

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: 822/2024/DS-PT

Ngày 24 - 9 - 2024

V/v: “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản, tháo dỡ di dời tài sản công trình trên đất”

NHÂN DANH QUỐC 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 Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Vương Minh Tâm

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 429/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản, tháo dỡ di dời tài sản công trình trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2248/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 318/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2024, Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2782/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Từ Bá S**, sinh năm 1933 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Từ Bá Đ**, sinh năm 1966 (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2016) (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: **Số A, Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh T - Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số B hẻm A B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thu D (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ G, ấp A, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện L;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Mạnh H – Phó trưởng phòng T8 (có đơn xin vắng mặt).

2. Ông Vũ Hồng P, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai

3. Bà Đinh Thị Ánh L, sinh năm 1976 (vắng mặt);

4. Ông Thái Quốc S1, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S1: Ông Phạm Văn T1 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, đường số A, khu phố C, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Quách Thị H1 (đã chết năm 2014);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Quách Thị H1 (đã chết năm 2014) gồm 09 người con:

5.1. Ông Từ Bá K, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

5.2. Ông Từ Bá Đ, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

5.3. Ông Từ Bá C, sinh năm 1968 (đã chết năm 2022);

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Từ Bá C:

5.3.1. Bà Võ Thị Ngọc M, sinh năm 1970 (vợ ông C) (vắng mặt);

5.3.2. Ông Từ Bá V, sinh năm 1997 (vắng mặt);

5.3.3. Bà Từ Thị Kim N, sinh năm 2002 (vắng mặt);

5.3.4. Bà Từ Thị Kim T2, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

5.3.5. Bà Từ Thị Kim O, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.

5.4. Bà Từ Thị Kim N1, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C, Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

5.5. Bà Từ Thị Kim C1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

5.6. Bà Từ Thị Hồng N2, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà N2: Ông Từ Bá Đ, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt);

+ Ông Dương Quân P1, sinh năm 1977 (chồng của bà Từ Thị Hồng N2);

+ Cháu Dương Văn D1, sinh năm 2008;

+ Cháu Dương Khánh N3, sinh năm 2016;

Người đại diện hợp pháp của cháu D1, cháu N3: Ông Dương Quân P1 và bà Từ Thị Hồng N2

Cùng địa chỉ: Tổ C, Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

5.7. Bà Từ Thị Kim T3, sinh năm 1979 (vắng mặt);

+ Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1973 (vắng mặt);

5.8. Bà Từ Thị T4, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4: Ông Từ Bá Đ, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

5.9. Bà Từ Thị Kim H3, sinh năm 1976 (vắng mặt);

+ Anh Lâm Chí H4, sinh năm 1996;

+ Chị Lâm Thị Bích N4, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Lê Thuần P2, sinh năm 1964 (vắng mặt);

7. Bà Bùi Thị Thu H5, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P2: Ông Từ Bá Đ, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt);

8. Ông Huỳnh Ngọc D2, sinh năm 1959 (vắng mặt);

9. Nguyễn Thị Ngọc T5, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D2: Ông Từ Bá Đ, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt);

10. Bà Phan Ngọc G1, sinh năm 1982 (vắng mặt);
 11. Ông Phan Thành Q, sinh năm 1985 (vắng mặt);
 12. Bà Nguyễn Thị Anh T6, sinh năm 1989 (vắng mặt);
 13. Bà Phan Ngọc Anh T7, sinh năm 2011 (vắng mặt);
- Người đại diện hợp pháp của cháu Phan Ngọc Anh T7 là ông Q (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

14. Ông Võ Văn Đ1, sinh năm 1963 (vắng mặt);
 15. Bà Bùi Thị B, sinh năm 1958 (vắng mặt);
 16. Bà Võ Thị Hồng L1, sinh năm 1987 (vắng mặt);
 17. Ông Võ Văn Đ2, sinh năm 1990 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

18. Ông Từ Bá H6, sinh năm 1946 (vắng mặt);
 19. Bà Nguyễn Thị S2, sinh năm 1954 (vắng mặt);
 20. Ông Từ Bá H7, sinh năm 1975 (vắng mặt);
 21. Ông Từ Bá B1, sinh năm 1979 (vắng mặt);
 22. Bà Từ Thị Thảo N5, sinh năm 1989 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

23. Ông Lâm Trường G2, sinh năm 1969 (vắng mặt);
 24. Ông Lý Minh H8, sinh năm 1982 (vắng mặt);
 25. Bà Đặng Thị Hồng L2, sinh năm 1984 (vắng mặt);
 26. Cháu Lý Minh N6, sinh năm 2009 (vắng mặt);
 27. Cháu Lý Thị Hồng N7, sinh năm 2011 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của cháu N6, cháu N7: Ông Lý Minh H8, bà Đặng Thị Hồng L2 (vắng mặt);

28. Bà Lê Thị Thu D (vắng mặt);
- Địa chỉ: Số B, Tổ C, ấp C, phường T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

29. Phòng C2, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin vắng mặt);

- Người kháng cáo: Ông Thái Quốc S1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Từ Bá Đ trình bày:

Ngày 19/6/2008 vợ chồng ông S, bà H1 có vay của bà Nguyễn Thị G số tiền là 100.000.000 đồng lãi suất theo ngân hàng, thời hạn vay là 36 tháng. Thực tế giữa ông S, bà H1 và bà G không có thỏa thuận mua bán đất. Thế nhưng lấy lý do bảo đảm cho việc trả tiền vay, bà G yêu cầu cha mẹ ông là ông S, bà H1 đến Phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.112m² thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ 15 tọa lạc tại xã P. Do không hiểu biết, ông S và bà Huỳnh n chỉ ký hợp đồng để làm tin nên đã đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi vay tiền, ông S và bà H1 đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà G và cũng trong ngày này bà G và ông S, bà Huỳnh l hợp đồng thỏa thuận viết tay giữa bên giao là ông S, bà H1 với bên nhận là bà Nguyễn Thị G với nội dung: “Vợ chồng tôi đồng ý ký chuyển đất cho chị G một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K505801, diện tích 2.112m² để vay số tiền 100.000.000 đồng đóng lãi suất ngân hàng, trong thời gian 36 tháng, khi ông S bà H1 trả lại 100.000.000 đồng thì bà Nguyễn Thị G, chứng minh nhân dân số 272147075 ngụ Ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai phải có trách nhiệm trả lại sổ cho ông S và bà H1, ông S và bà H1 không lấy lại sổ trước 36 tháng”. Sau đó ông S, bà H1 vay thêm 15.000.000 đồng của bà G. Tổng cộng là 115.000.000 đồng.

Ngày 07/01/2010, UBND xã P mời ông S, bà H1 đến làm việc, lúc này ông bà mới biết bà Đinh Thị Ánh L yêu cầu bà G phải giao phần diện tích đất 2.112m² thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ 15 mà gia đình chúng tôi đang quản lý sử dụng cho bà L. Bởi vì sau khi ông S, bà H1 ký hợp đồng tại Phòng Công chứng, bà G đã làm thủ tục sang tên chủ quyền đất đứng tên bà G. Sau đó ngày 23/7/2008, bà G đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Ánh L và hiện nay bà L đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Việc hòa giải không thành vì thực chất không có việc mua bán giữa đôi bên mà chỉ là hình thức vay tiền. Bà G đồng ý trả 400.000.000 đồng cho bà L để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về trả cho vợ chồng ông S, bà H1 nhưng bà L lại cho rằng đã đưa 1.300.000.000 đồng cho bà G nên không đồng ý nhận lại 400.000.000 đồng và không đồng ý trả giấy CNQSDĐ. UBND xã P đã kết luận bà L và bà G tự thanh toán nợ cho nhau còn cha mẹ ông S, bà H1 có trách nhiệm trả bà G 115.000.000 đồng. Biên bản này vợ chồng bà G, ông P và bà L đều ký xác nhận rõ ràng.

Ngày 07/5/2010, bà G có làm cam kết thỏa thuận với ông Từ Bá Đ là con trai ông S và bà H1 với nội dung kể từ ngày hôm nay không tính tiền lãi suất nữa, hạn đến ngày 19/6/2011 bà sẽ làm thủ tục để trả giấy chứng nhận QSDĐ cho ông S, bà H1, nhưng do bà L, ông S1 không trả lại sổ nên bà G cũng không có để giao lại cho gia đình ông.

Tại Biên bản hòa giải ngày 10/5/2011 tại xã P bà G trình bày là đang tìm cách lấy lại sổ đỏ (do bà L giữ) để trả lại cho gia đình ông và đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với cha mẹ ông.

Sau đó bà L đã làm đơn kiện ông S, bà H1 tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Trong quá trình làm việc với Tòa án nhân dân huyện Long Thành, Tòa án tỉnh Đồng Nai bà G, bà Lê Thị Thu D, đều trình bày là không có việc mua bán đất đai với bà L - ông S1. Giấy tờ đã ký chỉ là giao dịch giả tạo để đảm bảo trả nợ vay

của bà G, bà D với bà L, ông S1. Số tiền 1.300.000.000 đồng ông S1 và bà L giao dịch với bà D không có liên quan đến gia đình ông. Đây là việc vay mượn giữa bà G, bà D với ông S1, bà L, không phải là việc mua bán đất. Bằng chứng rõ ràng nhất thể hiện tại hợp đồng vay tiền ngày 30/6/2008 có chữ ký của ông S1: bên cho vay là ông S1, bên vay là bà D có nội dung ông S1 cho bà D vay 1.135.000.000 đồng trong thời hạn 3 tháng, bà D phải thanh toán làm 03 lần. Bà G đứng ra dùng tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 166, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.112m² của gia đình ông.

Qua các tài liệu trên có đủ cơ sở để xác định bản chất các giao dịch: ông S, bà H1 và bà G là vay mượn tiền, không có việc mua bán đất, các hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký đều là giả tạo nên không có giá trị pháp lý.

Tòa án nhân dân huyện Long Thành tuyên bà L thắng kiện. Rất bức xúc nên gia đình ông đã làm đơn. Đề nghị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị bản án sơ thẩm và đã được chấp nhận. Ngày 07/8/2013, Tòa án tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định giám đốc thẩm và đã hủy toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 31/2011/DSST ngày 10/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Ngày 24/10/2013 Tòa án nhân dân huyện Long Thành thụ lý để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 09/8/2016, ông Phạm Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị Anh L nộp đơn xin rút lại toàn bộ đơn khởi kiện.

Trước đó ông S, bà H1 có cho các con đất và cất nhà ở trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số người như sau:

+ Năm 2003, cho ông Từ Bá Đ diện tích đất khoảng 140m² để làm nhà ở.

+ Năm 2000 cho con gái là bà Từ Thị H3 diện tích đất ngang 10m dài 20m, tổng diện tích là 200m² và bà H3 đã cất nhà trên đất để ở, nhà có diện tích khoảng 44m², hiện chị H3 và chồng chị H3 là anh Lâm Trường G2 cùng các con là Lâm Chí H4, Lâm Thị Bích N4 đang sinh sống trên đất. Năm 2005, có sang nhượng một phần diện tích đất được bố mẹ cho, sang cho anh Lý Minh H8 diện tích đất 80m² ngang 5m dài 16m (BL234).

+ Năm 2007 cho ông Từ Bá H6 (em của ông S) diện tích đất 370m², ông H6 đã cất nhà cấp 4 diện tích khoảng 120m², hiện nhà do ông H6 và vợ là bà Nguyễn Thị S2, ông Từ Bá H7, ông Từ Bá B1, bà Từ Thị Thảo N5 đang quản lý, sử dụng (BL235).

+ Năm 2004, chuyển nhượng cho vợ chồng anh Huỳnh Ngọc D2, chị Nguyễn Thị Ngọc T5 diện tích 160m² (ngang 8m, dài 20m) chưa có nhà trên đất, nhưng anh D2 đã cắm mốc làm ranh rõ ràng, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, giá 27.000.000 đồng (BL249).

+ Năm 2004, chuyển nhượng cho anh Lê Thuần P2, vợ là Bùi Thị Thu H5 diện tích đất khoảng 120m² (ngang 6m dài 20m), giá chuyển nhượng là

17.000.000 đồng, sau khi nhận chuyển nhượng anh **P2** và chị **H5** đã cất nhà trên đất, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay (BL249).

+ Năm 1993, chuyển nhượng cho vợ chồng chị **Bùi Thị B**, anh **Võ Văn Đ1** diện tích đất ngang 8m dài 23m, tổng diện tích 184m², giá chuyển nhượng là 32.000.000 đồng, việc chuyển nhượng chỉ bằng giấy tay. Năm 2006, bà **B** và ông **Đ1** đã cất nhà cấp 4 trên đất diện tích ngang 5 dài hết đất, sử dụng ổn định cùng các con là bà **Võ Thị Hồng L1**, ông **Võ Văn Đ2** đến nay (BL232).

+ Năm 2005, bà **Từ Thị H3** chuyển nhượng cho anh **Lý Minh H8** diện tích đất 80m² ngang 5m dài 16m, đây là đất ông **S**, bà **H1** cho bà **H3** nên để bà **H3** đứng ra chuyển nhượng, việc chuyển nhượng chỉ bằng giấy tay, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng. Năm 2007, anh **H8** lấy chị **Đặng Thị Hồng L2**. Năm 2010 anh **H8**, chị **L2** đã làm nhà cấp 4 trên đất để ở cùng các con là **Lý Minh N6**, **Lý Thị Hồng N7** từ đó đến nay (BL239).

+ Năm 2004, chuyển nhượng cho chị **Phan Ngọc G1** diện tích đất 115m² ngang 5m dài 23m, việc chuyển nhượng chỉ bằng giấy tay, giá chuyển nhượng là 19.000.000 đồng và đã làm nhà cấp 4 trên đất để ở từ năm 2004 đến nay. Hiện nay trên đất có bà **Phan Ngọc G1**, ông **Phan Thành Q**, bà **Nguyễn Thị Anh T6**, bà **Phan Ngọc A** Thụ sinh sống.

Các con của ông **S**, bà **H1** và những người nhận chuyển nhượng đất đã làm nhà và sinh sống ổn định trên đất lâu nay, những người ở trên đất không tham gia vào việc vay mượn tiền. Vì thế, nay ông **S1** có yêu cầu buộc ông **Từ Bá S**, bà **Nguyễn Thị G**, ông **Vũ Hồng P** và những người sinh sống trên đất phải tháo dỡ nhà, di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **Thái Quốc S1** là quyền sử dụng đất có diện tích 2.112m² thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 15, xã **P**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai**. Gia đình ông và những người đang ở trên đất không đồng ý với yêu cầu của ông **S1**.

Nay ông **S** khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2008 do **Phòng C2** tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 19/6/2008 giữa ông **Từ Bá S**, bà **Quách Thị H1** với bà **Nguyễn Thị G** là vô hiệu vì có yếu tố giả tạo.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 164/2008 ngày 28/7/2008 tại **Phòng C2** giữa bà **Nguyễn Thị G**, ông **Vũ Hồng P** với bà **Đinh Thị Ánh L**.

- Hủy Giấy CNQSDD số K505801 do **UBND huyện L** cấp cho ông **Từ Bá S** ngày 30/9/1998 và đã chỉnh lý sang tên cho bà **Đinh Thị Ánh L** ngày 31/12/2008.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K505801 do **UBND huyện L** cấp cho ông **Từ Bá S** ngày 30/9/1998 và đã chỉnh lý sang tên cho bà **Đinh Thị Ánh L** ngày 31/12/2008. Việc trả tiền cho bà **G**, ông **S** sẽ tự liên hệ và trả cho bà **G** không yêu cầu Tòa án giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hồng P, bà Đinh Thị Ánh L, bà Lê Thị Thu D. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập nhiều lần lên làm việc nhưng vắng mặt, nên không có lời khai.

Theo bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Quốc S1 là ông Phạm Văn T1 trình bày:

Ngày 28/7/2008, bà Đinh Thị Ánh L (vợ ông Thái Quốc S1) có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Hồng P và bà Nguyễn Thị G (có tên nêu trên) quyền sử dụng 2.112m² đất thuộc thửa 166, tờ bản đồ số 15, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Hai bên làm thủ tục chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 28/7/2008 tại Phòng C2 tỉnh Đồng Nai; giá chuyển nhượng hai bên thoả thuận là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu).

Bà L đã giao và bà G đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng như thoả thuận và đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 31/12/2008. Tiền nhận chuyển nhượng đất là tài sản chung của vợ chồng ông S1, bà L. Như vậy, từ ngày 31/12/2008, toàn bộ quyền sử dụng 2.112m² đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Thái Quốc S1, bà Đinh Thị Ánh L.

Quá trình xem đất: Bà L được bà G dẫn đến xem đất trước khi sang nhượng. Khi xem đất, có thấy một số căn nhà trên đất nhưng bà G chỉ phần đất trống và nói khi đo đạc lại cụ thể mới biết đúng vị trí. Đồng thời, bà G cam kết sẽ giao đất đúng như Giấy chứng nhận nếu bà L nhận chuyển nhượng. Khi kiểm tra giấy tờ thấy hợp lệ nên bà L đồng ý nhận chuyển nhượng. Hai bên có thoả thuận miệng thời hạn giao đất là 03 tháng. Hết thời hạn thoả thuận, bà L đến nhận đất. Lúc này, gặp sự cản trở của ông Từ Bá S, ông S cho rằng đất này là của ông nên không đồng ý giao đất cho bà L.

Về nguồn gốc đất: trước đây là của vợ chồng ông Từ Bá S và bà Quách Thị H1, đã được cấp giấy chứng nhận năm 1998. Đến ngày 19/6/2008, ông S và bà H1 chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho ông P, bà G. Tuy nhiên, ông S và bà H1 và một số hộ khác hiện đang ở trên phần đất này, không đồng ý di dời để bàn giao trả lại quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà L. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Từ Bá S: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2008 do Phòng C2 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 19/6/2008 vô hiệu do có yếu tố giả tạo. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 164/2008 ngày 28/7/2008 giữa bà Nguyễn Thị G, ông Vũ Hồng P với bà Đinh Thị Ánh L. Hủy Giấy CNQSDĐ số K505801 do UBND huyện L cấp cho ông Từ Bá S ngày 30/9/1998 và đã chính lý sang tên cho bà Đinh Thị Ánh L ngày 31/12/2008.

Ông S1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên. Bởi lẽ, ông S1, bà L là người thứ ba ngay tình, bà L nhận chuyển nhượng đất từ bà G, ông P; ông S1, bà L không biết về thoả thuận giữa ông S với bà G và không buộc phải biết. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, bà G là người sử dụng đất hợp pháp, được Nhà nước công nhận bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do việc chuyển

nhượng diễn ra đã lâu, nay các giấy tờ về việc giao nhận tiền đã bị thất lạc, ông **S1** không thể cung cấp cho Tòa.

Do đó, nay thay mặt ông **Thái Quốc S1**, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, giải quyết: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Từ Bá S**.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Thái Quốc S1**. Buộc ông **Từ Bá S**, bà **Nguyễn Thị G**, ông **Vũ Hồng P** và những người sinh sống trên đất phải tháo dỡ nhà, di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **Thái Quốc S1**, bà **Đinh Thị Ánh L** là quyền sử dụng đất có diện tích 2.112m² thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 15, xã **P**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai**. Không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

*Theo bản tự khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (con, cháu của ông **S**, bà **H1**) ông **Từ Bá K**, ông **Từ Bá Đ**, bà **Từ Thị Kim N1**, bà **Từ Thị Kim C1**, bà **Từ Thị Kim H3**, bà **Từ Thị Kim T3**, bà **Từ Thị T4**, bà **Từ Thị Hồng N2**, ông **Từ Bá C** (đã chết năm 2022) người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông **C** gồm bà **Võ Thị Ngọc M**, ông **Từ Bá V**, bà **Từ Thị Kim N**, bà **Từ Thị Kim T2**, bà **Từ Thị Kim O** trình bày:*

Số tiền 1.300.000.000 đồng ông **S1** và bà **L** giao dịch với bà **D** không có liên quan đến gia đình ông bà. Đây là việc vay mượn giữa bà **D** và ông **S1** - bà **L**, không phải là việc mua bán đất.

Tại buổi hòa giải ngày 07/01/2010 do **UBND xã P** tổ chức bà **L** trình bày có đưa cho bà **G** 1,3 tỷ, nếu 3-4 tháng không trả được tiền thì bà **L** lấy đất, nhưng bà **G** nói chỉ vay bà **L** 400.000.000 đồng không có chứng từ và không đồng ý giao đất.

Ngoài ra, theo hợp đồng vay tiền ngày 30/6/2008 giữa bên cho vay là ông **S1**, bên vay là bà **D** có nội dung ông **S1** cho bà **D** vay 1.135.000.000đ trong thời hạn 03 tháng, bà **D** phải thanh toán làm 03 lần. Tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 166, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.112m² đứng tên bà **G**. Trong tờ giấy vay này chỉ có chữ ký của ông **S1**, không có chữ ký của bên vay là bà **D**.

Những người đang sinh sống ổn định trên đất đều có nhà ở và không có tham gia việc vay mượn tiền giữa ông **S** - bà **H1** và bà **G**, cũng như bà **D**, bà **L** - ông **S1**. Vì thế, nay ông **S1** và bà **L** có yêu cầu nguyên đơn và những người đang sống trên đất phải trả 1,3 tỷ đồng là không có căn cứ, yêu cầu bà **D** hay bà **G** phải giao thửa đất số 166, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.112m² cũng không đúng quy định của pháp luật. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu của ông **S1** - bà **L**.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **S** - bà **H1**, bác yêu cầu của ông **S1** và bà **L** (về yêu cầu giao trả tài sản là quyền sử dụng đất) vì các giao dịch chuyên nhượng tài sản giữa ông **S** - bà **H1** - bà **G** và bà **G** - **D** - **L** - Siêu là giả tạo của việc vay tài sản. Vì không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án nên đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong thời gian giải quyết vụ án này.

Theo bản tự khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hiện đang sống trên đất gồm: Ông Lê Thuần P2, bà Bùi Thị H5, ông Huỳnh Ngọc D2, bà Nguyễn Thị T5, bà Từ Thị Hồng N2, ông Dương Quân P1, cháu Dương Văn D1, cháu Dương Khánh N3, bà Từ Thị Kim T3, ông Nguyễn Thanh H2, bà Từ Thị T4, bà Phan Ngọc G1, ông Phan Thành Q, bà Nguyễn Thị Anh T6, bà Phan Ngọc Anh T7, ông Võ Văn Đ1, bà Bùi Thị B, bà Võ Thị Hồng L1, ông Võ Văn Đ2, ông Từ Bá H6, bà Nguyễn Thị S2, ông Từ Bá H7, ông Từ Bá B1, bà Từ Thị Thảo N5, ông Lâm Trường G2, bà Từ Thị Kim H3, Anh Lâm Chí H9, chị Lâm Thị Bích N4, Ông Lý Minh H8, Bà Đặng Thị Hồng L2, Cháu Lý Minh N6, Cháu Lý Thị Hồng N7 trình bày:

Số tiền 1.300.000.000 đồng ông S1 và bà L2 giao dịch với bà D không có liên quan đến gia đình ông bà. Đây là việc vay mượn giữa bà D và ông S1 - bà L2, không phải là việc mua bán đất.

Tại buổi hòa giải ngày 07/01/2010 do UBND xã P tổ chức bà L2 trình bày có đưa cho bà G 1,3 tỷ, nếu 3-4 tháng không trả được tiền thì bà L2 lấy đất, nhưng bà G nói chỉ vay bà L2 400.000.000đ không có chứng từ và không đồng ý giao đất.

Ngoài ra, theo hợp đồng vay tiền ngày 30/6/2008 giữa bên cho vay là ông S1, bên vay là bà D có nội dung ông S1 cho bà D vay 1.135.000.000đ trong thời hạn 03 tháng, bà D phải thanh toán làm 03 lần. Tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 166, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.112m² đứng tên bà G. Trong tờ giấy vay này chỉ có chữ ký của ông S1, không có chữ ký của bên vay là bà D.

Những người đang sinh sống ổn định trên đất đều có nhà ở và không có tham gia việc vay mượn tiền giữa ông S - bà H1 và bà G, cũng như bà D, bà L2 - ông S1. Vì thế, nay ông S1 và bà L2 có yêu cầu nguyên đơn và những người đang sống trên đất phải trả 1,3 tỷ đồng là không có căn cứ, yêu cầu bà D hay bà G phải giao thửa đất số 166, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.112m² cũng không đúng quy định của pháp luật. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu của ông S1 - bà L2.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S - bà H1, bác yêu cầu của ông S1 và bà L2 (về yêu cầu giao trả tài sản là quyền sử dụng đất) vì các giao dịch chuyển nhượng tài sản giữa ông S - bà H1 - bà G và bà G - D - L2 - Siêu là giả tạo của việc vay tài sản. Vì không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án nên đề nghị tòa án cho vắng mặt trong thời gian giải quyết vụ án này.

Ủy ban nhân dân huyện L trình bày ý kiến:

Hồ sơ cấp các Giấy chứng nhận QSDĐ số K505801 ngày 30/9/1998 ghi tên ông Từ Bá S do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L4 cung cấp thể hiện:

- Về nguồn gốc đất: Phần đất thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 15 xã P có diện tích 3.610m² do ông Từ Bá S khai phá năm 1978, sử dụng ổn định. Ngày 04/6/1997, Hội đồng đăng ký đất xã P có Biên bản họp xét chứng nhận chủ quyền

đất Ấp 1B cho 114 hộ gia đình cá nhân. Theo đó, ông **Từ Bá S** đăng ký thừa số 166, tờ bản đồ số 15 **xã P** có diện tích 3.610m², loại đất T+CNĐ. Ngày 02/7/1998, Hội đồng đăng ký đất **xã P** có Biên bản xét duyệt đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt và giải quyết cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho 114 hộ gia đình cá nhân đủ điều kiện, trong đó có ông **Từ Bá S**. Ngày 10/9/1998, phòng Địa chính – Nhà đất có Tờ trình số 401/TT-ĐC - về việc xin phê duyệt cấp giấy chứng nhận QSDĐ **xã P** – Đợt 06 cho 88 hộ gia đình cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ (có Danh sách kèm theo, trong đó có ông **Từ Bá S**). Ngày 30/9/1998, **UBND huyện L** ban hành Quyết định số 1142/QĐ-CT-UBH về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho 81 cá nhân đủ điều kiện tại **xã P** có tên trong Danh sách do phòng Địa chính – Nhà đất lập ngày 10/9/1998. Theo đó, ông **Từ Bá S** được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số K505801 thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 15 **xã P** có diện 3.610m², loại đất: đất T 300m² + đất CNĐ 3.310m². Ngày 01/9/2004, **phòng T8** chỉnh lý trang 04 Giấy chứng nhận QSDĐ số K505801, theo đó: theo Hợp đồng số 4664/HĐ chuyển cho ông bà **Nguyễn Trung H10** diện tích 799m² (thổ cư 100m, CNĐ 699m), cắt thửa 166, tờ bản đồ số 15; theo Hợp đồng số 4665/HĐ chuyển cho ông bà **Lê Thị Thu H11** diện tích 699m² (thổ cư 100m, CNĐ 599m), cắt thửa 166, tờ bản đồ số 15; diện tích còn lại của ông **Từ Bá S** là 2.112m² (trong đó đất thổ cư còn lại 100m²). Ngày 19/6/2008, ông **Từ Bá S**, bà **Quách Thị Huỳnh H1** hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ phần diện tích còn lại nêu trên cho bà **Nguyễn Thị G**. Hợp đồng đã được **Phòng C2** tỉnh Đồng Nai công chứng số công chứng 12/2008 Quyền số 07/2008-TP/CC-SCC/HĐCN. Ngày 20/6/2008, **Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện L** xuất Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 7248/2008 đối với thửa 166 (2.112m²), tờ bản đồ số 15 **xã P**, loại đất: đất T 100m² + đất LNC 2.012m². Ngày 26/6/2008, **phòng T8** chỉnh lý trang 04 Giấy chứng nhận QSDĐ số K505801, theo đó: theo Hợp đồng số 12/2008 Quyền số 07/2008-TP/CC-SCC/HĐCN ngày 19/6/2008 cho phép ông bà **Từ Bá S** chuyển quyền cho bà **Nguyễn Thị G** diện tích 2.112m² (thổ cư 100m, LNC 2.012m²) là diện tích còn lại của thửa 166.

Với các nội dung thể hiện nêu trên, nhận thấy: việc **UBND huyện L** cấp các Giấy chứng nhận QSDĐ số K505801 ngày 30/9/1998 cho ông **Từ Bá S** là đảm bảo về trình tự thủ tục quy định (Đính kèm toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ do **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ** – **Chi nhánh L4** cung cấp). Trên đây là nội dung giải trình theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ ghi tên ông **Từ Bá S**. Nay vì lý do công việc chuyên môn tại cơ quan nên xin vắng mặt tại các buổi làm việc, đối chất, hòa giải và xét xử phiên tòa.

Văn phòng C3 -Người đại diện theo pháp luật là bà **Nguyễn Thị Hồng VI** trình bày ý kiến:

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Từ Bá S**, bà **Quách Thị H1** và bà **Nguyễn Thị G** số công chứng 12/2008, Quyền số 07/2008 TP/CC-SCC/HĐCN công chứng ngày 19/06/2008 đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại **xã P**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai** và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị G**, ông **Vũ Hồng P** và bà **Đinh Thị Ánh L** số công

chứng 164/2008, Quyết số 07/2008 TP/CC-SCC/HĐCN công chứng ngày 28/07/2008 đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Các bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cuối bản hợp đồng các bên đều có ký tên, điểm chỉ trong hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định Luật Công chứng.

Do công việc nhiều và cơ quan chỉ có một lãnh đạo nên không bố trí được công việc để tham gia trong các phiên tòa (làm việc, hòa giải, giải quyết, công khai chứng cứ, xét xử vắng mặt phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Từ Bá S.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2008 do Phòng C2 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 19/6/2008 giữa ông Từ Bá S, bà Quách Thị H1 với bà Nguyễn Thị G là vô hiệu vì có yếu tố giả tạo.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 164/2008 ngày 28/7/2008 giữa bà Nguyễn Thị G, ông Vũ Hồng P với bà Đinh Thị Ánh L.

- Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số K505801 do UBND huyện L cấp cho ông Từ Bá S ngày 30/9/1998 đã chính lý sang tên cho bà Đinh Thị Ánh L ngày 31/12/2008.

Các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai để chính lý biến động, cập nhật làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thái Quốc S1 về việc buộc ông Từ Bá S, bà Nguyễn Thị G, ông Vũ Hồng P và những người sinh sống trên đất phải tháo dỡ nhà, di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Thái Quốc S1, bà Đinh Thị Ánh L là quyền sử dụng đất có diện tích 2.112m² thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 15, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai

Do bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập và bà G, bà L không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên dành quyền khởi kiện cho bà G, bà L bằng vụ án khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 30/6/2023 ông Thái Quốc S1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì lời khai của các đương sự mâu thuẫn, Toà không tiến hành đối chất để xác định sự thật của vụ án, chưa thu thập, đánh giá chứng cứ đầy đủ dẫn đến việc xét xử không khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **T1** đại diện cho ông **Thái Quốc S1** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông **T1** đại diện cho ông **Thái Quốc S1** trình bày: Ông **S1** kháng cáo không có chứng cứ mới. Vợ chồng **S1 - L** nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình. Bà **G** đứng tên quyền sử dụng đất, chuyển nhượng có công chứng theo quy định, cấp giấy cho bà **L** đứng trình tự thủ tục. Việc vay tiền giữa bà **G**, ông **P** với ông **S**, bà **H1** thì ông **S1**, bà **L** không biết và không buộc phải biết. Bà **G** không cung cấp cho bà **L** biết. Chứng cứ nguyên đơn đưa là giấy giao tiền bà **G** giao cho bà **L** 40 triệu đồng, không có khách quan vì không có chữ ký của bà **L**. Hợp đồng vay tiền ngày 30/6/2008 ông **S1** cho bà **D** vay 1.135.000.000 đồng, không có chữ ký của ông **S1**, không có chữ ký của bà **D**. Không có liên quan đến việc chuyển nhượng giữa ông **S1**, bà **L** với bà **G** vì bà **G**, ông **S1** không có quan hệ vay mượn. Lời khai của bà **G**, bà **D** xác nhận quan hệ vay mượn của ông **S1**, bà **L**. Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà **D** vào tham gia vụ án nhưng không triệu tập hợp lệ, chỉ có một số người ủy quyền cho ông **Đ**. Văn bản gửi về cho bà **L** lấy địa chỉ của ông **S1**. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Lời khai mâu thuẫn nhưng không đối chất. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của ông **S1**. Đại diện theo ủy quyền của ông **S1** đề nghị hủy án. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà **G**, ông **P** với ông **S1**, bà **L** bị hủy. Thửa đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông **S1**, bà **L**. Tại đơn yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, ông **Thái Quốc S1** khai phần đất tranh chấp trong Giấy CNQSDĐ số K505801 do UBND huyện **L** cấp cho ông **Từ Bá S** ngày 30/9/1998. do vợ ông là **Đinh Thị Ánh L** tự mua bằng nguồn tiền riêng của mình và kê khai, đăng ký ghi tên là tài sản riêng theo quy định của pháp luật, sự việc này ông biết và đồng ý đây là tài sản riêng của vợ ông. Các quyền và nghĩa vụ liên quan phát sinh từ phần tài sản này không ảnh hưởng gì đến cá nhân ông. Bà **Đinh Thị Ánh L** cũng xác định tài sản tranh chấp là tài sản riêng của bà **L**. Cả bà **L** và ông **S1** đều xác định tài sản tranh chấp trong vụ án là tài sản riêng của bà **L**. Ông **S1** không có quyền lợi và nghĩa vụ đối với phần đất tranh chấp này. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **S1** là có căn cứ. Ông **S1** kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **S1**, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông **Thái Quốc S1**, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn trình bày ngày 19/6/2008 vợ chồng ông **S**, bà **H1** có vay của bà **Nguyễn Thị G** số tiền là 100.000.000 đồng lãi suất theo ngân hàng, thời hạn vay là 36 tháng. Để bảo đảm cho việc trả tiền vay, bà **G**, ông **S**, bà **H1** đến **Phòng C2** để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đôi với diện tích 2.112m² thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ 15 tọa lạc tại **xã P**. Do không hiểu biết, ông **S** và bà **Huỳnh n** chỉ ký hợp đồng để làm tin nên đã đồng ý ký vào hợp đồng này. Khi vay tiền, ông **S** và bà **H1** đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà **G** và cũng trong ngày này, bà **G** và ông **S**, bà **Huỳnh H** hợp đồng thỏa thuận viết tay với nội dung: Ông **S**, bà **H1** đồng ý ký chuyển đất cho bà **G** để vay 100.000.000 đồng trong thời gian 36 tháng, khi ông **S** - bà **H1** trả lại 100.000.000đ thì bà **G** trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông **S** - bà **H1** vay thêm 15.000.000 đồng của bà **G**, tổng cộng là 115.000.000 đồng. Ngày 23/7/2008, để đảm bảo khoản nợ cho bà **D**, bà **G** và ông **P** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Đinh Thị Ánh L** và hiện nay bà **L** đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2008 do **Phòng C2** tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 19/6/2008 giữa ông **Từ Bá S**, bà **Quách Thị H1** với bà **Nguyễn Thị G** là vô hiệu vì có yếu tố giả tạo; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 164/2008 ngày 28/7/2008 giữa bà **Nguyễn Thị G**, ông **Vũ Hồng P** với bà **Đinh Thị Ánh L**. Hủy Giấy CNQSDĐ số K505801 do **UBND huyện L** cấp cho ông **Từ Bá S** ngày 30/9/1998 đã chỉnh lý sang tên cho bà **Đinh Thị Ánh L** ngày 31/12/2008.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Thái Quốc S1** không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông **S1** cho rằng bà **Đinh Thị Ánh L** (vợ ông **Thái Quốc S1**) có nhận chuyển nhượng của ông **Vũ Hồng P** và bà **Nguyễn Thị G** quyền sử dụng 2.112m² đất thuộc thửa 166, tờ bản đồ số 15, **xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai**. Hai bên làm thủ tục chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 28/07/2008 tại **Phòng C2**, tỉnh Đồng Nai; giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) và bà **L** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật tại trang 4, việc nhận chuyển nhượng trên là mua bán đất không phải là đảm bảo cho việc vay mượn. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Thái Quốc s**. Buộc ông **Từ Bá S**, bà **Nguyễn Thị G**, ông **Vũ Hồng P** và những người sinh sống trên đất phải tháo dỡ nhà, di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **Thái Quốc S1**, bà **Đinh Thị Ánh L** là quyền sử dụng đất có diện tích 2.112m² thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 15, **xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai**.

[2.2] Trước đây, vụ án này đã được khởi kiện và thụ lý giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành, nguyên đơn là bà **Đinh Thị Ánh L**, bị đơn là ông **Từ**

Bá S, bà **Quách Thị H1** khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.112m² thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ 15 tọa lạc tại **xã P**. Ngày 10/6/2011, Tòa án nhân dân huyện Long Thành xét xử, tại Bản án sơ thẩm số 31/2011/DS-ST tuyên bà **L** thắng kiện. Bản án số 31/2011/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo, ngày 18/6/2012 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định đình chỉ vụ án số 15/2012/QĐ-PT do một số người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và có một số người rút kháng cáo. Ngày 02/8/2013, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định kháng nghị số 208/QĐKNGĐT-P5 kháng nghị Bản án sơ thẩm số 31/2011/DS-ST ngày 10/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Ngày 07/8/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 15/2013/DS-GĐT, chấp nhận Quyết định kháng nghị số 208/QĐKNGĐT-P5 ngày 02/8/2013 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 31/2011/DS-ST ngày 10/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành do không đưa bà **Lê Thị Thu D** và ông **Thái Quốc S1** vào tham gia tố tụng là bỏ lọt tư cách đương sự.

Ngày 24/10/2013, Tòa án nhân dân huyện Long Thành thụ lý để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 09/8/2016, ông **Phạm Văn T1** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Đinh Thị Ánh L** nộp đơn xin rút lại toàn bộ đơn khởi kiện. Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã ban hành Quyết định đình chỉ vụ án số 96/2016/QĐST-DS ngày 07/9/2016.

Ngày 21/10/2016, ông **Từ Bá S** khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Ngày 04/01/2017, Tòa án nhân dân huyện Long Thành có Quyết định chuyển vụ án số 01/2017/QĐST-DS. Ngày 01/3/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý vụ án.

[2.3] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và quá trình sử dụng.

Nguồn gốc diện tích đất 2.112m², thửa 166 tờ bản đồ số 15, **xã P**, mà các đương sự đang tranh chấp là do Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K505801 ngày 30/9/1995 cho ông **Từ Bá S** (ông **S** được cấp quyền sử dụng 3.610m² nhưng năm 2004 đã chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Trung H10** 799m², bà **Lê Thị Thu H11** diện tích 699m², diện tích sau khi chuyển nhượng còn lại 2.112m²).

Ngày 19/6/2008, vợ chồng ông **S** và bà **H1** chuyển nhượng diện tích đất 2.112m² cho bà **Nguyễn Thị G** và ông **Vũ Hồng P** thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Phòng C2** tỉnh Đồng Nai công chứng.

Ngày 26/6/2008, **Phòng T8** chính lý trang 04 Giấy chứng nhận QSDĐ số K505801 sang tên bà **Nguyễn Thị G**.

Ngày 28/7/2008, vợ chồng bà **G** chuyển nhượng diện tích đất 2.112m² cho bà **Đinh Thị Ánh L3**. Hợp đồng được **Phòng C2** tỉnh Đồng Nai công chứng số 164/2008 Quyền số 07/2008-TP/CC-SCC/HĐCN (BL 272-273). Đến ngày 31/12/2008, **Phòng T8** chính lý trang 04 Giấy chứng nhận QSDĐ số K505801 sang tên bà **Đinh Thị Ánh L**.

Hồ sơ thể hiện, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà G thì vợ chồng ông S đã tặng cho, chuyển nhượng một phần diện tích đất cho một số hộ dân gồm: Ông Từ Bá Đ 140m² (cho năm 2002); bà Từ Thị H3 120m² (cho năm 2000); bà Nguyễn Thị G3 115m² (sang nhượng năm 2004); ông Lý Minh H8 80m² (sang nhượng năm 2004); ông Lê Thuần P2 120m² (sang nhượng năm 2004); ông Huỳnh Ngọc D2 160m² (sang nhượng năm 2004); ông Từ Bá H6 370m² (cho năm 2007); ông Võ Văn Đ1 184m² (sang nhượng năm 2005). Những người này đã xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định từ đó đến nay nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2008 ngày 19/6/2008 tại Phòng C2 tỉnh Đồng Nai đối với diện tích 2.112m² thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ 15 tọa lạc tại xã P giữa ông Từ Bá S, bà Quách Thị H1 với bà Nguyễn Thị G mục đích là để đảm bảo cho khoản vay 115.000.000 đồng, lãi suất theo ngân hàng, thời hạn vay 36 tháng, cùng ngày ông Từ Bá S, bà Quách Thị H1 với bà Nguyễn Thị G ký hợp đồng thỏa thuận viết tay nội dung “Vợ chồng tôi đồng ý ký chuyển đất cho chị G một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K505801 diện tích 2.112m² để lấy số tiền 100.000.000 đồng và đóng theo lãi suất ngân hàng. Trong vòng 36 tháng khi tôi trả lại 100.000.000 đồng, chị Nguyễn Thị G, chứng minh nhân dân số 272147075 cư ngụ tại Ấp G, B, L, Đồng Nai phải có trách nhiệm trả số theo đúng tên tôi, nếu tôi không đóng lãi theo ngân hàng tôi sẽ không có quyền khiếu nại, tôi không lấy lại sổ trước 36 tháng, chị G phải có trách nhiệm trả số cho ông S bà H1, sau 36 tháng...”. Bên nhận bà Nguyễn Thị G và bên giao có bà H1, ông S. Ngày 03/10/2008, bà Huỳnh m thêm số tiền 15.000.000 đồng từ bà G, tổng số tiền mượn là 115.000.000 đồng (BL 06, 202, 203, 204).

Quá trình giải quyết vụ án bà G và ông P đều vắng mặt, theo biên bản xác minh tại địa phương (BL 357, 297, 265) thì bà G và ông P có hộ khẩu thường trú tại địa phương, nhưng thường xuyên đi làm ăn xa thỉnh thoảng mới về nên Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng và xét xử vắng mặt các đương sự.

Theo tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành bà G và ông P trình bày như sau (BL 244, 245, 246, 247, 268, 263, 265).

Năm 2008, bà G có cho chị D mượn một giấy CNQSDĐ đứng tên bà G (nguồn gốc đất này là do bà G nhận thế chấp của ông Từ Bá S). Đến ngày 28/07/2008, chị D có nói với bà G là mượn số đồ của bà G ba tháng sẽ trả lại, chị D bảo bà G đến Phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.112m² để làm tin, lúc này tại Phòng C2, bà G mới biết mặt chị L là người đứng ra ký bên nhận chuyển nhượng đất.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bà G chỉ nhận được số tiền là 324.000.000 đồng, thật ra từ lúc đầu là chị D thỏa thuận là bà G nhận được 400.000.000 đồng với lãi suất 9%, nhưng bà G bị trừ tiền đầu là 40.000.000 đồng, lãi suất tháng đầu tiên là 36.000.000 đồng mà bà G phải trả trước nên cuối cùng bà G chỉ còn 324.000.000 đồng. Từ lúc đầu, bà G cũng chỉ nghĩ ký hợp đồng chuyển nhượng đất để làm tin, sau khi bà G trả đủ tiền sẽ trả lại cho bà G giấy

CNQSDĐ. Hàng tháng, bà G đều trả tiền lãi 36.000.000 đồng, bà G đưa cho chị D, chị D đưa lại cho chị L. Bà G trả lãi liên tục như vậy đến tháng 7/2009 thì trong tháng này bà G không có tiền để trả lãi, nên đến ngày 25/8/2009 bà G mới có tiền trả lãi cho chị L, lần này bà G là người trực tiếp đi trả cho chị L, nhưng do không đủ tiền trả cho hai tháng nên bà G chỉ trả có 40.000.000 đồng, hai bên có viết giấy giao nhận tiền. Đến khi bà G gặp chồng chị L là anh S1 để thương lượng trả tiền gốc 400.000.000 đồng để chuộc giấy CNQSDĐ lại, nhưng họ không đồng ý. Sau đó thì chị L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông S phải giao đất. Tại Tòa Long Thành bà G cũng khai như trình bày trên và có yêu cầu xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị L, nhưng sau đó chờ hoài không thấy giấy mời của Tòa lần nào nữa, khi gặp gia đình ông S thì bà G mới được biết Tòa có mời hòa giải và xét xử nhưng bà G không đến, thật ra là do bà G không nhận được giấy mời của Tòa, nếu có thì bà G đã đến tham gia. Đến khi gia đình ông S gọi bà G và nói vào ngày 10/6/2011 sẽ xét xử, nên bà G làm đơn phản tố mong tòa xem xét yêu cầu của bà G để làm sáng tỏ sự thật của vụ án. Do giữa bà G và chị L thực tế không có việc chuyển nhượng đất với nhau nên hai bên không có viết giấy giao nhận tiền, cũng không có dẫn chị L đến xem đất nên chị L không biết thửa đất chuyển nhượng nằm ở vị trí nào. Bà G xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ Bá S, bà Quách Thị H1 với bà Nguyễn Thị G là hợp đồng đảm bảo cho khoản nợ mà bà G bỏ ra rút số ở ngân hàng cho ông S, bà G tổng số tiền là 115.000.000 đồng. Việc chị L khai có giao cho bà G 1.300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất trên là hoàn toàn không có mà chỉ nhận có 400.000.000 đồng, việc chị L yêu cầu bà G, ông P cùng ông S, bà H1 giao đất hoặc trả lại cho chị L 1.300.000.000 đồng bà G không đồng ý và bà G đồng ý trả lại cho bà L 400.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng, đối với số tiền 115.000.000 đồng bà G không có yêu cầu gì để các bên tự thỏa thuận với nhau.

Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn bà G đều thống nhất việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2008 ngày 19/6/2008 tại Phòng C2 tỉnh Đồng Nai đối với diện tích 2.112m² thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ 15 tọa lạc tại xã P giữa ông Từ Bá S, bà Quách Thị H1 với bà Nguyễn Thị G mục đích là để đảm bảo cho khoản vay 115.000.000 đồng, lãi suất theo ngân hàng, thời hạn vay 36 tháng, cùng ngày ông Từ Bá S, bà Quách Thị H1 với bà Nguyễn Thị G đã ký hợp đồng thỏa thuận viết tay nhằm ràng buộc trách nhiệm trả nợ giữa ông S, bà H1 với bà G, bà G cũng phải có trách nhiệm trả lại số cho ông S, bà H1 sau thời hạn 36 tháng. Lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn đều phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Cụ thể nguyên đơn cung cấp được giấy vay tiền ngày 19/6/2008 số tiền là 100.000.000 đồng cùng với ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2008 và ngày 03/10/2008 ký vay thêm 15.000.000 đồng giữa bà Quách Thị H1, ông Từ Bá S với bà Nguyễn Thị G.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H1 với bà G thực chất nhằm đảm bảo cho khoản vay 115.000.000 đồng, nên giữa hai bên không có việc bàn giao nhà đất, mà nhà đất vẫn do ông S, bà H1 cùng các con và những người được ông S, bà H1 chuyển nhượng đất trước đó vẫn quản lý sử dụng đến nay.

Theo quy định tại Điều 318 Bộ luật Dân sự 2005 thì thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho việc thực hiện vụ này của cả hai bên đương sự là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy ý chí của các bên khi tham gia giao dịch này là tự nguyện, nhưng thể hiện rõ việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Từ Bá S**, bà **Quách Thị H1** và bà **Nguyễn Thị G** ngày 19/6/2008 được công chứng là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa bà **Quách Thị H1** và bà **Nguyễn Thị G** ngày 19/6/2008. Về nội dung trong hợp đồng được công chứng cũng không ghi đúng thực trạng vì trên thửa đất có các căn nhà cấp 4 nhưng không được thể hiện trong hợp đồng.

Theo quy định Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2008 giữa nguyên đơn ông **Từ Bá S1**, bà **Quách Thị H1** và bị đơn bà **Nguyễn Thị G** về bản chất là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng thỏa thuận vay tài sản ngày 19/6/2008 giữa bà **Quách Thị H1** với bà **Nguyễn Thị G**. Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2008 giữa nguyên đơn ông **Từ Bá S**, bà **Quách Thị H1** và bị đơn bà **Nguyễn Thị G** bị vô hiệu và là có căn cứ.

*Quá trình giải quyết vụ án, bà **Đinh Thị Ánh L** vắng mặt, theo bản tự khai và tài liệu chứng cứ thu thập được tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành thể hiện:*

Tại Biên bản hòa giải ngày 07/01/2010 tại Ủy ban nhân dân xã **P**, tiến hành hòa giải giữa bà **Đinh Thị Ánh L** với ông **S**, bà **H1**, bà **G**. Nội dung bà **L** trình bày, bà **L** có đưa cho bà **G** 1.300.000.000 đồng, nếu 3,4 tháng mà bà **G** không trả thì bà **L** sẽ lấy đất chứ không phải là 400.000.000 đồng như bà **G** đã nói (phần tiền này không có chứng từ), bà **L** yêu cầu bà **G** giao đất cho bà **L** hoặc là trả lại 1.300.000.000 đồng (BL 09).

Theo bản tự khai và các biên bản làm việc (tại bút lục số 257, 258, 259)

Nguyên năm 2008, bà **L** có đến xã **P** huyện **L** tỉnh **Đồng Nai** mua đất lúc đó bà **L** có gặp người tên **M1** (không rõ họ) dẫn đến gặp bà **Nguyễn Thị G** cư trú tại **Ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai** để mua đất và bà **G** cung cấp cho bà **L** sổ đỏ và các giấy tờ được Nhà nước công nhận đồng thời bà **G** có dẫn vợ chồng bà **L** đến xem đất sau khi xem đất xong vợ chồng bà **L** đồng ý mua phần đất của bà **G** thuộc thửa 116, tờ bản đồ số 15, diện tích 2112m² tọa lạc tại **Ấp A, xã P**. Đến 28/7/2008, **Phòng C2, huyện L, tỉnh Đồng Nai** chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, ngày 31/12/2008 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh **Đ** chi nhánh **L5** quyền sử dụng đất cho bà **L** tại trang 04, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi giá tự thỏa thuận. Đây là tài sản riêng của bà **L**, bà **L** trực tiếp thanh toán tiền cho ông **P** thành 02 lần, lần một sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng giao 1.000.000.000 đồng, lần hai sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng tháng 01/2009 giao 300.000.000 đồng. Khi sang nhượng bà **G** có dẫn bà **L** đi xem đất, trên đất bà **L** có nhìn thấy nhiều căn nhà được xây dựng trên đất, bà **L** có hỏi bà **G** nhưng bà **G** chỉ khoảng đất trống và nói khi đo đạc lại cụ thể mới xác định đúng vị trí, bà **G** không chỉ rõ ranh giới cụ thể, bà **G** cam kết sau 03 tháng sẽ chuyển nhượng. Về nguồn gốc đất bà **L** được biết thửa đất số 166 là của ông **Từ Bá S** và bà **Quách Thị H1** chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho bà G vào ngày 19/6/2008. Khi hết thời hạn khoảng 03 tháng bà L đến nhận đất thì thấy ông Từ Bá S, bà Quách Thị H1 không đồng ý giao đất vì cho rằng ông bà chỉ mượn tiền của bà G không biết bà L là ai. Bà L yêu cầu vợ chồng ông Từ Bá S phải có trách nhiệm giao lại cho bà toàn bộ thửa đất số 166, tờ bản đồ số 15 xã P mà đã nhận chuyển nhượng từ bà G, di dời nhà cửa trên đất, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S với bà Nguyễn Thị G các bên tự giải quyết với nhau bà L không liên quan.

Bà G, ông P có trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ Bá S, bà Quách Thị H1 với bà Nguyễn Thị G là hợp đồng đảm bảo cho khoản nợ mà bà G bỏ ra rút sổ ở ngân hàng cho ông S, bà H1 tổng số tiền là 115.000.000 đồng. Nhưng do thấy bà D khó khăn, nên bà G đã cho bà D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Để đảm bảo cho khoản vay của bà D thì bà G, ông P đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 164/2008 ngày 28/7/2008 giữa bà Nguyễn Thị G, ông Vũ Hồng P với bà Đinh Thị Ánh L, bà L đã được cập nhật chỉnh lý sang tên cho bà L tại trang 4. Bà G cho rằng việc chị L khai có giao cho bà G 1.300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất trên là hoàn toàn không có mà chỉ nhận có 400.000.000 đồng, việc chị L yêu cầu bà G, ông P cùng ông S, bà H1 giao đất hoặc trả lại cho chị L 1.300.000.000 đồng bà G không đồng ý và bà G đồng ý trả lại cho bà L 400.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng.

Tại Bản tự khai ngày 09/6/2011 và tại Biên bản phiên tòa ngày 10/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành thể hiện bà D có ý kiến như sau: Bà D có quen biết với chị Thái Khiết M2, chị M2 có tiền cho vay và bà G có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D cho chị M2 để vay 400.000.000 đồng, để được vay tiền phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất tiền đầu là 10% và lãi suất là 9% một tháng, một thời gian sau do bà D quá khổ vì nhà sắp bị người ta lấy không có chỗ ở, biết bên chị M2 có tiền huy động được của chú tên Thái Quốc S1 là chồng của chị Đinh Thị Ánh L, nhưng bà D không còn tài sản, bà G thấy bà D khổ quá nên nói cho bà D mượn tài sản mà bà G đang đứng tên để vay dùm ông Từ Bá S (do lúc này ngân hàng ngưng giao dịch), hai vợ chồng bà G đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin giúp bà L mượn số tiền 400.000.000 đồng khi ký xong bị bà L và anh S1 lấy lại 40.000.000 đồng tiền đầu và 36.000.000 tiền lãi lấy trước một tháng, hàng tháng chị D phải đóng cho anh S1 cả hai món vay là 72.000.000 đồng, chị M2 không xuống và nhờ anh S1 thu luôn giùm, bà D rất khổ vì phải chạy đóng số tiền lãi trên nếu không đóng được họ xuống nhà làm rất dữ, tháng nào không đóng được ông S1 bắt bà D ký lãi vào gốc, thời gian sau bà D đã trả tiền và chuộc lại được sổ của bà D đã cầm cho chị Thái Khiết M2. Còn bên anh S1 và chị L số tiền 400.000.000 đồng bà D chưa trả được bà D làm được bao nhiêu thì đóng lãi, khi không có khả năng trả lãi bà G với anh P thấy bà D khổ quá, tiền ăn không có mà phải đóng lãi cao nên bà G và anh P nói để anh chị đóng lãi để anh chị ký giấy tờ, sau này xin trừ vào gốc, sau này mới biết chị L đã tự ý sang sổ đỏ qua tên mình nên không cho bà D và bà G chuộc lại sổ, chị L và anh S1 đòi trả 1.300.000.000 đồng mới cho chuộc sổ, bà D và bà G anh P trả lại 400.000.000 đồng mà bà D đã mượn để lấy sổ về trả cho

ông **Từ Bá S** nhưng bên anh **S1** và chị **L** không chịu. Tại Biên bản phiên tòa ngày 10/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, bà **D** vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày (BL 217, BL 223).

Như vậy, bà **D**, bà **G** đều trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.112m² thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 15 **xã P** cho bà **Đinh Thị Ánh L** là nhằm đảm bảo cho việc vay tiền, bà **G**, bà **D** trình bày số tiền vay là 400.000.000 đồng. Tại Biên bản hòa giải ngày 07/01/2010, bà **L** cũng trình bày bà đưa cho bà **G** số tiền vay là 1.300.000.000 đồng, nếu 3,4 tháng mà bà **G** không trả thì bà **L** lấy đất (BL 267-268), các văn bản trình bày sau thì bà **L** trình bày là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà **G** muốn lấy lại số phải mua lại giá 1,3 tỷ đồng. Như vậy, lời trình bày của bà **L** không thống nhất, lúc đầu thừa nhận số tiền 1,3 tỷ là đưa cho bà **G** nếu hết thời gian 3,4 tháng không trả được tiền thì lấy đất, sau đó thì lại khai là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà **L** cũng không cung cấp được giấy giao nhận số tiền 1,3 tỷ cho bà **G**, các bên không có việc bàn giao nhà đất và không cung cấp được biên bản giao nhận nhà đất. Trên thực tế, bà **G** cũng chưa nhận bàn giao nhà đất từ ông **S**, bà **H1** và bà **L** cũng chưa nhận bàn giao nhà đất và chưa quản lý sử dụng. Việc quản lý sử dụng đất từ trước đến nay vẫn do ông **S**, bà **H1** và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sống trên đất quản lý sử dụng.

Chị **L** thì trình bày, bà **G** có dẫn đi xem đất, trên đất có nhiều ngôi nhà, nhưng bà **G** chỉ chỗ đất trống và ranh không rõ ràng, việc bà **L** đi mua đất thấy nhiều căn nhà trên đất nhưng không tìm hiểu, ranh đất do người bán là bà **G** chuyển nhượng chỉ không rõ ràng nhưng không thắc mắc gì. Lời khai của bà **L** là mâu thuẫn và không được các đương sự thừa nhận.

Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông **S**, bà **H1** với bà **G**, ông **P** được **Phòng Công chứng số 4 tỉnh C2** công chứng ngày 19/6/2008 - số 12/2008 là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay số tiền 115.000.000 đồng tiền giữa ông **S**, bà **H1** với bà **G**, ông **P** đúng quy định. Hợp đồng CNQSDĐ bị vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên từ thời điểm xác lập. Bà **G**, ông **P** biết việc chuyển nhượng chỉ là giả tạo nhưng vẫn tiến hành thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà **L**, ông **S1** là không đúng pháp luật nên bà **L**, ông **S1** không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 138 BLDS năm 2005. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2008 do **Phòng C2** tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 19/6/2008 giữa ông **Từ Bá S**, bà **Quách Thị H1** với bà **Nguyễn Thị G** là vô hiệu vì có yếu tố giả tạo dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 164/2008 do **Phòng C2** tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 28/7/2008 giữa bà **Nguyễn Thị G**, ông **Vũ Hồng P** với bà **Đinh Thị Ánh L** cũng vô hiệu nên nguyên đơn đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 164/2008 là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập trong vụ

án nên Tòa án không đặt ra xem xét, dành quyền khởi kiện cho bà **G**, bà **L** khởi kiện bằng vụ án khác là có căn cứ.

[2.4] Theo tài liệu thu thập được tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Ngày 01/6/2010, ông **Thái Quốc S1** có đơn yêu cầu không tham gia tố tụng tại Tòa án, nội dung trình bày ông cho rằng “Phần đất tranh chấp trong giấy CNQSDĐ số K505801 do UBND huyện L cấp cho ông **Từ Bá S** ngày 30/9/1998. Do phần đất này vợ tôi là **Đinh Thị Ánh L** tự mua bằng nguồn tiền riêng của mình và kê khai, đăng ký ghi tên là tài sản riêng theo quy định của pháp luật, sự việc này tôi biết và đồng ý đây là tài sản riêng của vợ tôi. Do vậy, các quyền và nghĩa vụ liên quan phát sinh từ phần tài sản này không ảnh hưởng gì đến cá nhân tôi” (BL 54). Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2010 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đối với bà **Đinh Thị Ánh L**, bà **L** cũng xác định tài sản tranh chấp là tài sản riêng của bà **L** (BL 259). Quá trình giải quyết vụ án bà **L** không có mặt, tại phiên tòa ông **S1** xác định hiện nay hai vợ chồng ông vẫn đang sống với nhau và bà **L** không có văn bản nào ủy quyền cho ông **S1** tham gia vụ án với tư cách đại diện ủy quyền của bà **L**. Cả bà **L** và ông **S1** đều xác định tài sản tranh chấp trong vụ án là tài sản riêng của bà **L**, nên các tranh chấp đối với phần tài sản này không làm phát sinh ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông **S1**. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **S1** là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật. Ông **S1** kháng cáo không đưa ra chứng cứ làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông **S1**, giữ nguyên án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **S1** phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 34, 37, 147 Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 127, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 124, 132, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm h khoản 1 Điều 217 BLTTDS năm 2015;

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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông **Thái Quốc S1**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Từ Bá S**.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2008 do **Phòng C2** tỉnh **Đồng Nai** công chứng ngày 19/6/2008 giữa ông **Từ Bá S**, bà **Quách Thị H1** với bà **Nguyễn Thị G** là vô hiệu vì có yếu tố giả tạo.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 164/2008 ngày 28/7/2008 giữa bà **Nguyễn Thị G**, ông **Vũ Hồng P** với bà **Đinh Thị Ánh L**.

- Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số K505801 do **UBND huyện L** cấp cho ông **Từ Bá S** ngày 30/9/1998 đã chính lý sang tên cho bà **Đinh Thị Ánh L** ngày 31/12/2008.

Các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai để chính lý biến động, cập nhật làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Thái Quốc S1** về việc buộc ông **Từ Bá S**, bà **Nguyễn Thị G**, ông **Vũ Hồng P** và những người sinh sống trên đất phải tháo dỡ nhà, di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **Thái Quốc S1**, bà **Đinh Thị Ánh L** là quyền sử dụng đất có diện tích 2.112m² thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 15 **xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai**

Do bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập và bà **G**, bà **L** không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên dành quyền khởi kiện cho bà **G**, bà **L** bằng vụ án khác.

3. Chi phí tố tụng:

Bị đơn bà **Nguyễn Thị G** phải chịu chi phí tố tụng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Từ Bá S** được chấp nhận với số tiền là 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng). Do ông **S** đã nộp tạm ứng nên bà **G** có trách nhiệm thanh toán lại cho ông **Từ Bá S** số tiền 45.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do vụ án được Tòa án nhân dân huyện Long Thành thụ lý ngày 04/11/2016 sau đó chuyển thẩm quyền cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết nên áp dụng Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án để giải quyết.

[4.1] Hoàn trả cho ông **Từ Bá S** số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 009214 ngày 28/10/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

[4.2] Ông **Thái Quốc S1** phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng, ông **S1** đã nộp số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000455 ngày 12/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

[4.3] Bà **Nguyễn Thị G** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 400.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông **S1** phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm nộp án phí 300.000 đồng ông **S1** đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002083 ngày 27/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu (Án - NTCL).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương