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

Bản án số: 174/2025/DS-PT
Ngày 20-3-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, 13 và 20 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2025/TLPT-DS ngày 02/01/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2025/QĐ-PT ngày 23/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 152/2025/QĐ-PT ngày 21/02/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1976;

2. Bà Trần Thị Phượng H, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ thường trú: tổ B, khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: đường N, tổ H, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: 179/10, quốc lộ A, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ: số D (số M), đường N, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thuận A, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; hiện đang chấp hành án tại Trại giam P4.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1981;

2. Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Đỗ Thị H2, sinh năm 1984;

4. Ông Nguyễn Xuân S, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1980;

6. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ H, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Bà Văn Thị Ngọc H4, sinh năm 1983; địa chỉ: số E, đường D, tổ E, khu A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền số công chứng 970, quyển số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2025 tại Văn phòng C).

8. Bà Mã Thúy B, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ H, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Trần Trung Q, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Q: Bà Văn Thị Ngọc H4, sinh năm 1983; địa chỉ: số E, đường D, tổ E, khu A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền số công chứng 971, quyển số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2025 tại Văn phòng C).

10. Bà Đỗ Thị Thanh P1, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

11. Bà Đinh Thị P2, sinh năm 1983; địa chỉ: đường N, khu công nghiệp M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

12. Văn phòng C1; địa chỉ: đường N, khu đô thị V, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Ngọc S1; chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng.

13. Văn phòng C2 (trước đây là Văn phòng C3); địa chỉ: Ô, lô A, khu dân cư M, đại lộ B, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Duy L; chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P và ông Trần Trung Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 06/4/2022, các bản tự khai và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Phượng H thống nhất trình bày:

Ngày 04/11/2016, vợ chồng ông M, bà H có mượn của bị đơn ông Nguyễn Thuận A (em trai của ông M) số tiền 150.000.000 đồng, do là anh em ruột nên không lập giấy vay, không thỏa thuận lãi suất và thời gian thanh toán.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán, theo yêu cầu của ông A, vợ chồng ông M, bà H phải ký hợp đồng ủy quyền cho ông A quyền sử dụng thửa đất số 1908, tờ bản đồ địa chính số 19, tọa lạc tại phường T, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AP 030396, số vào số H08420 ngày 18/06/2009 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn S2, cập nhật thay đổi ngày 17/10/2016 cho ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Phượng H.

Theo thỏa thuận, ông A giúp vợ chồng ông M, bà H) làm thủ tục vay tiền ngân hàng để trả khoản nợ vay này cho ông A. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền cho ông A, ông bà đã nhiều lần hỏi ông A về tiến độ vay vốn ngân hàng nhưng ông A vẫn trì hoãn. Đến năm 2018, khi ông Trần Trung Q khởi kiện ông bà tại Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, thì ông bà mới biết ông A đã gian dối, không thực hiện việc vay ngân hàng như thỏa thuận mà đã lén lút chuyển nhượng quyền thửa đất trên qua nhiều hợp đồng, cụ thể:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 014838 quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/8/2017, giữa ông Nguyễn Thuận A và bà Nguyễn Thị Thu H1.

Hợp đồng ủy quyền số công chứng số 017431, quyển số 10TP/CC – SCC/HĐGD ngày 23/10/2017, giữa bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Thanh D và bà ĐỗThị H5.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017900, quyển số 10TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/10/2017, giữa bà Đỗ Thị H2 và bà Nguyễn Ngọc T1.

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001841, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 05/02/2018, giữa bà Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn H3 và ông Trần Thanh P.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004867, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/02/2018, giữa ông Trần Thanh P và ông Trần Trung Q.

Toàn bộ các giao dịch nêu trên ông M, bà H đều không biết, các giao dịch này là trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông bà. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 014926, quyển số 11/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/11/2016, giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H với ông Nguyễn Thuận A.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 014838, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/8/2017, giữa ông Nguyễn Thuận A và bà Nguyễn Thị Thu H1.

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng số 017431, quyển số 10TP/CC – SCC/HĐGD ngày 23/10/2017, giữa bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Thanh D và bà Đỗ Thị H2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017900, quyển số 10TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/10/2017, giữa bà Đỗ Thị H2 và bà Nguyễn Ngọc T1.

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 001841, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 05/02/2018, giữa bà Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn H3 và ông Trần Thanh P.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004867, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/02/2018, giữa ông Trần Thanh P và ông Trần Trung Q.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2023, bị đơn ông Nguyễn Thuận A trình bày:

Khoảng tháng 6/2016, ông M, bà H có mượn của ông A số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), việc vay mượn giữa hai bên không làm giấy tờ, do ông M, bà H không vay được tiền ngân hàng để trả nợ cho ông A nên đã ủy quyền toàn quyền sử dụng đất cho ông A thửa đất số 1908, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương để đảm bảo khoản nợ vay.

Sau khi nhận ủy quyền thửa đất trên, ông M đã cầm cố cho bà Đỗ Thị H2 thông qua hợp đồng ủy quyền của ông A cho bà Nguyễn Thị Thu H1 theo yêu cầu của bà H2, để vay của bà H2 số tiền 300.000.000 đồng.

Để thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà H2 số tiền vay 300.000.000 đồng, ông A tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Thanh P, thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông P. Theo

đó, ông P cho ông A mượn một khoản tiền (không nhớ rõ là bao nhiêu), ông A lấy khoản tiền này thanh toán đủ số nợ gốc 300.000.000 đồng và lãi phát sinh cho bà H2. Giữa ông A và ông P thỏa thuận, ông P không được tự ý chuyển nhượng thửa đất trên.

Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Căn nhà trên đất là do ông M, bà H xây dựng, sau khi ông M, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất này thì ông bà sinh sống ổn định tại đây.

Ông A đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc ông P tự ý chuyển nhượng thửa đất số 1908 cho ông Trần Trung Q là trái pháp luật, không đúng thỏa thuận.

Theo bản tự khai ngày 28/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Thanh D trình bày:

Ông bà thống nhất theo nội dung đã trình bày tại hồ sơ tranh chấp giữa ông Q và bà H, ông M mà Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát đã giải quyết trước đây. Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng mà ông bà đã ký kết.

Theo bản tự khai ngày 28/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H2 và ông Nguyễn Xuân S trình bày:

Ông bà thống nhất theo nội dung đã trình bày tại hồ sơ tranh chấp giữa ông Q và bà H, ông M mà Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát đã giải quyết. Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M, bà H, vì các hợp đồng này xác lập trên tinh thần tự nguyện, quyền và nghĩa vụ của các bên đã thực hiện xong.

Theo bản tự khai ngày 19/7/2024 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T1 và ông Nguyễn Văn H3 trình bày:

Ông bà thống nhất theo nội dung đã trình bày tại hồ sơ tranh chấp giữa ông Q và bà H, ông M mà Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát đã giải quyết. Ông bà không còn liên quan đến vụ án, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Theo bản tự khai ngày 12/6/2024 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P và bà Mã Thúy B thống nhất trình bày:

Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ông, bà nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ bà T1, ông H3, đồng thời chuyển nhượng lại cho ông Trần Trung Q, các bên tham gia giao kết hợp đồng đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình.

Theo bản tự khai ngày 12/6/2024, ông Trần Trung Q và bà Đỗ Thị Thanh P1 thống nhất trình bày:

Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà thống nhất toàn bộ trình bày, lời khai trong hồ sơ giải quyết tranh chấp ngày 17/5/2018 giữa ông Q và ông M, bà H. Hiện trạng nhà, đất tranh chấp hiện nay ai đang quản lý, sử dụng ông bà không biết. Từ sau khi có bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình

Dương đến nay, do ông bận công việc và nhận thấy đất đã được cấp quyền sử dụng cho ông bà, đồng thời ông bà đã có nơi ở nên không tranh chấp liên quan thửa đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị P2 trình bày:

Bà thống nhất trình bày theo biên bản lời khai ngày 26/7/2018 Tại tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, cụ thể: Bà P2 xác nhận có việc ông M, bà H mượn của bà và ông A số tiền 150.000.000 đồng (vay 03 lần), không lập giấy tờ vay, thời hạn vay 03 – 04 tháng, đến nay vẫn chưa thanh toán. Bà P2 không biết các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng và không có ý kiến hay yêu cầu trong vụ án này.

Tại biên bản xác minh ngày 11/6/2024, thực hiện tại Công an phường T thể hiện:

Qua tra cứu dữ liệu dân cư, xác định ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Phượng H không đăng ký hộ khẩu thường trú và tạm trú tại địa chỉ tổ H, khu phố A, phường T, thành phố B nên việc ông M, bà H có sinh sống tại đây hay không chính quyền địa phương không quản lý, không nắm được.

Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, khoản 1 Điều 238, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 3, 117, 118, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 170, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 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;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H tranh chấp với bị đơn ông Nguyễn Thuận A, về việc yêu cầu hủy các hợp đồng:

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014926, quyển số 11/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/11/2016, giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H với ông Nguyễn Thuận A.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 014838, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/8/2017, giữa ông Nguyễn Thuận A và bà Nguyễn Thị Thu H1.

Hợp đồng ủy quyền số công chứng số 017431, quyển số 10TP/CC – SCC/HĐGD ngày 23/10/2017, giữa bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Thanh D và bà Đỗ Thị H2.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017900, quyển số 10TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/10/2017, giữa bà Đỗ Thị H2 và bà Nguyễn Ngọc T1.

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001841, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 05/02/2018, giữa bà Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn H3 và ông Trần Thanh P.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004867, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/02/2018, giữa ông Trần Thanh P và ông Trần Trung Q.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0005471 ngày 14/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/9/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 12/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P, ông Trần Trung Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giao nhà đất tranh chấp cho ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông A có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P và ông Trần Trung Q có yêu cầu giải quyết vắng mặt; do đó, việc hòa giải tại phiên tòa không tiến hành được.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

+ Hợp đồng ủy quyền ngày 04/11/2016, ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Phượng H ủy quyền cho ông Nguyễn Thuận A.

Theo biên bản lấy lời khai vào các ngày 03/08/2018, ngày 05/07/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B và Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2020/DSPT ngày 17/03/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, ông Nguyễn Thuận A trình bày: Tháng 06/2016, ông M, bà H cất nhà ở trên thửa đất 1908, do ông M, bà H không đủ tiền cất nhà nên vay của A 150.000.000 đồng, sau đó, ông M, bà H không vay được tiền ngân hàng để trả cho ông A nên ngày 04/11/2016, bà H và ông M ký hợp đồng ủy quyền cho A đối với thửa đất số 1908. Mục đích của ký hợp đồng ủy quyền này là để đảm bảo cho khoản vay mà ông M, bà H còn nợ ông A và việc lập hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng thửa đất 1908 này cho ông A là để ông A tin tưởng.

Như vậy, hợp đồng ủy quyền nêu trên có mục đích rõ ràng là để đảm bảo cho khoản tiền mà ông M, bà H còn nợ ông A, đồng thời mục đích của hợp đồng

ủy quyền này cũng là để làm tin, tức là nếu ông M, bà H không trả được số tiền vay của ông A 150.000.000 thì ông A được quyền chuyển nhượng thửa đất 1908 cho người khác để trừ nợ, tức là chỉ khi ông A đã đòi nhưng ông M, bà H không trả số tiền nợ 150 triệu đồng thì khi đó ông A mới có quyền chuyển nhượng thửa đất 1908 cho người khác nhưng ông A tự ý chuyển nhượng thửa đất số 1908 cho người khác là trái với ý chí của bên ủy quyền là ông M, bà H và cả của bên nhận ủy quyền là ông A.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/08/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thuận A với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thu H1.

Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2020/DSPT ngày 17/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Trong vụ án này nguyên đơn ông Trần Trung Q "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông bà: Nguyễn Thuận A, Đinh Thị P2, Nguyễn Thị Thu H1, Nguyễn Thanh D1, Nguyễn Ngọc T1, Nguyễn Văn H3, Trần Thanh P, Mã Thúy B, Đỗ Thị H2, Nguyễn Xuân S.

Tòa án cấp phúc thẩm đã xác định: Các bên thực hiện các giao dịch gồm hợp đồng ủy quyền, hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất số 1908 đều không có sự thỏa thuận mua bán tài sản là căn nhà gắn liền với đất; không có việc việc bàn giao tài sản trên đất; gia đình ông M, bà H là người trực tiếp quản lý tài sản là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thửa đất số 1908; không có chứng cứ chứng minh ông M, bà H biết có việc giao dịch giữa các bên trong khi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đang do gia đình mình trực tiếp quản lý, sử dụng.

Khi ông A chuyển nhượng thửa đất 1908 cho bà H1, cả người chuyển nhượng ông A và người nhận chuyển nhượng bà H1 đều không khai báo trung thực, rõ ràng, đầy đủ rằng, gắn liền với đất có tài sản là căn nhà của ông M, bà H và ông A nhận ủy quyền thửa đất số 1908 là có điều kiện, tức là ông A nhận ủy quyền đối với thửa đất 1908 để đảm bảo rằng ông M, bà H phải trả nợ vay 150.000.000 đồng cho ông A và cũng nhằm để ông A có niềm tin.

Việc không ghi nhận có căn nhà gắn liền với thửa đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với bà H1 là có đối tượng không thể thực hiện được, hợp đồng này bị vô hiệu ngay khi giao kết hợp đồng.

Mặt khác, ông A chưa có văn bản hoặc nói miệng đòi khoản vay 150.000.000 đồng từ ông M, bà H thì lại chuyển nhượng thửa đất số 1908 cho bà H1; sau đó bà H1 ủy quyền cho bà H2; bà H2 chuyển nhượng cho bà T1; bà T1 ủy quyền cho ông P và ông P chuyển nhượng cho ông Q, tất cả giao dịch này đều trái với quy định của pháp luật, không đúng với ý chí ban đầu của ông M, bà H khi ủy quyền quyền sử dụng đất cho ông A.

Từ những căn cứ như đã trình bày nêu trên: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của nguyên

đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H đối với bị đơn ông Nguyễn Thuận A về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất".

2. Tuyên hủy các hợp đồng giao dịch:

2.1. Hợp đồng ủy quyền ngày 04/11/2016 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H ủy quyền cho ông Nguyễn Thuận A đối với diện tích 150m^2 theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 014926, quyển số 11 TP/CC – SCC/HĐGD.

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/08/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thuận A với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thu H1, số công chứng 014838, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD.

2.3. Hợp đồng ủy quyền ngày 23/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Thanh D1 với bà Đỗ Thị H2, số công chứng 017431, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD.

2.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2017 giữa bà Đỗ Thị H2 với bà Nguyễn Ngọc T1, số công chứng 017900, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD.

2.5. Hợp đồng ủy quyền ngày 05/02/2018 giữa bà Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn H3 với ông Trần Thanh P, số công chứng 001841, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

2.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2018 giữa ông Trần Thanh P với ông Trần Trung Q, số công chứng 004867, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

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

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

Về nội dung: Các giao dịch giữa các bên vô hiệu, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Luật sư và Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Nguyên đơn ông M, bà H kháng cáo, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dẫn đến quyết định sai bản chất của vụ việc làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P và ông Q kháng cáo, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết triệt để hậu quả hợp đồng vô hiệu của các hợp đồng liên quan là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P, ông Q, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo mảnh trích lục địa chính số 55 ngày 02/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) B), biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2024 và ngày 25/9/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm, thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 150m^2 thuộc thửa số 1908 (thửa cũ Ô 21, lô H37), tờ bản đồ số 19 (tờ bản đồ cũ 01 – KDC M III), tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; tài sản trên đất: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 103,09m^2, kết cấu: tường gạch xây tô, mái tole, trần tole, nền gạch ciramit, cửa đi cửa sổ sắt, kính; 01 mái che tole nền gạch 41,14m^2; 01 tường gạch, khung lưới B40, diện tích 25,2m^2; 01 tường gạch xây tô diện tích 7,28m^2; 01 cổng sắt diện tích 10,92m^2; 02 trụ cổng 2,53m^3; 01 giếng khoan; 01 điện kế chính; 01 nền gạch diện tích 3,37m^2; 01 rào lưới B40 diện tích 13,8m^2. Thực tế, đất và tài sản trên đất nguyên đơn là người quản lý sử dụng.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Quyền sử dụng đất 150m^2 thuộc thửa số 1908 nêu trên được UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp GCNQSDĐ số AP 030396, số vào sổ H08420 ngày 18/6/2009 cho ông Nguyễn Văn S2.

Ngày 22/02/2016, vợ chồng ông S2, bà Đỗ Thị Thu H6 chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150m^2 cho ông A (hình thức Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001582, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1).

Ngày 10/10/2016, ông A chuyển nhượng thửa đất số Ô 21, lô H37 cho bà H, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng (hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013212, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1), bà Hải đăng K sang tên ngày 17/10/2016 (lần 1).

Ngày 04/11/2016, ông M, bà H và ông A lập hợp đồng ủy quyền có nội dung: Ông M, bà H ủy quyền cho ông A đại diện thay mặt mình thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, ông A được ủy quyền lại cho người thức ba, thời hạn ủy quyền 10 năm, thù lao 500.000 đồng (hình thức Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014926, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1).

Ngày 24/8/2017, ông A (đại diện theo ủy quyền của ông M, bà H) và bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Ông A chuyển nhượng cho bà H1 toàn bộ diện tích đất 150m^2 nêu trên, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng (hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

công chứng 014838, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1), bà H1 đăng ký sang tên ngày 02/10/2017 (lần 2).

Ngày 23/10/2017, bà H1, ông D và bà H2 lập hợp đồng ủy quyền có nội dung: Bà H1, ông D ủy quyền cho bà H2 đại diện thay mặt mình thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, bà H2 được ủy quyền lại cho người thức ba, thời hạn ủy quyền 10 năm, thù lao 500.000 đồng (hình thức Hợp đồng ủy quyền số công chứng 017431, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1).

Ngày 31/10/2017, bà H2 (đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông D) và bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Bà H2 chuyển nhượng cho bà T1 toàn bộ diện tích đất 150m^2 nêu trên, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng (hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017900, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1), bà T1 đăng ký sang tên ngày 30/01/2018 (lần 3).

Ngày 05/02/2018, bà T1, ông H3 và ông P lập hợp đồng ủy quyền có nội dung: Bà T1, ông H3 ủy quyền cho ông P đại diện thay mặt mình thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, ông P được ủy quyền lại cho người thức ba, thời hạn ủy quyền 10 năm, thù lao 500.000 đồng (hình thức Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001841, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3).

Ngày 28/02/2018, ông P (đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông H3) và ông Q lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Ông P chuyển nhượng cho ông Q toàn bộ diện tích đất 150m^2 nêu trên, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng (hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004867, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3), ông Q đăng ký sang tên ngày 23/3/2018 (lần 4).

[2.3] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp "Giấy cam kết ngày 09/02/2018 của ông Trần Thanh P", có nội dung: Ông P cam kết đến ngày 05/3/2018 sẽ ký ủy quyền lại lô đất H37, Ô 21 cho ông A với số tiền 540.000.000 đồng + phí ông A đưa theo thời gian, nếu không ký được, ông P sẽ trả lại tiền của ông A đã đưa trước 310.000.000 đồng. Tuy nhiên, giấy cam kết này chỉ là bản pho to không có bản chính nên không được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự và đến ngày 28/02/2018, ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1908 cho ông Q.

[2.4] Năm 2019, ông Q khởi kiện yêu cầu ông M, bà H trả lại 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 150m^2 thuộc thửa số 1908. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, buộc ông M, bà H trả cho ông Q quyền sử dụng đất 150m^2 và toàn bộ tài sản trên đất. Sau khi có bản án sơ thẩm, ông M, bà H kháng cáo. Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2020/DS-PT ngày 17/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên chấp nhận kháng cáo của ông M, bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q. Ông Q có quyền khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với đối tượng mà

ông Q ký hợp đồng tại một vụ án dân sự khác. Tuy nhiên, cho đến nay ông Q chưa khởi kiện ông P.

[2.5] Quá trình tố tụng, ông M, bà H trình bày năm 2016 ông M, bà H có vay ông A số tiền 150.000.000 đồng, có lập hợp đồng ủy quyền và giao cho ông A bản chính GCNQSDĐ để thế chấp vay ngân hàng dùm ông M, bà H, nhà đất tranh chấp ông bà đang quản lý sử dụng.

Ông A trình bày vào khoảng tháng 6/2016 ông M, bà H có vay ông A số tiền 150.000.000 đồng để xây dựng nhà, việc mượn tiền không có giấy tờ, mục đích lập hợp đồng ủy quyền cho ông A là để đảm bảo cho khoản vay còn nợ ông A.

Bà H1, ông D trình bày, việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất giữa bà H1 với ông A là không có, do ông A nợ tiền của bà H2 nên ông A chuyển nhượng đất cho bà H2 để cấn trừ nợ, bà H2 nhờ bà H1 đứng tên nhận chuyển nhượng.

Bà H2 trình bày, do ông A nợ bà H2 số tiền 570.000.000 đồng, vì không có khả năng chi trả nên ông A chuyển nhượng đất cho bà H2 để cấn trừ nợ, bà H2 có nhờ bà H1 đứng tên nhận chuyển nhượng, sau khi nhận chuyển nhượng bà H1, ông D ủy quyền cho bà H2 và bà H2 chuyển nhượng cho bà T1, việc giao nhận tiền giữa bà T1 với ông A thì bà H2 không biết, bà H2 đã nhận từ bà T1 ông A đã trả cho bà H2 số tiền 535.000.000 đồng, còn nợ bà H2 35.000.000 đồng.

Bà T1, ông H3 trình bày, đất tranh chấp ông bà nhận chuyển nhượng từ bà H2 với giá 500.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đầy đủ, khi nhận chuyển nhượng giữa bà T1 với bà H2 chỉ căn cứ vào thông tin trong giấy chứng nhận, không đến xem xét hiện trạng nên không biết có tài sản gắn liền với đất hay không, giá chuyển nhượng 540.000.000 đồng, không bao gồm tài sản trên đất, thời điểm chuyển nhượng lại cho ông P giữa hai bên cũng không xem xét hiện trạng thực tế của đất và tài sản gắn liền với đất, việc chuyển nhượng cho ông P không bao gồm tài sản trên đất do không biết trên đất có tài sản gì.

Ông P trình bày, ông P nhận chuyển nhượng thửa đất số 1908 từ vợ chồng bà T1, ông H3 với giá 540.000.000 đồng, hai bên đã giao đất, tiền đủ, khi nhận chuyển nhượng giữa ông P và vợ chồng bà T1 chỉ căn cứ vào thông tin trong giấy chứng nhận, không đến xem xét hiện trạng nên không biết có tài sản gắn liền với đất hay không, giá chuyển nhượng không bao gồm tài sản trên đất, khi chuyển nhượng cho ông Q không biết trên đất có nhà, sau khi đi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Q mới biết đất nhà do vợ chồng bà H quản lý.

Ông Q trình bày, ông P và ông Q là anh em ruột nên không lập giấy tờ về thỏa thuận chuyển nhượng gồm cả tài sản trên đất, giá chuyển nhượng đất là 810.000.000 đồng.

Như vậy, ông M, bà H với ông A đều thừa nhận có quan hệ vay tiền với nhau, số tiền là 150.000.000 đồng nên giao dịch giữa ông M, bà H với ông A là giao dịch giả tạo che dấu cho giao dịch vay tiền; giữa ông A với bà H1 không có giao dịch với nhau; giao dịch giữa bà H1, ông D với bà H2 thực chất là giao dịch vay tiền giữa ông A với bà H2; các giao dịch giữa bà H2 với bà T1, giữa bà T1

ông H3 với ông P, giữa ông P với ông Q không có thỏa thuận về tài sản trên đất của ông M, bà H nên các giao dịch và hợp đồng trên vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122, 124, 407, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.6] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015: Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.6.1] Tại cấp sơ thẩm, Tòa án không tiến hành định giá lại tài sản mà sử dụng kết quả định giá năm 2018 để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu định giá lại tài sản, ngày 12/3/2025 Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương tiến hành định giá lại tài sản, nên sử dụng kết quả này để giải quyết vụ án, cụ thể:

Giá đất ở đô thị 11.500.000 đồng/m^2 x 150m^2 = 1.750.000.000 đồng;

01 căn nhà cấp 4 diện tích 103,09m^2 x 4.051.000 đồng x 50% tỷ lệ sử dụng = 208.808.795 đồng;

01 mái che tole nền gạch 41,14m^2 x 649.000 đồng x 45% tỷ lệ sử dụng = 12.014.937 đồng;

01 tường gạch, khung lưới B40, diện tích 25,2m^2 x 589.000 đồng/m^2 x 35% = 5.194.980 đồng;

01 tường gạch xây tô diện tích 7,28m^2 x 769.000 đồng/m^2 x 35% = 1.959.412 đồng;

01 cổng sắt diện tích 10,92m^2 x 150.000 đồng/m^2 (giá di dời) = 1.638.000 đồng;

02 trụ cổng 2,53m^3 x 2.146.000 đồng/m^3 = 5.429.380 đồng;

01 giếng khoan 5.933.000 đồng;

01 điện kế chính 1.755.000 đồng.

[2.6.2] Đối với giao dịch giữa ông M, bà H và ông A:

Đương sự đều thống nhất vay số tiền 150.000.000 đồng từ tháng 6/2016, không có thời hạn, không có lãi suất, đến ngày 04/11/2016 thì lập hợp đồng ủy quyền nêu trên để vay tiền ngân hàng, do đó để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn thì thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ của nguyên đơn tính từ ngày 04/11/2016 với mức lãi được tính là 0,83%/tháng, thời hạn từ ngày 04/11/2016 đến nay là 08 năm 04 tháng 15 ngày = 28.012.500 đồng, cần buộc ông M, bà H trả cho ông A, bà P2 số tiền 178.012.500 đồng.

[2.6.2] Đối với giao dịch giữa ông A, bà H1, ông D và bà H2:

Ông A đại diện cho ông M, bà H thực hiện chuyển nhượng đất cho bà H1, nhưng giữa bà H1 với ông A không có việc giao nhận tiền, bà H1 chỉ thực hiện giao dịch giùm cho bà H2 nên việc bồi thường cho bà H1 không đặt ra; đối với số tiền ông A nợ bà H2 570.000.000 đồng thì ông A, bà P2 có trách nhiệm trả cho

bà H2, ông S số tiền này; về bồi thường thiệt hại: do ông A đại diện theo ủy quyền của ông M, bà H để thực hiện việc chuyển nhượng về lỗi thì ông M, bà H là người ủy quyền cho ông A nên có trách nhiệm bồi thường cho bà H2, bà H2 cũng có một phần lỗi nên lỗi của ông M, bà H với bà H2 là 50%/50, cần buộc ông M, bà H bồi thường cho bà H2, ông S số tiền 592.500.000 đồng.

[2.6.3] Đối với giao dịch giữa bà H2 và bà T1:

Số tiền bà T1 giao cho bà H2 500.000 đồng thì bà H2, ông S có trách nhiệm trả lại cho bà T1, ông H3 số tiền trên; về bồi thường thiệt hại: do bà H2, bà T1 đều có lỗi nên lỗi của bà H2, bà T1 là 50%/50, cần buộc bà H2, ông S bồi thường cho bà T1, ông H3 số tiền 627.500.000 đồng.

[2.6.3] Đối với giao dịch giữa bà T1, ông H3 và ông P:

Số tiền ông P giao cho bà T1 540.000 đồng thì ông P có trách nhiệm trả lại cho bà T1, ông H3 số tiền trên; về bồi thường thiệt hại: do ông P, bà T1 đều có lỗi nên lỗi của ông P, bà T1 là 50%/50, cần buộc bà T1, ông H3 bồi thường cho ông P, bà B số tiền 605.000.000 đồng.

[2.6.3] Đối với giao dịch giữa ông P và ông Q:

Số tiền ông Q giao cho ông P 810.000 đồng thì ông P, bà T2 có trách nhiệm trả lại cho ông Q, bà Thanh P1 số tiền trên; về bồi thường thiệt hại: do ông P, ông Q đều có lỗi nên lỗi của ông P, ông Q là 50%/50, cần buộc ông P, bà T2 bồi thường cho ông Q, bà Thanh P1 số tiền 470.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông M, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P, ông Q là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 407, 408, 466, 468 Bộ luật Dân sự 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P, ông Trần Trung Q.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Nguyễn Thuận A.

- Tuyên các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể:

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014926, quyển số 11/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/11/2016, giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H với ông Nguyễn Thuận A.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 014838, quyển số 08TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/8/2017, giữa ông Nguyễn Thuận A và bà Nguyễn Thị Thu H1.

Hợp đồng ủy quyền số công chứng số 017431, quyển số 10TP/CC – SCC/HĐGD ngày 23/10/2017, giữa bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Thanh D và bà Đỗ Thị H2.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017900, quyển số 10TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/10/2017, giữa bà Đỗ Thị H2 và bà Nguyễn Ngọc T1.

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001841, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 05/02/2018, giữa bà Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn H3 và ông Trần Thanh P.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004867, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/02/2018, giữa ông Trần Thanh P và ông Trần Trung Q.

- Ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thuận A, bà Đinh Thị P2 số tiền 150.000.000 đồng (nợ gốc) + 28.012.500 đồng (tiền lãi) = 178.012.500 đồng (một trăm bảy mươi tám triệu không trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

- Ông Nguyễn Thuận A, bà Đinh Thị P2 có trách nhiệm thanh toán cho bà Đỗ Thị H2, ông Nguyễn Xuân S số tiền 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng).

- Ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H có trách nhiệm thanh toán cho bà Đỗ Thị H2, ông Nguyễn Xuân S số tiền 592.500.000 đồng (năm trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng).

- Bà Đỗ Thị H2, ông Nguyễn Xuân S có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn H3 số tiền 500.000.000 đồng + 627.500.000 đồng = 1.127.500.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn H3 có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Thanh P, bà Mã Thúy B số tiền 540.000.000 đồng + 605.000.000 đồng = 1.145.000.000 đồng (một tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu đồng.

Ông Trần Thanh P, bà Mã Thúy B có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Trung Q, bà Đỗ Thị Thanh P1 số tiền 810.000.000 đồng + 470.000.000 đồng = 1.280.000.000 đồng (một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về đất đai thu hồi GCNQSDĐ số AP 030396, số vào sổ H08420 ngày 18/6/2009 do UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho ông Nguyễn Văn S2 (lần đầu), bà Trần Thị P3 Hải đăng ký sang tên ngày 17/10/2016 (lần 1), bà Nguyễn Thị Thu H1 đăng ký sang tên ngày 02/10/2017 (lần 2), bà Nguyễn Ngọc T1 đăng ký sang tên ngày 30/01/2018 (lần 3); ông Trần Trung Q đăng ký sang tên ngày 23/3/2018 (lần 4), để điều chỉnh cấp lại cho ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phượng H.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) + chi phí định giá tại cấp phúc thẩm 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng), tổng cộng 3.600.000 đồng (ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Phượng H phải chịu số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Thuận A phải chịu số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Phượng H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, ông Nguyễn Thuận A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Phượng H số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Phượng H phải chịu số tiền 34.820.500 đồng (ba mươi bốn triệu tám trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005471 ngày 14/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Văn M, bà

Trần Thị Phượng H còn phải chịu số tiền 33.020.500 đồng (ba mươi ba triệu không trăm hai mươi nghìn năm trăm dồng).

Ông Nguyễn Thuận A, bà Đinh Thị P2 phải chịu số tiền 28.600.000 đồng (hai mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng).

Bà Đỗ Thị H2, ông Nguyễn Xuân S phải chịu số tiền 45.825.000 đồng (bốn mươi lăm triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn H3 phải chịu số tiền 46.350.000 đồng (bốn mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Trần Thanh P, bà Mã Thúy B phải chịu số tiền 50.400.000 đồng (năm mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Văn M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005565 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà Trần Thị Phượng H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005564 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (ông Nguyễn Văn M nộp thay).

Trả cho ông Trần Thanh P và ông Trần Trung Q 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000975 ngày 27/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (ông Trần Trung Q, Trần Thanh P nộp).

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7, 7a 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng