

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 300/2025/DS-PT
Ngày 30-5-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản và hợp đồng ủy
quyền.

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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- 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 Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 787/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 25/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2025/QĐ-PT, ngày 11 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 222/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 51/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 34/TB-TA ngày 06 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ D, khu phố P, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023 và ngày 30/10/2023); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Thu L, sinh năm 1995; địa chỉ: số B, đường H, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1949 và bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1954; trú cùng địa chỉ: tổ D, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ông M có mặt, bà T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Trần Ngọc D, sinh năm 1972; địa chỉ: số D, đường số A, khu dân cư H, phường H, thành phố T, Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Trần Ngọc T2, sinh năm 1978; địa chỉ: số D, đường số A, khu dân cư H, phường H, thành phố T, Bình Dương; có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Minh D1, sinh năm 1983; địa chỉ: số C đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3.4. Văn phòng C1; địa chỉ: số F L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Lương G; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Văn phòng Công chứng Thành phố M; địa chỉ: khu phố T, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Minh C trình bày:

Ngày 07/02/2023, ông C vay của bà L số tiền là 500.000.000 đồng, thỏa thuận bằng miệng mức lãi suất 4%/tháng, không ghi trong giấy vay, ông C có chuyển khoản tiền lãi 02 lần là 40.000.000 đồng vào tháng 02/02/2023 và tháng 3/2023. Khi vay, ông C có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Ông C đã trả lãi vượt quá quy định của pháp luật nên không đồng ý trả tiền lãi nữa.

Khi ông M ủy quyền cho ông C thì không có bàn giao thửa đất trên thực địa, ông C cũng không bàn giao quyền sử dụng đất cho bà L. Ông M, bà T1, ông C, bà L chỉ dừng lại ở việc hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng mà chưa thực hiện hợp đồng, cụ thể là ông M, bà T1 chưa bàn giao ranh giới, mốc giới cho ông C vì lý do, ranh giới, mốc giới thửa đất đang bị sai lệch, diện tích giảm chưa xác định được nguyên nhân. Do đó, bà L cam kết đất không tranh chấp và bàn giao đất cho người mua là hoàn toàn gian dối nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số: 000871 quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2023 giữa ông C và bà L; hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu là ông C trả lại số tiền đã vay của bà L là 500.000.000 đồng và bà L hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01142 ngày 14/01/2013, thửa đất số 138, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn bà Lê Thị Thu L trình bày:

Ngày 16/02/2023, tại Văn phòng C1 bà L có thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1022 để chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2 phần đất có diện tích 2.787m², thửa đất số 138, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường P, thành phố T tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 231481, số vào sổ cấp GCN: CH01142 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/01/2013 mang tên ông Nguyễn Văn M và bà Đoàn Thị T1. Sau khi thực hiện xong thủ tục công chứng, cùng ngày 16/02/2023, bà L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (trong đó có 1.500.000.000 đồng là tiền của ông T2 bỏ ra mua đất và 1.500.000.000 đồng là của ông Nguyễn Minh D1 bỏ ra mua đất).

Theo bà L được biết giữa ông D1 và ông T2 cùng nhau góp vốn mua chung phần đất này. Hiện nay, ông C đang khởi kiện bà L tại Tòa án đề đòi lại quyền sử dụng đất thì bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Bà L đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1022 được ký kết giữa ông Trần Ngọc T2 và bà Lê Thị Thu L ngày 16/02/2023 tại Văn phòng C1 có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, bà L yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu chung về tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Minh D1 và ông Trần Ngọc T2.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T2 trình bày:

Bà Lê Thị Thu L là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T2 là bên nhận chuyển nhượng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01142 ngày 14/01/2013, thửa đất số 138, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, với giá là 3.000.000.000 đồng. Trong đó: ông T2 bỏ ra số tiền là 1.500.000.000 đồng, ông D1 bỏ ra số tiền là 1.500.000.000 đồng, bà L đã nhận đủ tiền 3.000.000.000 đồng trên. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận bên mua sẽ làm giấy tờ để sang tên. Hiện nay, chưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng ủy quyền giữa ông C và bà L thì ông C phải chịu trách nhiệm trong phạm vi ủy quyền của mình với bà L là bà L được toàn quyền chuyển nhượng và nhận tiền của ông T2 và ông D1 là 3.000.000.000 đồng, việc chuyển nhượng kéo dài từ tháng 02 cho đến nay, gây tổn thất nghiêm trọng cho ông T2, ông D1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trước khi có yêu cầu ngăn chặn từ phía ông C. Hợp đồng này được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai thì không bắt buộc phải có bản vẽ lúc công chứng, có giấy xác nhận tình trạng bất động sản.

Ngày 23/8/2023, ông T2 nộp đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà L, ông T2 yêu cầu ông Nguyễn Minh D1 có quyền lợi và trách nhiệm như nhau để sở hữu chung về tài sản là quyền sử dụng đất này.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc D trình bày:

Tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T2 là của bà D, bà nhờ ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 26/7/2023, bà D có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà L vô hiệu, bà L phải trả cho bà D và ông D1 mỗi người 1.500.000.000 đồng. Ngày 24/8/2023, bà D có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D1 trình bày:

Bà Lê Thị Thu L là bên chuyển nhượng, ông D1 là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01142 ngày 14/01/2013, thửa đất số 138, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, với giá là 3.000.000.000 đồng. Trong đó: ông D1 bỏ ra số tiền là 1.500.000.000 đồng, ông T2 bỏ ra số tiền là 1.500.000.000 đồng, bà L đã nhận đủ tiền 3.000.000.000 đồng trên. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận bên mua sẽ làm giấy tờ để sang tên. Hiện nay, chưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D1 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C. Theo nội dung hợp đồng ủy quyền giữa ông C và bà L thì ông C phải chịu trách nhiệm trong phạm vi ủy quyền của mình với bà L là bà L được toàn quyền chuyển nhượng và nhận tiền từ ông T2 và ông D1 là 3.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã kéo dài từ tháng 02 cho đến nay, gây tổn thất nghiêm trọng cho ông T2 và ông D1.

Ngày 30/8/2023, ông D1 nộp đơn yêu cầu độc lập, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà L, vì ông có hùn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chung với ông T2. Ông D1 yêu cầu ông và ông T2 có quyền lợi và trách nhiệm như nhau để sở hữu chung về tài sản là quyền sử dụng đất. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C thì ông D1 không đồng ý.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, bà Đoàn Thị T1 trình bày:

Quyền sử dụng thửa đất số 138, tờ bản đồ số 05, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích 2.787m² (trong đó có 300m² đất ở và 2.487m² đất trồng cây lâu năm) là của vợ chồng ông M và bà T1, đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01142 ngày 14/01/2013. Do tuổi đã cao, sức khỏe giảm sút nên vợ chồng ông bà đã ủy quyền cho con là Nguyễn Minh C để ông bà thuận lợi trong việc quản lý sử dụng đất theo Hợp đồng ủy quyền số 008209 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/04/2022 tại Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương, Tuy nhiên, ông bà thật bất ngờ và phẫn nộ là vì cần tiền gấp để sử dụng với mục đích cá nhân nên ngày 07/02/2023 ông Nguyễn Minh C đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01142 ngày 14/1/2013 nêu trên cho bà Lê Thị Thu L để vay của bà L số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) với mức lãi suất cao vượt quá quy định của pháp luật. Không những vậy, do nhận thức pháp luật hạn chế nên con của ông bà là ông C còn bị bà Lê Thị Thu L dụ dỗ ký Hợp đồng ủy quyền lại nhằm mục đích bảo đảm cho việc thu hồi nợ trong trường

hợp ông C không thực hiện việc trả nợ vay cho bà L. Việc ký Hợp đồng ủy quyền lại này được thực hiện tại Văn phòng Công chứng Thành phố M, công chứng số 000871, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2022 theo Điều 569 của Bộ Luật Dân sự quy định: "*Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền: "Trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên được ủy quyền tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và bồi thường thiệt hại, nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào".*

Căn cứ theo quy định trên, ngay sau khi biết con ông bà vay tiền của bà L và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông bà đã tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền với con ông bà, yêu cầu con ông bà liên hệ với bà L để hoàn trả lại số tiền đã vay của bà L và yêu cầu bà L hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời hủy hợp đồng ủy quyền mà con ông bà đã ký với bà L. Thực tế, hợp đồng ủy quyền chỉ là hình thức giả tạo nhằm mục đích bảo đảm cho việc thu hồi nợ trong trường hợp con ông bà không thực hiện việc trả nợ vay cho bà L. Nay ông bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông C.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 do ông Đặng Lương G đại diện trình bày:

Ngày 16 tháng 02 năm 2023, theo yêu cầu của bà Lê Thị Thu L (đại diện bên chuyển nhượng) được ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1949 và bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1954 ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1985 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 008209 được Văn phòng C Mới, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 07/02/2023 và ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1985 ủy quyền lại cho bà Lê Thị Thu L, sinh năm 1995 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000871 được Văn phòng C Mới, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 07/02/2023 và ông Trần Ngọc T2 (bên nhận chuyển nhượng) về việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 231481 vào sổ số CH 01142 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2023.

Công chứng viên trực tiếp thực hiện kiểm tra và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Công chứng viên Hồ Văn N. Sau khi kiểm tra bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, văn bản xác nhận tình trạng bất động sản, giấy tờ tùy thân của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và các giấy tờ khác chứng minh cho việc thực hiện giao dịch, Công chứng viên xác định các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và có thật. Mục đích và nội dung giao kết hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của các giao dịch nêu trên, người tham gia hợp đồng đã nghe và hiểu rõ đồng thời cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện hợp đồng. Các

bên tham gia giao dịch đã đọc lại toàn bộ dự thảo của hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung dự thảo. Sau đó, các bên đã ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên.

Nay theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố T về việc Văn phòng C1 có văn bản giải trình, trình bày ý kiến đối với thông báo về việc thụ lý vụ án số 313/TB-TLVA do Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương ký ngày 12/9/2023 về việc giải quyết vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng ủy quyền". Văn phòng C1 trình bày toàn bộ nội dung sự việc có liên quan đến nội dung hợp đồng ủy quyền trên và kèm theo những tài liệu liên quan để Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông C xác định ông chỉ nhận được tiền chuyển khoản của bà L số tiền 480.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng ông chưa nhận là tiền lãi được trừ vào tiền gốc. Sau đó, ông C có chuyển khoản cho bà L số tiền lãi 20.000.000 đồng. Ông C đồng ý trả tiền gốc cho bà L theo quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C đối với bị đơn bà Lê Thị Thu L về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 000871, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2023 giữa ông Nguyễn Minh C và bà Lê Thị Thu L bị vô hiệu.

- Ông Nguyễn Minh C tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 2.787m² đo đạc thực tế 2.725.7m² thửa số 138, tờ bản đồ số 05, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 231481, sổ vào sổ cấp GCN: CH01142 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 14/01/2013.

- Buộc ông Nguyễn Minh C trả cho bà Lê Thị Thu L số tiền gốc là 467.968.000 đồng, tiền lãi là 72.441.446 đồng, tổng cộng 540.409.446 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh D1, ông Trần Ngọc T2 đối với bị đơn bà Lê Thị Thu L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu L và ông Trần Ngọc T2 có số công chứng 1022, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/02/2023 bị vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị Thu L trả lại cho ông Trần Ngọc T2, ông Nguyễn Minh D1 mỗi người số tiền là 3.587.125.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Minh D1 nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 231481, sổ vào sổ cấp GCN: CH01142 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 14/01/2013 cho ông Nguyễn Minh C.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Trần Ngọc D.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/10/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D1 và ông Trần Ngọc T2; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm:

+ Tòa án cấp sơ thẩm chưa hướng dẫn người liên quan ông T2, ông D1 yêu cầu bồi thường thiệt hại, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết bồi thường thiệt hại cho người liên quan ông T2, ông D1.

+ Phần tuyên án ông Nguyễn Minh C tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 2.787m² đo đạc thực tế 2.725.7m² thửa số 138, tờ bản đồ số 05 phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 231481, sổ vào sổ cấp GCN: CH01142 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 14/01/2013 và giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại khi chưa có yêu cầu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án chưa tổ chức cho các đương sự đối chất để làm rõ bản chất của vấn đề. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M có mặt và ông trình bày đất của cha mẹ ông để lại, vợ chồng ông có 01 miếng đất duy nhất để dưỡng già, ông đơn phương chấm dứt ủy quyền quyền sử dụng đất cho ông C.

+ Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận tại Giấy vay tiền ngày 07/2/2023: thời gian từ 06 tháng cho tới 01 năm nguyên đơn ông C sẽ hoàn trả lại đủ số tiền nêu trên lãi suất thỏa thuận, nếu ông C làm sai thì bà L có quyền thanh lý hợp đồng và thu hồi lại vốn và lãi suất theo thỏa thuận. Thực tế: sau khi ký giấy vay tiền ngày 07/2/2023 thì ngày 16/2/2023, 09 ngày sau khi 02 bên ký giấy vay tiền (chưa hết

thời gian thỏa thuận từ 06 tháng đến 01 năm) bị đơn bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Ngọc T2 (ông T2 và ông D1 hùn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bà L, ông T2 đứng tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) hành vi của bị đơn Lê Thị Thu L có dấu hiệu của tội lừa đảo.

Do bản án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D1, hủy Bản án sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 25/9/2024, Tòa án nhân thành phố T, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị Thu L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D2, đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 và Văn phòng C Mới tất cả đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung: Quyền sử dụng đất thửa số 138, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích 2.787m² (trong đó có 300m² đất ở; 2.487m² đất trồng cây lâu năm) đo đạc thực tế giảm diện tích còn 2.725.7m² là của vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Đoàn Thị T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01142 ngày 14/01/2013. Sau đó, ông M và bà T1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho con ông bà là ông Nguyễn Minh C để thuận lợi trong việc quản lý, sử dụng đất theo Hợp đồng ủy quyền số 008209 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/04/2022 tại Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương. Tại Giấy vay tiền ngày 07/02/2023 thể hiện nội dung: ông Nguyễn Minh C có thể chấp cho bà Lê Thị Thu L thửa đất số 138, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.787m², địa chỉ thửa đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với số tiền là 500.000.000 đồng, thời gian từ 06 tháng đến 01 năm ông C sẽ hoàn trả số tiền trên, lãi suất theo thỏa thuận, nếu ông C có làm sai bên bà Lê Thị Thu L được thanh lý hợp đồng và thu hồi lại vốn và lãi suất theo thỏa thuận. Căn cứ vào nội dung trên, để đảm bảo số tiền vay trên thì ông C có thể chấp cho bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 01142 ngày 14/01/2013 thửa đất số 138, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông C khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền số: 000871 quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2023 đã ký giữa ông C và bà L bị vô hiệu do giả tạo; giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng trên vô hiệu là ông C trả lại số tiền đã vay của bà L

là 500.000.000 đồng và bà L hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 01142 ngày 14/01/2013 cho ông C. Bà L được ông C ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà L và bà L đã dùng hợp đồng ủy quyền này để đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông T2 và ông D1 với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, trong đó ông T2 bỏ ra số tiền là 1.500.000.000 đồng, ông D1 bỏ ra số tiền là 1.500.000.000 đồng, bà L đã nhận đủ tiền 3.000.000.000 đồng trên. Nay ông Nguyễn Minh D1 và ông Trần Ngọc T2 nộp đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông T2 và bà L, ông T2 yêu cầu ông Nguyễn Minh D1 có quyền lợi và trách nhiệm như nhau để sở hữu chung về tài sản là quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng.

[3] Nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau:

[3.1] Tại Bản tự khai và Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 25/10/2023, bị đơn bà Lê Thị Thu L trình bày: *“Ngày 16/02/2023, tại Văn phòng C1 tôi có thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1022 để chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2 phần đất có diện tích 2.787m², thửa đất số 138, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường P, thành phố T tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 231481, sổ vào sổ cấp GCN: CH01142 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/01/2013 mang tên ông Nguyễn Văn M và bà Đoàn Thị T1. Sau khi thực hiện xong thủ tục công chứng cùng ngày 16/02/2023, tôi đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (trong đó có 1.500.000.000 đồng là tiền của ông T2 bỏ ra mua đất và 1.500.000.000 đồng là của ông Nguyễn Minh D1 bỏ ra mua đất). Theo tôi được biết giữa ông D1 và ông T2 cùng nhau góp vốn mua chung nhau phần đất này. Hiện nay, ông C đang khởi kiện tôi tại Tòa án để đòi lại quyền sử dụng đất thì tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Nay tôi làm bản tự khai trình bày với Tòa án và đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1022 được ký kết giữa ông Trần Ngọc T2 và bà Lê Thị Thu L ngày 16/02/2023 tại Văn phòng C1 có hiệu lực pháp luật, đồng thời tôi yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu chung về tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Minh D1 và ông Trần Ngọc T2”*. Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận tại Giấy vay tiền ngày 07/02/2023 với số tiền cho vay là 500.000.000 đồng, thời hạn cho vay là từ 06 tháng đến 01 năm nguyên đơn ông C sẽ hoàn trả lại đủ số tiền nêu trên và lãi suất theo thỏa thuận (không ghi mức lãi suất trong giấy vay tiền), nếu ông C làm sai thì bà L có quyền thanh lý hợp đồng, thu hồi lại vốn và tiền lãi theo thỏa thuận. Thực tế: sau khi ký Giấy vay tiền ngày 07/02/2023 thì ngày 16/02/2023, tức là chỉ có 09 ngày sau khi 02 bên ký giấy vay tiền (chưa hết thời hạn vay hai bên thỏa thuận từ 06 tháng đến 01 năm) bị đơn bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Ngọc T2. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa ông C với bà L cũng như tiến hành lấy lời khai bà L để làm rõ nguồn gốc phần đất bà L chuyển nhượng cho ông T2 có được xuất phát từ giao dịch nào? Bà L có ký tên vào Giấy vay tiền ngày 07/02/2023 do nguyên đơn xuất trình hay không? Nếu có thì lý do vì sao ông C chỉ thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 231481, sổ vào sổ cấp

GCN: CH01142 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/01/2013 mang tên ông Nguyễn Văn M và bà Đoàn Thị T1 để vay của bà L số tiền 500.000.000 đồng và trong khi thời hạn vay chưa hết nhưng bà L lại ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông T2? Theo nội dung của Hợp đồng ủy quyền ngày 07/02/2023 đã ký giữa ông C và bà L thì tại điểm b khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng các bên thỏa thuận: “*Yêu cầu bên B giao lại tài sản, lợi ích thu được từ việc thực hiện, trừ trường hợp có thỏa thuận khác...*”. Như vậy, sau khi nhận số tiền chuyển nhượng 3.000.000.000 đồng từ ông T2 và ông D1 thì bà L có giao lại cho ông C hay không, nếu không giao lại thì hành vi của bà L có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự được quy định tại Điều 175 của Bộ luật Hình sự về tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thông báo về những hành vi có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự của bà L đến cơ quan có thẩm quyền (Công an và Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T) để giải quyết theo quy định tại Điều 144 của Bộ luật Tố tụng hình sự. Đồng thời, căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án là chưa đúng pháp luật.

[3.2] Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông C chỉ yêu cầu Tòa án Tuyên Hợp đồng ủy quyền số: 000871 quyền số 02/2023 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 07/02/2023 giữa ông Nguyễn Minh C và bà Lê Thị Thu L bị vô hiệu nhưng tại phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên: “Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền số: 000871 quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2023 giữa ông Nguyễn Minh C và bà Lê Thị Thu L bị vô hiệu; ông Nguyễn Minh C tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 2.787m² đo đạc thực tế 2.725.7m² thửa số 138, tờ bản đồ số 05 phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 231481, sổ vào sổ cấp GCN CH01142 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 14/01/2013” trong khi phần đất trên vẫn đang do cha mẹ ông C là ông Nguyễn Văn M và bà Đoàn Thị T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01142 ngày 14/01/2013 là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 188 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D1, hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- 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 kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh D1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003118 ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- 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**

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền