

Bản án số: 1233/2025/DS-PT

Ngày: 19/9/2025

V/v tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy
biên động chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, chấm dứt hành vi
trái pháp luật, hủy hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 771/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy biên động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi trái pháp luật, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4314/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15167/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Vụ thứ nhất:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Minh T, sinh năm 1969; địa chỉ: số nhà B, ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1967; địa chỉ: 7 đường L, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường L - Đ, tỉnh Lâm

Đồng), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Vũ Tuấn S, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập:*

Ông Trần Văn B, sinh năm 1983; địa chỉ: phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Võ Văn D, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2023); có mặt.

3. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3); địa chỉ: số A, đường Đ, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C5); địa chỉ: Quốc lộ A, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T5, Phòng G; địa chỉ: thửa đất số 104, tờ bản đồ số 11, đường Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh V - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh, là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Hoàng Quốc V1 hoặc bà Trần Thị Kiều O hoặc ông Trần Châu T1; cùng địa chỉ liên hệ: số C đường Y, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền; ông V1 có mặt; bà O và ông T1 vắng mặt.

6. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh H – Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Võ Tấn T2, sinh năm 1988 và bà Phạm Thị T3, sinh năm 1981; địa chỉ: số nhà D, tổ A, ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

9. Bà Đỗ Thị Q, địa chỉ: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

10. Ông Nguyễn Quốc T4, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Vụ thứ hai:

- *Nguyên đơn*: Ông Võ Văn D, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2023); có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị Minh T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số nhà B, ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1967; địa chỉ: 7 đường L, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2023); có mặt.

- *Người kháng cáo*: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C, Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T5, Phòng G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai quá trình hòa giải nguyên đơn và đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy L trình bày:

Phần đất có diện tích đất 2.692m² thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AD151032, số vào sổ H03216 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện P cấp ngày 12/7/2005 đứng tên bà Lê Thị Minh T. Ngày 01/4/2018, bà T ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn B. Theo đó, bà T chuyển nhượng cho ông B diện tích đất 320m² thuộc một phần thửa số 145 nêu trên. Giá trị chuyển nhượng là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng), ông B đặt cọc cho bà T số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng), số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi hoàn thành xong thủ tục. Do không am hiểu về pháp luật nên bà T có nhờ ông Vũ Tuấn S thực hiện thủ tục tách thửa giúp bà T. Theo bản giao kèo viết tay ngày 07/4/2018 giữa bà T và ông S, ông S sẽ liên hệ cơ quan Nhà nước làm thủ tục tách thửa đối với phần đất nêu trên cho bà T với giá 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), bà T đã giao trước cho ông S 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Sau đó, bà T có nhu cầu tách thêm 01 phần nữa nên đã giao thêm cho ông S 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Tuy nhiên, khi giao tiền thì bà T và ông S không lập giấy biên nhận về khoản tiền này. Tổng cộng bà T đã giao cho ông S 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Sau khi nhận giấy tờ của bà T, ông S hướng dẫn bà T phải ký ủy quyền cho ông để làm thủ tục vay tiền. Ngày 25/01/2019, bà T và ông S ký Hợp đồng ủy quyền số 000128 tại Văn phòng C2. Trong hợp đồng này có nội

dung bà T ủy quyền cho ông S thực hiện việc chuyển nhượng đối với phần diện tích đất 2.692m², thửa số 145, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Trong thời gian chưa làm thủ tục sang tên cho ông B, bà T cần tiền nên ngày 20/12/2018 bà T có ký vào giấy mượn tiền và thế chấp bản chính GCNQSDĐ mục đích vay tiền cho ông S, khi bà T vay ông S số tiền 300.000.000 đồng ông S yêu cầu bà T đến Văn phòng C2 ký kết hợp đồng ủy quyền toàn phần để làm tin, không nhằm mục đích bán đất. Nhưng ông S lại lấy sổ đất của bà T để vay tiền của bà C. Để đảm bảo khoản vay bà C yêu cầu ông S làm thủ tục ủy quyền lại cho bà C và viết giấy đặt cọc sang nhượng lại cho bà C với giá cả thửa đất 200.000.000 đồng (việc ký hợp đồng ủy quyền lại từ ông S sang bà C là nhằm mục đích vay tiền). Sau đó, bà C tự sang nhượng lại cho chồng bà C là ông Võ Văn D. Việc bà C tự tiện sang nhượng đất cho chồng bà là ông D, ông S và bà T không được biết, bà C không thông báo về việc bán đất, giá tiền bán. Như vậy, việc bà T, ông S và bà C lập các hợp đồng ủy quyền cho nhau là hợp đồng giả tạo của hợp đồng vay tiền. Thực tế năm 2018, bà T đã sang nhượng cho ông B với giá 01m ngang 45.000.000 đồng (10m là 450.000.000 đồng); trong khi đó, ông S ký bán cho bà C cả thửa đất (khoảng 60m ngang) giá 200.000.000 đồng; bà C chuyển nhượng cho ông Danh giá 50.000.000 đồng.

Ngày 11/9/2019, bà T đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P để tìm hiểu thông tin về quyền sử dụng đất của mình thì bà T nhận được thông tin: Ngày 26/01/2019, ông S đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim C thực hiện các công việc theo Hợp đồng ủy quyền số 000128 mà bà T đã ủy quyền cho ông S; ngày 13/8/2019, bà Nguyễn Thị Kim C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất của bà T cho ông Võ Văn D; ngày 29/8/2019, UBND huyện P đã cấp GCNQSDĐ đối với phần đất của bà Lê Thị Minh T cho ông Võ Văn D; từ tháng 01/2018 đến nay, gia đình bà T vẫn ở trên đất, gia đình ông B1 cất nhà trên đất năm 1997 đến năm 2018 bán lại cho bà M và không thấy bất cứ ai liên hệ đòi đất của bà T.

Nay, bà Lê Thị Minh T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 000128, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2019 lập tại Văn phòng C2 giữa bà Lê Thị Minh T và ông Vũ Tuấn S.

2. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 000131, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2019 tại Văn phòng C2 giữa ông Vũ Tuấn S và bà Nguyễn Thị Kim C.

3. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3136, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/8/2019 lập tại Văn phòng C4 giữa bà Nguyễn Thị Kim C và ông Võ Văn D vô hiệu.

4. Tuyên hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Võ Văn D theo hồ sơ số: 005523.CN.002 ngày 29/8/2019.

5. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim C, ông Võ Văn D với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T5 - Phòng G đối với phần thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ đất số AD151032 cấp ngày

12/7/2005 thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà Lê Thị Minh T.

6. Buộc Ngân hàng trả lại bản chính GCNQSDĐ số AD151032 cấp ngày 12/7/2005 thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà Lê Thị Minh T.

Nguyên đơn thống nhất biên bản định giá và Mạnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 10/5/2024.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn trình bày:* Việc bà C mua bán thửa đất của bà T nhưng không biết tứ cận, không biết có tài sản là nhà của bà M trên đất; việc mua bán của bà C giá cả không phù hợp với giá thực tế đang mua bán (ông B mua 450.000.000 đồng/10m ngang), bà C đã khai trước đây là có sự vay mượn tiền giữa bà T với ông S, do đó hợp đồng ủy quyền giữa các bên là giả tạo che giấu hợp đồng vay tiền nên đề nghị Tòa án tuyên các hợp đồng ủy quyền vô hiệu do giả tạo; tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà C và ông D vô hiệu; yêu cầu Ngân hàng B2 trả lại GCNQSDĐ bản chính cho bà T; việc Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng với con bà C và nhận thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 145, tờ bản đồ số 26 là không phù hợp, không đi xem xét, thẩm định tại chỗ nên không biết gia đình bà T cũng như gia đình bà M còn đang ở trên đất, do đó việc thế chấp vay vốn tại Ngân hàng là không đúng trình tự thủ tục đề nghị Tòa án xem xét. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn D.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, tại phiên tòa bị đơn ông Vũ Tuấn S trình bày:* Bà T ủy quyền cho ông đi vay tiền, hai bên có làm giấy ủy quyền tại Văn phòng C2, do ông vay nhiều lần của bà C nên bà C yêu cầu khi vay tiền phải thế chấp bằng quyền sử dụng đất thửa đất 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương bằng cách làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu trả được tiền thì bà C trả lại GCNQSDĐ. Khi vay tiền của bà C 200.000.000 đồng, ông đưa cho bà T, hai bên có ký giấy tờ, ngoài ra ông cho bà T vay 300.000.000 đồng. Số tiền vay bà T chưa trả cho bà C nên bà C vẫn giữ GCNQSDĐ của bà T. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là hủy toàn bộ hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà T trả lại cho bà C 200.000.000 đồng cùng lãi suất theo quy định. Đối với số tiền ông cho bà T vay 300.000.000 đồng, ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Ông thống nhất biên bản định giá và Mạnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 10/5/2024.

- *Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập ông Trần Văn B trình bày:* Vào ngày 01/4/2018, ông có lập hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 320m² (10m x 32m), trong đó có 50m² đất ở và 270m² đất cây lâu năm và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương với số tiền 450.000.000 đồng, ông đã giao tổng cộng cho nguyên đơn số tiền 240.000.000 đồng, số tiền còn lại của giá trị chuyển nhượng ông sẽ giao cho nguyên đơn trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 01/4/2018 hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên từ đó đến nay,

nguyên đơn không thực hiện được các thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất nói trên nên ông yêu cầu nguyên đơn trả lại cho ông số tiền 240.000.000 đồng và không yêu cầu trả lãi suất.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn D trình bày:* Bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể: Ngày 26/01/2019, bà và bị đơn có lập hợp đồng ủy quyền để bị đơn ủy quyền cho bà thực hiện các công việc liên quan đến thửa đất 145, tờ bản đồ số 26 diện tích trên 2.600m². Sau khi lập hợp đồng ủy quyền nói trên thì bà có giữ bản chính GCNQSDĐ của thửa đất 145, tờ bản đồ số 26. Cùng ngày 26/01/2019, bà với bị đơn ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất về việc chuyển nhượng đất đối với thửa đất 145, tờ bản đồ số 26 với giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, giao trước 120.000.000 đồng. Không có sự việc bà cho bị đơn vay tiền như lời trình bày của bị đơn tại bản tự khai, việc bà và bị đơn ký hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất 145, tờ bản đồ số 26 nhằm mục đích bà giữ bản chính GCNQSDĐ, không cho bị đơn thực hiện các giao dịch và ủy quyền liên quan đến thửa đất này. Đến ngày 18/02/2019, bà tiếp tục giao cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng. Tổng cộng giao cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng. Đến ngày 26/4/2019, bà với bị đơn lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất về việc chuyển nhượng đất đối với thửa đất 145, tờ bản đồ số 26 với giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và có xác nhận bà đặt cọc lần 1 cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng (thực tế đây là số tiền bà đã giao cho bị đơn vào các ngày 26/01/2019 và 18/02/2019) và thanh toán lần 2 vào ngày 06/5/2019 số tiền 50.000.000 đồng cho bị đơn. Như vậy, tổng cộng bà đã giao cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng. Kể từ sau thời điểm ngày 06/5/2019 thì bà đã không liên lạc được với bị đơn (do bị đơn phải đi chấp hành án). Bà đã đến trực tiếp đến nhà bà T để liên hệ, đồng thời cho bà T mua lại thửa đất 145, tờ bản đồ số 26 nhưng bà T không có thiện chí nên bà đã chuyển nhượng thửa đất 145, tờ bản đồ số 26 cho ông Võ Văn D và đã cập nhật chỉnh lý biên động sang tên ông D vào ngày 29/8/2019. Hiện tại thửa đất 145, tờ bản đồ số 26 đang được thế chấp để bảo đảm khoản vay 1.500.000.000 đồng cho con trai là ông Võ Tấn T2 tại Ngân hàng Đ (B2) - Chi nhánh T5 - Phòng G. Bà đại diện cho ông D yêu cầu bà T chấm dứt hành vi trái pháp luật là đòi khởi mảnh đất tại thửa đất 145, tờ bản đồ số 26 do ông D đang đứng tên để trả lại cho ông D quản lý, sử dụng vì đất của ông D là mua bán hợp pháp, đất này hiện nay đã thế chấp cho Ngân hàng. Bà không có yêu cầu độc lập đối với vụ án này, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thống nhất biên bản định giá và Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 10/5/2024.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Văn D là bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:* Năm 2019, ông D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Minh T phần đất có diện tích 2.692m² (trong đó, đất ở tại nông thôn 400m²) thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AD151032, số vào sổ H03216 do UBND huyện P cấp ngày 12/7/2005 đứng tên bà Lê Thị Minh T. Ngày 29/8/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên Võ Văn D. Sau khi

ông D được cấp GCNQSDĐ, bà Lê Thị Minh T và ông Vũ Tuấn S có xảy ra tranh chấp liên quan đến phần đất đã chuyển nhượng cho ông D. Do các bên không tự thỏa thuận được nên bà T đã khởi kiện ông S đến Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo để giải quyết. Đến ngày 16/8/2022, ông D và bà C cùng bà T đã thỏa thuận cho bà T quyền sử dụng đất một phần có diện tích chiều ngang 17m và chiều dài hết đất nằm trong phần đất có diện tích 2.692m² (trong đó, đất ở tại nông thôn 400m²) thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AD151032, số vào sổ H03216 do UBND huyện P cấp ngày 12/7/2005 đứng tên bà Lê Thị Minh T. Sau khi ký thỏa thuận, ông D đã thực hiện đúng cam kết. Ngày 19/8/2022, ông D làm thủ tục đề nghị đo đạc, điều chỉnh bản vẽ để tặng cho phần đất có diện tích chiều ngang 17m và chiều dài hết đất nằm trong phần đất có diện tích 2.692m² (trong đó, đất ở tại nông thôn 400m² thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AD151032, số vào sổ H03216 do UBND huyện P cấp ngày 12/7/2005 đứng tên bà Lê Thị Minh T. Đến ngày 12/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P tiến hành đo đạc xác minh hiện trạng thửa số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương thì không thể tiến hành được, lý do bà T và bà Huỳnh Thị M đang tranh chấp đối với một phần thửa số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, lỗi hoàn toàn do bà T gây ra nên bà T phải chịu trách nhiệm do vi phạm thỏa thuận.

Nay, ông D khởi kiện yêu cầu giải quyết: Buộc bà Lê Thị Minh T phải rời khỏi phần đất diện tích 2.692m² (trong đó, đất ở tại nông thôn 400m²) thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương để trả lại cho nguyên đơn ông D quản lý, sử dụng.

- *Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà T và ông S là của bà T diện tích khoảng hơn 02 sào đất. Năm 1994, ông B1 mua đất của bà T ngang 6m dài hết đất, ông B1 đã xây nhà trên đất và bán lại cho bà cả nhà và đất năm 2018 có 100m² đất thổ cư với giá 405.000.000 đồng, nay các bên tranh chấp bà thống nhất ý kiến của nguyên đơn. Năm 2017, bà có nghe ông B mua đất của bà T ngang 10m chiều dài hết đất với giá 450.000.000 đồng nhưng chưa sang tên được là do đất bị tranh chấp.

- *Tại biên bản lấy lời khai ông Phạm Văn B1 trình bày:* Năm 1994, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Minh T thuộc một phần thửa số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương diện tích ngang 6,5m dài 30,5m mua bán bằng giấy tay. Năm 2018, ông bán lại cho bà Huỳnh Thị M nhà và đất với giá 400.000.000 đồng, hiện tại bà M đang quản lý, sử dụng. Diện tích đất trên ông đã bán nên đề nghị Tòa án giải quyết cho bà M được quyền sử dụng đất. Do tuổi cao và không còn liên quan đến thửa đất đã bán nên đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng.

- *Tại bản tự khai ông Võ Tấn T2 và bà Phạm Thị T3 trình bày:* Vợ chồng ông bà có làm thủ tục vay ở Ngân hàng B2 do ba mẹ bảo lãnh vay số tiền 1.500.000.000 đồng trả góp, trong khi thế chấp đất cho Ngân hàng quyền sử dụng đất không có

tranh chấp. Ông bà đã vay trên 03 năm, nay có tranh chấp, ông bà không có khả năng đóng tiền lãi cho Ngân hàng nên giao cho Ngân hàng giải quyết khoản vay.

- *Tại văn bản trình bày ý kiến Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) trình bày:* Về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền: Đối với Hợp đồng ủy quyền công chứng số 000128 quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng Công chứng C2 ký là đúng quy định.

- *Tại văn bản ngày 24/6/2020 và ngày 18/10/2023 Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C5) trình bày:* Về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3136 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/8/2019. Hợp đồng số 3136 được thực hiện việc công chứng trên cơ sở bà Lê Thị Minh T (chủ sử dụng đất) ủy quyền cho ông Vũ Tuấn S theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 00128 do Công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận ngày 25/01/2019; ông Vũ Tuấn S ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị Kim C theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00131 do Công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận ngày 26/01/2019; bà Nguyễn Thị Kim C đại diện ủy quyền chuyển nhượng cho ông Võ Văn D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3136 do Công chứng viên Văn phòng C4 chứng nhận ngày 13/8/2019. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3136 nêu trên là đúng trình tự thủ tục pháp luật.

- *Tại bản tự khai và tại phiên tòa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T5, Phòng G trình bày:*

Ngày 21/7/2020, Ngân hàng đã nhận thế chấp hợp pháp thửa đất tranh chấp từ ông Võ Văn D và bà Nguyễn Thị Kim C. Tại thời điểm thế chấp, GCNQSDĐ đã được đăng ký sang tên ông D ngày 29/8/2019. Ngân hàng là bên nhận thế chấp hợp pháp, tài sản khi thế chấp tại Ngân hàng đã đáp ứng và thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm, đảm bảo quyền ưu tiên thanh toán cao nhất của Ngân hàng. Ngân hàng không biết và không buộc phải biết về giao dịch dân sự giữa bà Lê Thị Minh T và ông Vũ Tuấn S. Vì vậy, căn cứ quy định pháp luật (Điều 133 Bộ luật Dân sự) và hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại Mục II.1 Văn bản số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, Ngân hàng với tư cách là bên nhận thế chấp tài sản ngay tình, hợp pháp, Ngân hàng phải được pháp luật công nhận và bảo vệ. Giao dịch nhận thế chấp tài sản của Ngân hàng đương nhiên có hiệu lực pháp luật. Trường hợp, các bên giải quyết có ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T5 - Phòng G, bên thế chấp tài sản có nghĩa vụ thực hiện theo đúng nội dung các điều khoản và điều kiện mà các bên thỏa thuận và thống nhất ký kết như trong Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 21 tháng 7 năm 2020, số 123/2020/9315896/HĐBĐ của Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T5 - Phòng G, nghĩa là phải có tài sản khác có giá trị tương đương hoặc lớn hơn để thế chấp thay cho tài sản hiện đang được đảm bảo theo hợp đồng nói trên.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, ông D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 26/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Minh T về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy biến động quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Vũ Tuấn S.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 000128, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2019 lập tại Văn phòng C2 giữa nguyên đơn bà Lê Thị Minh T và bị đơn ông Vũ Tuấn S vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 000131, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2019 lập tại Văn phòng C2 giữa ông Vũ Tuấn S và bà Nguyễn Thị Kim C vô hiệu.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3136, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/8/2019 lập tại Văn phòng C4 giữa bà Nguyễn Thị Kim C và ông Võ Văn D vô hiệu.

1.4. Tuyên hủy cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông Võ Văn D (theo hồ sơ số: 005523.CN.002) ngày 29/8/2019 trên GCNQSDĐ số AD 151032 cấp ngày 12/7/2005 thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

1.5. Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim C, ông Võ Văn D với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T5 - Phòng G đối với phần thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ đất số AD 151032 cấp ngày 12/7/2005 thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

1.6. Buộc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T5 - Phòng G (nay là Phòng Giao dịch Thành phố M) trả lại bản chính GCNQSDĐ số AD 151032 cấp ngày 12/7/2005 thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà Lê Thị Minh T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn D đối với bị đơn bà Lê Thị Minh T về việc “kiện đòi tài sản, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn B về việc yêu cầu bà Lê Thị Minh T trả lại số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Buộc bà Lê Thị Minh T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn B số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của ông B về việc không yêu cầu bà T trả lãi suất.

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh đăng ký biến động đã đăng ký trong GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất số AD 151032 cấp ngày

12/7/2005 thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương mang tên bà Lê Thị Minh T.

5. Giành quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị hủy cho các đương sự khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Kim C và Ngân hàng TMCP Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bà C yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Kim C và người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Đ xác định đối với phần yêu cầu độc lập của ông Trần Văn B thì bà C và Ngân hàng TMCP Đ không kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C và Ngân hàng TMCP Đ, hủy Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3, Văn phòng C5, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, ông Võ Tấn T2, bà Phạm Thị T3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn ông Vũ Tuấn S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Quốc T4; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ là bà Trần Thị Kiều O, ông Trần Châu T1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kim C và người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Đ xác định không kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn B, buộc bà Lê Thị Minh T trả lại số tiền 240.000.000 đồng. Do đó, phần quyết định này của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm

chỉ xem xét, giải quyết các nội dung còn lại trong phạm vi kháng cáo của bà C và Ngân hàng TMCP Đ.

[3] Quyền sử dụng đất đang tranh chấp là thửa số 145, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.692m² tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Thửa đất này đã được cập nhật biến động sang tên ông Võ Văn D vào ngày 29/8/2019 và hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng thế chấp số 123/2020/9315896/HĐBĐ ngày 21/7/2020.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng thế chấp nêu trên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự mà tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác. Việc tách yêu cầu này là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, không đảm bảo hai cấp xét xử quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Nguồn gốc quyền sử dụng đất trên ông D nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Minh T (do bà Nguyễn Thị Kim C là người đại diện ủy quyền) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2019. Bà C là người được ông Vũ Tuấn S ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/01/2019 và ông Vũ Tuấn S là người được bà Lê Thị Minh T ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/01/2019.

[5] Bà T cho rằng ủy quyền của bà T cho ông S là nhằm mục đích vay của ông S số tiền 300.000.000 đồng nhưng ông S sử dụng ủy quyền trên để vay tiền của bà C và ký hợp đồng ủy quyền cũng như hợp đồng đặt cọc cho bà C nên hợp đồng ủy quyền của bà T cho ông S và ông S cho bà C là giả tạo che giấu cho việc vay tiền. Bà C trên cơ sở ký ủy quyền cho ông D (chồng bà C) với giá 50.000.000 đồng trong khi bà T chuyển nhượng cho ông B giá 01m ngang là đã 45.000.000 đồng, đồng thời, trên đất có tài sản là nhà của bà T và bà M nên hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu. Do đó, bà T yêu cầu hủy các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp nêu trên.

[6] Ông S cho rằng, hợp đồng ủy quyền của bà T là để ông S đi vay tiền, ông S đã vay tiền của bà C số tiền 200.000.000 đồng của bà C và giao lại bà T, số tiền 300.000.000 đồng mà bà T tại giấy cho vay tiền mặt ngày 20/12/2018 là số tiền khác nên bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà C số tiền 200.000.000 đồng cùng lãi suất.

[7] Bà C cho rằng bà không cho ông S vay, ông S chuyển nhượng đất cho bà dưới hình thức ủy quyền, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và bà Cúc cung C1 Hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2019 để chứng minh.

[8] Xét, theo chứng cứ là “Giấy cam kết và nhận tiền” ngày 06/5/2019 bà Lê Thị Minh T xuất trình thể hiện nội dung “hôm nay ngày 06/5/2019 tôi Vũ Tuấn S có giao cho bà Lê Thị Minh T với số tiền 3 đợt là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) v/v bà T ủy quyền toàn quyền cho ông Vũ Tuấn S đứng vay QSDĐ số H03216/GCN HD:151032 ngày 12/7/2005, thửa 145, tờ bản đồ 26/ DT 2.692m² và tôi nhận đủ số tiền trên nếu sai trái gì tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật” (bút lục 56) và tại giấy cam kết trên tại mục người nhận ký tên và ghi họ tên Lê Thị Minh T, tại mục người giao ký tên và ghi họ tên Vũ Tuấn S. Như vậy, căn cứ vào giấy cam kết trên, chứng minh bà T ủy quyền cho ông S để đi vay tiền và số tiền vay

200.000.000 đồng, không phải bà T ký để che giấu cho khoản vay 300.000.000 đồng theo giấy vay mượn tiền mặt ngày 20/12/2018 vì việc vay mượn này diễn ra trước khi ký ủy quyền.

[9] Đối chiếu với chứng cứ trên với chứng cứ do bà C xuất trình là Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 26/01/2019 (cùng ngày ông S ký hợp đồng ủy quyền cho bà C). Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông S đồng ý bán cho bà C thửa 145 với giá 200.000.000 đồng, phương thức thanh toán thành 03 đợt: lần 1 ngày 26/01/2019 đặt cọc 120.000.000 đồng, thanh toán lần 2 ngày 18/02/2019 số tiền 30.000.000 đồng, và giao 50.000.000 đồng vào ngày 06/5/2019. Như vậy, chứng cứ này phù hợp với “Giấy cam kết và nhận tiền” ngày 06/5/2019 về việc ông S giao tiền vay cho bà T. Đồng thời, theo Biên bản hòa giải ngày 28/7/2020 (bút lục 257-262), bà C đã thừa nhận việc ký hợp đồng đặt cọc và ủy quyền là nhằm mục đích cho vay tiền. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền.

Tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Theo quy định trên, hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu nhưng hợp đồng vay vẫn có hiệu lực. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tách giao dịch vay mượn để giải quyết bằng một vụ án khác là không đúng. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết vấn đề này sẽ không đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Đồng thời, trong hồ sơ có Văn bản thỏa thuận ngày 16/8/2022, giữa bà T, bà C và ông D. Theo nội dung thỏa thuận, các bên căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo. Tại văn bản này, bà C và ông D đã đồng ý cho bà T quyền sử dụng một phần đất có chiều ngang 17m, chiều dài hết đất, thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26, xã A. Các bên cũng thỏa thuận về việc rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng và thực hiện thủ tục tặng cho, sang tên phần đất này (bao gồm 100m² đất ở) cho bà T, cụ thể:

“Do bà T và ông S có xảy ra tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng phần đất trên, không tự thỏa thuận được nên bà T đã khởi kiện ông S đến Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương để giải quyết.

Tại buổi hòa giải ngày 03/8/2022 tại Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị Kim C đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn D với bà Lê Thị Minh T đã thương lượng và thống nhất với nhau nội dung sau:

Bà Nguyễn Thị Kim C đồng thời là Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn D cho bà Lê Thị Minh T quyền sử dụng đất một phần đất có diện tích chiều ngang là 17m và chiều dài hết đất nằm trong phần đất có diện tích 2692m² thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Đất do UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/7/2005

đứng tên bà Lê Thị Minh T. Số phát hành AD151032, số vào sổ cấp GCN: H03216. Đã đăng ký biến động chuyển quyền đứng tên ông Võ Văn D.

Nội dung thỏa thuận:

Thứ nhất: Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 16/08/2022, bà Nguyễn Thị Kim C và ông Võ Văn D tiến hành liên hệ với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T5, phòng G (gọi tắt là Ngân hàng B2). Địa chỉ: T đất số 104, tờ bản đồ số 11, đường Đ, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương, để thực hiện thủ tục rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 26;

Thứ hai: Ngay khi bà C và ông D nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính), trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày bà C và ông D nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính), bà C và ông D phải thực hiện thủ tục tặng cho, đăng ký biến động sang tên Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất + 100m² đất ở thổ cư, đối với phần đất có diện tích chiều ngang là 17m và chiều dài hết đất (trong đó có 100m² đất ở thổ cư); nằm trong phần đất có diện tích 2692m² thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà Lê Thị Minh T.

Tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 do bà T xây dựng.

Vị trí phần đất cho bà T được xác định kèm theo Sơ đồ phác họa của Văn bản thỏa thuận này.

Các thỏa thuận khác: Hai bên cam kết kể từ ngày ký vào biên bản thỏa thuận này, những người thỏa thuận thực hiện đúng công việc, nghĩa vụ của mình theo nội dung của thỏa thuận này. Văn bản thỏa thuận này chúng tôi tự nguyện và thống nhất thực hiện trên tinh thần tự nguyện thỏa thuận, bình đẳng, không bị ai ép buộc, trong trạng thái tinh thần hoàn toàn minh mẫn, chúng tôi có đủ năng lực hành vi dân sự cùng thống nhất ký vào văn bản này”.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án đã không đánh giá chứng cứ này, cũng như không thu thập Biên bản hòa giải ngày 03/8/2022 để làm rõ ý chí và sự tự nguyện của các bên. Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ lý do dẫn đến thỏa thuận, xác định phần đất 17m ngang có tổng diện tích bao nhiêu và giá trị tương ứng của phần đất 17m ngang tại thời điểm đó. Để có cơ sở đánh giá thỏa thuận này có thay thế cho các giao dịch trước đó hay không, từ đó mới xác định được hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng của ông D cũng như xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông D đối với bà T.

[11] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, yêu cầu khởi kiện của ông D. Do đó, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C và Ngân hàng TMCP Đ là có căn cứ chấp nhận một phần.

[12] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nghị quyết 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 kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C và Ngân hàng TMCP Đ.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã có hiệu lực pháp luật, như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn B về việc yêu cầu bà Lê Thị Minh T trả lại số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Buộc bà Lê Thị Minh T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn B số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn B về việc không yêu cầu bà Lê Thị Minh T trả lãi suất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị Minh T phải chịu số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

Hoàn trả cho ông Trần Văn B số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005545 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0006883 ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006879 ngày 10/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, VP (23), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết