

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

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

Bản án số: 08/2020/HNGĐ-PT

Ngày: 19 - 5 - 2020

V/v Tranh chấp chia tài sản chung  
của vợ chồng sau khi ly hôn; Yêu  
cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất

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

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Hòa Hiệp

*Các Thẩm phán:* Ông Tô Chánh Trung

Ông Lê Hoàng Tấn

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp  
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh  
tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành  
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số  
19/2019/TLPT-HNGĐ ngày 30 tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp chia tài  
sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 35/2019/HNGĐ-ST ngày 11  
tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 528/2020/QĐ-PT ngày  
27 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Thu NĐ, sinh năm: 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, khu C1, thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1962  
(có mặt)

Địa chỉ: 1917 Nguyễn Ái Quốc, khu phố 3, phường C2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 7 năm 2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Tạ Nguyệt T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Phạm Thái BĐ, sinh năm: 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 4, khu Kim Sơn, thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Bùi Kim NLQ1, sinh năm: 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 9, khu C1, thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà NLQ1: Ông Trương Minh S – Luật sư của Văn phòng Luật sư Trương Minh S, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt)

2. Ông Trần Đức NLQ2, sinh năm: 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C3, xã C4, huyện C5, tỉnh Đồng Nai.

3. Ngân hàng NLQ3.

Địa chỉ: Tháp BIDV, số 35 Hàng Vôi, Phường S2, quận S3, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hà Văn S1 – Phó phòng khách hàng cá nhân, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (vắng mặt)

4. Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu A1, thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hồng V – Trưởng phòng (vắng mặt)

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường S4, phường B1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Thế B2 - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A (có mặt).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thu NĐ.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:***

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu NĐ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:*

Năm 2003, bà NĐ và ông Phạm Thái BĐ đăng ký kết hôn với nhau tại thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai. Tháng 01 năm 2010, cha mẹ chồng bà NĐ có làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà NĐ và vợ chồng anh trai thứ tư là Phạm Ngọc L, Bùi Kim NLQ1 diện tích 159,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 88, 89, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai trong đó đất thổ cư mỗi gia đình được hưởng 30m<sup>2</sup> có xác nhận của trưởng khu C1, thị trấn A.

Tháng 3 năm 2010, cha mẹ chồng bà NĐ đã ký giấy cho đất thửa đất số 88, 89; tờ bản đồ số 77, diện tích 79,95m<sup>2</sup> cho vợ chồng bà NĐ, có ký xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai. Do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, sau khi được cho đất vợ chồng bà NĐ thống nhất để cho ông BĐ đứng tên trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giảm tiền thuế.

Cũng trong năm 2010, vợ chồng bà NĐ làm đơn xin xây dựng nhà ở trên phần đất cha mẹ cho chung có xác nhận của trưởng khu C1, thị trấn A. Khi làm nhà, do thiếu tiền nên cha mẹ chồng có cho mượn 100.000.000 đồng, bà NĐ trả dần hàng tháng trong khoảng thời gian từ tháng 4 năm 2010 đến tháng 3 năm 2011 đã trả hết.

Thông qua tờ giấy viết tay ngày 27 tháng 6 năm 2010, bà Bùi Kim NLQ1 dự kiến xây nhà nên làm giấy tay mượn vợ chồng bà NĐ 30m<sup>2</sup> thổ cư để xây nhà, khi nào vợ chồng bà NĐ có nhu cầu thì vợ chồng bà NLQ1 trả lại. Nội dung ghi rõ đất cho cả hai con trai và hai con dâu, điều này có nghĩa là việc cho đất của cha mẹ cho các con được cả hai bên gia đình thừa nhận.

Ngày 24 tháng 12 năm 2012, tại Phòng công chứng số 4, ông Phạm Văn R, bà Nguyễn Thị E đã làm hợp đồng tặng cho tài sản cho ông Phạm Thái BĐ đứng tên với diện tích đúng như trong giấy tặng cho các con ký tại Ủy ban nhân dân thị trấn A.

Tháng 7 năm 2015, ông Phạm Ngọc L chết. Ngày 17 tháng 02 năm 2016, bà Bùi Kim NLQ1 làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và đồng sở hữu đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 052225 cấp ngày 17/3/2016 với số thửa 88, tờ bản đồ số 77, diện tích tăng lên là 195,4m<sup>2</sup>. Ngày 25/5/2016, ông BĐ đã sang nhượng phần đất mà cha mẹ cho chung vợ chồng bà

ND cho bà Bùi Kim NLQ1 mà không thông qua ý kiến của bà ND. Vợ chồng bà ND đã ly hôn, phân tài sản chung do hai bên tự thỏa thuận không yêu cầu tòa án giải quyết nên phân tài sản này bà ND, ông BD đều có quyền, nghĩa vụ như nhau. Hơn nữa, sau khi ly hôn, bà ND và các con đều sinh sống trên mảnh đất này, đây là nơi sinh sống duy nhất của cả gia đình. Nguyên vọng của ông Phạm Văn R cũng đã thể hiện việc ông muốn cho chung tài sản cho vợ chồng bà ND. Do đó, bà ND yêu cầu Tòa án chia đôi tài sản chung của bà ND và ông BD là  $\frac{1}{2}$  quyền sử dụng đất diện tích là 195,4 m<sup>2</sup> tại thửa số 88 tờ bản đồ số 77, thị trấn A cho bà ND được sử dụng tài sản và sẽ thanh toán lại cho ông BD giá trị ông BD được nhận bằng tiền. Đồng thời, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thái BD và bà Bùi Kim NLQ1 đã ký ngày 25/5/2016 tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD106553 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Bùi Kim NLQ1 ngày 14/6/2016. Đối với căn nhà (Kios) trên đất là tài sản chung của bà ND và ông BD, ông BD đồng ý để bà ND sở hữu thì bà ND cũng đồng ý.

*Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Thái BD trình bày:*

Vào ngày 24/10/2012, ông Phạm Văn R (đã chết) và bà Nguyễn Thị E (đã chết) có cho hai anh em ông tổng diện tích 195,4m<sup>2</sup>. Cha mẹ và hai anh em ông đến Phòng Công chứng số 4 để làm thủ tục tặng cho, sau đó mới ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình làm ăn thua lỗ, ông có mượn tiền với lãi suất cao, khi ông cảm thấy không đủ khả năng trả nợ ông có nhờ chị Bùi vay dùm tiền của chị Sung và Ngân hàng để thanh toán số nợ mà ông đã thiếu người ta. Vợ ông thấy ông nợ nhiều nên làm đơn xin ly hôn và ông đồng ý thỏa thuận ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện A. Trước khi ly hôn, vợ ông nói khi ra tòa xong sẽ cho vợ ông ở lại buôn bán để kiếm sống, ông đồng ý.

Phần đất thuộc quyền sử dụng của hai vợ chồng, ông nghĩ rằng tổng diện tích quá nhỏ không thể chia cho hai con là Phạm Thúy N và Phạm Thanh U nên ông mới bán và mua đất khác rộng hơn để cất xây nhà cho hai con. Số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng ông trả nợ 400.000.000 đồng, cho ba 50.000.000 đồng tiền uống thuốc, chị Long 50.000.000 đồng, chị Hai 10.000.000 đồng và những người khác 100.000.000 đồng, tiền mua xe và tiền tiêu xài cho 2 con 100.000.000 đồng, số còn lại xây nhà cho 2 con. Trong lúc xây dựng nhà cho 2 con chưa hoàn chỉnh thì hụt tiền nên ông có thể chấp số đỏ 700.000.000 đồng và mượn tiền 50.000.000 đồng mà vẫn chưa đủ. Bản thân ông chưa sử dụng đến số tiền mà ông bán đất. Chị Long do nhiều lần gọi điện cho ông và bà NLQ1 xin tiền nhưng không được nên xúi dục vợ ông khởi kiện đòi chia tài sản sau ly hôn

mặc dù trước đó vợ ông không nói gì đến vấn đề tài sản. Tài sản này ông có ý định để lại cho 2 con. Hơn nữa, ông nghĩ rằng đây là tài sản mà cha mẹ cho riêng mình ông nên ông có quyền quyết định bán mà không cần thông qua bà ND. Ông đồng ý tài sản tranh chấp là tài sản chung vợ chồng và đồng ý với đề nghị của nguyên đơn. Tuy nhiên, tài sản ông đã chuyển nhượng cho bà NLQ1, đề nghị bà ND thỏa thuận với bà NLQ1. Riêng căn nhà (Kios) trên đất là tài sản chung của ông và bà ND, ông đồng ý để bà ND sở hữu toàn bộ.

*Theo bản tự khai, đơn yêu cầu độc lập, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Kim NLQ1 trình bày:*

Nguồn gốc đất thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn A trước kia thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị E, ông Phạm Văn R là cha mẹ chồng bà. Ngày 24/10/2012, vợ chồng ông Bảo, bà Tốt tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Phạm Ngọc L và ông Phạm Thái BD, hợp đồng tặng cho được công chứng tại Phòng công chứng số 4. Hôm đó, bà và bà ND có đi cùng tuy nhiên ông Bảo và bà Tốt cho riêng ông L, ông BD nên trong hợp đồng tặng cho chỉ có chữ ký của ông L và ông BD. Theo hợp đồng, ông L, ông BD mỗi người được sử dụng  $\frac{1}{2}$  thửa đất, diện tích khoảng 80m<sup>2</sup>. Sau đó, bà ND có nhu cầu bán hủ tiêu nên vợ chồng ông BD mượn ông Bảo, bà Tốt 100.000.000 đồng để cất nhà, còn đất của bà bỏ trống. Ngày 15/7/2015, ông Phạm Ngọc L chết, gia đình đã lập Văn bản phân chia di sản thừa kế do Ủy ban nhân dân thị trấn A chứng thực, giao cho bà quyền quản lý diện tích đất do ông L chết để lại và đứng tên trên đồng sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 thị trấn A. Từ năm 2016 đến nay, bà có thể chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng NLQ3 - Chi nhánh Đông Đồng Nai để vay vốn làm ăn.

Về thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Thái BD, ngày 19/5/2016, do ông BD nợ nần nhiều, bị giang hồ đòi nên ông BD đã viết giấy tay bán cho bà  $\frac{1}{2}$  diện tích đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 thị trấn A với giá 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) và bà đã giao đủ tiền cho ông BD. Ngày 25/5/2016, bà và ông BD ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai và bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CD 106553 ngày 14/6/2016. Khi bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông BD và bà ND đã ly hôn. Bà ND và mọi người trong gia đình đều biết việc chuyển nhượng này. Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photo do bà ND cung cấp, có chữ viết của ông Bảo bà khẳng định trước giờ bà chưa từng nhìn thấy và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 chỉ cho riêng ông L và ông BD nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà ND và yêu cầu Tòa án công

nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Phạm Thái BD là đúng quy định của pháp luật.

*Theo bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức NLQ2 trình bày:*

Trước đây, do có nhu cầu mặt bằng thuận lợi để kinh doanh và được biết bà Bùi Kim NLQ1 đứng tên quyền sử dụng phần diện tích đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 tại thị trấn A nên ông đã đến gặp bà Bùi Kim NLQ1 để thuê phần diện tích còn trống của thửa đất. Ông và bà Bùi Kim NLQ1 đã thỏa thuận ký kết bản hợp đồng cho thuê đất ngày 05/4/2017. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn A chứng thực thời hạn thuê đất là 02 năm (Ngày 05/4/2019 hết hạn hợp đồng). Ông đã thực hiện hợp đồng sử dụng ổn định phần diện tích đất thuê và xây một căn nhà cấp 4 trên đất để kinh doanh. Nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu ND và ông Phạm Thái BD tranh chấp tài sản chung sau ly hôn nguồn gốc tài sản tranh chấp liên quan đến phần đất bà Bùi Kim NLQ1 đã ký hợp đồng cho thuê với ông, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật và chấp thuận để ông thực hiện hợp đồng thuê đất đã ký giữa ông và bà Bùi Kim NLQ1.

*Theo bản tự khai của ông Hà Văn S1 là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng NLQ3 – Chi nhánh Đông Đồng Nai trình bày:*

Ngày 27/4/2016, Ngân hàng đã xem xét cho vay đối với khách hàng bà Bùi Kim NLQ1 số tiền 4.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/2272783/HĐTD ngày 25/4/2016 và Bảng kê rút vốn hợp đồng tín dụng cụ thể số 01/2016/2272783/HĐTD ngày 27/4/2016 và 01/2016/2272783/HĐTD ngày 06/5/2016 (nhận nợ vay) được ký giữa Ngân hàng NLQ3 – Chi nhánh Đông Đồng Nai và bà Bùi Kim NLQ1 số tiền đã giải ngân 4.000.000.000 đồng.

Ngày 16/3/2017, Ngân hàng đã xem xét cho vay hạn mức tín dụng đối với khách hàng bà Bùi Kim NLQ1 số tiền 4.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/2272783/HĐTD ngày 16/3/2017 được ký giữa Ngân hàng NLQ3 – Chi nhánh Đông Đồng Nai và bà Bùi Kim NLQ1 số tiền đã giải ngân 4.000.000.000 đồng.

Một trong những tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 106553 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/6/2016 cho bà Bùi Kim NLQ1. Tài sản này đã được đăng ký thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/2272783/HĐBD ngày 16/3/2017, thực hiện các thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ theo quy định.

Tài sản thế chấp này đã được bà Bùi Kim NLQ1 nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/3/2018, bà Bùi Kim NLQ1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 6.809.531.464 đồng trong đó dư nợ gốc 6.776.800.000 đồng và tổng lãi vay 32.731.464 đồng. Do đó, Ngân hàng NLQ3 – Chi nhánh Đồng Đồng Nai đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu bà Bùi Kim NLQ1 tiếp tục thực hiện trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng được toàn quyền xử lý đối với tài sản bà NLQ1 đã thế chấp. Còn đối với tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu ND với ông Phạm Thái BĐ, Ngân hàng chỉ là bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến bà Bùi Kim NLQ1, do đó đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

*Theo bản tự khai của ông Huỳnh Thế B2 là người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai trình bày:*

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ106553 ngày 14/6/2016 ghi tên bà Bùi Kim NLQ1 tại thị trấn A như sau:

- Nguồn gốc sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện A huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 781715 ngày 18/8/2004 ghi tên bà Nguyễn Thị E, ông Phạm Văn R với tổng diện tích 751,8m<sup>2</sup> thửa đất số 88, 89, tờ bản đồ 77 thị trấn A, loại đất ở đô thị (ODT) 250m<sup>2</sup>, cây lâu năm (CLN) 501,8m<sup>2</sup>. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy được Ủy ban nhân dân thị trấn A xác định, nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị E, ông Phạm Văn R do ông Nguyễn Văn Thiên để lại.

- Ngày 15/9/2004, bà Nguyễn Thị E, ông Phạm Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang bà Hồ Thị Thành diện tích 320,7m<sup>2</sup>, cắt thửa 88 (96), tờ bản đồ 77, loại đất 80m<sup>2</sup>(ODT) và 240,7m<sup>2</sup>(CLN). Hợp đồng đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn A chứng thực ngày 25/10/2004, đến ngày 17/12/2004 Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 016364.

- Ngày 15/9/2004, bà Nguyễn Thị E, ông Phạm Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang bà Nguyễn Thị Kim Hồng diện tích 131,8m<sup>2</sup>, thửa đất 89 diện tích 14,2m<sup>2</sup> và cắt thửa 88 (94), tờ bản đồ 77, loại đất 60m<sup>2</sup>(ODT) và 57,6m<sup>2</sup>(CLN). Hợp đồng đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn A chứng thực ngày 25/10/2004, đến ngày 17/12/2004 Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 016420, AB 016421.

- Ngày 15/9/2004, bà Nguyễn Thị E, ông Phạm Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang bà Lê Thị Ánh Loan diện tích 139,4m<sup>2</sup>, cắt thửa 88 (93), tờ bản đồ 77, loại đất 50m<sup>2</sup>(ODT) và 89,4m<sup>2</sup>(CLN). Hợp đồng đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn A chứng thực ngày 25/10/2004, đến ngày 22/12/2004 Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số AB 016373. Diện tích còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V 781715 là 159,9m<sup>2</sup>.

- Ngày 24/10/2012, bà Nguyễn Thị E, ông Phạm Văn R ký hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất sang ông Phạm Ngọc L, ông Phạm Thái BĐ toàn bộ diện tích 159,9m<sup>2</sup>, thửa đất 88, tờ bản đồ 77, loại đất 60m<sup>2</sup>(ODT) và 99,9m<sup>2</sup>(CLN). Hợp đồng đã được Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 31/2012, quyền số 04/2012-TP/CC-SCC/HĐCN.

- Ngày 05/11/2012, ông Phạm Ngọc L nộp hồ sơ cho tặng quyền sử dụng đất tại Bộ phận nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện A.

- Ngày 06/12/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh A cập nhật biến động vào trang số 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số V 781715 ghi tên ông Phạm Ngọc L, ông Phạm Thái BĐ do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Ngày 29/6/2013, ông Phạm Ngọc L, ông Phạm Thái BĐ có đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN sang ODT 35m<sup>2</sup>. Đến ngày 23/9/2013 Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định 4803/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông Phạm Ngọc L, ông Phạm Thái BĐ. Ngày 14/10/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A cập nhật trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 781715.

- Ngày 15/7/2015, ông Phạm Ngọc L (chết) bà Bùi Kim NLQ1 là vợ ông Phạm Ngọc L được hưởng 50% giá trị tài sản thừa kế và đồng sử dụng quyền sử dụng đất với ông Phạm Thái BĐ diện tích 195,4m<sup>2</sup>, thửa đất 88, tờ bản đồ 77, loại đất 95m<sup>2</sup>(ODT) và 100,4m<sup>2</sup>(CLN), tăng 35,5m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, *(nguyên nhân do ranh giới có thay đổi so với thời điểm cấp giấy, không tranh chấp, được UBND thị trấn A giải trình tại Tò trình số 19/TTr-UBND ngày 18/2/2016)*. Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn A chứng thực số 06/2016 quyền số 01/2016-SCT/HĐ,GD.

- Ngày 24/2/2016, bà Bùi Kim NLQ1 nộp hồ sơ biến động do nhận tài sản thừa kế quyền sử dụng đất tại bộ phận nhận và trả kết quả của UBND huyện A.

- Ngày 16/3/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai có phiếu trình đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Bùi Kim NLQ1 đồng sử dụng với ông Phạm Thái BĐ tại thị trấn A theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 06/2016.



- Ngày 17/3/2016, bà Bùi Kim NLQ1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 052225 cùng sử dụng đất với ông Phạm Thái BD được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 052226, diện tích 195,4m<sup>2</sup>, thửa đất 88, tờ bản đồ 77 thị trấn A, loại đất ODT, CLN.

- Ngày 25/5/2016, ông Phạm Thái BD ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang bà Bùi Kim NLQ1 toàn bộ diện tích 195,4m<sup>2</sup>, thửa đất 88, tờ bản đồ 77, loại đất 95m<sup>2</sup>(ODT) và 100,4m<sup>2</sup>(CLN). Hợp đồng đã được Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 237/2016, quyền số 03/2016-TP/CC-SCC/HĐCN.

- Ngày 25/5/2016, bà Bùi Kim NLQ1 nộp hồ sơ biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại bộ phận nhận và trả kết quả của UBND huyện A.

- Ngày 11/6/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai có phiếu trình đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Bùi Kim NLQ1 tại thị trấn A theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 237/2016.

- Ngày 14/6/2016, bà Bùi Kim NLQ1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 106553, diện tích 195,4m<sup>2</sup>, thửa đất 88, tờ bản đồ 77 thị trấn A, loại đất ODT, CLN.

Qua kiểm tra rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 106553 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Bùi Kim NLQ1, diện tích 195,4m<sup>2</sup>, thửa đất 88, tờ bản đồ 77 thị trấn A đảm bảo đúng trình tự quy định pháp luật đất đai được quy định tại khoản 3, Điều 105 Luật đất đai 2013, khoản 1, Điều 37 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. Đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai kiểm tra, xét xử theo quy định.

- Theo văn bản số 104/CV-PCC4 ngày tháng 6 năm 2019, bà Nguyễn Thị Hồng V – Trưởng Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thái BD và bà Bùi Kim NLQ1 ngày 25/5/2016 số công chứng 237/2016, quyền 03/2016 TP/CC-SCC/HĐGD do các bên tham gia ký kết tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai. Việc công chứng do hai bên tự nguyện, nội dung hợp đồng do hai bên tự thỏa thuận lập và ký kết.

Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo đúng trình tự quy định pháp luật về công chứng hợp đồng (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thì quyền sử dụng đất của ông Phạm Thái BĐ là chủ sử dụng đất là tài sản riêng của ông BĐ do nhận tặng cho). Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 35/2019/HNGĐ-ST ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu NĐ về việc chia tài sản chung: Buộc ông Phạm Thái BĐ phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Thu NĐ  $\frac{1}{2}$  giá trị quyền sử dụng  $\frac{1}{2}$  diện tích đất thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn A số tiền là 1.250.000.000đ (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ông Phạm Thái BĐ được quyền sở hữu  $\frac{1}{2}$  giá trị quyền sử dụng  $\frac{1}{2}$  diện tích đất thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn A số tiền là 1.250.000.000 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Phạm Thái BĐ và bà Nguyễn Thị Thu NĐ: Bà Nguyễn Thị Thu NĐ được quyền sở hữu căn nhà trên đất thuộc thửa số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn A có diện tích 80,1m<sup>2</sup>, kết cấu: Cột gỗ; tường một phần xây gạch tô xi măng, quét vôi; nền gạch ceramic + gạch tàu; vách một phần lưới B40; vì kèo gỗ, xà gồ sắt, mái tôn; cửa khung sắt, lưới B40.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu NĐ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thái BĐ và bà Bùi Kim NLQ1 ngày 25/5/2016, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ106553 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Bùi Kim NLQ1 ngày 14/6/2016.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Kim NLQ1: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thái BĐ và bà Bùi Kim NLQ1 ngày 25/5/2016.

Bà Bùi Kim NLQ1 được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn A.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/7/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu NĐ có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thái BĐ và bà Bùi Kim NLQ1 do Phòng công chứng số 4 chứng nhận ngày 25/5/2016; hủy giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CD 106553 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Bùi Kim NLQ1 ngày 14/6/2016; Giao cho bà diện tích đất thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 77, thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung vợ chồng đứng tên đồng sở hữu chung với bà NLQ1 theo quy định, bà không yêu cầu tách thửa. Do hoàn cảnh khó khăn bà ND đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét miễn án phí cho bà theo quy định.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu ND có bà Phạm Thị H là người đại diện theo uỷ quyền kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, theo đó bà và Luật sư Tạ Nguyệt T cùng thống nhất trình bày như sau:

Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Phạm Thái BD và bà Nguyễn Thị Thu ND: Bà ND được quyền sở hữu căn nhà trên đất có diện tích 80,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn A, nhưng cấu trúc nhà không giao cho ai, và không có thời gian giao nhà, thời gian lưu cư cho bà ND, như vậy chưa đảm bảo tính khả thi trong việc thi hành án, vi phạm tố tụng.

Về nội dung, phía bà NLQ1 cho rằng đây là tài sản riêng của ông BD, còn bà ND cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng. Chứng cứ của bà NLQ1 đưa ra là quyền sử dụng đất mang tên bà NLQ1. Chứng cứ của bà ND là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của cha mẹ chồng đối với ông BD ông Lẽ. Mặc dù Phòng công chứng chỉ ghi tên một người, nhưng ông Bảo bà Tốt có giấy tay nêu rõ tài sản này cho hai vợ chồng, do đó có đủ cơ sở xác định đây là tài sản chung của vợ chồng. Nếu bà NLQ1 cho rằng đây là tài sản riêng của ông BD thì ít nhất phải có xác nhận của bà ND, hơn nữa, thời điểm hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng, không có sự đồng ý của bà ND. Mặt khác, hợp đồng vay và giải chấp tài sản thế chấp của bà Bùi Kim NLQ1 tại Ngân hàng NLQ3 - Chi nhánh Đông Đồng Nai đã được thanh lý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên cụ thể diện tích bà ND sở hữu; giao dịch vô hiệu từ lúc xác lập hợp đồng nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thái BD và bà Bùi Kim NLQ1, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bà NLQ1 đứng tên. Và bà ND có yêu cầu được chia bằng hiện vật, nếu được giao nhà thì bà ND trả ½ giá trị cho ông BD.

Bị đơn ông Phạm Thái BD đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu ND, sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bùi Kim NLQ1, ông Trương Minh S và bà NLQ1 thống nhất trình bày:

Yêu cầu của bên nguyên đơn thay đổi liên tục. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà ND ông BD đã thỏa thuận. Trong đơn kháng cáo bà ND không nêu về căn nhà. Về vấn đề tài sản chung, luật sư không đồng ý đứng tên chung.

Về nguồn gốc đất, các đương sự đều thừa nhận là của ông Bảo bà Tốt. Hai ông bà đã ký 3 hợp đồng chuyển nhượng, diện tích đất đang tranh chấp có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 24-10, chính ông Bảo bà Tốt tặng riêng anh Dương, không cho con dâu, còn riêng về 2 giấy cho đất hoàn toàn không có sự xác nhận của UBND, đều không đảm bảo qui định của pháp luật.

Phía bà NLQ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 195,4m<sup>2</sup> thửa đất 88 tờ bản đồ 77 thị trấn A ngày 14/6/2016. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cũng đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 106553 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Bùi Kim NLQ1 diện tích 195,4m<sup>2</sup> thửa đất 88 tờ bản đồ 77 thị trấn A đảm bảo đúng trình tự quy định pháp luật đất đai. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm, bà NLQ1 hỗ trợ 100 triệu đồng cho bà ND di dời căn nhà trên đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai có ông Huỳnh Thế B2 đại diện trình bày: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai sẽ thực hiện theo quyết định của Hội đồng xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện diện tích đất tranh chấp là 195,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ 77 thị trấn A và ngôi nhà trên đất là tài sản chung của ông BD bà ND. Ngày 25/5/2016 ông BD đã ký hợp đồng sang nhượng phần đất là tài sản chung của vợ chồng ông BD, bà ND cho bà NLQ1 mà không được sự đồng ý của bà ND là trái pháp luật, hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, ngày 16/3/2017, bà NLQ1 đã thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng NLQ3 – Chi nhánh Đông Đồng Nai, hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, Ngân hàng xác nhận hợp đồng thế chấp của bà NLQ1 đã được giải chấp, quyền lợi của Ngân hàng đã được đảm bảo, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã trả lại cho bà NLQ1. Do đó chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu NĐ về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông BĐ và bà NLQ1. Tuy nhiên, hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa được xem xét giải quyết. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng chưa giải thích cho bà NLQ1 trong trường hợp hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

Mặt khác, Bản án sơ thẩm ghi nhận thoả thuận giữa ông BĐ và bà NĐ, giao cho bà NĐ sở hữu căn nhà trên đất tranh chấp, trong khi công nhận diện tích đất là của bà NLQ1 là không phù hợp, không giải quyết triệt để vụ án là ngôi nhà trên đất. Tại phiên toà phúc thẩm phía bà NLQ1 đề nghị hỗ trợ bà NĐ di dời căn nhà trên đất là 100 triệu đồng nhưng không được bà NĐ chấp nhận, vì căn nhà vừa là nơi kinh doanh và là chỗ ở duy nhất của ba mẹ con bà NĐ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

#### **[1] Về tố tụng:**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đức NLQ2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng NLQ3 có đại diện theo ủy quyền ông Hà Văn S1, Phòng Công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hồng V đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng trên.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì phần đất có diện tích 195,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77, thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng ông Phạm Văn R và bà Nguyễn Thị E.

[2.2] Năm 2010, ông Bảo và bà Tốt đã tặng cho vợ chồng ông BĐ, bà NĐ và vợ chồng ông Phạm Ngọc L, bà Bùi Kim NLQ1 mỗi gia đình ½ quyền sử

dụng phần diện tích đất nêu trên. Sau khi được tặng cho đất, ông BĐ và bà NĐ đã xây dựng nhà trên phần đất này. Tại văn bản ngày 27/6/2010 (bút lục 62), bà NLQ1 xác định việc tặng cho của cha mẹ và bà có mượn của ông BĐ, bà NĐ 30m<sup>2</sup> đất. Ngày 11/6/2016, ông Bảo có văn bản thể hiện ông chia đều phần đất trên cho các con trai và con dâu gồm ông BĐ, bà NĐ, ông Lễ và bà NLQ1. Xét thấy các chứng cứ này phù hợp với nhau và phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn, khai nhận của bị đơn tại Biên bản hoà giải ngày 27/3/2019 (bút lục 445) nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ½ phần đất có diện tích 195,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77, thị trấn A, huyện A và căn nhà trên đất là tài sản chung của ông BĐ và bà NĐ là có căn cứ.

[2.3] Ngày 25/5/2016, ông BĐ đã chuyển nhượng phần tài sản chung của ông BĐ và bà NĐ cho bà NLQ1 mà không được sự đồng ý của bà NĐ. Ngày 14/6/2016, bà NLQ1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 106533, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS12903 ngày 14/6/2016 đối với diện tích đất là 195,4m<sup>2</sup>. Sau đó, bà NLQ1 đã thế chấp quyền sử dụng đất trên theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/2272783/HĐBĐ ngày 16/3/2018 để đảm bảo cho các khoản vay của bà tại Ngân hàng NLQ3- chi nhánh Đồng Nai, việc thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “...2. *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 vô hiệu*”. Việc bà NLQ1 thế chấp tài sản nhằm bảo đảm nghĩa vụ của bà đối với Ngân hàng, trong trường hợp bà NLQ1 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm đảm bảo quyền lợi của bên nhận thế chấp. Như vậy, thế chấp tài sản là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện, để đảm bảo quyền lợi cho bên nhận thế chấp ngay tình thì cần áp dụng khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để điều chỉnh quan hệ pháp lý này. Do đó, mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thái BĐ và bà Bùi Kim NLQ1 ngày 25/5/2016 bị vô hiệu nhưng bà NLQ1 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 NLQ3 theo đúng quy định của pháp luật nên giao dịch thế chấp này không vô hiệu. Đồng thời, theo Công văn số 1572/STNMT-ĐĐ ngày 29/3/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai thì phần đất có diện tích 195,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại thị trấn A, huyện

A, tỉnh Đồng Nai không thể tác thành hai thửa do không đảm bảo điều kiện tách thửa và đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng được hưởng giá trị quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà ND về việc huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 106533 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Bùi Kim NLQ1 ngày 14/6/2016 là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông BD và bà NLQ1 là không phù hợp luật định, cần tuyên bố Hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 127 và Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[2.4] Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Ngân hàng NLQ3 - Chi nhánh Đồng Nai có Văn bản số 520/CV-BIDV-ĐĐN ngày 21/11/2019 về việc thanh lý hợp đồng vay và giải chấp tài sản thế chấp đối với bà Bùi Kim NLQ1, theo đó bà NLQ1 đã thanh toán khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 106533, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS12903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/6/2016 nên Ngân hàng NLQ3 đã bàn giao lại quyền sử dụng đất nói trên cho bà NLQ1 xoá thế chấp và sử dụng. Như vậy, Ngân hàng NLQ3 không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người thứ ba ngay tình trong vụ án này nữa. Do giao dịch dân sự giữa ông BD và bà NLQ1 vô hiệu nên cần áp dụng quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu để giải quyết tranh chấp của các đương sự. Để đảm bảo hai cấp xét xử cũng như quyền kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

[2.5] Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét kháng cáo của bà ND về việc xin miễn án phí.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí thủ tục khác sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu ND không phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Huỷ Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 35/2019/HNGĐ-ST ngày 11/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Thu NĐ, sinh năm: 1976

Địa chỉ: Tổ 2, khu C1, thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1962

Địa chỉ: 1917 Nguyễn Ái Quốc, khu phố 3, phường C2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 7 năm 2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Tạ Nguyệt T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- *Bị đơn*: Ông Phạm Thái BĐ, sinh năm: 1970

Địa chỉ: Tổ 4, khu Kim Sơn, thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Bùi Kim NLQ1, sinh năm: 1962

Địa chỉ: Tổ 9, khu C1, thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà NLQ1: Ông Trương Minh S – Luật sư của Văn phòng Luật sư Trương Minh S, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Trần Đức NLQ2, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Ấp C3, xã C4, huyện C5, tỉnh Đồng Nai.

3. Ngân hàng NLQ3.

Địa chỉ: Tháp BIDV, số 35 Hàng Vôi, Phường S2, quận S3, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện: Ông Hà Văn S1 – Phó phòng khách hàng cá nhân, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Đồng Nai.

4. Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu A1, thị trấn A, huyện A, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hồng V – Trưởng phòng.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường S4, phường B1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.



Người đại diện: Ông Huỳnh Thế B2 - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí thủ tục khác sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu NĐ không phải chịu.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu NĐ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 005453 ngày 25/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Tô Chánh Trung**

**Lê Hoàng Tấn**

**Trần Thị Hòa Hiệp**