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

Bản án số: 184/2021/DS-PT
Ngày 02-12-2021
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

| | |
|---|---|
| *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* | Ông Nguyễn Trung Dũng |
| *Các Thẩm phán:* | Bà Đinh Thị Mộng Tuyết |
| | Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng |

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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.

Trong các ngày 30 tháng 11 và ngày 02 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021 về việc "tranh chấp kiện đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Kim T, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện P, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị Thu H, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Thôn A, xã B, huyện Đ, tỉnh P; địa chỉ liên hệ: Số A, N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2020).

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Văn T, sinh năm 1967;

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969.

Ông T, bà L cùng trú tại: Số A, đường T, tổ A, khu phố A, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của ông T, bà L:* Bà Nguyễn Thị Kỳ H, sinh năm 1940; địa chỉ: Khu A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2021).

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

1. Ông Phạm Hùng C, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A, đường số A, tổ A, khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình; địa chỉ: Số A, đường L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình:* Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1987 - chức vụ: Phó phòng KHCN Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Số A, đường L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2020).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị L.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 6 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Kim T là bà Đoàn Thị Thu H trình bày:*

Ông Đỗ Kim T là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích là 2.671,2m$^2$ tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc thửa đất số 831 và 832, tờ bản đồ số 16-1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 340535 (số vào sổ CS08871) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 340534 (số vào sổ CS08870) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/10/2019.

Nguồn gốc các thửa đất trên là do ông T nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Hùng C vào ngày 23/7/2019. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông T có thấy vợ chồng ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị L đang sinh sống tại căn nhà gắn liền với đất, vì vậy ông C giao cho ông T 01 hợp đồng mượn nhà nguyên căn được ký giữa ông C và vợ chồng ông T, bà L ngày 03/4/2019; hợp đồng có nội dung chính như sau: Ông C đồng ý cho vợ chồng ông T, bà L mượn căn nhà cấp 04 tọa lạc tại thửa đất số 831+832, tờ bản đồ số 16-1 để ở; với thời hạn là 06 tháng từ ngày 03/4/2019 đến hết ngày 03/10/2019. Do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ ông C nhưng chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T đồng ý cho vợ chồng ông T, bà L tiếp tục sinh sống trên căn nhà gắn liền với đất cho đến hết ngày 03/10/2019 như thỏa thuận với ông C. Hết ngày 03/10/2019, vợ chồng ông T, bà L xin ông T thêm thời gian và được ông T đồng ý cho vợ chồng ông T, bà L tiếp tục ở căn nhà trên cho đến hết tháng 10/2019.

Tuy nhiên, hết tháng 10/2019, vợ chồng ông T, bà L không thực hiện đúng cam kết như trong hợp đồng mượn nhà đã ký với ông C vào ngày 03/4/2019 và như đã thỏa thuận với ông T là hết tháng 10/2019 mà vẫn tiếp tục sử dụng căn nhà trên không chịu trả phần nhà đất cho ông T. Ông T nhiều lần gặp, nói chuyện với vợ chồng ông T, bà L và vợ chồng ông T, bà L hứa hẹn sẽ tìm nơi ở khác để dọn đi. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông T, bà L vẫn không dọn đi và ngược lại còn có hành vi bất hợp tác, chống đối.

Nay, ông T yêu cầu vợ chồng ông T, bà L phải dời khỏi căn nhà cấp 04 có diện tích 201,9m$^2$, kết cấu: Móng, cột, tường gạch; nền gạch ceramic; mái ngói và căn nhà tạm có diện tích 105m$^2$; có kết cấu: Cột: Bê tông, sắt, nền gạch + xi măng, mái tole gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 2.671,2m$^2$ tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc thửa đất số 831 và 832, tờ bản đồ số 16-1, để trả lại cho ông T.

*- Bị đơn ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Ông T, bà L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 831 và 832, tờ bản đồ số 16-1 với diện tích đất lần lượt là 1.323m$^2$ và 1.348,2m$^2$ tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO902451 (số vào sổ CS08196) và CO902452 (số vào sổ CS08197) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2019 mang tên hộ ông Võ Văn T. Thực chất 02 thửa đất này thuộc sở hữu chung của vợ chồng ông T, bà L và bà Hà Thị L, vì trước đây vợ chồng ông T, bà L thế chấp vay mượn và không có tiền lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nên bà Hà Thị L bỏ tiền ra lấy và giao lại cho vợ chồng ông T, bà L đứng tên.

Do cần tiền trả nợ nên vợ chồng ông T, bà L và bà L thống nhất ủy quyền cho ông Hà Nhật L (là con trai của bà Hà Thị L) đứng ra thế chấp để vay tiền của bà Võ Thị Thu T nhưng bà T yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho bà T nên vợ chồng ông T, bà L và bà L đồng ý. Do lúc đầu bà T đồng ý cho vợ chồng ông T, bà L vay 10.000.000.000 đồng nhưng sau đó chỉ cho vay số tiền là 6.000.000.000 đồng, vì vậy vợ chồng ông T, bà L và bà L không đồng ý vay nữa nên yêu cầu bà T ký ủy quyền lại cho ông Hà Nhật L để anh L vay tiền của người khác. Sự việc giữa vợ chồng ông T, bà L và bà L với bà T kết thúc.

Sau khi không thỏa thuận vay tiền của bà T được thì ông L là người đồng ý cho vợ chồng ông T, bà L và bà L vay 8.000.000.000 đồng nhưng phải ký hợp đồng chuyển nhượng, trong 01- 02 tháng ông L thế chấp vay vốn ngân hàng, vợ chồng ông T, bà L và bà L chỉ phải trả theo lãi ngân hàng; trong thời gian từ 01-02 tháng chưa vay được tiền từ ngân hàng thì vợ chồng ông T, bà L và bà L phải trả lãi suất là 4%/tháng. Sau khi thỏa thuận thì ông L để cho ông Phạm Hùng C đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông C được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C không chịu thế chấp cho ngân hàng để vay vốn nên vợ chồng ông T, bà L và bà L phải trả lãi theo lãi suất là 4%/tháng. Do đợi quá lâu nên vợ chồng ông T, bà L và bà L yêu cầu ông L, ông C hủy thỏa thuận, vợ chồng ông T, bà L và bà L chuẩn bị sẵn tiền để trả lại cho ông L và anh C nhưng ông L và anh C không muốn nhận để cố tình lấy đất của vợ chồng ông T, bà L và bà L. Vợ chồng ông T, bà L xác định hợp đồng chuyển nhượng với ông C chỉ là giả cách để cho ông L vay tiền ngân hàng, còn thực chất các thửa đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T, bà L.

Vợ chồng ông T, bà L không biết ông T là ai và cũng không có giao dịch gì với ông T. Hiện nay, vợ chồng ông T, bà L vẫn đang sinh sống trên đất và sử dụng căn nhà gắn liền với đất nên không đồng ý với yêu cầu của ông T. Vợ chồng ông T, bà L chỉ thế chấp căn nhà này cho ông L nên đồng ý trả cho ông L 8.000.000.000 đồng và lãi phát sinh theo quy định; đồng thời yêu cầu ông L sang tên nhà đất cho vợ chồng ông T, bà L.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hùng C trình bày:*

Đầu năm 2019, ông C có nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Thu T quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 831 và 832, tờ bản đồ số 16-1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO902451 (số vào sổ CS08196) và CO902452 (số vào sổ CS08197) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2019 mang tên ông Võ Văn T (được cập nhật biến động sang tên cho bà Võ Thị Thu T ngày 22/3/2019); gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 04 và 01 căn nhà tạm.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 03/4/2019, ông C có cho vợ chồng ông T, bà L mượn các căn nhà trên để vợ chồng ông T, bà L ở trong thời gian vợ chồng ông T, bà L tìm chỗ ở khác. Vì vậy, giữa ông C và vợ chồng ông T, bà L ký hợp đồng mượn nhà trong thời hạn là 06 tháng (từ ngày 03/4/2019 đến hết ngày 03/10/2019). Đến tháng 7 năm 2019 thì ông C chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 04 và 01 căn nhà tạm cho ông Đỗ Kim T. Khi chuyển nhượng thì ông C giao hợp đồng mượn nhà với vợ chồng ông T, bà L cho ông T giữ và do thời gian mượn nhà không còn nhiều nên ông T đồng ý cho vợ chồng ông T, bà L ở hết ngày 03/10/2019 như hợp đồng mượn nhà đã ký giữa ông C và vợ chồng ông T, bà L.

Sau khi chuyển nhượng cho ông T thì ông C đã bàn giao nhà đất cho ông T theo quy định nên ông C không còn liên quan gì.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình trình bày:*

Ngày 08/7/2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình - Chi nhánh Hà Nội (sau đây gọi tắt là ngân hàng) và vợ chồng ông Đỗ Kim T, bà Đinh Thị Hồng B ký các Hợp đồng tín dụng số 3118/19/TD-TT/II và số 3160/19/TD-TT/II với mục đích vay là tái tài trợ đầu tư mua bất động sản tại thửa đất số 663, tờ bản đồ số 3, tại Song Vĩnh, xã (nay là phường) T, huyện T (nay là huyện P), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Theo đó, ngày 11/7/2019, ngân hàng đã giải ngân cho ông T số tiền là 6.600.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông T đã thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất có diện tích là 2.671,2m$^2$ tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc thửa đất số 831 và 832, tờ bản đồ số 16-1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS340535 (số vào sổ CS08871) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS340534 (số vào sổ CS08870) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/10/2019 mang tên ông Đỗ Kim T.

Quá trình vay vốn tại ngân hàng, ông T không vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các kỳ hạn theo quy định trong hợp đồng tín dụng đã ký. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Kim T về việc "Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ" đối với bị đơn vợ chồng ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị L.

2. Buộc vợ chồng ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho anh Đỗ Kim T 01 căn nhà cấp 04 có diện tích 201,9m$^2$, kết cấu: Móng, cột, tường gạch, nền gạch ceramic, mái ngói; 01 căn nhà tạm có diện tích 105m$^2$, có kết cấu: Cột bê tông + sắt, nền gạch + xi măng, mái tole gắn liền với diện tích đất 2.671,2m$^2$ tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc các thửa đất số 831 và số 832, tờ bản đồ số 16-1, theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS340535 (số vào sổ CS08871) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS340534 (số vào sổ: CS08870) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/10/2019 mang tên ông Đỗ Kim T.

(Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2020, bị đơn ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

- Về nội dung: Bị đơn kháng cáo cho rằng xuất phát từ việc cần tiền để trả nợ nên có thỏa thuận vay của ông Phạm Văn L 8.000.000.000 đồng, ông L yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng qua tên cho ông C để đảm bảo cho việc vay số tiền trên nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho việc vay mượn tiền và chuyển thành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được thực hiện theo đúng trình tự, được công chứng theo quy định. Sau khi ký hợp đồng, ông T và bà L đã tự nguyện ký hợp đồng mượn nhà để ở trong thời hạn 06 tháng với ông C. Hợp đồng mượn nhà thể hiện rõ ông C là chủ sử dụng căn nhà gắn liền thửa đất 831, 832 đồng ý cho ông T và bà L mượn để ở và sinh hoạt từ ngày 03/4/2019 đến ngày 03/10/2019. Ông T, bà L thừa nhận ký tên trên hợp đồng này. Bị đơn ông T, bà L cho rằng việc bị đơn ủy quyền cho ông Nguyễn Hà Nhất L để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Thu T. Sau đó, bà T ủy quyền cho ông L chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hùng C, vợ chồng ông T có ký hợp đồng mượn nhà ở với ông C nhưng mục đích chỉ để đảm bảo khoản vay 8.000.000.000 đồng của vợ chồng ông T với ông Phạm Văn L nhưng không có chứng cứ chứng minh việc vay mượn số tiền 8.000.000.000 đồng. Quá trình giải quyết của Tòa sơ thẩm đã có thông báo cho bị đơn về việc cung cấp chứng cứ, tên địa chỉ của những người liên quan (bút lục 157), bị đơn nhận được thông báo nhưng không cung cấp chứng cứ, địa chỉ nhân thân của những người theo ý kiến trình bày của bị đơn nên cấp sơ thẩm không triệu tập, không đưa tham gia với tư cách người liên quan là có căn cứ. Sau khi ông C được cấp quyền sử dụng đất thì chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền cho ông T và ông T đã thế chấp toàn bộ tài sản trên để vay ngân hàng. Do hết thời hạn vợ chồng ông T ở nhờ trên phần đất và tài sản gắn liền theo hợp đồng mượn nhà ngày 03/4/2019 nhưng không tự nguyện trả lại tài sản nên ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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 Kiểm sát viên,

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hùng C và Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C và Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị L không tham gia mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt các thủ tục đầy đủ, hợp lệ.

- Ngày 07/8/2000 (bút lục 157), Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo số 282/TB-TA về việc giao nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ đã được bị đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị L nhận. Hết 15 ngày, kể từ ngày nhận thông báo các bị đơn cũng không cung cấp tài liệu, chứng minh.

- Các bị đơn, bà L là chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất số 831, 832, tờ bản đồ số 16 -1 với diện tích 1.323m$^2$ và 1.348m$^2$ tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Võ Văn T. Trước đây, ông T thế chấp vay mượn tiền nhưng không có tiền chuộc nên bà L đã bỏ tiền ra chuộc về để cho ông T đứng tên quyền sử dụng đất.

- Cung cấp tên tuổi, địa chỉ bà Hà Thị L, ông Phạm Văn L.

- Cung cấp tài liệu, chứng minh ông T, bà L và bà L ủy quyền cho ông Nguyễn Hà Nhật L (con ruột bà Hà Thị L) đứng ra thế chấp tài sản để vay tiền bà Võ Thị Thu T.

- Cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng với ông Phạm Hùng C (do ông L yêu cầu) chỉ là giả cách để ông L vay tiền ngân hàng.

- Cung cấp tài liệu, chứng cứ khác để chứng minh lời trình bày của ông T, bà L là có căn cứ hợp pháp.

Tuy nhiên bị đơn ông T, bà L không có ý kiến trả lời với các nội dung trên. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/4/2021, người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử triệu tập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn nên Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để bị đơn cung cấp họ tên, địa chỉ của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các chứng cứ khác. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập bà Võ Thị Thu T, ông Nguyễn Hà Nhật L, ông Phạm Văn L để làm việc nhưng các đương sự vẫn không có mặt.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị L không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Thu T, ông Phạm Hùng C, ông Đỗ Kim T.

Về nguồn gốc đất: Đất cấp cho hộ ông Võ Văn T là của cụ Thân Thị D, chết năm 2010 để lại. Ngày 18/2/2019, các anh chị em của bị đơn có văn bản phân chia thừa kế thống nhất để lại toàn bộ diện tích 2.671,2m$^2$ thuộc 2 thửa đất 831, 832, tờ bản đồ số 16 – 1 cho bị đơn. Đến ngày 28/02/2019, bị đơn được cập nhật biến động từ hộ bị đơn sang ông Võ Văn T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 16/3/2019, bị đơn ông Võ Văn T ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Hà Nhật L được toàn quyền thay mặt bị đơn quản lý, sử dụng,…và thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp,…hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới Bình Dương công chứng. Sau khi nhận được ủy quyền từ bị đơn ông Võ Văn T thì ngày 19/3/2019, ông Nguyễn Hà Nhật L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ 02 thửa đất 831, 832, tờ bản đồ số 16 – 1 với diện tích 2.671,2m$^2$ (thửa 831 có diện tích 1.323m$^2$; thửa 832 có diện tích 1.348,2m$^2$ cho bà Võ Thị Thu T); hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới Bình Dương công chứng; giá theo hợp đồng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng về tài sản trên đất vì thời điểm này trên đất của bị đơn có các tài sản gồm: 01 căn nhà cấp 4, 01 căn nhà tạm; tường xây xung quanh ranh giới đất cao 01m. Đến ngày 23/3/2019, bà Võ Thị Thu T được cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 03/4/2019, bà Võ Thị Thu T chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích 02 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 831 có diện tích 1.323m$^2$; thửa 832 có diện tích 1.348,2m$^2$ cho ông Phạm Hùng C, giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; hợp đồng được Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới Bình Dương công chứng.

Ngoài ra, các bên cũng không có thỏa thuận nào về tài sản trên đất, cùng ngày 03/4/2019, ông Phạm Hùng C với vợ chồng bị đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng mượn nhà nguyên căn gắn liền toàn bộ diện tích thửa đất 831, 832 là 2.671,2m$^2$ trong thời hạn 06 tháng (từ ngày 03/4/2019 – 03/10/2019).

Ngày 09/4/2019, ông Phạm Hùng C được cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 03/7/2019, vợ chồng ông Phạm Hùng C, bà Hà Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Kim T toàn bộ 02 thửa đất 831, 832, tờ bản đồ số 16 – 1 với diện tích lần lượt là thửa 831 có diện tích 1.323m$^2$; thửa 832 có diện tích 1.348,2m$^2$ giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 400.000.000 đồng đã được Phòng Công chứng số 1 Bình Dương công chứng số 2572, quyển số 71.TP/CC-SCC/HĐ-GD. Đến ngày 16/7/2019, hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Hùng C, bà Hà Thị T (đại diện ủy quyền là ông Đinh Văn L) với ông Đỗ Kim T; hợp đồng hủy bỏ đã được Phòng Công chứng số 1 Bình Dương công chứng số 2752, quyển số 71.TP/CC-SCC/HĐ-GD. Lý do: Bên ông Đỗ Kim T không có khả năng thanh toán cho bên ông Phạm Văn C nên hai bên đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đồng ý giao trả cho nhau những gì đã nhận và cam kết không thắc mắc, khiếu nại. Ngày 23/7/2019, vợ chồng ông C, đại diện ủy quyền ông Đinh Văn Li tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ 02 diện tích đất thửa 831, 832 (thửa 831 có diện tích 1.323m$^2$; thửa 832 có diện tích 1.348,2m$^2$), tờ bản đồ số 16 – 1 với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng (thửa 831: 100.000.000 đồng; thửa 832: 400.000.000 đồng); hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Dĩ An công chứng số 4650 ngày 23/7/2019.

Ngày 14/10/2019, ông Đỗ Kim T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CS08870 đối với thửa 831 có diện tích 1.323m$^2$; số vào sổ CS00871 đối với thửa 832 có diện tích 1.348,2m$^2$.

Sau khi chuyển nhượng, nguyên đơn là chủ hợp pháp toàn bộ diện tích 02 thửa đất nêu trên; đối với tài sản là căn nhà cấp 4 của bị đơn do trước đó ngày 03/4/2019, ông C đã ký thỏa thuận với bị đơn cho vợ chồng bị đơn mượn nhà nguyên căn, thời gian 06 tháng nên nguyên đơn vẫn tiếp tục cho bị đơn sử dụng khi đến hạn bị đơn không giao trả tài sản (nhà và đất) bị đơn xin thời gian đến cuối tháng 10/2019 mới giao cho nguyên đơn nhưng quá thời hạn bị đơn cũng không giao nhà đất, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn giao tài sản nhà đất nhưng bị đơn không thực hiện. Đến ngày 05/6/2020, nguyên đơn có văn bản thông báo cho bị đơn trong thời hạn 05 ngày phải giao trả lại tài sản nhà đất cho nguyên đơn. Bị đơn vẫn không thực hiện nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi tài sản.

Xét thấy tại phiên tòa: Bị đơn khẳng định rằng do cần tiền trả nợ nên bị đơn chỉ ký hợp đồng ủy quyền cho cháu là Nguyễn Hà Nhật L đứng ra thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền cho bị đơn nên bị đơn khẳng định bị đơn không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay mua bán tài sản nhà đất vì xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn (do ông L đại diện ủy quyền ký) với bà Võ Thị Thu T; bà T ký với ông Phạm Hùng C là hợp đồng giả cách để vay tiền, ông Phạm Văn L do bà T giới thiệu, về trình tự thủ tục ký hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T hướng dẫn. Thực tế các bị đơn không nhận tiền hay đã bàn giao nhà, đất cho bà Võ Thị Thu T, ông Phạm Hùng C.

Bị đơn vẫn khẳng định không nhận tiền từ ông Phạm Văn L và bà Võ Thị Thu T mà do Nguyễn Hà Nhất L nhận từ Phạm Văn L số tiền 6.000.000.000 đồng. Ngoài ra, trường hợp có việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất còn có các tài sản nhà ở và các công trình phụ trên đất thì có anh, chị, em, con ruột của bị đơn đang sinh sống cùng sử dụng, quản lý các phần tài sản này phải có ý kiến về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 23/7/2019 giữa ông Đỗ Kim T với vợ chồng ông Phạm Hùng C và bà Vũ Thị T (bút lục 137) đã được Văn phòng Công chứng Dĩ An công chứng số 4650, quyển số 07 – TP/CC-SCC-HĐ-GD. Tại điểm c mục 1.3 khoản 1 Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện: Bên A chưa thực hiện hoặc cam kết thực hiện bất cứ hình thức nào đối với thửa đất chuyển nhượng nêu trên. Như vậy, trước thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất ông Phạm Hùng C có ký hợp đồng mượn nhà nguyên căn cho vợ chồng bị đơn Võ Văn T, Nguyễn Thị L với thời hạn 06 tháng (từ ngày 03/4/2019 – 03/10/2019) nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý chuyển nhượng và đồng ý cho vợ chồng bị đơn sử dụng đến khi hết hạn theo hợp đồng của ông Phạm Hùng C ký, còn phía bị đơn cho rằng việc ký hợp đồng mượn nhà bị đơn thừa nhận có ký tên. Tuy nhiên, việc này có ông Phạm Hùng C nói bị đơn ký hợp đồng mượn nhà nguyên căn là để làm thủ tục vay tiền chứ tài sản nhà đất hoàn toàn của bị đơn cùng với gia đình anh, chị, em và các con đang quản lý, sử dụng.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ tài sản nhà, đất ngoài vợ chồng Võ Văn T, Nguyễn Thị L sinh sống, quản lý, sử dụng có còn người nào khác đang sinh sống trên phần tài sản nhà đất đang tranh chấp hay không. Ngoài ra, chưa xem xét đưaông  Nguyễn Hà Nhật L, bà Võ Thị Thu T và ông Phạm Văn L tham gia tố tụng để làm rõ mối quan hệ giữa Võ Thị Thu T với Phạm Văn L như thế nào? Xác định có mối quan hệ vay mượn tiền hay không?. Đối với bà Võ Thị Thu T có giao tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T hay Nguyễn Hà Nhật L

hay không? Trường hợp giao tiền cho L nhận thì L có giao lại cho ông Võ Văn T không?

Hơn nữa, ông Phạm Văn L có vai trò gì trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất? Ông L đã giao tiền cho ai? Xác định tiền vay mượn hay tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất? Số tiền giao là 10.000.000.000 đồng hay 8.000.000.000 đồng hay 6.000.000.000 đồng? Cần làm rõ những vấn đề trên mới xác định đúng bản chất vụ án là vay tiền hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ đó mới có cơ sở giải quyết triệt để vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[3] Xét, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra chưa đầy đủ, chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm để điều tra, xét xử lại cho đúng pháp luật.

[4] Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát là chưa phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị L.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị L không phải nộp. Hoàn trả cho ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị L mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050653 ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Võ Văn T nộp thay Nguyễn Thị L).

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T ;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Trung Dũng**