C (tỉnh Bình Dương), số công chứng 7153; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố T cùng ngày 30/7/2020.

Việc thế chấp thửa đất số 114 cũng đã được các bên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, thông qua việc ký kết hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó, giao dịch thế chấp thửa đất số 114 giữa ông T1, bà P với Ngân hàng A1 đã phát sinh hiệu lực, các bên đang thực hiện và không có bất kỳ tranh chấp nào với nhau.

Vì vậy, đối với các yêu cầu tranh chấp trong vụ án, phía Công ty G có ý kiến như sau: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Trung T, bà Lê Thị P1; đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung T1 trình bày:

Ông T1 thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị P, không bổ sung ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C Mới trình bày:

Ngày 16/7/2020, Văn phòng C Mới chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009466, quyển số 07/2020TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V và bà Phạm Thị P đối với thửa đất số 114.

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009466, quyết số 07/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2020 đã thực hiện đúng quy trình công chứng, đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Ngày 30/7/2020, Văn phòng C có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị P, ông Trần Trung T1 với Ngân hàng A1 về việc ông T1, bà P đồng ý thế chấp toàn bộ thửa đất số 114, tờ bản đố số 72, diện tích 314m^2, địa chỉ: khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Việc tiếp nhận, thực hiện trình tử thủ tục công chứng đối với hợp đồng thế chấp của thửa đất nêu trên đã thực hiện theo định trình tự quy định của pháp luật về công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh T3 trình bày:

Anh Trần Minh T5 là con của ông Trần Trung T và bà Lê Thị P1. Qua sự việc tranh chấp giữa các bên thì anh T5 thống nhất với ý kiến, yêu cầu của ông T và bà P1. Ngoài ra, anh T5 không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 122, Điều 131 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị P đối với các bị đơn Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị V, Trần Trung T và Lê Thị P1 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị V, Trần Trung T và Lê Thị P1 có trách nhiệm bàn giao phần đất diện tích 108,8m^2, nằm trong một phần diện tích 314m^2, thuộc thửa số 114, tờ bản đồ số 72, khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 138409, số vào sổ CS06643 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/7/2018 mang tên bà Ngô Thị Bích T4, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H theo hồ sơ số 003831, ngày 28/3/2019 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Phạm Thị P theo hồ sơ số

009980, ngày 24/7/2020 (có sơ đồ kèm theo).

1.2. Bà Phạm Thị P và ông Trần Trung T1 có trách nhiệm thanh toán trị giá căn nhà cho ông Trần Trung T và bà Lê Thị P1 với số tiền 400.438.400 đồng (bốn trăm triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Trung T và bà Lê Thị P1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Trung T1, bà Phạm Thị Phú c thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.3. Bà Phạm Thị P và ông Trần Trung T1 được sở hữu 01 căn nhà cấp 4, diện tích 108,8m^2 gắn liền với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 72, khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn Trần Trung T, Lê Thị P1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/04/2019 giữa ông Trần Trung T, bà Lê Thị P1 với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị V vô hiệu tại thời điểm giao kết.

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V hoàn trả cho ông Trần Trung T, bà Lê Thị P1 số tiền 3.475.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Trung T và bà Lê Thị P1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị V chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á1 (A1) về việc tranh chấp hợp đồng thế nhấp.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BAT.BĐDN.362.290720 ngày 30/7/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Á1 (A1) và ông Trần Trung T1, bà Phạm Thị P, được công chứng tại Văn phòng C (tỉnh Bình Dương), số công chứng 7153; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 30/7/2020 có hiệu lực tại thời điểm giao kết hợp đồng.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/5/2023, bị đơn ông Trần Trung T, bà Lê Thị P1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 16/5/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 02/6/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 17/QĐKN-VKS-DS kháng nghị bản án sơ

thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng ngày 16/7/2020 là hợp pháp, buộc các bị đơn ông H, bà V, ông T, bà P1 bàn giao phần đất 108,8m^2 cho bà P là không có căn cứ, vì tại thời điểm chuyển nhượng đất bà P, ông T1 đã biết vị trí đất nhận chuyển nhượng và tài sản trên đất của ông T, bà P1 nhưng thỏa thuận chuyển nhượng luôn phần đất 108,8m^2 của ông T, bà P1 nên hợp đồng ngày 16/7/2020 bị vô hiệu một phần do có đối tượng không thực hiện được quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự; giá đất chuyển nhượng giữa các bên có sự khác biệt nhau, bị đơn ông H, bà V trình bày việc ký kết hợp đồng ngày 16/7/2020 để nhờ bà P vay tiền chứ không phải chuyển nhượng nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đối chất làm rõ; hợp đồng ngày 28/4/2019 có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao nhận tiền, giao nhận đất và sử dụng đến nay, căn cứ quy định của Điều 129 Bộ luật Dân sự và Á lệ số 55/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng ngày 28/4/2019 giữa ông H, bà V với ông T, bà P1 đủ điều kiện được công nhận, diện tích đất 108,8m^2 đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh B, Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng trên là trái với quy định pháp luật; đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30/7/2020, thì Ngân hàng không thực hiện việc xem xét thẩm định thực tế đối với tài sản thế chấp mà căn cứ vào tài sản đã được chủ sử dụng đất cũ thế chấp (ông H) để tiếp tục cho chủ sử dụng đất mới (bà P) thế chấp dẫn đến không biết trên đất thế chấp có tài sản của ông T, bà P1 nên Ngân hàng không được xem là người thứ ba ngay tình, theo hướng dẫn tại mục 1 phần III của Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30/7/2023 giữa vợ chồng bà P, ông T1 với Ngân hàng A1 bị vô hiệu một phần; bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng ngày 28/4/2019 vô hiệu nhưng không xem xét yếu tố lỗi và xác định thiệt hại để xem xét giải quyết mà chỉ buộc ông H, bà V trả cho ông T, bà P1 số tiền 3.475.000.000 đồng là áp dụng chưa phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự; bản án tuyên buộc bà P, ông T1 có trách nhiệm thanh toán giá trị nhà cho ông T, bà P1 với số tiền 400.438.400 đồng nhưng không buộc bà P, ông T1 phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Trần Trung T, bà Lê Thị P1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; bị ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. 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 của nguyên đơn:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị P là có căn cứ, vì: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị V với Phạm Thị P ngày 16/7/2020 tại VPCC thành phố Mới" là giao dịch dân sự hợp pháp: Ông H, bà V là chủ sử dụng đất có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013: tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà P, ông H, bà V có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, nội dung mục đích giao dịch không vi

phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015; Hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; sau khi ký hợp đồng, bà P thanh toán nghĩa vụ đầy đủ, đã thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên tại cơ quan chức năng và được chỉnh lý biến động cập nhật chủ sử dụng – Phạm Thị P tại trang 3 của GCNQSDĐ là đúng quy trình và đúng pháp luật; bà P không thuộc trường hợp bị cấm chuyển nhượng theo quy định tại Điều 191 Luật Đất đai 2013, do đó bà P và ông H, bà V đều đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo quy định.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T và bà P1 là không có căn cứ: Theo quy định của pháp luật hiện hành thì *người nhận chuyển nhượng đất có nhu cầu sử dụng ổn định và lâu dài* không phải là điều kiện hay căn cứ để Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn trong một giao dịch bất hợp pháp *(giao dịch giữa ông H, bà V và ông T, bà P1 đã vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết)*; bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông H, bà V đã thanh toán xong tiền và trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2018 đến nay, trên đất có công trình kiến trúc kiên cố (nhà ở) do bị đơn xây dựng, sử dụng và sở hữu; bị đơn cũng không chứng minh được là giao dịch dân sự đó có hợp pháp không, quyền sử dụng đất tại thời điểm giao kết có bị hạn chế hay bị pháp luật cấm không, một phần thửa đất số 114 có được phép tách thửa không. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát:

Viện Kiểm sát cho rằng Hợp đồng giấy tay 28/4/2019 vi phạm hình thức nhưng đã thực hiện xong nghĩa vụ nên đủ điều kiện công nhận căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự và Án lệ số 55/2022; thửa đất tranh chấp đủ điều kiện tách thửa theo quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh B nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không được phép tách thửa nên không công nhận hợp đồng là trái quy định của pháp luật, là không có căn cứ do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019 giữa các bị đơn là hợp đồng không được công chứng, chứng thực nên vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương để cho rằng thửa đất tranh chấp đủ điều kiện tách thửa là không đúng vì thửa đất tranh chấp này nằm trong khu tái định cư, có quy hoạch riêng đã được phê duyệt, không thuộc đối tượng điều chỉnh của Quyết định này. Theo Công văn số 3089/UBND-VP ngày 18/11/2022 của UBND thành phố T (bút lục số 157), Công văn 578… bút lục 155 thể hiện nội dung *"Khu tái định cư P được UBND tỉnh B phê duyệt Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu tái định cư P thuộc khu Công nghiệp - Dịch vụ đô thị Bình Dương, phường P và phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đối chiếu bản đồ quy hoạch tổng thể mặt bằng phân lô, thửa đất được thể hiện như thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận (không tách thành nhiều thửa). Do vậy, việc tách thửa tiếp giáp với đường N12 để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất là không đúng quy hoạch chi tiết tỷ*

lệ 1/500 đã được phê duyệt". Như vậy, có cơ sở để xác định việc tách thửa đối với diện tích 108,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 114, tờ bản đồ số 72 là không thể thực hiện được vì không phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, đủ cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019 giữa các bị đơn đối với diện tích đất 108,8m^2 có đối tượng không thể thực hiện được và vi phạm về hình thức về công chứng chứng thực nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Viện Kiểm sát và bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự là không có căn cứ bởi, điều luật này chỉ được áp dụng đối với hợp đồng vi phạm về hình thức nhưng phải đảm bảo về nội dung. Trong vụ án này, hợp đồng giữa các bị đơn vừa vi phạm hình thức vừa vi phạm nội dung thì không thể áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự để giải quyết công nhận hợp đồng mà phải tuyên hợp đồng này vô hiệu.

Viện Kiểm sát cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2020 giữa bà P, ông H, bà V là vô hiệu do: Hợp đồng này có đối tượng không thể thực hiện được; vi phạm điều cấm của pháp luật do ghi giá trong hợp đồng không đúng với giá thực tế nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế. Nếu hợp đồng giữa các bị đơn về việc chuyển nhượng 108m^2 có hiệu lực hoặc được Tòa án công nhận hiệu lực thì hợp đồng giữa bà P và bị đơn ông H, bà V có thể vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được như nhận định của Viện Kiểm sát. Tuy nhiên, như vừa phân tích tại phần trên đây, đã đủ căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bị đơn đối với 108,8m^2 là vô hiệu tại thời điểm giao kết. Do đó thửa đất tranh chấp đang còn nguyên vẹn và việc chuyển nhượng thửa đất này trên thực tế cho nguyên đơn là hoàn toàn có thể thực hiện được, do đó, không thuộc trường hợp vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Đối với ý kiến của Viện Kiểm sát cho rằng hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật do ghi giá trong hợp đồng không đúng với giá thực tế nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế, giá chuyển nhượng trên hợp đồng thấp hơn giá thực tế các bên thoả thuận không phải là điều kiện để hợp đồng vô hiệu. Bởi lẽ, cơ quan thuế sẽ căn cứ vào giá quy định của Nhà nước để làm cơ sở tính thuế, các bên vẫn thanh toán đủ cho nhau nên không ảnh hưởng đến sự thoả thuận của hai bên trong hợp đồng về điều khoản giá. Để kết luận có hành vi trốn thuế thì phải do cơ quan chức năng quyết định theo quy trình tố tụng chặt chẽ chứ không được quyền suy đoán hay áp đặt, dù là Viện Kiểm sát cũng không được quyền quy kết đương sự trốn thuế. Tại phiên tòa hôm nay cũng như trong toàn bộ hồ sơ vụ án không có bất cứ văn bản nào của cơ quan chức năng xác định có việc trốn thuế nên quan điểm này của Viện Kiểm sát là áp đặt, là không có căn cứ.

