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

Bản án số: 344/2023/DS-PT
Ngày 25-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 183/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 30/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn L, sinh năm 1944 và bà Vương Thị T, sinh năm 1943; địa chỉ: ấp B, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Mạnh T1, sinh năm 1975; địa chỉ liên hệ: số E Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Việt H, Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trịnh Phước V, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Ngô Viết N, sinh năm 1971; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

3. Bà Nguyễn Thị Hoàng H1, sinh năm 1971; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ F, ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc T2: Ông Lê Hoàng P, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ G, ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/8/2023); có mặt.

2. Ông Lê Anh T3, sinh năm 1973; địa chỉ: số G, ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Trần Như T4, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp B, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Bà Lâm Vân T5, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Ông Trần Văn L, sinh năm 1944; địa chỉ: ấp B, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Bà Trần Bạch T6, sinh năm 1978; ấp B, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

7. Văn phòng C; địa chỉ: số A Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Văn phòng C; địa chỉ: đường H, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Vương Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/11/2020, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18/6/2021, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T1 trình bày:

Vợ chồng nguyên đơn có căn nhà cấp 04, diện tích xây dựng 200m^2 được xây dựng trên phần đất diện tích khoảng 400m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Căn nhà trên được vợ chồng ông L và bà T xây dựng vào năm 2011 với chi phí xây dựng hơn 450.000.000 đồng và sinh sống ổn định, được cấp sổ hộ khẩu từ tháng 8/2012. Về nguồn gốc đất, trước đây vợ chồng nguyên đơn có 01 phần đất mặt tiền quốc lộ A tọa lạc tại xã L, huyện B nay là huyện B, tỉnh Bình Dương. Do con gái nguyên đơn là bà Trần Bạch T6 có vay mượn tiền của ông Ngô Viết N và không có khả năng trả nợ nên gia đình nguyên đơn đã lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất nói

trên cho ông N để cấn trừ nợ cho con gái. Tuy nhiên, ông N để bà Trịnh Thị Khánh T7 đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng và bà T7 đã khởi kiện gia đình nguyên đơn tại Tòa án để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) B đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, theo đó đến hết ngày 10/6/2011, gia đình ông L, bà T phải bàn giao toàn bộ nhà đất và các tài sản gắn liền trên đất cho bà T7. Vì lý do đây là tài sản duy nhất của vợ chồng ông L và bà T nên khi phải bàn giao đất thì không có chỗ ở nên ông N đã thỏa thuận cho vợ chồng nguyên đơn ½ diện tích phần đất khoảng 400m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng đất của ông N (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 298305), ½ diện tích đất còn lại bán rẻ cho vợ chồng nguyên đơn với giá 100.000.000 đồng để ông L và bà T xây nhà ở. Vợ chồng nguyên đơn đã đưa cho bà T6 100.000.000 đồng để giao cho ông N. Việc cho một phần và chuyển nhượng 01 phần đất trên giữa hai bên chỉ thoả thuận bằng miệng, không có lập giấy tờ. Còn giữa ông N với bà T6 có lập giấy tờ gì hay không thì vợ chồng ông L và bà T không biết. Thực hiện thoả thuận trên, ông N đã giao đất để vợ chồng nguyên đơn xây nhà ở, ông N cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho vợ chồng ông L và bà T giữ.

Ngay sau khi ông N giao đất cho ông L và bà T vào cuối năm 2011, vợ chồng nguyên đơn đã tiến hành xây dựng nhà cấp 04, diện tích xây dựng 200m^2 để sinh sống và đồng thời bàn giao toàn bộ nhà đất mặt tiền Quốc lộ A, xã L, huyện B (nay là huyện B) cho ông N. Ông L và bà T và con gái Trần Như T8 được cấp sổ hộ khẩu từ tháng 8/2012 và sinh sống ổn định trên đất từ đó cho đến nay.

Tháng 10/2020, ông Trịnh Phước V nói là chủ đất và yêu cầu gia đình nguyên đơn phải dọn đồ đạc ra khỏi đất, đối với căn nhà của vợ chồng nguyên đơn ông V nói sẽ trả 50.000.000 đồng và đưa ra Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/12/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 56693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2020 đứng tên ông Trịnh Phước V để chứng minh ông V là chủ sở hữu đối với thửa đất. Sau khi nguyên đơn tìm hiểu thì mới biết bà Trần Bạch T6 là con gái của nguyên đơn đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông N đã giao cho vợ chồng nguyên đơn để thế chấp cho ông Trịnh Phước V vay tiền. Do vay nặng lãi bà T6 không có tiền trả nên ông Vũ b bà T6 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Do đó, nay ông L và bà T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Viết N, bà Nguyễn Thị Hoàng H1 với bên nhận chuyển nhượng ông Trịnh Phước V được Văn phòng C, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2018 vô hiệu.

2. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng bằng lời nói) giữa ông Trần Văn L, bà Vương Thị T và ông Ngô Viết N vào năm 2011 có hiệu lực pháp luật. Xác định ông L và bà T có quyền sử dụng

đất hợp pháp đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng có diện tích là 400m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Phước V, bà Lâm Vân T5 với bà Nguyễn Ngọc T2 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 công chứng số 6823, quyển số 10/TP – CC/SCC/HĐGD ngày 15/10/2020.

4. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 564693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trịnh Phước V ngày 08/5/2020 để cấp lại cho ông Trần Văn L và bà Vương Thị T; kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 564693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Ngọc T2 ngày 23/11/2020.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T2 về việc yêu cầu bà T phải trả lại thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 407,7m^2 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương ông L với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bà T với tư cách là bị đơn có ý kiến như sau: từ cuối năm 2011, ông L và bà T đã tiến hành xây dựng nhà cấp 04, diện tích xây dựng 200m^2 để sinh sống, được cấp sổ hộ khẩu từ tháng 8/2012 và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 15/10/2020, số công chứng 6823, quyển số 10TP/CC – SCC/HĐGD được ký kết giữa vợ chồng ông Trịnh Phước V, bà Lâm Vân T5 với bà Nguyễn Ngọc T2, ông L và bà T không biết trong khi ông L và bà T là chủ tài sản và là người đang quản lý, sử dụng trực tiếp đối với căn nhà cấp 4 trên đất, chỉ đến khi Tòa án thụ lý yêu cầu của bà T2 thì ông L và bà T mới biết. Mặc khác ông L và bà T không biết bà T2 là ai, tài sản là nhà đất ông L và bà T cũng chưa bàn giao cho ai. Việc ông V, bà T5 tự ý bán nhà đất của ông L và bà T cho bà T2 là trái quy định. Do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà T2.

2. Lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Trịnh Phước V trình bày:

Ông V có mối quan hệ quen biết với bà Trần Bạch T6 là con gái của bà T và ông L. Tháng 12/2018, bà T6 giới thiệu cho ông V nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 400m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương của ông N và bà H1 với giá chuyển nhượng thực tế là 1.100.000.000 đồng, trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 300.000.000 đồng. Ông V đã giao đủ số tiền 1.100.000.000 đồng cho ông N và bà H1. Ngày 08/5/2020, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Thời điểm đó, ông V được biết giữa ông N, bà H1 và bà T6 có quan hệ làm ăn với nhau nên ông N và bà H1 có cho ông L và bà T và T6 ở trên đất. Khi biết ông V nhận chuyển nhượng thửa đất trên của vợ chồng ông N và bà H1 thì mẹ con bà T và bà T6 không có ý kiến gì. Ông N và bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông V, có mời cán bộ địa chính vào chứng kiến việc đo đạc đất, mẹ

con bà T6 và bà T ở trên đất đều biết rõ nhưng không có ý kiến gì, chính bà T6 là người dẫn ông V vào thửa đất để đo đạc.

Do cần vốn làm ăn nên ngày 15/10/2020, ông V và vợ là bà Lâm Vân T5 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Ngọc T2 với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Thời điểm ông V chuyển nhượng đất cho bà T2 không có đo đạc thực tế mà cấp sổ cho bà T2 thông qua bản trích lục cũ, lúc đó chồng và con của bà T đi đâu ông V không biết. Bà T cũng biết việc ông V nhận chuyển nhượng đất cho bà tuyền nhưng không chịu dọn đi để trả nhà và đất cho bà T2 chính vì vậy mới xảy ra tranh chấp giữa bà T2 và bà T.

Ông V thống nhất với yêu cầu của bà T2 về việc yêu cầu buộc bà T phải trả lại cho bà T2 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương mà ông V đã chuyển nhượng cho bà T2.

3. Lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Ngô Viết N trình bày:

Ông N có mối quan hệ làm ăn với bà Trần Bạch T6 là con gái của bà T và ông L. Bà T6 có vay mượn tiền ông N để làm ăn, vì thời gian đã lâu nên ông N không nhớ số tiền bao nhiêu. Sau đó một thời gian, bà T6 đã trả hết tiền vay cho ông N. Thời điểm này vì bà T6 không còn chỗ ở bản thân ông có phần đất tại xã P là thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12. Ông đã cho bà T6 ngang 05m và hỗ trợ thêm tiền xây 01 căn nhà cấp 04 để sinh sống. Mấy năm sau bà T6 có đến gặp ông để xin mua thêm 05m ngang còn lại và ông đã đồng ý bán với số tiền 100.000.000 đồng. Lúc này ông có nói với bà T6 ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T6 nói khi nào cần thì bà T6 mới yêu cầu ông N thực hiện. Sau đó một thời gian, bà T6 có đến nhà ông N và nói vì cần tiền làm ăn nên nhờ ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Phước V để vay tiền. Sau đó ông V đã liên hệ nhờ ông N ký bản vẽ để sang tên trước bạ nhưng ông N không đồng ý và nói với ông V gặp bà T6 để giải quyết vì ông cho rằng đây là hợp đồng ký thế chấp để làm tin và ông cũng được biết gia đình bà T6 đang sinh sống ổn định trên đất. Thửa đất mà ông N được cấp vào năm 2008 đến nay đã lâu, khi chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được đo đạc thực tế. Còn giữa bà T6 và ông V có thoả thuận gì khác hay không thì ông N không biết. Nay trước yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bà T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

4. Lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng H1 trình bày:

Tất cả các giao dịch giữa ông N và bà Trần Bạch T6, bà H1 hoàn toàn không biết,tiền giao dịch giữa ông N và bà T6 là tiền riêng của ông N, bản thân bà không liên quan. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

5. Lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Bạch T6 trình bày:

Ông L và bà T là cha mẹ ruột của bà T6. Trước đây bà T6 có quan hệ vay mượn tiền với ông N. Do làm ăn thất bại không có tiền để trả lại cho ông N nên cha mẹ bà T6 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.235m^2 thuộc thửa đất số 107, tờ bản đố sồ 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 772122 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/12/2003 cho hộ ông Trần Văn L cho ông N để cấn trừ nợ cho bà, ông N nhờ bà Trịnh Thị Khánh T7 đứng hợp đồng chuyển nhượng.

Do không còn chỗ ở nào khác, cha mẹ bà không bàn giao nhà đất trên nên ông N đã thỏa thuận cho cha mẹ bà một nửa đất và bán rẻ một nửa đất đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương mà ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 298305 ngày 18/3/2009 để cha mẹ bà cất nhà sinh sống nên cha mẹ bà đồng ý. Giá bán một nửa phần đất trên là 100.000.000 đồng, số tiền này ông N trực tiếp giao cho bà T6 và viết giấy tay với bà T6.

Tháng 11/2011, bố mẹ bà T6 đã đưa số tiền 100.000.000 đồng cho bà T6 để bà T6 đi giao cho ông N, bà T6 đã giao cho ông N 03 đợt, cụ thể: Đợt 1 giao 30.000.000 đồng ngày 11/11/2013, đợt 2 giao 20.000.000 đồng ngày 12/12/2013, đợt 3 giao 50.000.000 đồng ngày 11/12/2013 theo giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2013 và Biên nhận ngày 11/12/2013 do chính ông Ngô Viết N cho bà T6. Thực hiện thỏa thuận trên, cha mẹ bà cùng ông N đồng thời đã bàn giao đất cho nhau. Cụ thể cha mẹ bà giao phần đất diện tích 1.235m^2 cùng các tài sản trên đất cho ông N, ông N giao cho cha mẹ bà phần đất tọa lạc tại xã P cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó cha mẹ bà xây dựng nhà ở trên đất từ năm 2011. Bà xác định tiền mua đất đã trả cho ông N là của cha mẹ bà và căn nhà do chính cha mẹ bà xây dựng, bà hoàn toàn không đóng góp gì vào tài sản trên. Bà xác định không có quyền lợi gì đối với nhà đất này.

Về quan hệ với ông Trịnh Phước V và các giao dịch liên quan: Bà T6 có vay tiền của ông V nhiều lần để làm ăn vì ông Vũ m tiệm cầm đồ. Sau này vay tiền vì ông Vũ b1 phải có tài sản bảo đảm thì mới cho vay vì cần tiền nên bà mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông N đứng tên mà trước đó đã đưa cho cha mẹ bà đưa cho ông V làm tin vay tiền với lãi suất 6%/tháng theo hợp đồng vay tiền mượn tiền ngày 24/12/2018. Tại hợp đồng này thể hiện rõ nội dung: "Thế chấp 01 sổ đỏ AN 298305 và tài sản trên đất 01 căn nhà cấp 4". Việc bà T6 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đưa cho ông V, cũng như việc vay mượn tiền của ông V cho mẹ bà hoàn toàn không biết. Do bà chưa có tiền để trả cho ông V và ông Vũ b bà phải trả nợ ngay nên bà mới nhờ ông N ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông V. Mục đích là để ông V không làm khó bà và để bà có thời gian xoay xở tiền trả cho ông V. Vợ chồng ông N cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hoàng H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông V tại Văn phòng Công chứng Sở Sao ngày 12/12/2018 theo sự nhờ vả của bà. Hợp đồng có ghi giá trị chuyển nhượng là

300.000.000 đồng, tuy nhiên không có việc giao nhận tiền giữa vợ chồng ông N và ông V. Trong năm 2019, bà vẫn trả lại đều đặn cho ông V. Đến năm 2020, do dịch covid - 19, bà không có tiền trả lãi cho ông V thì ông V đã lập thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/5/2020, ông V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 564693. Bà xác định giữa bà và ông V thực tế chỉ là quan hệ vay mượn tiền. Bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V nhằm mục đích làm tin và bà cũng không có quyền chuyển nhượng nhà đất trên của cha mẹ bà cho ông V.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà đồng ý. Về việc vay mượn tiền bà để nghị giải quyết trong 01 vụ án khác, bà cũng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T2 về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà T6 không đồng ý.

6. Lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Như T4 trình bày:

Cha mẹ bà có căn nhà cấp 04, diện tích xây dựng 200m^2 được xây dựng trên phần đất diện tích khoảng 400m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Căn nhà trên được vợ chồng ông L và bà T xây dựng vào năm 2011 với chi phí xây dựng hơn 450.000.000 đồng và sinh sống ổn định, được cấp sổ hộ khẩu từ tháng 8/2012.

Về nguồn gốc đất, trước đây gia đình bà có 01 phần đất mặt tiền quốc lộ A tọa lạc tại xã L, huyện B nay là huyện B, tỉnh Bình Dương. Do chị gái tôi là bà Trần Bạch T6 co vay mượn tiền của ông Ngô Viết N và không có khả năng trả nợ, gia đình nguyên đơn đã lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông N để cấn trừ nợ cho con gái. Tuy nhiên, ông N để bà Trịnh Thị Khánh T7 đứng ký hợp đồng và bà T7 đã khởi kiện gia đình nguyên đơn tại Tòa án để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) B đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, theo đó đến hết ngày 10/6/2011, gia đình bà phải bàn giao toàn bộ nhà đất và các tài sản gắn liền trên đất cho bà T7. Vì lý do đây là tài sản duy nhất của cha mẹ bà nếu phải bàn giao đất thì không có chỗ ở nên ông N đã thỏa thuận cho vợ chồng nguyên đơn ½ diện tích phần đất khoảng 400m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng đất của ông N (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 298305), ½ diện tích đất còn lại bán rẻ cho vợ chồng nguyên đơn với giá 100.000.000 đồng để ông L và bà T xây nhà ở. Cha mẹ bà đã đưa cho bà T6 100.000.000 đồng để giao cho ông N. Việc cho một phần và chuyển nhượng 01 phần đất trên giữa hai bên chỉ thoả thuận bằng miệng, không có lập giấy tờ. Còn giữa ông N với bà T6 có lập giấy tờ gì hay không thì vợ chồng ông L và bà T không biết. Thực hiện thoả thuận trên, ông N đã giao đất để cha mẹ bà xây nhà ở, ông N cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho cha mẹ bà giữ.

Ngay sau khi ông N giao đất cho cha mẹ bà vào cuối năm 2011, cha mẹ bà đã tiến hành xây dựng nhà cấp 04, diện tích xây dựng 200m^2 để sinh sống và

đồng thời bàn giao toàn bộ nhà đất mặt tiền Quốc lộ A, xã L, huyện B (nay là huyện B) cho ông N. Cha mẹ bà và bà được cấp sổ hộ khẩu từ tháng 8/2012 và sinh sống ổn định trên đất từ đó đến nay.

Tháng 10/2020, ông Trịnh Phước V nói là chủ đất và yêu cầu giao đình nguyên đơn phải dọn đồ đạc ra khỏi đất, đối với căn nhà của cha mẹ bà, ông V nói sẽ trả 50.000.000 đồng và đưa ra Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/12/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 56693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2020 đứng tên ông Trịnh Phước V để chứng minh ông V là chủ sỡ hữu đối với thửa đất.

Sau khi tìm hiểu thì mới biết bà Trần Bạch T6 là chị gái bà đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông N đã giao cho vợ chồng nguyên đơn để thế chấp cho ông Trịnh Phước V vay tiền với số tiền là 700.000.000 đồng. Do vay nặng lãi bà T6 không có tiền trả nên ông Vũ b bà T6 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V.

Việc ông V căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông V; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08/5/2020 cho ông V để lấy nhà, đất của cha mẹ là trái pháp luật vì trước đó ông N đã cho một phần, chuyển nhượng một phần đất trên cho cha mẹ bà. Căn cứ vào hợp đồng vay mượn tiền giữa chị T6 và ông V thì chị bà có thế chấp 01 sổ đỏ và tài sản trên đất 01 căn nhà cấp 4 đó chính là sổ đỏ mà ông N đã giao cho cha mẹ bà, trong khi ông N lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông V như vậy rõ ràng đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo. Việc ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V là không đúng vì đất đã bán cho cha mẹ bà và trên đất đang có nhà của cha mẹ bà, giao dịch đó là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến tinh thần và quyền lợi của mẹ con bà. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đơn đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T2 về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà T4 không đồng ý.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T2 do bà Nguyễn Thị Mỹ D đại diện trình bày.

Ngày 15/10/2020, bà T2 có ký kết với vợ chồng ông Trịnh Phước V và bà Lâm Vân T5 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2020 có số công chứng 6823, quyển số 10 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/10/2020 đối với diện tích 400m^2 đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã P, thị xã B, 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 CV 564693, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2020 đừng tên ông Trịnh Phước V. Theo nội dung của hợp đồng này thì giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

Đến ngày 23/11/2020, bà T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV540196, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10598 đứng tên Nguyễn Ngọc T2. Quyền sử dụng đất đối với diện tích 400m^2 thuộc thửa đất số

475, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã P, thị xã B, 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 CV540196, số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN CS10598 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/11/2020 đứng tên Nguyễn Ngọc T2 là tài sản chung của bà T2 và chồng bà là ông Lê Anh T3, sinh năm 1973; địa chỉ: Số G, ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Từ ngày 23/11/2020 đến nay, vợ chồng bà T2 sử dụng ổn định phần đất tranh chấp, không có bất kỳ văn bản nào khiếu nại việc nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T2 đối với diện tích 400m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã P, thị xã B, 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 CV 540196 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho bà T2. Việc bà T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 475, tờ bản đồ số 12, diện tích 400m^2 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương là đúng quy định pháp luật. Hiện tại, bà T2 và chồng bà T2 là chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Trong vụ án này, với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà T phải trả lại thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, diện tích qua đo đạc 407,7m^2 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Đối với yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà T2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

8. Lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh T3 trình bày:

Ngày 15/10/2020, vợ ông là bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1976; địa chỉ: Số G, ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương có ký kết với vợ chồng ông Trịnh Phước V và bà Lâm Vân T5 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2020 có số công chứng 6823, quyển số 10 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/10/2020 đối với diện tích 400m^2 đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã P, thị xã B, 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 CV 564693, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2020 đứng tên ông Trịnh Phước V. Theo nội dung của hợp đồng này thì giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

Đến ngày 23/11/2020, vợ ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV540196, số vào sổ CS10598 đứng tên vợ ông là bà Nguyễn Ngọc T2. Quyền sử dụng đất đối với diện tích 400m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thị xã B, 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 CV540196, số vào sổ CS10598 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/11/2020 đứng tên Nguyễn Ngọc T2 là tài sản chung của ông và bà T2.

Từ ngày 23/11/2020 đến nay, vợ chồng ông sử dụng ổn định phần đất tranh chấp, không có bất kỳ văn bản nào khiếu nại việc nhận chuyển nhượng của

vợ chồng ông đối với diện tích 400m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã P, thị xã B, 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 CV 540196 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà T2. Việc vợ ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 475, tờ bản đồ số 12, diện tích qua đo đạc thực tế 407,7m^2 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương là đúng quy định pháp luật. Hiện tại, vợ chồng ông là chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của vợ ông là bà Nguyễn Ngọc T2 đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Sở Sao trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng C nhận thấy để có căn cứ xác định việc xác lập giao dịch nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên giao kết hợp đồng cần căn cứ các quy định của pháp luật tại Luật công chứng năm 2014; Bộ luật Dân sự năm 2015 và những văn bản liên quan để tiến hành. Văn phòng C đã thực hiện công chứng hợp đồng nói trên là đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 trình bày:

Vào ngày 15/10/2020, ông Trịnh Phước V cùng vợ là bà Lâm Vân T5 với bà Nguyễn Thị Ngọc T9 có đến và yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Về cơ sở pháp lý, ông Trịnh Phước V là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 564693, số vào sổ CS09866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2020 đứng tên ông Trịnh Phước V đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương đối với diện tích 400m^2. Trên cơ sở đầy đủ các thủ tục pháp lý về thủ tục chuyển nhượng đồng thời các bên đương sự tự nguyện ký kết hợp đồng nên văn phòng C tiếp nhận hợp đồng chuyển nhượng và chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6823, quyển số 10 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/10/2020 đối với diện tích 400m^2 đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 đã thực hiện đầy đủ các công đoạn cần thiết về kiểm tra tính chính xác của giấy tờ cung cấp, tra cứu đương sự và tài sản tại thời điểm công chứng không bị ngăn chặn, có giấy xác nhận tình trạng bất động sản đối với quyền sử dụng đất được giao dịch được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận thửa đất không có tranh chấp, kê biên thi hành án và sử dụng ổn định lâu dài, đáp ứng đủ điều kiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết các yêu cầu của đương sự.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 30/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn L và bà Vương Thị T đối với bị đơn ông Trịnh Phước V, ông Ngô Viết N và bà Nguyễn Thị Hoàng H1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Viết N, bà Nguyễn Thị Hoàng H1 với bên nhận chuyển nhượng ông Trịnh Phước V được Văn phòng C, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2018 vô hiệu;

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng bằng lời nói) giữa ông Trần Văn L, bà Vương Thị T và ông Ngô Viết N vào năm 2011 có hiệu lực pháp luật. Xác định ông L và bà T có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng có diện tích là 400m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Phước V, bà Lâm Vân T5 với bà Nguyễn Ngọc T9 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 công chứng số 6823, quyển số 10/TP – CC/SCC/HĐGD ngày 15/10/2020;

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 564693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trịnh Phước V ngày 08/5/2020 để cấp lại cho ông Trần Văn L và bà Vương Thị T; Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 564693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Ngọc T9 ngày 23/11/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

- Bà Vương Thị T và ông Trần Văn L phải giao cho bà Nguyễn Ngọc T9 phần đất có diện tích 400m^2 (đo đạc thực tế là 407,7m^2), thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thị xã B, 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 CY 540196, số vào sổ CS 10598 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/11/2020 cho bà Nguyễn Ngọc T9 *(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)*.

- Bà Nguyễn Ngọc T9 phải bồi hoàn cho bà Vương Thị T và ông Trần Văn L toàn bộ giá trị tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 04 có diện tích 187m^2; tường rào lưới B40 có diện tích 13,5m^2; Mái tole có diện tích 63,92m^2; tường rào xây tô có diện tích 22,88m^2; trụ cổng có diện tích 12m^2; 01 cây bằng lăng và 01 cây mít tổng giá trị thành tiền 603.648.000đ (sáu trăm lẻ ba triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Sau khi bồi hoàn xong cho bà Vương Thị T và ông Trần Văn L thì bà Nguyễn Ngọc T9 được quyền sở hữu, sử dụng các tài sản nêu trên.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà Vương Thị T và ông Trần Văn L được quyền lưu cư trên đất trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bà Nguyễn Ngọc T9 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục xin điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 540196, số vào sổ CS 10598 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/11/2020 cho đúng với diện tích đất theo đo đạc thực tế.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/01/2023 nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Vương Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9.

Ngày 12/01/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Vương Thị T do ông Vũ Mạnh T1 đại diện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9 do ông Lê Hoàng P đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Việt H phát biểu quan điểm:

Căn cứ vào sự thừa nhận của ông N, bà T5 trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà T vào năm 2011 thể hiện tại văn bản trình bày ý kiến ngày 03/8/2023 của ông N khai và tại văn bản trình bày ý kiến ngày 08/12/2020 của bà T5 là trùng khớp và phù hợp với nhau về việc: ông N là chủ đất vừa cho, vừa bán rẻ cho vợ chồng ông L, bà T. Sự thừa nhận và chứng cứ việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất tại văn bản trình bày ý kiến ngày 08/12/2020 của bà T5 theo Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2013 và Biên nhận ngày 11/12/2013 do chính ông Ngô Viết N viết, đã có trong hồ sơ có căn cứ xác định giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 100.000.000 đồng và ông N đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, hai bên đã giao nhận đất và ông L, bà T đã xây nhà ở từ năm 2011. Về mặt thực tế, việc chuyển

nhượng đất giữa ông N và ông L, bà T đã hoàn thành từ năm 2011, ông N đã nhận đủ 100% tiền chuyển nhượng đất, đã giao đất cho ông L, bà T quản lý sử dụng. Theo quy định của pháp luật, chủ đất ông N không còn quyền lợi đối với khu đất trên. Tài sản trên phần đất chuyển nhượng: căn nhà cũng như các tài sản khác trên đất do chính ông L, bà T tạo lập và đã được cấp sổ hộ khẩu tại đây với tư cách là chủ hộ mà nguyên đơn đã nộp cho Tòa án khi khởi kiện. Đây là sự thật, được các bên đương sự trong vụ án thừa nhận, là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Tại phiên tòa, bà T5 cũng thừa nhận, bà đã nhận số tiền 100.000.000 đồng của cha mẹ và đã thanh toán đủ tiền đất cho ông N, bà không đăng ký thường trú tại đây. Như vậy, có cơ sở xác định nhà và đất tại thửa số 475, tờ bản đồ 12 trên đây thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn ông L, bà T. Ông N đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, đã giao đất cho vợ chồng ông L, bà T xây dựng nhà ở. Từ thời điểm giao đất cho ông L, bà T thì quyền lợi liên quan đến phần đất ông N không còn nữa, thửa đất trên thuộc quyền quản lý sử dụng của ông L, bà T. Một khi chưa hủy bỏ thỏa thuận lại ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác là vi phạm điều cấm của luật. Vô hiệu do giả tạo về chủ thể hợp đồng: Bên chuyển nhượng là ông N, bà H1 xác định: *"không quen biết ông V, cho đến nay vẫn không biết mặt ông V, không có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho ông V. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/12/2018 là do bà T5 nhờ ký tại nhà ở của ông tại phường T, B, hoàn toàn không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng"*. Ông V là người tham gia ký hợp đồng với tư cách là bên nhận chuyển nhượng biết rõ lời khai của ông N với những nội dung đã trích dẫn trên và thể hiện rõ tại bản án sơ thẩm nhưng không phản đối và không kháng cáo. Chứng tỏ lời trình bày của ông N là đúng. Như vậy, có căn cứ xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông V là giả tạo, nhằm giúp đỡ bà T5 vay tiền với V nên hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm được quy định tại các Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Về giá của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2018 thể hiện giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Ông V xác định giá chuyển nhượng thực tế là 1.100.000.000 đồng, còn trong hợp đồng chỉ ghi 300.000.000 đồng. Ông V đã giao đủ số tiền 1.100.000.000 đồng cho ông N, bà H1. Ông N khai: *"không nhận tiền chuyển nhượng đất hay bất kể lợi ích gì từ ông V"*. Như vậy, hợp đồng này có đủ căn cứ xác định là giả tạo vì giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không đúng với giá thực tế nên hợp đồng bị vô hiệu do giả tạo (về chủ thể tham gia hợp đồng và giá hợp đồng) được quy định tại các Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N sang cho ông V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông V sang bà T9 chỉ có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 475, tờ bản đồ số 12, trong khi trên đất có căn nhà của nguyên đơn. Điều 3 của 2 hợp đồng trên quy định: *"Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên B ngay sau khi hợp đồng này được công chứng"*. Thực tế, các bên chỉ ký hợp đồng, không có việc giao đất. Khi không có thỏa thuận về tài sản trên đất thì quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng sử dụng bình thường và

đầy đủ quyền sử dụng của mình. Vì vậy, trong trường hợp hợp đồng không có vi phạm khác, chỉ riêng việc không có thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất thì cũng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông V vô hiệu nên dẫn đến hợp đồng giữa ông V và bà T9 cũng vô hiệu. Về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cần giành quyền cho cho ông V, ông N và bà T9 khởi kiện trong vụ án khác để đảm bảo quyền cho các bên. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kiện của nguyên đơn mà lại chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người liên quan là bà T9 là không đúng pháp luật, không đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kiện của nguyên đơn.

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

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét thời hạn kháng cáo: ngày 30/12/2022, Toà án nhân dân thị xã Bến Cát mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, ngày 11/01/2023, nguyên đơn ông Trần Văn L và bà Vương Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9 kháng cáo là trong thời hạn luật định. Ngày 07/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Bạch T6 và bà Trần Như T4 kháng cáo, tại Quyết định số 05/2023/QĐ-PT ngày 13/3/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà T6 và bà T4.

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: thửa đất số 475 tờ bản đồ số 12 diện tích 400m^2 toạ lạc tại xã P, thị xã B do ông Ngô Viết N đứng tên, được Uỷ ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/3/2009. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Bạch T6, bị đơn Ngô Viết N thống nhất trình bày vào năm 2011 do bà T6 nợ tiền của ông N nên ông L chuyển nhượng thửa đất có diện tích 1.235m^2 tọa lạc tại xã L, huyện B cho ông N để cấn trừ nợ. Do không còn nơi ở nên ông N đã cho ông L 05m ngang thửa đất số 475 để xây nhà ở, ông N chỉ nói miệng, hai bên không làm giấy tờ. Đến năm 2013, ông N đã chuyển nhượng 05 mét ngang đất còn lại cho gia đình ông L với số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 11/11/2013, ông N và bà T6 lập giấy nhận tiền chuyển nhượng đất, tổng số tiền chuyển nhượng 100.000.000 đồng, ông N nhận 30.000.000 đồng. Ngày 12/11/2013, ông N nhận 20.000.000 đồng. Ngày 11/12/2013, ông N nhận 50.000.000 đồng và ông N giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T6 (bút lục 105-106). Năm 2011, gia đình nguyên đơn đã xây căn nhà cấp 04 trên đất. Năm 2012, nguyên đơn được cấp sổ hộ khẩu. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất 475 ông N đã tặng ½ diện tích cho nguyên đơn và chuyển nhượng ½ diện tích cho bà T6 là con của nguyên đơn, nguyên đơn và bà T6 trình bày số tiền 100.000.0000 đồng là của nguyên đơn đưa để mua đất và thực tế nguyên đơn đã sinh sống và sử dụng ổn định trên đất đến khi phát sinh tranh chấp. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất số 475 là có căn cứ. Toà án cấp sơ thẩm

chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất có diện tích 1.235m^2 toạ lạc tại xã L, huyện B của ông Trần Văn L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Khánh T7 (ông N trình bày bà T7 đứng tên dùm) với ông Trần Văn L để có cơ sở chứng minh việc bà Trần Bạch T6 nợ tiền ông N, ông L phải bán nhà đất để trả nợ và không còn nơi ở nên ông N đã tặng cho ½ diện tích thửa đất 475 và bán rẻ ½ diện tích thửa đất cho nguyên đơn để tạo nơi ở mới.

- Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 12/12/2018, ông Ngô Viết N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 475 cho ông Trịnh Phước V tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Đến ngày 08/5/2020, ông V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V trình bày giá thực tế chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, đã giao tiền cho ông N tuy nhiên ông N trình bày chỉ ký tên dùm bà T6 nhằm mục đích để bà T6 vay nợ ông V. Xét thấy, ông N đã chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho gia đình của nguyên đơn, nguyên đơn đã xây dựng nhà ở trên đất, tuy nhiên ông N lại tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông V, trên đất lại có tài sản của gia đình bị đơn, giá chuyển nhượng không có thật, do các bên không có chứng cứ giao nhận tiền. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2018 giữa ông V và ông N vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

- Đối với quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Phước V, căn cứ vào hồ sơ cung cấp thông tin thửa đất 475 xét thấy: tại biên bản đo đạc ngày 15/11/2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thực hiện có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã P thể hiện hiện trạng của thửa đất là đất trống là chưa phù hợp bởi lẽ nguyên đơn đã xây nhà ở trên thửa đất năm 2011. Ngoài ra, tại bản tự khai ngày 20/7/2022 của ông Ngô Viết N (bút lục 410-411) thể hiện chữ ký tại đơn cam kết ngày 29/9/2020 (bút lục 326), thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 05/5/2020 (bút lục 308), thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản ngày 05/5/2020 (bút lục 307) không phải chữ ký, chữ viết của ông N. Xét thấy, các tài liệu nêu trên được Văn phòng Đ sử dụng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phù hợp thực tế và có dấu hiệu làm giả. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ để đưa Ủy ban nhân dân xã P và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9, xét thấy mặc dù hợp đồng giữa bà T9 và ông V có công chứng đúng về mặc hình thức, tuy nhiên về nội dung cũng không thể hiện tài sản trên đất và giá trị hợp đồng ghi 50.000.000 đồng, các đương sự khai không thống nhất về giá chuyển nhượng (ông Vũ K giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng, bà T9 trình bày giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng), giá thửa đất theo định giá năm 2021 là 1.400.000.000 đồng, giữa các đương sự cũng không cung cấp chứng cứ giao tiền. Do đó, giá ghi trong hợp đồng, giá trị thực tế của tài sản và giá các đương sự thoả thuận có sự mâu thuẫn, có căn cứ xác định hợp đồng nhằm che giấu hợp đồng giá cao hơn để chịu thuế thấp. Do đó, hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T9 và ông V bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự và vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Toà án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Viết N và ông Trịnh Phước V, hợp đồng giữa ông V và bà Nguyễn Ngọc T9 nhưng không giải quyết số tiền 100.000.000 đồng ông N nhận của bà Trần Bạch T6 và của nguyên đơn là chưa giải quyết triệt để vụ án. Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp với quy định của pháp luật, chưa đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, chưa giải quyết triệt để vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Văn L, Vương Thị T, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9, huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 30/12/2022 của Toà án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Trịnh Phước V, ông Ngô Viết N, bà Nguyễn Thị Hoàng H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh T3, bà Trần Như T4, bà Lâm Văn T10, ông Trần Văn L, Văn phòng C và Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 tất cả đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn ông L và bà T xác định diện tích đất tranh chấp ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông N, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, ông N đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, hai bên đã giao nhận đất và ông L, bà T đã xây nhà ở từ năm 2011. Việc chuyển nhượng đất giữa ông N và ông L, bà T đã hoàn thành từ năm 2011, ông N đã nhận đủ 100% tiền chuyển nhượng đất, đã giao đất cho ông L, bà T quản lý sử dụng. Tài sản trên phần đất nhận chuyển nhượng gồm căn nhà cũng như các tài sản khác gắn liền trên đất do chính ông L, bà T tạo lập và ông bà đã được cấp sổ hộ khẩu tại đây với tư cách là chủ hộ. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Ngô Viết N, bà Nguyễn Thị Hoàng H1 với ông Trịnh Phước V được Văn phòng C, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2018 là vô hiệu; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Phước V, bà Lâm Vân T5 với bà Nguyễn Ngọc T9 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 công chứng số 6823, quyển số 10/TP – CC/SCC/HĐGD ngày 15/10/2020; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng bằng lời nói) giữa ông Trần Văn L, bà Vương Thị T và ông Ngô Viết N vào năm 2011 có hiệu lực pháp luật. Xác định ông L và bà T có

quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng có diện tích 400m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, toạ lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 564693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trịnh Phước V ngày 08/5/2020 để cấp lại cho ông Trần Văn L và bà Vương Thị T; kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 564693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Ngọc T9 ngày 23/11/2020.

[2.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9 trình bày: ngày 15/10/2020, bà T9 với vợ chồng ông Trịnh Phước V và bà Lâm Vân T5 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, hợp đồng được công chứng số 6823, quyển số 10 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/10/2020 đối với diện tích 400m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 23/11/2020, bà T9 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV540196, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10598 đứng tên Nguyễn Ngọc T9. Việc bà T9 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 475, tờ bản đồ số 12, diện tích 400m^2 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương là đúng quy định pháp luật. Hiện tại, bà T9 và chồng bà T9 là chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Nay bà T9 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T phải trả lại thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, diện tích qua đo đạc 407,7m^2 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T1, bị đơn ông Ngô Viết N, bà Nguyễn Thị Hoàng H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Phước V và bà Nguyễn Ngọc T9 đều thống nhất xác định giữa ông Ngô Viết N, bà Nguyễn Thị Hoàng H1 và ông Trịnh Phước V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2018; giữa ông Trịnh Phước V, bà Lâm Vân T5 và bà Nguyễn Ngọc T9 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 công chứng số 6823, quyển số 10/TP – CC/SCC/HĐGD ngày 15/10/2020 nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy đinh tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2018, được ký kết giữa ông Ngô Viết N, bà Nguyễn Thị Hoàng H1 với ông Trịnh Phước V được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số 017866, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD về hình thức và nội dung là phù hợp với quy định tại Điều 117, 119 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Viết N, bà Nguyễn Thị Hoàng H1 với ông Trịnh Phước V ngày 12/12/2018 đã phát sinh hiệu lực. Tại Công văn số

2868/CNBC–DKCGCN ngày 29/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B xác định: Về trình tự, thủ tục, đối tượng sử dụng đất đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 564693, số vào sổ cấp giấy CS09866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2020 cho ông Trịnh Phước V được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ–CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013, Điều 15 Quyết định số 22/2017/QĐ–UBND ngày 30/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017866, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2018 đã được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận ngày 12/12/2018. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Ngô Viết N, bà Nguyễn Thị Hoàng H1 với ông Trịnh Phước V được Văn phòng C, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2018 là vô hiệu và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 564693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trịnh Phước V ngày 08/5/2020 là phù hợp.

[3.3] Việc nguyên đơn cho rằng giữa ông V và bà T5 ký hợp đồng mượn tiền ngày 24/12/2018 có nội dung: "*Thế chấp 01 sổ đỏ AN 298305 và tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4*" và ngày 12/12/2018, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V để xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông N là để che giấu cho hợp đồng vay tài sản vào ngày 24/12/2018 là không có căn cứ, vì hợp đồng mượn tiền ngày 24/12/2018 được ký kết sau ngày ông N, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Hơn nữa, nguyên đơn ông L và bà T không phải là chủ thể của giao dịch vay tiền của ông V. Ông L và bà T cũng không có giấy tờ gì để chứng minh mình là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Bà T5, ông N trình bày ông N vừa chuyển nhượng 1/2 thửa đất và vừa tặng cho ông L và bà T 1/2 thửa đất, tiền nhận chuyển nhượng đối với thửa đất là 100.000.000 đồng do ông L và bà Tâm g cho bà T5, sau đó bà T5 giao cho ông N nhưng không có chứng cứ chứng minh cho giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông L, bà T với ông N; giữa ông L, bà T với ông N cũng không ký bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào bằng văn bản là không tuân thủ về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại các Điều 689, 691, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 nên Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng lời nói) giữa ông L, ông T với ông N là có căn cứ.

[3.4] Đối với bị đơn ông N trình bày đã chuyển nhượng cho ông L, bà T một nửa diện tích thửa đất và tặng cho một nửa diện tích thửa đất cho nguyên đơn tuy nhiên không có chứng cứ hay văn bản nào thể hiện việc chuyển nhượng

cũng như tặng cho đất giữa ông L, bà T với ông N. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thủy cung c giấy viết tay giữa bà T5 với ông N về việc giao nhận tiền chuyển nhượng tuy nhiên trong giấy nhận tiền chuyển nhượng cũng không thể hiện việc chuyển nhượng đối với thửa đất nào. Mặt khác, căn cứ vào Biên bản xác minh tại địa phương ngày 10/8/2022, ngày 15/11/2019, địa phương có phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thực hiện đo đạc thực tế đối với thửa đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Phước V, tại thời điểm này ông L và bà T sinh sống trên đất nhưng không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại hay tranh chấp gì khi ông V tiến hành thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữ ông N, bà hà với ông V đã tuân thủ về mặt hình thức và nội dung hợp đồng. Văn phòng Công chứng Sở Sao xác định Văn phòng C đã thực hiện công chứng hợp đồng nói trên là đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cho ông Trịnh Phước V là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[4] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[4.1] Như đã phân tích tại mục [3.3] trên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H1 với ông V đã phát sinh hiệu lực, ông V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 564693, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09866 ngày 08/5/2020 đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 166 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 nên vợ chồng ông V được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc T9. Ngày 15/10/2020, bà T9 với vợ chồng ông Trịnh Phước V và bà Lâm Vân T5 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2020 được Văn phòng C, quyển số 10 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/10/2020 đối với diện tích 400m^2 đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ngay sau khi các bên ký hợp đồng xong, bà T9 đã giao đủ tiền cho ông V. Xét thấy, việc bà T9 nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 475 từ ông Trịnh Phước V, bà Lâm Vân T5 là ngay tình theo quy định khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà Nguyễn Ngọc T9 đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 540196, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS10598 do cấp ngày 23/11/2020. Do vậy, bà T9 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 407,7m^2 là có căn cứ, được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định tại các các Điều 41, 42, 47, 48, 51 của Luật Công chứng năm 2014; các Điều 117, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015 và các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[4.2] Đối với tài sản trên phần đất tranh chấp, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định ông L và bà T xây nhà và sinh sống trên đất từ năm

2011 đến nay, ông L và bà T cùng con gái bà Trần Như T4 đã được cấp sổ hộ khẩu từ năm 2012 nên có có căn cứ xác nhận nhà cấp 04 và các tài sản trên đất tranh chấp là do nguyên đơn xây dựng và tạo lập. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T9 phải bồi hoàn giá trị tài sản nguyên đơn đã đầu tư trên đất theo Biên bản định giá ngày 20/5/2021 của Hội đồng định giá với tổng giá trị tài sản là 603.648.000 đồng là có căn cứ. Sau khi bồi hoàn xong số tiền này cho nguyên đơn thì bà T9 được quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 04 có diện tích 187m^2; tường rào lưới B40 có diện tích 13,5m^2; Mái tole có diện tích 63,92m^2; tường rào xây tô có diện tích 22,88m^2; trụ cổng có diện tích 12m^2; 01 cây bằng lăng và 01 cây mít.

[5] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với những nhận định trên nên không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét ý kiến phát biểu về việc giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

[6.1] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất có diện tích 1.235m^2 tọa lạc tại xã L, huyện B của ông Trần Văn L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Khánh T7 (ông N trình bày bà T7 đứng tên dùm) với ông Trần Văn L để có cơ sở chứng minh việc bà Trần Bạch T6 nợ tiền ông N, ông L phải bán nhà đất để trả nợ và không còn nơi ở nên ông N đã tặng cho ½ thửa đất 475 và bán rẻ ½ thửa đất cho nguyên đơn để tạo nơi ở mới. Xét thấy, diện tích đất đang tranh chấp đo đạc thực tế 407,7m^2 thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 12, diện tích qua tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương không liên quan đến diện tích đất 1.235m^2 tọa lạc tại xã L, huyện B, đồng thời vụ việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Trịnh Thị Khánh T7 với bị đơn ông Trần Văn L, bà Vương Thị T đối với diện tích đất 1.235m^2 tọa lạc tại xã L đã Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 18/2011/QĐST-DS ngày 14/3/20211. Do đó, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm trên của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

[6.2] Ngoài ra, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã P và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Xét thấy, Ủy ban nhân dân xã P và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thực hiện nhiệm vụ chuyên môn được phân công, việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân xã P và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã P và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[6.3] Đối với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng Toà án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Viết N và ông Trịnh Phước V, hợp đồng giữa ông V và bà Nguyễn Ngọc T9 nhưng không giải quyết số tiền 100.000.000 đồng ông N

nhận của bà Trần Bạch T6 và của nguyên đơn là chưa giải quyết triệt để vụ án. Như đã phân tích tại mục [3.4] Đối với số tiền 100.000.000 đồng ông N thừa nhận đã nhận số tiền này từ bà T6 sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác khi các đương sự có đơn yêu cầu.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có cơ sở nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Vương Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Vương Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn L và bà Vương Thị T

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 30/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Vương Thị T được miễn án phí phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T9 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001653 ngày 13/01/2023 của Chi cục Thi hành án thị xã B, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền