

Bản án số: 1019/2024/DS-PT

Ngày 10 tháng 12 năm 2024.

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản;
yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ
và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

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: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 04 và 10 tháng 12 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 dân sự phúc thẩm thụ lý số 530/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3204/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Xuân H, sinh năm 1970; có mặt.

Địa chỉ cư trú: Khu dân cư Trà M, Khu phố 3, phường Tân Đ, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương;

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1943; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Tổ 9, Khu phố 3A, phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1949; chết ngày 30/4/2024.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Th gồm:

2.1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1943; địa chỉ cư trú: Tổ 9, Khu phố 3A, phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.2. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Số 99/4A đường Phan Tây H, Ph 7, quận Phú Nh, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.3. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Số 20/30G/21 đường Hồ Đắc D, phường Tây Th, quận Tân Ph, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2.4. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Số 437/10 Khu phố 4, phường Tân Thới H, Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.5. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số 56/16 đường Nguyễn Thị N, Ấp Ch, xã Trung A, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.6 Ông Trần Thanh T, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Số 56/16 đường Nguyễn Thị N, Ấp C, xã Trung A, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn Đ: Bà Phạm Thị Thu G là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Ân T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH Đông Ph; địa chỉ: Tổ 9, Khu phố 3A, phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1943; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Công ty TNHH Thiện K; địa chỉ: Tổ 9, Khu phố 3A, phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Xuân H, sinh năm 1970; có mặt.

3. Bà Phan Thị Thanh Nh, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Thôn Nam D, xã Quảng V, huyện Quảng Đ, tỉnh Thừa Thiên Huế; vắng mặt.

4. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Tổ 9, Khu phố 3A, phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Bà Hồ Thị D, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Xã Ninh Th, huyện

Ninh H, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ tạm trú: Tổ 9, Khu phố 3A, phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Ông Trần Tử L, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Số 64/2 Đại lộ Bình D, Khu phố 1, phường Tân Đ, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

7. Ông Hồ Sỹ Q, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Số 4, đường Nguyễn Th, thành phố Hà T, tỉnh Hà Tĩnh; vắng mặt.

8. Bà Đỗ Thị Phương A, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Số 04, Tổ 01, Ấp 5, xã Sông Tr, huyện Trảng B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972; vắng mặt.

10. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1971; vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 261 Đại lộ Bình D, Khu phố 3A, phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương.

11. Ủy ban nhân dân phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tổ 9, Khu phố 3A, phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

12. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 2, phường Mỹ Ph, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

13. Ủy ban nhân dân thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 2, phường Mỹ Ph, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

14. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, đường Lê L, phường Hòa P, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

15. Văn phòng Công chứng Bình Dương; địa chỉ: Lô J56, đường NE8, Khu phố 3B, phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

16. Văn phòng Công chứng Thành Phố M; địa chỉ: Số 21-22 lô G, khu phố Thương M, đường Lý Thái T, phường Hòa Ph, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Xuân H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

1. Theo trình bày của nguyên đơn là ông Hồ Xuân H: Năm 2006 ông nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Th một phần đất có diện tích 2.049m² thuộc thửa đất số 1224, Tờ bản đồ số 41 tại phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/10/2006. Trong thời gian này ông còn nhận chuyển nhượng thêm diện tích 220,5m² thuộc thửa đất số 1267 liền kề thửa số 1224 (thuộc Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AD162752 ngày 18/10/2005 cấp cho Nguyễn Văn H và Huỳnh Thị H). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã xây dựng nhà xưởng và trụ sở Công ty TNHH Thiện K trên 02 thửa đất này. Đến ngày 15/11/2008, ông H phát hiện bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01504 nên đã làm đơn gửi đến Công an xã (nay là phường) Thới H. Sau đó, các ông bà Trần Thị Th, Trần Văn Đ, Trần Thanh T (con của ông Đ và bà Th), Hồ Thị D (vợ của ông T) kết hợp với bà Phan Thị Thanh Nh (vợ của ông H) mang con của ông đi trốn. Vào khoảng 21 giờ ngày 07/12/2008, ông Đ và ông T gọi ông tới nhà ông Trần Tử L tại địa chỉ Số 64/2 Đại lộ Bình D, Ấp 1, phường Tân Đ, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương với sự có mặt của ông Đ, bà Th, bà D, ông Trần Thanh T, ông Trần Tử L, ông Hồ Sỹ Q. Tại đây, ông bị những người này đe dọa, ép buộc ký vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Th. Vì vậy, ngày 08/12/2008 tại Ủy ban nhân dân phường Thới H, ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th và được chứng thực vào ngày 15/12/2008. Ngoài ra, để hợp thức hoá cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà Th còn thỏa thuận với bà Đỗ Thị Phương A và bà Phan Thị Thanh Nh (vợ ông H) lập Giấy xác nhận mượn tiền ngày 03/02/2009 và Giấy nhận tiền không (không ghi ngày, tháng, năm) của bà Nh. Ngày 07/01/2009, bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/4/2009, gia đình bà Th thuê Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Long H đến chiếm giữ trái phép toàn bộ tài sản trên đất của ông H và Công ty TNHH Thiện K, bao gồm cả Trạm biến áp 25KVA. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Xuân H, bà Phan Thị Thanh Nh với bà Trần Thị Th đã được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Thới H, huyện (nay là thị xã) Bến C, tỉnh Bình Dương chứng thực số 115, quyền số 04 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/12/2008; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03390 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến C cấp cho bà Trần Thị Th ngày 07/01/2009; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 747212584600204 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 15/6/2009 cho bà Trần Thị Th, nhà tại địa chỉ thửa đất số 1224, Tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Th, ông Trần Văn Đ với bà Hồ Thị D ngày 07/4/2014 được Văn phòng Công chứng Bình Dương chứng nhận số 003078 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 747212584600204 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện (nay là thị xã) Bến C ký cấp nhật chuyển nhượng cho bà Hồ Thị D ngày 24/4/2014, nhà tại địa chỉ: thửa đất số 1224, Tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hồ Thị D với ông Trần Thanh T được Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới chứng nhận số 003945, quyền số 04/2015TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2015; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CB 178471 (số vào sổ CS26415) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Thanh T ngày 30/9/2015, có thửa đất số 1224, Tờ bản đồ số 41, diện tích 1.990,6m², nhà ở diện tích xây dựng 248,565m², diện tích sàn 651,95m², cấp 3, địa chỉ: phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương.

Buộc ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Th trả lại cho ông Hồ Xuân H tài sản là nhà, văn phòng, nhà xưởng gắn liền quyền sử dụng đất thửa 1224, Tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C; buộc ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Th trả lại cho ông Hồ Xuân H tài sản là nhà xưởng, văn phòng gắn liền diện tích đất 220,5m² thuộc một phần thửa đất số 1267, Tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C, do ông H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị H bằng giấy tay; buộc ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Th trả lại trạm biến áp 25KVA xây dựng trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông H, bà H; buộc ông Đ bồi thường thiệt hại về những ngày không được làm việc là 90 ngày, mỗi ngày 200.000 đồng là 18.000.000 đồng.

2. Theo trình bày của bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Th: Đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Ngọc Tr vào năm 2002 với giá trên 400.000.000 đồng. Trước khi xây nhà, ông bà có mở một cơ sở làm sắt và cho ông H thuê mặt bằng trong thời hạn 03 năm. Sau đó, ông bà có ý định mở Công ty để sản xuất, kinh doanh nên đã tiến hành xây nhà xưởng; do có mối quan hệ thân tình nên ông bà đã nhờ ông H đứng tên đăng ký kinh doanh. Tuy nhiên, ông H nói rằng phải chuyển quyền sử dụng đất cho ông H đứng tên mới có thể xin cấp phép thành lập Công ty được nên ông bà đã đồng ý. Sau khi được đứng tên Công ty, ông H đã tiến hành các thủ tục chuyển nhượng lại đất trên cho bà Th vào năm 2008; ông Đ đã thành lập Công ty TNHH Đông Ph có trụ sở tại thửa đất này. Vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Theo trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Phan Thị Thanh Nh trình bày: Bà và ông H đã ly hôn từ năm 2012, bà không biết gì về tài sản đang tranh chấp. Đơn kiến nghị ngày 25/02/2009 do ông Trần Thanh T và bà Hồ Thị D lập sẵn; do tin tưởng nên bà đã ký mà không đọc lại nội dung.

Ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị H trình bày: Ngày 12/8/2006, ông bà đã chuyển nhượng thửa đất số 1267 cho ông Hồ Xuân H với giá 80.000.000 đồng.

Ông Trần Tử L trình bày: Đất tranh chấp là tài sản của ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Th. Do muốn tạo điều kiện thuận lợi cho ông H làm ăn nên ông Đ, bà Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nên việc ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là giao trả lại đất cho bà Thung. Việc này đã được ông H xác nhận tại Giấy xác nhận lập ngày 18/01/2015 do ông đang giữ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định (tóm tắt):

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Xuân H đối với bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Th về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Xuân H, bà Phan Thị Thanh Nh với bà Trần Thị Th đã được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Thới H, huyện (thị xã) Bến C, tỉnh Bình Dương chứng thực số 115 quyền số 04 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/12/2008.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Xuân H đối với bà Trần Thị Th, ông Trần Văn Đ về:

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03390 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến C cấp cho bà Trần Thị Th ngày 07/01/2009; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 747212584600204 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 15/6/2009 cho bà Trần Thị Th, nhà tại địa chỉ: thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C;

2.2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Th, ông Trần Văn Đ với bà Hồ Thị D ngày 07/4/2014 được Văn phòng Công chứng Bình Dương chứng nhận số 003078 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 747212584600204 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện (nay là thị xã) Bến C ký cập nhật chuyển nhượng cho bà Hồ Thị D ngày 24/4/2014, nhà tại địa chỉ: thửa đất 1224, tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C;

2.3. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hồ Thị D với ông Trần Thanh T được Văn phòng Công chứng Thành Phố M chứng nhận số 003945, quyền số 04/2015TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2015; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 178471 (số vào sổ CS26415) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Thanh T ngày 30/9/2015, có thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.990,6m², nhà ở diện tích xây dựng 248,565m², diện tích sàn 651,95m², cấp 3, địa chỉ: phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương;

2.4. Buộc ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Th trả lại cho ông Hồ Xuân H tài sản là nhà, văn phòng, nhà xưởng gắn liền quyền sử dụng đất thửa 1224, tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C; buộc ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Th trả lại cho ông Hồ Xuân H tài sản là nhà xưởng, văn phòng gắn liền diện tích đất 220,5m² thuộc một phần thửa đất số 1267, tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C do ông Hồ Xuân H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị H bằng giấy tay;

2.5. Buộc ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Th trả lại trạm biến áp 25KVA xây dựng trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H, bà

Huỳnh Thị H; bồi thường thiệt hại về những ngày không được làm việc là 90 ngày, mỗi ngày 200.000 đồng là 18.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại về sức khỏe và tổn thất về tinh thần 12.000.000 đồng.

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

Ngày 05 tháng 10 năm 2023, ông Hồ Xuân H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồ Xuân H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với căn cứ sau: Ông Trần Thanh T chưa cung cấp được địa chỉ của bà Hồ Thị D tại Hoa Kỳ nên không thực hiện được việc ủy thác tư pháp; việc chuyển nhượng giữa ông và bà Th không có thật nên không có sự giao nhận tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; lý do của việc ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông Đ, bà Th, ông T mang vợ con của ông đi chỗ khác, không cho ông gặp mặt và đe dọa tới tính mạng sức khỏe của họ, gây sức ép cho ông; mặc dù trước đó bà Nh có lời khai không đúng sự thật nhưng tại phiên tòa sơ thẩm lần này cũng đã xác nhận lại thửa đất 1224 là tài sản riêng của ông H. Như vậy, việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thung không phải xuất phát từ tự nguyện mà do ép buộc nên vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Thới H xác nhận ngày 15/12/2008 được ông H và bà Th xác lập theo thỏa thuận tự nguyện của các bên và đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Ông H khởi kiện cho rằng mình bị gia đình bà Th, ông Đ ép buộc ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trên thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng từ năm 2002, gia đình ông Đ, bà Th trực tiếp quản lý, sử dụng cho tới nay; thực chất của việc ký hợp đồng chuyển nhượng từ ông Đ sang cho bà Th là hình thức để ông H trả lại đất cho bà Th. Những tài sản trên đất là do ông Đ, bà Th tạo lập sau đó bàn giao lại cho bà D mà không liên quan đến ông H. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án hôn nhân gia đình giữa ông H với bà Nh, tại nhiều lời khai của bà Nh đều thống nhất thể hiện nội dung đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất 1244 và thửa 1267 là của bà Th. Ngoài ra, ông H cho rằng bị ép buộc ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2008 nhưng tới ngày 30/9/2016 mới khởi kiện tại Tòa án là đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông H đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Th, đồng thời không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện còn lại của ông H là đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H không xuất trình được chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Trần Thanh T trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2008 tại Ủy ban nhân dân phường Thới H hoàn toàn tự nguyện, ông H cho rằng mình bị ép buộc nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đến ngày 30/9/2016, ông H mới khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này, đồng thời không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện khác của ông H là đúng pháp luật. Đối với diện tích đất 220m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1267: theo Giấy xác nhận ngày 18/01/2015, ông H xác nhận toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất thuộc quyền quản lý của bà D nên việc ông H khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà Th trả thửa đất 1267 và tài sản trên đất là không có cơ sở chấp nhận. Từ những nhận định và phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Hồ Xuân H nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/4/2024 bà Trần Thị Th chết (Giấy trích lục khai tử số 34/TLKT do Ủy ban nhân dân xã Trung A, huyện Củ C cấp ngày 07/5/2024). Do đó, Hội đồng xét xử xác định các ông, bà: Trần Văn Đ, Trần Thị Kim H, Trần Thanh T, Trần Thanh T, Trần Thanh Z Trần Thanh X là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Thung tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của ông Hồ Xuân H như sau:

[4.1] Về nguồn gốc thửa đất số 1224, Tờ bản đồ số 41: Ngày 15/11/2004 tại Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Thới H, huyện (nay là thị xã) Bến C, tỉnh Bình Dương, ông Đỗ Ngọc Tr lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị Th quyền sử dụng 1.931m² thuộc thửa đất số 1224, Tờ bản đồ số 41, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01931 ngày 22/6/2004, với giá 450.000.000 đồng. Ngày 20/4/2005, bà Trần Thị Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00257 với diện tích thực tế là 2.049m². Ngày 11/8/2006, bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Hồ Xuân H. Ngày 06/10/2006, ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/12/2008, tại Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Thới H, huyện (nay là thị xã) Bến C, tỉnh Bình Dương, ông H và vợ là bà Phan Thị Thanh Nh ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Th quyền sử dụng 2.049m² đất trên. Ngày 07/01/2009, bà Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO175297. Như vậy, thửa đất số 1244 có nguồn gốc là của bà Th. Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông H cho rằng mình bị các ông bà Trần Văn Đ, Trần Thị Th, Hồ Thị D, Trần Thanh T (em ông T), Trần Tử L, Hồ Sỹ Q, Trần Thanh T ép buộc ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2008 nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[4.2] Ông Hương cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/12/2008 do bị ép buộc nên không có việc giao nhận 500.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng. Còn về phía ông Đ và bà Th thì cho rằng do nhờ ông H đứng tên trên giấy đăng ký kinh doanh của Công ty nên mới chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông H, sau khi đã đứng tên, ông H trả lại đất cho ông Đ, bà Th thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, lời khai của các bên đương sự về lý do lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2008 là mâu thuẫn và không thống nhất.

[4.3] Theo lời khai của bà Phan Thị Thanh Nh tại Đơn kiến nghị ngày 25/02/2009 gửi Công an huyện Bến C và trong quá trình Tòa án nhân dân thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương giải quyết vụ án tranh chấp hôn nhân gia đình giữa bà Nh và ông H thì bà Nh xác nhận ông H là bạn thân của ông T (là con bà Th), bà Th coi ông H như con cái trong gia đình; bà Th có nhận chuyển nhượng thửa đất 2.049m², sau đó bà Th thành lập Cơ sở cửa sắt Xuân K giao cho ông H đứng tên và quản lý; bà Th tin tưởng nên giao cho ông H đứng tên giấy chứng nhận thửa đất số 1244 để thành lập Công ty TNHH Thiện K do ông H làm giám đốc, nhưng do ông H không tập trung công việc nên bà T đã yêu cầu ông H trả lại đất và ông H đã trả lại thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.4] Như vậy, lời khai của bà Nh trong những tài liệu trên phù hợp với lời khai của ông Đ, bà Th trong quá trình giải quyết vụ án, đặc biệt là phù hợp với diễn biến của việc chuyển nhượng đất từ bà Th sang ông H và từ ông H,

bà Nh sang bà Th. Đồng thời, mặc dù cho rằng mình bị ép buộc gây sức ép vào ngày 07/12/2008 nhưng đến ngày 08/12/2008 ông H vẫn tới Ủy ban nhân dân xã (phường) Thới H ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Th, cho tới ngày 15/12/2008 thì Ủy ban nhân dân xã Thới H mới xác nhận và đến ngày 19/01/2009 ông Hương mới gửi đơn tới Ủy ban nhân dân huyện Bến C đề nghị ngăn chặn chuyển nhượng. Do đó, ông H cho rằng mình bị ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Th là không hợp lý.

[4.5] Mặt khác trên thực tế, tại Giấy xác nhận ngày 18/01/2015, ông H với tư cách là Giám đốc Công ty TNHH Thiện K còn ký xác nhận sự việc bà D (con dâu của bà Th) nhận chuyển nhượng thửa đất số 1244 từ ông Đỗ Ngọc Tr và nhờ bà Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà D nhờ ông H đứng tên giùm thông qua hợp đồng chuyển nhượng từ bà Th sang ông H; ngoài ra, bà D còn giao cho ông Hương 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông T, bà D và ông Đ, bà Th không tranh chấp về nội dung này mà thống nhất yêu cầu ông Hương trả lại đất cho bà Th nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là đúng.

[4.6] Từ các tài liệu, chứng cứ đã phân tích trên, có đủ cơ sở xác định diện tích 2.049m² đất thuộc thửa đất số 1224, Tờ bản đồ số 41 tại phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Th; thông qua những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật biến động từ tên bà Th sang tên ông H; từ tên ông H, bà Nh sang tên bà Th, nhưng thực chất của những lần giao dịch này là cho mượn đất và trả lại đất nên trên thực tế không có sự việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa các bên với nhau. Mặt khác, ông H cho rằng bị ép buộc ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th ngày 15/12/2008 nhưng tới ngày 30/9/2016 mới làm đơn khởi kiện tại Tòa án là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này của ông H là đúng pháp luật.

[4.7] Về yêu cầu khởi kiện của ông H đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03390 do Ủy ban nhân dân huyện Bến C cấp cho bà Trần Thị Th; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cấp cho bà Trần Thị Th ngày 15/6/2009; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Th, ông Đ với bà Hồ Thị D ngày 07/4/2014; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cấp cho bà Hồ Thị D ngày 24/4/2014; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà D với ông T ngày 16/9/2015; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Trần Thanh T ngày 30/9/2015, Hội đồng xét xử xét thấy: Do yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Đ, bà Th đã hết thời hiệu khởi kiện và những yêu cầu khởi kiện này là hệ

quả tiếp theo thì lẽ ra phải đình chỉ giải quyết mới đúng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xét xử không chấp nhận yêu cầu là chưa phù hợp, tuy nhiên về đường lối giải quyết vẫn được đảm bảo nên không cần thiết phải sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm.

[4.8] Về yêu cầu khởi kiện buộc ông Đ, bà Th trả lại cho nhà, văn phòng, nhà xưởng gắn liền quyền sử dụng đất thửa số 1224, Tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C và diện tích đất 220,5m² (đất hành lang) thuộc thửa số 1267 nhận chuyển nhượng của ông H, bà H và trạm biến thế 25KVA, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông H cho rằng toàn bộ tài sản trên thửa đất số 1224 và diện tích 220,5m² (đất hành lang) thuộc thửa số 1267 do ông H tạo lập, trong đó có trạm biến thế 25KVA. Tuy nhiên, theo Giấy phép xây dựng ngày 10/6/2005 của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát thể hiện: Bà Trần Thị Th được phép xây dựng công trình nhà ở, loại nhà cấp 3, 01 trệt, 01 lầu, trên lô đất diện tích 1.931m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 722523 cấp ngày 20/4/2005 cho bà Th. Ông H thừa nhận nhà ở này do vợ chồng ông Đ xây dựng. Tại Giấy xác nhận ngày 18/01/2015, ông H xác định đã nhận của bà Dung 320.000.000 đồng để xây dựng nhà xưởng và hạ trạm điện 25KVA và ông H làm giấy xác nhận này để bàn giao cho bà D quản lý, sử dụng. Những tài liệu này cũng phù hợp với lời khai của bà Phan Thị Thanh N khi cho rằng toàn bộ đất cùng với tài sản trên thuộc quyền sở hữu của ông Đ, bà Th. Vì vậy, ông H yêu cầu bị đơn trả tài sản này cũng là không có căn cứ.

[4.9] Về yêu cầu khởi kiện buộc ông Đ bồi thường thiệt hại về sức khỏe những ngày không được làm việc là 90 ngày, mỗi ngày 200.000 đồng là 18.000.000 đồng và tổn thất về tinh thần 12.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông H khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh theo quy định của Bộ luật dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận là có cơ sở.

[4.10] Tại phiên tòa, ông Hồ Xuân H không cung cấp được thêm chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hương và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hồ Xuân H phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Xuân H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Áp dụng: Điều 136, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Xuân H đối với ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Th (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà: Trần Văn Đ, Trần Thị Kim H, Trần Thanh T, Trần Thanh V, Trần Thanh Z, Trần Thanh X) về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Xuân H, bà Phan Thị Thanh Nh với bà Trần Thị Thung đã được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Thới H, huyện (thị xã) Bến C, tỉnh Bình Dương chứng thực số 115, quyền số 04 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/12/2008.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Xuân H đối với ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Th (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà: Trần Văn Đ, Trần Thị Kim H, Trần Thanh T, Trần Thanh V, Trần Thanh Z, Trần Thanh X) về:

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03390 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến C cấp cho bà Trần Thị Th ngày 07/01/2009; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 747212584600204 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến C cấp ngày 15/6/2009 cho bà Trần Thị Th, nhà tại địa chỉ: thửa đất số 1224, Tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C;

2.2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Th, ông Trần Văn Đ với bà Hồ Thị D ngày 07/4/2014 được Văn phòng Công chứng Bình Dương chứng nhận số 003078, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 747212584600204 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện (nay là thị xã) Bến Cát ký cập nhật chuyển nhượng cho bà Hồ Thị D ngày 24/4/2014, nhà tại địa chỉ: thửa đất số 1224, Tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C;

2.3. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hồ Thị D với ông Trần Thanh T được Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới chứng nhận số 003945, quyền số 04/2015TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2015; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 178471 (số vào sổ CS26415) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Thanh T ngày 30/9/2015, có thửa đất số 1224, Tờ bản đồ số 41, diện tích

1.990,6m², nhà ở diện tích xây dựng 248,565m², diện tích sàn 651,95m², cấp 3, địa chỉ: phường Thới H, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương;

2.4. Buộc ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Th trả lại cho ông Hồ Xuân H tài sản là nhà, văn phòng, nhà xưởng gắn liền quyền sử dụng đất thửa 1224, Tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C; buộc ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Th trả lại cho ông Hồ Xuân H tài sản là nhà xưởng, văn phòng gắn liền diện tích đất 220,5m² thuộc một phần thửa đất số 1267, Tờ bản đồ số 41, phường Thới H, thị xã Bến C do ông Hồ Xuân H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị H bằng giấy tay;

2.5. Buộc ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Th trả lại trạm biến áp 25KVA xây dựng trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị H; bồi thường thiệt hại về những ngày không được làm việc là 90 ngày, mỗi ngày 200.000 đồng là 18.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại về sức khỏe và tổn thất về tinh thần 12.000.000 đồng.

3. Chi phí tố tụng: Ông Hồ Xuân H phải chịu 4.306.794 đồng. Ông Hương đã nộp đủ.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Xuân H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 8.850.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2014/0002943 ngày 19/10/2016, số AA/2016/0010584 ngày 09/3/2017 và số AA/2016/0026823 ngày 13/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương. Hoàn trả lại cho ông Hồ Xuân H số tiền 8.550.000 đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Xuân H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu số 0011695 ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

- Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKS nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;
- VKS nhân dân tỉnh Bình Dương;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSV A - NTPP.

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

Ngô Mạnh Cường

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Hòa Hiệp - Đặng Văn Ý

Ngô Mạnh Cường