

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 84/2020/DS-PT

Ngày 19-5-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản  
gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Minh Đa

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Trung  
Bà Lê Thị Kim Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 19/5/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 373/2019/TLPT-DS ngày 27/12/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2020/QĐPT-DS ngày 20/02/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Vũ S1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 87A/3, khu phố T2, phường A, thị xã T3, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Vũ Thị Kim A, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 06, đường ĐX, khu phố M, phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 24/4/2020)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1979; địa chỉ: Số H512/81, tổ 81, khu phố 9, phường C, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 39, tổ 23, khu phố N, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 25/7/2018).

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

1. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: Số O, khu dân cư P2, tổ 3, khu phố 7, phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Đăng K, sinh năm 1973; địa chỉ: Số H, tổ 81, khu phố 9, phường C, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của ông K:* Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 39, tổ 23, khu phố N, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2018).

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Vật liệu xây dựng B1; địa chỉ: Số 205, khu phố 7, phường T5, thị xã B2, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Đăng K, chức vụ: Giám đốc

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 39, tổ 23, khu phố N, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2018).

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P; địa chỉ: Số P3, đường L, phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Văn T6; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Hà Văn K, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 233, phường P4, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 22/7/2019).

5. Bà Trần Thị Cẩm G, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 87, khu phố T7, phường A, thị xã T3, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Dương Chí S2, sinh năm 1957; địa chỉ: Số O, khu dân cư P2, tổ 3, khu phố 7, phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

7. Văn phòng Công chứng R; địa chỉ: Số 105B/14, Quốc lộ X, khu phố N, phường B3, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

8. Cơ quan U thành phố T1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 01, đường Q, phường P4, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

9. Chi cục T8 thành phố T1; địa chỉ: Đường T9, phường C, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

*- Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Vũ S1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Chí S2.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/6/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Ông S1 có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Đ quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> (đất ở đô thị, Lô E3) thuộc thửa đất số G, tờ bản đồ số L, tọa lạc tại phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: I cấp cho bà Phan Thị Đ ngày 13/6/2014 (nhà trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu); giá mua bán là 1.350.000.000 đồng, ông S1 đã thanh toán cho bà Đ hơn 1.000.000.000 đồng. Ông S1 và bà Đ không ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức mà ký Hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2014, được công chứng số Q.

Bà Đ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S1, ông S1 chưa giao đủ tiền nên bà Đ vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất.

Do nhu cầu cần vốn kinh doanh, ngày 17/9/2014, ông S1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> trên cho bà Nguyễn Thị T4; giá chuyển nhượng là 575.000.000 đồng (không bán nhà trên đất); hợp đồng được Văn phòng Công chứng R Ắ, quyền V/TP/CC-SCC/HĐGD. Do có mối quan hệ quen biết lâu năm, ông S1 tin tưởng, đã bàn giao toàn bộ giấy tờ đất cho bà T4 nhưng chưa nhận tiền từ bà T4. Ông S1 đã nhiều lần yêu cầu bà T4 thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà T4 vẫn cố tình không thực hiện.

Do chưa nhận được tiền từ bà T4 nên ông S1 không có tiền thanh toán cho bà Đ, bà Đ đã gửi đơn tố cáo ông S1 và bà T4 tại cơ quan C1 tỉnh Bình Dương về hành vi chiếm đoạt tài sản của bà Đ nhưng do không có dấu hiệu tội phạm nên Công an đã hướng dẫn các bên khởi kiện tại Tòa án.

Nay, ông S1 yêu cầu bà T4 phải trả cho ông S1 số tiền là 2.000.000.000 đồng, trong đó: Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận là 575.000.000 đồng và giá trị nhà trên đất là 1.425.000.000 đồng.

Ngày 09/10/2018, ông S1 có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và trình bày: Hai bên không có thỏa thuận về việc mua bán căn nhà gắn liền phần đất chuyển nhượng nên hợp đồng không thực hiện được; yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2014 giữa ông Nguyễn Vũ S1 (đại diện cho bà Phan Thị Đ) và bà Nguyễn Thị T4 bị vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: G cấp cho bà Phan Thị Đ ngày 13/6/2014, đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị T4 ngày 02/10/2014. Thực ra giao dịch giữa ông S1 và bà T4 là ông S1 vay tiền bà T4 (575.000.000 đồng), bà T4 yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho số tiền vay nên mới có hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 17/9/2014; hai bên không có thỏa thuận nào liên quan đến nhà trên đất, nhà vẫn do ông Dương Chí S2 (là chồng của bà Đ) ở và quản lý, sử dụng.

*Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 26/3/2019, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:* Bà T4 và ông S1 có mối quan hệ làm ăn, quen biết với nhau. Ngày 16/4/2014, ông S1 vay của bà T4 số tiền 300.000.000đ để thanh

toán nợ, thời hạn vay 02 tháng; đến hạn trả nợ, ông S1 không có tiền thanh toán cho bà T4. Ông S1 có nhu cầu bán nhà và đất gắn liền diện tích 200m<sup>2</sup> tại phường P2 nên đưa cho bà T4 xem Hợp đồng ủy quyền số Q ngày 17/6/2014 giữa ông S1 và bà Đ (kèm theo bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B, số vào sổ: G cấp ngày 13/6/2014 cho bà Phan Thị Đ). Do giá nhà đất thời điểm này đang xuống, ông S1 không bán được nên đề nghị bà T4 lấy căn nhà đất để cân trừ nợ nhưng bà T4 không đồng ý. Sau một thời gian mà ông S1 vẫn không trả được nợ, bà T4 đồng ý mua lại nhà đất của ông S1 với giá là 875.000.000 đồng. Hai bên thống nhất xác định giá trị căn nhà là 300.000.000 đồng và cân trừ vào số tiền ông S1 đang nợ (không làm giấy tờ), giá trị 200m<sup>2</sup> đất là 575.000.000 đồng. Do đó, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất ghi giá là 575.000.000 đồng, được Văn phòng Công chứng R Æ, quyền V/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2014. Do căn nhà trên đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên bà T4, ông S1 chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng; bà T4 đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông S1. Sau đó, bà T4 tiến hành các thủ tục sang tên sử dụng đất và được Văn phòng Đ1 thành phố T1 xác nhận đăng ký ngày 02/10/2014.

Việc ông S1 và bà T4 thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất, giá cả chuyển nhượng thì bà Đ đều biết và không có ý kiến.

Ngày 23/10/2014, bà T4 và chồng là ông Lê Đăng K (là chồng của bà T4) ký hợp đồng cho bà Trần Thị Cẩm G (em vợ của ông S1) thuê nhà đất (bà T4 đã mua và đang tranh chấp) với thời hạn thuê 05 năm; đồng thời, vợ chồng bà T4 thế chấp nhà đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (viết tắt Ngân hàng P) để bảo lãnh cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Vật liệu xây dựng B1 (viết tắt Công ty B1) vay tiền. Do Công ty B1 không trả tiền vay nên ngân hàng khởi kiện, Tòa án nhân dân thị xã B2 đã giải quyết cho bán phát mãi nhà, đất để thanh toán tiền nợ Ngân hàng của Công ty B1; hiện nay Chi cục T8 thành phố T1 đang tiến hành các thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp.

Ngày 28/4/2017, ông S1 khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố T1 yêu cầu bà T4 thanh toán số tiền chuyển nhượng là 1.250.000.000đ. Đến khi Tòa án ra quyết định xét xử, ông S1 lại rút đơn khởi kiện, Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Bà T4 đã thanh toán đầy đủ số tiền mua bán căn nhà cho ông S1; đã nhận nhà đất về quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp tại ngân hàng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S1.

Bà T4 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2014 theo số công chứng 2564, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng R.

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

1. Bà Phan Thị Đ đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo hình thức niêm yết công khai tại nơi đăng ký thường trú của bà Đ nhưng bà Đ không có ý kiến, không đến Tòa án tham gia tố tụng, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

2. Ông Lê Đăng K là chồng của bà Nguyễn Thị T4, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà T4.

3. Công ty B1 do ông Phạm Văn V đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty B1 thống nhất với phần trình bày của bà T4; nhà đất tranh chấp đã thế chấp cho ngân hàng để bảo đảm cho số tiền vay của công ty, hiện nay cơ quan thi hành án đang xử lý tài sản thế chấp để trả nợ vay.

4. Ngân hàng P do ông Võ Duy K đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng P và Công ty B1 ký hợp đồng tín dụng số D/2015/HĐTD-DN ngày 06/02/2015, phụ lục hợp đồng số L1/PL-HĐTD ngày 11/02/2015, phụ lục hợp đồng số L2/PL-HĐTD ngày 14/02/2015 và phụ lục hợp đồng số L3/PL-HĐTD ngày 06/3/2015 về việc Công ty B1 vay Ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng; tài sản đảm bảo cho số tiền vay có thửa đất số G, tờ bản đồ số L, diện tích 200m<sup>2</sup> (đất ở tại đô thị - lâu dài), tọa lạc tại phường P2, thành phố T1, 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 R, số vào sổ: I do Ủy ban nhân dân thành phố T1 cấp ngày 13/6/2014, đăng ký sang tên bà T4 ngày 02/10/2014.

Do Công ty B1 vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện; ngày 27/4/2017, Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số X/2017/QĐST-KDTM, với nội dung: Công ty B1 không trả được số tiền nợ 1.965.677.613 đồng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp (nhà và 200m<sup>2</sup> trên) để thu hồi nợ. Hiện nay, Công ty B1 vẫn chưa trả tiền nợ, theo yêu cầu của Ngân hàng cơ quan thi hành án đang kê biên nhà, đất thế chấp để thi hành án; do tranh chấp giữa ông S1 và bà T4 nên cơ quan thi hành án đã ra quyết định tạm hoãn thi hành án.

5. Bà Trần Thị Cẩm G: Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Giang theo hình thức niêm yết công khai tại nơi đăng ký thường trú của bà G theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà G không có ý kiến, không đến Tòa án tham gia tố tụng.

6. Ông Dương Chí S2 trình bày: Ông S2 và bà Phan Thị Đ chung sống như vợ chồng từ năm 2002, nhưng không đăng ký kết hôn; hai người có 01 con chung tên Phan Gia B3, sinh ngày 27/5/2005. Năm 2005, ông S2 nhận chuyển nhượng diện tích đất 200m<sup>2</sup> của Công ty B4; do ông S2 là người nước ngoài, không được đứng tên trên giấy chứng nhận nên các thủ tục nhận chuyển nhượng đều do bà Đ ký tên, kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng được cấp cho bà Đ. Năm 2007, ông S2 xây dựng căn nhà trên đất, diện tích là 118,2m<sup>2</sup>, kết cấu móng, cột, sàn bê tông, tường gạch xây, mái ngói, nền gạch ceramic; sau khi xây dựng xong thì ông S2, bà Đ chung sống tại nhà này. Đến năm 2014

không biết lý do gì bà Đ đi khỏi nhà, ông S2 và con ông S2 vẫn ở và quản lý nhà cho đến nay.

Việc bà Đ chuyển nhượng nhà đất cho ông S1, ông S1 chuyển nhượng cho bà T4, bà T4 sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho ngân hàng, ông S2 hoàn toàn không biết. Đến khi ông S1 phát sinh tranh chấp với bà T4, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định nhà đất tranh chấp, ông S2 mới biết sự việc. Ông S2 chỉ mong Tòa án xem xét tính hợp pháp việc chuyển nhượng của bà Đ cho ông S1, đảm bảo quyền lợi cho ông S2.

7. Văn phòng Công chứng R trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng số N1 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2014 giữa ông S1 (đại diện cho bà Đ) và bà T4 là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật và đạo đức xã hội, việc các bên che dấu một giao dịch khác (nếu có) thì phải tự chịu trách nhiệm tương ứng đối với thiệt hại xảy ra theo quy định pháp luật.

8. Cơ quan U thành phố T1 do bà Võ Thị Lý đại diện theo ủy quyền có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Chi cục T8 thành phố T1 do bà Lưu Thị Huyền N2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Chi cục T8 thành phố T1 đang thụ lý thi hành Quyết định số 03/2017/QĐST-KDTM ngày 27/4/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B2; tài sản kê biên để thi hành án là nhà và diện tích 200m<sup>2</sup>; do có tranh chấp nên Chi cục Thi hành án ra quyết định hoãn thi hành án số V1/QĐ-CCTHADS, v2/QĐ-CCTHADS ngày 11/7/2018.

Cơ quan C đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo cho Công ty B1 thực hiện nghĩa vụ nộp tiền án phí và thanh toán nợ cho Ngân hàng P (nghĩa vụ thanh toán có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất).

Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vũ S1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T4 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu), hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, cụ thể:

Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2014 giữa bà Phan Thị Đ do ông Nguyễn Vũ S1 đại diện theo ủy quyền ký kết với bà Nguyễn Thị T4 tại Văn phòng Công chứng R theo số công chứng N1, quyền số TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B, số vào sổ: I do Ủy ban nhân dân thành phố T1 cấp cho bà Phan Thị Đ ngày 13/6/2014, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất sang bà Nguyễn Thị T4 ngày 02/10/2014.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T4 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Vũ S1 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2014 theo số công chứng N1, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng R giữa bà Phan Thị Đ do ông Nguyễn Vũ S1 là người đại diện theo ủy quyền ký kết với bà Nguyễn Thị T4.

Công nhận hiệu lực của giao dịch mua bán căn nhà diện tích 118,2m<sup>2</sup> gắn liền với thửa đất số G, tờ bản đồ số L, tọa lạc tại phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 02/10/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Vũ S1 và ngày 30/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Chí S2 kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Vũ Thị Kim A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Chí S2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Bà Phan Thị Đ có địa chỉ: Số 12, khu dân cư P2, tổ 3, khu phố 7, phường P2; tại đơn yêu cầu độc lập ở một vụ án khác (bút lục số 215) vào năm 2017, bà Đ ghi địa chỉ của bà Đ tại H, tổ 81, khu phố 9, phường C3, thành phố T1. Quá trình tố tụng đối với vụ án, có căn cứ rõ ràng bà Đ không còn cư trú tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú nữa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh địa chỉ mới của bà Đ mà niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của bà Đ là không đúng pháp luật.

Ông S1 nhận chuyển nhượng của bà Đ; khi chưa thanh toán hết tiền chuyển nhượng, ông S1 lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà T4; bà T4 lại thế chấp đất tại Ngân hàng. Bà Đ có lời khai xác định 2014 bà bị thất lạc giấy tờ và nếu cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà ủy quyền lại cho ông S1 bán đất cho người khác; do đó khi xét xử vụ án cần có mặt bà Đ và Tòa án cấp sơ thẩm phải cho các bên đối chất làm rõ. Bản án sơ thẩm cũng chưa làm rõ số tiền giao dịch, tài sản giao dịch làm ảnh hưởng đến quyền lợi ông S2; đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xét xử lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bà Phan Thị Đ là chủ sở hữu tài sản, chủ thể trong hợp đồng mua bán chuyển nhượng tài sản, có quyền lợi trực tiếp đến tài sản tranh chấp. Bà Đ đăng ký hộ khẩu thường trú tại nhà đất tranh chấp (số 12-D4-khu dân cư P2, phường

P2, thành phố T1); tại đơn yêu cầu độc lập ở một vụ án khác (bút lục số 215) vào năm 2017, bà Đ ghi địa chỉ của bà Đ tại H, tổ 81, khu phố 9, phường C3, thành phố T1; quá trình tố tụng đối với vụ án, có căn cứ rõ ràng bà Đ không còn cư trú tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú nữa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh địa chỉ mới của bà Đ mà niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của bà Đ là không đảm bảo quyền tự bảo vệ quyền lợi và quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm của bà Đ.

[2] Ông S1 khởi kiện bà T4 với yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S1 (đại diện cho bà Đ) và bà T4 được Văn phòng Công chứng R công chứng số A, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2014 với lý do: Hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có thỏa thuận mua bán nhà gắn liền đất và hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, che dấu cho hợp đồng thật là hợp đồng vay tài sản; theo đó ông S1 vay bà T4 số tiền 575.000.000 đồng.

Bà T4 không đồng ý với yêu cầu của ông S1 và trình bày: Giá trị đất chuyển nhượng được ghi rõ trong hợp đồng là 575.000.000 đồng, bà T4 đã giao đủ cho ông S1; ngoài ra giá trị nhà trên đất hai bên thỏa thuận là 300.000.000 đồng, do ông S1 còn nợ bà T4 300.000.000 đồng nên hai bên thống nhất khấu trừ vào tiền nợ vào giá trị nhà trên đất (thể hiện tại biên nhận giao số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 16/4/2014 - bút lục số 54). Sau khi mua nhà, đất thì bà T4 ký hợp đồng cho bà G thuê.

[3] Xét thấy: Nguồn gốc nhà đất tranh chấp do bà Đ đứng tên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: I cấp cho bà Phan Thị Đ ngày 13/6/2014; diện tích đất ở 200m<sup>2</sup>, thửa số 1231, tờ bản đồ số Q4; nhà gắn liền đất diện tích 118,2m<sup>2</sup>; hiện nay nhà, đất do ông S2 quản lý, sử dụng. Quá trình tố tụng, ông S1 khai: Ông S1 mua nhà đất của bà Đ giá 1.350.000.000 đồng, đã trả cho bà Đ hơn 1.000.000.000 đồng. Các bút lục số: 242, 238, 241 trong hồ sơ vụ án còn có nội dung: Tháng 7/2014, bà Đ bán nhà, đất cho ông S1 giá 1.350.000.000 đồng, ông S1 đã trả 850.000.000 đồng, còn nợ lại 500.000.000 đồng; tháng 6/2016, ông S1 và bà Đ thỏa thuận lại là nhà đất trị giá 2.000.000.000 đồng, ông S1 đã trả cho bà Đ 850.000.000 đồng, còn nợ lại 1.150.000.000 đồng.

Sau khi được bà Đ ký văn bản ủy quyền diện tích đất 200m<sup>2</sup>; ngày 21/6/2014, ông S1 ký hợp đồng chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất cho ông Lê Hải L và đến ngày 17/9/2014, ông S1 ký hợp đồng với ông L về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất (ông L ký xác nhận ông S1 đã trả đủ tiền mượn); đồng thời cùng ngày 17/9/2014, ông S1 ký hợp đồng chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất cho bà T4 với giá 575.000.000 đồng. Bà T4 trình bày là mua nhà đất với giá 875.000.000 đồng, đã trả đủ tiền cho ông S1 theo hợp đồng là 575.000.000 đồng và cần trừ nợ là 300.000.000 đồng.

[4] Với những tình tiết, chứng cứ được nêu ở trên thì việc ông S1 mua nhà, đất bà Đ vào tháng 6/2014 (thời điểm ký hợp đồng ủy quyền) giá 1.350.000.000 đồng và đến tháng 7/2014 bán lại cho bà T4 giá 875.000.000



đồng là không phù hợp với thực tế. Mặt khác, lời khai của bà T4 tại Tòa án mâu thuẫn với chính lời khai của bà T4 tại cơ quan C tỉnh Bình Dương (bút lục số 194, 195) là mua đất của ông S1 khoảng 1.400.000.000 đồng, đã trả tiền mặt và trả 01 lần. Tại các bút lục số: 339, 345, 415, 458, 491 trong hồ sơ và biên bản đối chất ngày 20/2/2020 thể hiện các bên chưa giao nhà đất, nhà và đất vẫn do ông S2 (và con ông S2) chiếm hữu và quản lý sử dụng từ khi xây dựng (năm 2007) cho đến nay. Do đó, hợp đồng thuê nhà, đất giữa bà T4 và bà G ký ngày 25/10/2014 là giả tạo, thực tế hoàn toàn không có việc bà G nhận và sử dụng nhà đất tranh chấp.

Quyết định số 03/2017/QĐST-KDTM ngày 27/4/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B2 có nội dung...*nếu Công ty B1 không trả được số tiền nợ 1.965.677.613 đồng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi nhà đất đang tranh chấp để thu hồi nợ*; cơ quan thi hành án dân sự đang thi hành bản án, Công ty B1 chưa thi hành án và tính đến ngày 20/02/2020, số tiền nợ gốc và lãi là 2.620.573.275 đồng (giá nhà, đất hiện nay được định giá 5.421.974.000 đồng). Tại thời điểm Tòa án nhân dân thị xã B2 giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng (năm 2017) thì nhà do ông S2 chiếm hữu, hợp đồng mua bán nhà, đất giữa bà Đ và ông S1 chưa hoàn thành (chưa giao đủ tiền, chưa bàn giao nhà đất) nhưng không có sự tham gia tố tụng của ông S1, bà Đ và ông S2 là chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của họ.

Ông S2 không đăng ký kết hôn với bà Đ nhưng chung sống với bà Đ từ năm 2002; năm 2007-2008 chuyển đến nhà đất đang tranh chấp để ở và có 01 con chung tên Phan Gia B (sinh ngày 27/5/2005); cho đến nay, bà Đ, ông S2 và ông S1 vẫn còn quyền và nghĩa vụ đối với tài sản tranh chấp nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến quyền và nghĩa vụ của họ và cũng không giao cho ai được quản lý, sử dụng tài sản tranh chấp là giải quyết vụ án chưa toàn diện, làm khó khăn cho việc thi hành án.

Ngoài ra, các chứng cứ trực tiếp có liên quan đến giao dịch thỏa thuận giữa ông S1 và bà Đ có trong hồ sơ chỉ là bản sao, không có công chứng chứng thực hoặc xác nhận đối chiếu với bản chính của Thẩm phán là chưa đúng quy định tại Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Với những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Vũ S1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Chí S2 là có căn cứ; quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần lập biên bản giải thích và ghi rõ yêu cầu của ông S2 về việc ông S2 có quyền tự mời phiên dịch hoặc đề nghị Tòa án cử phiên dịch hoặc có quyền tự mình tham gia tố tụng bằng tiếng Việt và không cần phiên dịch.

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

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của 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 nguyên đơn ông Nguyễn Vũ S1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Chí S2.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân sự thành phố T1 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Vũ S1 và ông Dương Chí S2 không phải chịu. Chi cục T8 thành phố T1, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Nguyễn Vũ S1, ông Dương Chí S2, mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số R2 ngày 10/10/2019 và số 0034671 ngày 11/10/2019 của Chi cục T8 thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T8 TP T1;
- TAND TP T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

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

**Đào Minh Đa**