Viện Kiểm sát cho rằng Tòa án chưa điều tra, thu thập chứng cứ đầy đủ: cụ thể là chưa tổ chức đối chất khi có mâu thuẫn trong lời trình bày giữa nguyên đơn và bị đơn; nguyên đơn khẳng định rằng, mặc dù ông H, bà V khai rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn là để nhờ vay tiền, còn bà P thì xác định không có nhờ vay tiền mà là chuyển nhượng thật, đây không phải là mâu thuẫn trong lời khai giữa các đương sự và Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất là đúng.Trường hợp các bên có lời khai mâu thuẫn nhưng

không bên nào có chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình hoặc có chứng cứ nhưng không đủ chứng minh lời trình bày của mình thì Tòa án mới cần tổ chức đối chất giữa các bên để làm rõ. Trái lại, trong vụ án này, ông H, bà V cho rằng mình ký hợp đồng là để nhờ vay tiền nhưng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày đó, ngược lại, bà P có hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực hợp pháp, có chứng từ thanh toán đầy đủ và tiền thanh toán này cũng đã được ông H bà V xác nhận đã nhận đủ số tiền này. Từ đó đã đủ cơ sở chứng minh lời trình bày của bà P là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm không tổ chức đối chất là phù hợp, đối chất trong trường hợp này là thừa.

Viện kiểm sát cho rằng bản án tuyên Hợp đồng giữa các bị đơn vô hiệu nhưng không xem xét đến yếu tố lỗi của các bên và xác định thiệt hại để xem xét giải quyết mà chỉ buộc bị đơn ông H, bà V phải trả cho ông T, bà P1 số tiền 3.475.000.000 đồng là áp dụng pháp luật chưa phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự: Thống nhất quan điểm này của Viện kiểm sát. Khi giải quyết vụ án tuyên hợp đồng vô hiệu thì cần thiết phải xét đến hậu quả phát sinh theo quy định tại Bộ luật Dân sự. Bản án sơ thẩm chỉ tuyên phần hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nhưng chưa xét đến lỗi và chưa xác định có hay không có thiệt hại và ai phải có nghĩa vụ bồi thường là chưa đầy đủ.Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, tôi cho rằng các bên có lỗi như nhau. Các bị đơn đều biết thửa đất đang thế chấp và biết không thể tách thửa nhưng vẫn cố tình nhận chuyển nhượng nên lỗi ngang nhau, thiệt hại các bên tự chịu. Trong vụ án này, nếu xét thiệt hại thì có thiệt hại là phần giá trị đất tăng hiện nay so với thời điểm chuyển nhượng của 108,8m^2. Được tính như sau: Giá đất theo định giá thời điểm sơ thẩm là 32.000.000 đồng/m^2 x 108,8m^2 = 3.481.600.000 đồng, giá đất lúc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là 3.475.000.000 đồng, giá chênh lệch tăng 6.600.000 đồng. Mặc dù nguyên đơn không có lỗi, tuy nhiên do vụ án cũng đã kéo dài, ảnh hưởng nhiều đến các đương sự nên nguyên đơn tự nguyện trả phần thiệt hại này cho ông T, bà P1 là không trái pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận và lưu ý, lỗi này hoàn toàn có thể khắc phục tại cấp xử phúc thẩm, không thuộc trường hợp hủy án sơ thẩm theo quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Viện Kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn di dời, giao lại nhà đất cho nguyên đơn là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông T, bà P1 do đây là chỗ ở duy nhất của gia đình: Ý kiến này nguyên đơn không đồng ý. Hợp đồng vô hiệu, các đương sự trả cho nhau những gì đã nhận, Tòa án đã tuyên ông T, bà P1 giao lại nhà và được hoàn trả lại đủ tiền, được nguyên đơn tự nguyện trả đủ giá trị căn nhà theo định giá thì việc họ giao lại nhà là hoàn toàn phù hợp chứ sao lại là xâm phạm, hay Viện Kiểm sát muốn họ được trả lại đủ tiền, được nhận tiền giá trị căn nhà nhưng vẫn được sở hữu nhà đó.

Bản án không tuyên bà P, ông T1 phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần tiền tự nguyện thanh toán giá trị căn nhà cho bị đơn là không đúng quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 27 Nghị quyết số 326.

Từ những phân tích trên đây, rõ ràng kháng nghị của Viện Kiểm sát không chứng minh được đủ điều kiện để hủy bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 310

Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặc dù bản án sơ thẩm có sai sót nhưng đây là những sai sót nhỏ, cấp phúc thẩm hoàn toàn có thể khắc phục được bao gồm sai sót về án phí, sai sót về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát, không hủy bản án sơ thẩm; bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông H, bà V, ông T, bà P1. Căn cứ Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử khắc phục một số lỗi đã phân tích trên đây, sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Tuyến Phận, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng A1.

Ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Thanh B:

Thỏa thuận giữa ông H, bà V với ông T, bà P1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019 không được công chứng chứng thực bản chất là hợp đồng đặt cọc, do nội dung tại Điều 4 có ghi: Trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, bên A có trách nhiệm cùng bên B tiến hành ký kết hợp đồng tại Văn phòng Công chứng; điểm c khoản 1 Điều 5 có thỏa thuận: Nếu bên A từ chối giao kết hoặc từ chối thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bên A phải hoàn trả cho bên B số tiền đã nhận 3.475.000.000 đồng và bồi thường cho bên B số tiền 3.475.000.000 đồng, nếu bên A không tiến hành các thủ tục để ký hợp đồng tại Phòng Công chứng. Hợp đồng này vô hiệu từ thời điểm ký kết, do: Hợp đồng có đối tượng không thực hiện được, vì theo Công văn số 578/BC-TNMT ngày 07/11/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T và Công văn số 2216/CNVPĐKĐĐ ngày 26/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T trả lời cụ thể thửa đất số 114 đã được quy hoạch chi tiết theo Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của UBND tỉnh B là không tách thành nhiều thửa, việc xin tách thửa là không đúng theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt. Hợp đồng có thỏa thuận ông T, bà P1 được quyền định đoạt phần đất 108,8m^2 nhưng ông T, bà P1 không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai.

Ông H, bà V cho rằng giao dịch chuyển nhượng giữa ông H, bà V với bà P là không có thật, vì các lý do: Giao dịch giả cách, ông H, bà V chỉ đề nghị bà P vay giùm, việc ông T, bà P1 đã mua một phần đất bà P có biết. Ông H đưa ra chứng cứ là sao kê chuyển khoản Ngân hàng cho bà P một lần 40.000.000 đồng, một lần 50.000.000 đồng và đưa tiền mặt 200.000.000 đồng. Xét chứng cứ sao kê chuyển khoản có nội dung chuyển khoản nhưng không thể hiện đến việc chuyển nhượng đất, nguyên đơn khẳng định đây là các giao dịch vay tiền giữa ông H với bà P không liên quan với giao dịch chuyển nhượng; việc đưa 200.000.000 đồng chỉ là lời trình bày của ông H không có chứng cứ, nguyên đơn không thừa nhận. Ông H không chứng minh được 02 giao dịch (vay – chuyển nhượng) liên quan ở đâu, cụ thể ở nội dung nào và nếu có liên quan thì che giấu giao dịch gì, có thể thấy chỉ là lời trình bày không có chứng cứ của ông H, không hề có việc che giấu giữa hai giao dịch vay và chuyển nhượng đất, đây là hai giao dịch độc lập, không liên quan đến nhau. Tất cả giấy tờ bà P biết được đều đứng tên ông H, bà V, ông H, bà V luôn khẳng định bà P biết mà không đưa ra bất cứ chứng cứ gì. Ý chí,

giao dịch thực sự và hợp pháp duy nhất là giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông H, bà V với bà P. Các hành vi của ông H, bà V mâu thuẫn với chính kháng cáo của mình khi ông H là người viết đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản ngày 15/7/2020, ký đơn xin xác nhận đủ diện tích 314m^2 để chuyển nhượng cho bà P, ký phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất, vợ chồng ông H, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền thanh toán. Như vậy, giao dịch giữa bà P với ông H, bà V là mua bán đất thực sự, không giả tạo nhằm mục đích vay tiền. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà V.

Ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Thế A:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ vì hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/7/2020 là hợp pháp theo quy định tại khoản 16 Điều 3, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188, Điều 191 Luật Đất đai, Điều 117 Bộ luật Dân sự; thửa đất số 114 và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn; bị đơn ông T, bà P1 không có tài liệu chứng cứ chứng minh thửa đất số 114 là quyền tài sản hợp pháp của mình.

Yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T, bà P1 là không có căn cứ và hợp pháp, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Trung T và bà Lê Thị P1:

Đối với tài liệu ông H nộp tại Tòa án, sau khi xét xử sơ thẩm chưa thống nhất làm rõ liên quan diện tích đất 108,8m^2, chưa làm rõ tình tiết như: Có vay tiền hay không; việc tách thửa, căn cứ Quyết định số 12/2023/UBND ngày 13/5/2023 của UBND tỉnh B có quyết định tách thửa đối với đất thổ cư, đây thuộc trường hợp cá biệt do hội đồng tư vấn quyết định, đất có tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý, đủ điều kiện tách thửa. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A1:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019 giữa ông H, bà V với ông T, bà P2 vô hiệu do vi phạm hình thức giao dịch cũng như điều cấm của Bộ luật Dân sự, cụ thể: Thửa đất số 114 đã được ông H, bà V thế chấp tại Ngân hàng A1 từ ngày 29/3/2019, đến ngày 14/7/2020 việc thế chấp chấm dứt khi cơ quan đăng ký đất đai xác nhận xóa đăng ký thế chấp; hợp đồng không được công chứng chứng thực theo quy định; hợp đồng không thể thực hiện do việc xin tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy hoạch được phê duyệt.

Thời điểm Ngân hàng A1 nhận thế chấp thửa đất số 114 thì các bên trong giao dịch là chủ thể có đầy đủ thẩm quyền xác lập giao dịch; tài sản không phát sinh bất kỳ thông tin ngăn chặn giao dịch, khiếu nại hoặc tranh chấp; hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền và Ngân hàng A1 hoàn toàn ngay tình khi nhận thế chấp vì Ngân hàng đã thẩm định lại tài sản trước khi nhận thế chấp, đồng thời Ngân hàng hoàn toàn không biết, không thể biết và cũng không buộc phải biết về việc ông H, bà V ký bán giấy tay một phần

thửa số 114 cho bên thứ ba, đặc biệt là khi tài sản vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng A1 tại thời điểm đó. Hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực, có hiệu lực đối kháng với người thứ ba nên phải được pháp luật công nhận, bảo vệ, căn cứ mục 1 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì Ngân hàng A1 là bên thứ ba ngay tình nên ngay cả khi hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà V và bà P có bị vô hiệu thì hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng A1 và vợ chồng bà P vẫn có hiệu lực. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung:

Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2020 thì một phần diện tích 108,8m^2 ông H, bà V đã chuyển nhượng cho ông T, bà P1 theo hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) ngày 28/4/2019; ông H, bà V đã nhận đủ tiền chuyển nhượng (bút lục số 29, 30); vợ chồng ông T, bà P1 đã nhận đất, xây dựng nhà trên đất, mở cửa hàng tạp hóa để kinh doanh buôn bán từ năm 2019 đến nay; hợp đồng đặt cọc giữa ông H với ông T1 (chồng bà P) ngày 08/01/2020 (bút lục số 07) có nội dung các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng diện tích 206m^2 (chiều ngang 10,88m x dài 20m) thuộc một phần thửa đất 114. Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận thì ông T1, bà P đã biết phần đất thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông H, bà V ở vị trí nào và tài sản gắn liền trên phần đất tranh chấp hiện nay là của vợ chồng ông T, bà P1 nhưng khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng lại thỏa thuận chuyển nhượng luôn diện tích 108,8m^2 mà không có sự đồng ý của ông T, bà P1, trên đất này gắn liền căn nhà do ông T, bà P1 xây dựng, đang quản lý và kinh doanh, nhưng các bên không có thỏa thuận. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2020 bị vô hiệu một phần do có đối tượng không thực hiện được quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 ông H, bà P thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) nhưng theo sự thừa nhận của ông H thì giá chuyển nhượng thửa đất cho bà P là 8.700.000.000 đồng; hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông H và ông T1 (chồng bà P) ngày 08/01/2020 thể hiện hai bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần của thửa đất 114 với giá 8.700.000.000 đồng và tài liệu sao kê Ngân hàng do nguyên đơn bà P cung cấp cho Tòa án thể hiện ngày 14/7/2020, ông T1 chuyển tiền mua thửa đất với số tiền 5.950.000.000 đồng, tổng cộng 02 lần ông T1 thanh toán 14.650.000.000 đồng; tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định giá chuyển nhượng thửa đất số 114 là 13.900.000.000 đồng; theo kết quả định giá ngày 19/8/2022 của Tòa án thể hiện giá trị của thửa đất 114 là 32.000.000 đồng/m^2 x 314m^2 = 10.048.000.000 đồng. Như vậy, các bên có lời khai không thống nhất về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 114, căn cứ vào giá các bên khai trong quá trình giải quyết vụ án đã có cơ sở để xác định giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng thời điểm ký kết ngày 16/7/2020 là không đúng với giá thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Việc

các bên ghi nhận giá thấp hơn trong hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của Nhà nước khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 124, khoản 1 Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn ông H, bà V xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 cho bà P để nhờ bà P vay tiền Ngân hàng chứ thực chất không phải chuyển nhượng. Lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn mâu thuẫn nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất, làm rõ để xác định việc bị đơn có thực hiện việc trả lãi cho nguyên đơn đối với số tiền 5.950.000.000 đồng hay không là điều tra thu thập chứng cứ không đầy đủ.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 28/4/2019 giữa ông H, bà V với ông T, bà P1 có vi phạm về mặt hình thức (hợp đồng không công chứng) nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền, nhận đất và sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay. Quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Á lệ số 55/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà V với ông T, bà P1 đủ điều kiện được công nhận. Diện tích ông T bà P1 nhận chuyển nhượng của ông H bà V là 108,8m^2 đất thổ cư, tiếp giáp với tuyến đường do Nhà nước quản lý và đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2017 của UBND tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương, Tòa án sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là trái với quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BAT.BĐDN.362.290720 ngày 30/7/2020 được ký kết giữa Ngân hàng A1 và ông Trần Trung T1, bà Phạm Thị P: Theo hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của đại diện Ngân hàng A1 tại phiên tòa sơ thẩm xác định ngày 28/3/2019, vợ chồng ông H, bà V đã thế chấp thửa đất số 114, để đảm bảo khoản vay của ông H tại Ngân hàng A1, khi ông H vay tiền, Ngân hàng A1 đã thực hiện đúng quy trình xem xét, thẩm định đối với tài sản thế chấp; sau khi giải chấp, ông H, bà V ký chuyển nhượng cho bà P thì bà P cũng đưa thửa đất số 114 thế chấp cho Ngân hàng A1 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty G nên Ngân hàng A1 không cần thiết phải thực hiện lại thủ tục xem xét, thẩm định thực tế tài sản tranh chấp. Như vậy, rõ ràng tại thời điểm bà P thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng A1 thì Ngân hàng A1 không thực hiện việc xem xét, thẩm định thực tế mà căn cứ vào tài sản đã được chủ sử dụng cũ thế chấp để tiếp tục cho chủ sử dụng mới thế chấp dẫn đến không biết trên đất thế chấp có tài sản của người thứ ba, có dấu hiệu gian dối trong việc lập hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn nên Ngân hàng không được xem là người thứ ba ngay tình theo hướng dẫn tại mục 1 Phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/0221 của Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần.

Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng ngày 28/04/2019 vô hiệu nhưng không xem xét yếu tố lỗi của các bên và xác định thiệt hại để xem xét giải quyết mà chỉ buộc bị đơn ông H, bà V trả cho ông T, bà P1 số tiền 3.475.000.000 đồng là áp dụng pháp luật chưa phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản án sơ thẩm tuyên xử buộc bị đơn ông T, bà P1 di dời ra khỏi phần đất 108,8m^2, để bàn giao diện tích đất 108,8m^2 cho nguyên đơn bà P nhưng phần diện tích đất 108,8m^2 đã được vợ chồng ông T, bà P1 xây dựng nhà kiên cố cùng gia đình sinh sống, kinh doanh buôn bán ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H, bà V năm 2019 đến nay và đây là chỗ ở duy nhất của gia đình vợ chồng ông T, bà P1 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà P1.

Bản án tuyên xử buộc bà P, ông T1 có trách nhiệm thanh toán trị giá căn nhà cho ông T, bà P1 với số tiền 400.438.400 đồng nhưng không tuyên buộc bà P, ông T1 phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện là không đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 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.

Do bản án sơ thẩm nhận xét, đánh giá chứng cứ không phù hợp với hồ sơ tài liệu, tình tiết khách quan của vụ án, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, vi phạm nghiêm trong thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, vi phạm nghiêm trọng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung T, Công ty Q1, Văn phòng C2 Mới, Văn phòng C3, anh Trần Minh T1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

Theo mảnh trích lục địa chính ngày 09/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Diện tích thửa đất số 114 có diện tích 314m^2, tài sản trên đất gồm: nhà ở diện tích 108,8m^2 (nhà ở 1), kết cấu tường gạch, mái tole, có gác lửng, nền gạch men, cửa cuốn (giáp đường N12) do ông T2, bà P xây dựng năm 2020; nhà ở diện tích 205,2m^2 (nhà ở 2). Kết quả định giá nhà, đất tranh chấp là 400.438.400 đồng (nhà) + đất 3.481.600.000 đồng, tổng cộng 3.882.0038.400 đồng.

[2.1] Diện tích đất 314m^2 thuộc thửa số 114 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 138409, số vào sổ cấp GCN CS06643 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/7/2018 cho bà Ngô Thị Bích T3; ngày 11/3/2019, bà T3 lập hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thửa đất số 114; ngày 28/3/2019, cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn H1; ngày 16/7/2020, ông H1 và bà V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P1 thửa đất số 114; ngày 24/7/2020, cập nhật biến động sang tên cho bà P1 (theo Công văn số 3089/UBND -VP ngày 18/11/2022 của UBND thành phố T). Ngày 30/7/2020, bà P1 và ông T thế chấp thửa đất số 114 tại Ngân hàng A1 – Chi nhánh B. Việc thế chấp đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T. Trước đó, ngày 29/3/2019, ông H1 đã thế chấp thửa đất số 114 tại Ngân hàng A1 – Chi nhánh B, đến ngày 14/7/2020 thì xóa thế chấp.

[2.2] Ngày 28/4/2019, ông H1, bà V và ông T2, bà P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 108,8m^2 (chiều ngang 10m x dài 10,8m) thuộc một phần thửa đất số 114, với số tiền 3.475.000.000 đồng. Hợp đồng chưa được công chứng theo quy định pháp luật. Ông T2, bà P đã giao đủ số tiền 3.475.000.000 đồng cho ông H1, bà V, đồng thời ông H1, bà V đã giao đất cho ông T2, bà P. Ngày 16/3/2020, ông H1 được cấp Giấy phép xây dựng số 724/GPXD-UBND đối với nhà ở diện tích 78,8m^2 trên diện tích đất đã chuyển nhượng ngày 28/4/2019 cho ông T2, bà P. Ông T2, bà P đã xây dựng nhà ở cho đến nay.

Tại cấp phúc thẩm, ông T2 có cung cấp các giấy xác nhận của ông bà Nguyễn Văn Đ, Võ Thị C, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Thùy A, Vũ Văn T4, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn Đ1, Lê Tuấn H2, Phạm Thị M, Lê Hữu P2, là người dân địa phương xác nhận nội dung năm 2019, ông T2, bà P có mua lại của ông H1, bà V một phần đất, xây dựng nhà để ở và kinh doanh cửa hàng tạp hóa cho đến nay. Nội dung xác nhận này, thống nhất như ông H1, bà V, ông T2, bà P đã trình bày, là tình tiết không cần phải chứng minh.

Bị đơn ông T2, bà P xác định, khi phát hiện việc ông H1, bà V chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 114 cho bà P1 thì ông T2 đã tố cáo ông H1, bà V đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B. Ngày 24/3/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B đã ban hành Quyết định số 25/QĐ-VPCQCSĐT về việc không khởi tố vụ án vì lý do tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về dân sự, không có sự việc phạm tội xảy ra.

[2.3] Như vậy, thời điểm ngày 28/4/2019, khi ông H1, bà V lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất 108,8m^2 cho ông T2, bà P thì toàn bộ thửa đất số 114 đang thế chấp tại Ngân hàng A1 – Chi nhánh B. Ông H1, bà V không thông báo cho Ngân hàng biết việc chuyển nhượng một phần đất cho ông T2, bà P và việc chuyển nhượng không được Ngân hàng đồng ý là không đúng quy định của Điều 20 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Mặt khác, Công văn số 3089/UBND-VP ngày 18/11/2022 của UBND thành phố T cung cấp thông tin về thửa đất số 114 thuộc khu tái định cư P đã được UBND tỉnh B phê duyệt Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 về việc phê duyệt chi tiết 1/500 khu tái định cư P thuộc Khu Công nghiệp – Dịch vụ đô thị Bình Dương: Đối chiếu bản đồ quy hoạch tổng thể mặt bằng phân lô, thửa đất thể hiện như thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận (không

tách thành nhiều thửa). Do vậy, việc tách thửa tiếp giáp với đường N12 để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất là không đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt. Căn cứ quyết định nêu trên việc tách thửa số 114 là không thực hiện được nên việc ông T2, bà P ký kết hợp đồng bằng giấy tay, đã thanh toán xong hợp đồng, đã xây dựng nhà ở không phải là điều kiện để được công nhận hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng ngày 28/4/2019, giữa ông H1, bà V với ông T2, bà P bị vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự buộc ông H1, bà V có trách nhiệm liên đới trả cho ông T2, bà P số tiền 3.475.000.000 đồng; ông T2, bà P có trách nhiệm trả lại diện tích đất 108,8m^2 cho bà P1 là có căn cứ. Tuy nhiên, về bồi thường thiệt hại do bị đơn ông T2, bà P xác định không yêu cầu giải quyết nên không giải quyết mà dành cho đương sự được quyền khởi kiện trong vụ án khác khi có yêu cầu là chưa đúng quy đúng quy định pháp luật, bởi lẽ: bị đơn ông T2, bà P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2019 đối với phần đất diện tích 108,8m^2 là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông T2, bà P, tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết về hậu quả của hợp đồng như bồi thường chênh lệch giá trị đất, bồi thường công trình đầu tư xây dựng trên đất mà tách ra giải quyết khi có yêu cầu là chưa đúng. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, đối với căn nhà cấp 4, có diện tích 108,8m^2, do ông T2, bà P xây dựng trên diện tích đất 108,8m^2, giấy phép xây dựng là do ông H1 đứng ra xin phép, là tài sản gắn liền với thửa đất, không thể di dời; bà P1 tự nguyện thanh toán trị giá căn nhà cho ông T2, bà P số tiền 400.438.400 đồng (theo giá của Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương). Việc nguyên đơn thanh toán là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và pháp luật nên có căn cứ chấp nhận, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà P1 có trách nhiệm thanh toán giá trị nhà cho ông T2, bà P là chưa chính xác cần điều chỉnh lại là ghi nhận sự tự nguyện của bà P1 về việc thanh toán giá trị nhà cho ông T2, bà P. Đối với số tiền chênh lệch đất là 6.600.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà P1 tự nguyện bồi thường cho ông T2, bà P là không trái đạo đức xã hội và pháp luật nên Tòa án ghi nhận.

[2.4] Đối với hợp đồng ngày 16/7/2020, giữa ông H1, bà V và bà P1, được công chứng theo quy định, thời điểm giao kết hợp đồng, bà P1, ông H1, bà V có đầy đủ các điều kiện để giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, bà P1 đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng, bà P1 đã thực hiện thủ tục sang tên và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý biến động cập nhật chủ sử dụng – Phạm Thị P3 tại trang 03 của GCNQSDĐ ngày 24/7/2020. Mặc dù, thời điểm giao kết hợp đồng thì trên đất đã có một phần công trình xây dựng của ông T2, bà P xây dựng sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H1, bà V theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/3/2019 nhưng hợp đồng này đã vô hiệu và không thể thực hiện thủ tục tách phần đất 108,8m^2 ra được như phân tích trên. Ông H1, bà V cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà P3, ông T một phần diện tích 206m^2 với giá 8.700.000.000 đồng, còn lại số tiền 5.950.000.000 đồng mà ông T chuyển khoản vào tài khoản để giải chấp tài sản cho khoản vay của ông H1 tại Ngân hàng A1 là ông H1 nhờ ông T, bà P3 vay hộ và phải ký hợp đồng

chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà P3; bà V xác định có đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 114 cho bà P3 nhưng không đọc nội dung mà tin tưởng chồng mình là ông H1 nên đã ký, ngoài lời trình bày thì ông H1, bà V không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh. Ngày 15/5/2023, khi kháng cáo bản án sơ thẩm, ông H1 cung cấp các tài liệu gồm, lịch sử giao dịch số 60117069 người nhận PHAM THI THU - 40.000.000VND A HUYEN CHUYEN TIEN-141220-13:42:00 729266; lịch sử giao dịch số 60117069 người nhận PHAM THI PHU - 50.000.000VND NGUYEN VAN HUYEN A HUYEN CK; bảng kê giao dịch ngày 11/01/2021 nội dung: NGUYEN VAN HUYEN A HUYEN CK - 50.000.000 đồng; ngày 09/02/2021 nội dung: CK-090121-13:31:17 994188 - 40.000.000 đồng. Những tài liệu này không có nội dung ông H1 trả tiền lãi cho bà P3 như đã trình bày và bà P3 cũng không thừa nhận là tiền lãi như ông H1 trình bày. Do đó, trình bày của ông H1, bà V cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà P3, ông T 206m^2, nhưng do chưa làm thủ tục tách thửa được nên phải ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và đưa tiền cho bà P3 03 lần với số tiền 290.000.000 đồng (02 lần chuyển khoản qua tài khoản bà P3, 01 lần đưa tiền mặt) để bà P3 đóng lãi cho Ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, hợp đồng ngày 26/7/2023 là hợp pháp nhưng ông H1, bà V không thực hiện nghĩa vụ bàn giao 108,8m^2 đất thuộc một phần thửa số 114 cho bà P3 sử dụng. Vì vậy, bà P3 khởi kiện yêu cầu ông H1, bà V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà P3. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1, bà V, ông T2, bà P bàn giao phần đất diện tích 108,8m^2 là có căn cứ.

[2.5] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BAT.BĐDN.362.290720 ngày 30/7/2020 giữa Ngân hàng A1 và ông Trần Trung T, bà Phạm Thị P3, thì hợp đồng đã được công chứng theo quy định và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tài sản thế chấp không bị tranh chấp, kê biên nên hợp đồng nêu trên hợp pháp.

[2.6] Đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A1 với bà P3, ông T. Xét, đây là hợp đồng độc lập (giao dịch vay tiền) giữa Ngân hàng A1 với Công ty Q1; bà P, ông T2 không có quyền, lợi ích, nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng này, nên yêu cầu của ông T2, bà P không có căn cứ xem xét.

[2.7] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông T2, bà P về hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 28/4/2019 giữa Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị V1 với Phạm Thị P3 đối với diện tích 108,8m^2; hủy nội dung cập nhật biến động ngày 24/7/2020 sang tên cho bà Phạm Thị P3, tại trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 138409, số vào sổ cấp GCN CS06643 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/7/2018, cập nhật ngày 28/3/2019 mang tên ông Nguyễn Văn H1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/04/2019 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V1 với ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 đối với diện tích đất 108,8m^2 (chiều ngang 10m x chiều dài 10,88m) trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114, có hiệu lực pháp luật; công nhận phần đất diện tích 108,8m^2 (chiều ngang 10m x chiều dài 10,88m)

trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114, thuộc quyền sử dụng của ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4; công nhận cho ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 được toàn quyền thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 108,8m^2 (chiều ngang 10m x chiều dài 10,88m) trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114; hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BATBĐDN 362.290720 ngày 30/7/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Á với bà Phạm Thị P3 và ông Trần Trung T liên quan đến diện tích đất 108,8m^2 trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114; hủy một phần Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A1 với bà Phạm Thị P3 và ông Trần Trung T liên quan đến việc thế chấp diện tích 108,8m^2 trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114 là có căn cứ.

[2.8] Ngân hàng A1 yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BAT.BĐDN.362.290720 ngày 30/7/2020 được ký kết giữa A1 và ông Trần Trung T, bà Phạm Thị P3. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A1 là có căn cứ.

[2.9] Từ những phân tích trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm; kháng cáo của bị đơn ông T5, bà P4, ông H1, bà V1 là không có cơ sở chấp nhận; kháng nghị của Viện Kiểm sát là không có cơ sở chấp nhận.

Chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Đối với việc bà P3 tự nguyện thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông T5, bà P4, không thuộc trường hợp phải chịu án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương chưa phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 131 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V1, ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 17/QĐKN-VKS-DS ngày 02/6/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị P3 đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V1, ông Trần Trung T5 và bà Lê Thị P4 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V1, ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất 108,8m^2, trong diện tích đất 314m^2, thuộc thửa số 114, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 138409, số vào sổ CS06643 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/7/2018 mang tên bà Ngô Thị Bích T3, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn H1 ngày 28/3/2019 (hồ sơ số 003831) và cập nhật biến động cho bà Phạm Thị P3 ngày 24/7/2020 (hồ sơ số 009980).

(Có sơ đồ kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị P3 và ông Trần Trung T về việc thanh toán cho ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 trị giá căn nhà 400.438.400 đồng, trị giá chênh lệch đất 6.600.000 đồng, tổng cộng 407.038.400 đồng (bốn trăm lẻ bảy triệu không trăm ba mươi tám nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Trung T5 và bà Lê Thị P4 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Trung T, bà Phạm Thị Phú c thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Bà Phạm Thị P3 và ông Trần Trung T được sở hữu 01 căn nhà cấp 4, diện tích 108,8m^2, kết cấu tường gạch, mái tole, có gác lửng, nền gạch men, cửa cuốn gắn liền với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, cụ thể: về hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 28/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V1 với bà Phạm Thị P3 đối với diện tích 108,8m^2; hủy nội dung cập nhật biến động ngày 24/7/2020 sang tên cho bà Phạm Thị P3, tại trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 138409, số vào sổ cấp GCN CS06643 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/7/2018, cập nhật ngày 28/3/2019 mang tên ông Nguyễn Văn H1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/04/2019 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V1 với ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 đối với diện tích đất 108,8m^2 (chiều ngang 10m x chiều dài 10,88m) trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114, có hiệu lực pháp luật; công nhận phần đất diện tích

108,8m^2 (chiều ngang 10m x chiều dài 10,88m) trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114, thuộc quyền sử dụng của ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4; công nhận cho ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 được toàn quyền thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 108,8m^2 (chiều ngang 10m x chiều dài 10,88m) trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114; hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BATBĐDN 362.290720 ngày 30/7/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Á với bà Phạm Thị P3 và ông Trần Trung T liên quan đến diện tích đất 108,8m^2 trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114; hủy một phần Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A1 với bà Phạm Thị P3 và ông Trần Trung T liên quan đến việc thế chấp diện tích 108,8m^2 trong tổng diện tích 314m^2, thuộc thửa đất số 114.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/04/2019 giữa ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 với ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V1 bị vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V1 hoàn trả cho ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 số tiền 3.475.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V1 chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BAT.BĐDN.362.290720 ngày 30/7/2020 giữa Ngân hàng TMCP Á (A1) và ông Trần Trung T, bà Phạm Thị P3, được công chứng tại Văn phòng C3 (tỉnh Bình Dương), số công chứng 7153; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 30/7/2020 có hiệu lực pháp luật.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả cho bà Phạm Thị P3 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0001369 ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Thành T6 nộp thay).

Ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V1 phải liên đới chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 phải liên đới chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 21.900.000 đồng (hai mươi mốt triệu chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng số AA/2021/0000192 ngày 05/10/2022 và 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền

tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng số AA/2021/0002176 ngày 09/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM hoàn trả cho ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi mốt triệu đồng).

- Trả cho Ngân hàng TMCP Á 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0002131 ngày 30/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM, tỉnh Bình Dương (ông Trần Thái Thiên Q nộp thay).

1.5. Về chi phí đo đạc, định giá: Số tiền 4.095.900 đồng (bốn triệu không trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm đồng).

- Ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4, ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị P4 phải liên đới chịu số tiền 4.095.900 đồng (bốn triệu không trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm đồng); bà Phạm Thị P3 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4, ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị P4 phải liên đới trả cho bà Phạm Thị P3 số tiền 4.095.900 đồng (bốn triệu không trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V1, ông Trần Trung T5, bà Lê Thị P4 mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 000270, 000271 ngày 08/5/2023 và số 0002944 ngày 17/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- TAND thành phố TDM;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Duyên Hằng