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

Bản án số: 169/2022/DS-PT
Ngày 03-8-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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 toà: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – 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.

Trong các ngày 28 tháng 7 và 03 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2022/TLPT-DS ngày 21/3/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 10/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2022/QĐ-PT ngày 05/4/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đoan T, sinh năm 1983 và ông Phan Văn T, sinh năm 1983; cùng cư trú: Số 60/1/6 hẻm 60 đường T, khu phố 3, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà T, ông T là ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: 198/6, đường M, khu phố 5, phường T A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (hợp đồng uỷ quyền ngày 17/3/2021).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1975; địa chỉ: Đường C, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương và ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1971; địa chỉ: 60/24c, tổ 77, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà A, ông N là ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp Q, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: 338, Quốc lộ 13, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (giấy uỷ quyền ngày 30/3/2021).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1999; địa chỉ: Số 232, tổ 14, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 15/4/2022).

- Người làm chứng:

1. Ông Lê Việt H, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 106, đường N, khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Hà Minh T, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 216, đường T, khu phố 3, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Tô Văn M, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Số 225, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Phan Thanh N, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 176/28, đường N, khu phố 11, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Lê Thị Cẩm Q, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 3, ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

6. Ông Nguyễn Việt Minh T, sinh năm 1985 và bà Trần Vũ Mai T, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 45/5B, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1961; địa chỉ: khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1994; địa chỉ: khu phố 1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Phan Văn D, sinh năm 1957 và bà Tô Thị T, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương;

11. Bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu D.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15/3/2021; đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/10/2021 của nguyên đơn và trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà T, ông T thông qua mạng xã hội nên có biết bà A (tên thường gọi là Ly) và ông N đăng tin bán nhà. Ngày 28 tháng 01 năm 2021, ông T gặp ông N, bà A để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất và căn nhà số 45/5 khu phố 4B, thị trấn D. Ông T đề nghị đặt cọc, nhưng bà A, ông N không chấp nhận đặt cọc mà nói trả hết tiền 01 lần thì đi công chứng ngay. Ông T, bà T cần mua nhà nên chấp nhận trả tiền 01 lần để công chứng ngay. Ngày 29/01/2021, hai bên thỏa thuận được giá chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên là 2.130.000.000 đồng. Ông T chuyển tiền qua tài khoản của bà A 04 lần (có chứng từ Ngân hàng S) đủ số tiền 2.130.000.000 đồng. Sáng ngày 29 tháng 01 năm 2021, bà A, ông N và bà T có đến Văn phòng Công chứng N để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà A, ông N vào trong phòng công chứng liên hệ. Khoảng 30 phút sau, bà A, ông N quay ra nói là chưa trích lục bản vẽ, nên không công chứng hợp đồng được. Bà A giao sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà T giữ và giao chìa khóa căn nhà số 45/5 khu phố 4B, thị trấn D cho ông T, bà T.

Ông T, bà T nhận nhà và dọn dẹp và sau đó để cho ông Phan Văn D, bà Tô Thị T (là cha mẹ ruột của ông T) ở giữ nhà giúp vợ chồng ông. Ngày 31/01/2021, bà A cho người đến chỗ làm việc của bà T (Ngân hàng TMCP S – Phòng giao dịch D) lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi trích lục bản vẽ. Bà T tin lời nên đã giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A.

Ngày 30 Tết âm lịch (năm 2020 - 2021) ông T, bà T có nhờ một số người bạn đến dọn nhà, cúng cuối năm và dự tiệc tất niên tại nhà mới mua nêu trên, gồm ông Lê Việt H, ông Hà Minh T đến dọn nhà, dự tiệc; hàng xóm đến dự tiệc gồm bà Trần Vũ Mai T, ông Nguyễn Việt Minh T.

Bà A không trích lục bản vẽ, nên bà T, ông T nhiều lần đến nhà bà A liên hệ nhắc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà A né tránh. Ngày 15/3/2021, bà T, ông T khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện D. Ngày 16/3/2021, có hai người lạ mặt đến nhà quan sát, cha mẹ ông T nghi là "giang hồ" nên sợ và báo sự việc cho Công an thị trấn D. Khi ông Lộc - Ban lãnh đạo khu phố 4B và anh K - Công an khu phố 4B và 02 công an viên thị trấn D đến thì nhà thấy đã bị phá ổ khóa và khóa bằng ổ khóa mới. Ông T không vào nhà được và mua thêm ổ khóa, khóa chồng lên. Ngày 18/3/2021, Toà án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với đất, nhà đang tranh chấp. Ông T đã mở khóa để chờ Tòa án giải quyết. Sự việc mua bán nhà còn có những người làm chứng gồm ông Phan Thanh N, bà Lê Thị Cẩm Q, ông Nguyễn Việt Minh T, ông Nguyễn Hữu L, ông Nguyễn Hữu H, ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị Mỹ N biết.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà A, ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã đo đạc, định giá diện tích 222,7m^2 thuộc thửa 205 tờ bản đồ số 10 khu phố 4B, thị trấn D. Ngày 15/10/2021, ông T, bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu công nhận giao dịch chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 có diện tích 78,3m^2, mái che phía trước diện tích 73m^2, mái che phía sau diện tích 40,7m^2, nhà vệ sinh diện tích 3,6m^2; cổng rào phía trước và hàng rào.

- Ý kiến trình bày của bà A, ông N do ông Lê Minh L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì bị đơn (ông N, bà A) không chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay bán nhà cho nguyên đơn (bà T, ông T). Bị đơn chỉ mượn tiền của nguyên đơn với số tiền là 2.130.000.000 đồng, theo 4 giấy chuyển tiền qua ngân hàng mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án.

Những người làm chứng cho nguyên đơn là ông Phan Văn D, bà Tô Thị T là cha mẹ ông T; ông Tô Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H là cậu, mợ của ông T; những người làm chứng còn lại là bạn bè và là người quen của nguyên đơn, nên không khách quan. Không có việc bị đơn giao nhà số 45/5, khu phố 4B, thị trấn D cho phía nguyên đơn.

Ngày 16/3/2021, nguyên đơn có đến nhà bị đơn để yêu cầu làm văn bản xác nhận nợ. Ngày 16/3/2021, bị đơn đã viết giấy xác nhận có nợ nguyên đơn 2.130.000.000 đồng. Giữa nguyên đơn với bị đơn không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà chỉ có vay nợ do hai bên đã có giao dịch vay, mượn nhiều lần với nhau. Bị đơn có hẹn trả hết nợ cho nguyên đơn vào ngày 30 tháng 4 năm 2021, nhưng đất đã bị chủ nợ khác phong tỏa nên chưa trả được nợ. Nay bị đơn chấp nhận trả số nợ trên. Đề nghị Tòa án công nhận nợ để chuyển thi hành án thi hành chung các khoản nợ khác. Bị đơn không giao nhà, giao chìa khoá nhà cho nguyên đơn, còn vì sao nguyên đơn vào ở trong nhà 45/5 khu phố 4B, thị trấn D của bị đơn thì bị đơn không biết.

Về chứng cứ là hình ảnh mà nguyên đơn trích xuất từ máy quay an ninh của Văn phòng công chứng N, bên bị đơn không có ý kiến, không chấp nhận chứng cứ này.

Chứng cứ chứng minh bị đơn mượn tiền, không tính lãi suất với nguyên đơn là giấy xác nhận nợ ngày 16/3/2021 do bị đơn ghi giao cho nguyên đơn và nguyên đơn đã cung cấp cho Toà án.

- Theo đơn yêu cầu độc lập và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông D) trình bày:

Ngày 04/2/2021, bà A, ông N có vay của ông D 1.700.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay nợ, bà A, ông N đã ký hợp đồng ủy quyền thửa 205 tờ bản đồ số 10 khu phố 4B, thị trấn D cho ông D. Hợp đồng có công chứng cùng ngày 04/02/2021. Ông D đã giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn vay đến ngày 04/3/2021. Tuy nhiên, bà A, ông N hẹn lại ngày 20/5/2021 sẽ thanh toán. Đến ngày 20/5/2021, bà A, ông N cũng không thanh toán, nên ông D có đơn yêu cầu độc lập, buộc bà A, ông N thanh toán nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền

lãi 1,5%/tháng, tính từ ngày vay đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 173.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông D thay đổi một phần yêu cầu độc lập về tiền lãi như sau: yêu cầu bà A, ông N trả tiền lãi từ ngày 21/5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 0,83%/tháng (14.110.000 đồng/tháng); thời gian tính lãi là 07 tháng 17 ngày, thành tiền là 106.765.661 đồng.

Ông D không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng uỷ quyền ngày 04/02/2021.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phan Thanh N yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền của ông D ký với bà A, ông N ngày 04/02/2021 là vô hiệu do giả tạo.

Bà T, ông T thống nhất với lời trình bày của ông Phan Thanh N. Riêng việc ông D yêu cầu độc lập về hợp đồng vay tài sản, không liên quan đến bà T, ông T nên ông bà không ý kiến. Do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà A, ông N chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D, đồng ý thanh toán tiền nợ gốc là 1.700.000.000 đồng và nợ lãi là 106.765.661 đồng như ông D xác định. Khi bà A, ông N thanh toán hết nợ cho ông D thì ông D sẽ hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A.

- *Những người làm chứng, ông Hà Minh T1 trình bày:*

Ông T1 với ông T là bạn học từ lớp 01 đến lớp 12. Sáng ngày 30 Tết âm lịch (2020 – 2021), ông T1 có đến nhà ông T để phụ ông T làm vệ sinh nhà mới (nhà số 45/5, khu phố 4B, thị trấn D có cổng bằng sắt hàng rào màu trắng), cùng dọn nhà giúp ông T còn có ông T1, ông H *(làm ở Ngân hàng S và bạn cùng đạp xe thể thao chung)* đến 10 giờ cùng ngày, ông T có mời ông T1 ăn cơm mừng nhà mới, ngoài gia đình thì ông T có mời hàng xóm cùng dự. Việc mua bán nhà đất ông T1 nghe ông T nói là đã giao hết tiền nên chủ là bà A *(tên thường gọi là Ly)* và ông N *(lái xe dịch vụ)* là bên bán đã giao nhà cho ông T, bà T.

- Ông Lê Việt H trình bày:

Ông H với ông T quen biết nhau (*ông H làm tại Ngân hàng S cùng với vợ ông T, và là bạn đạp xe đạp thể thao chung với ông T).* Ngày 30 Tết âm lịch (2020 – 2021), ông H có đến nhà ông T để phụ ông T dọn vệ sinh nhà cùng với ông T1 (căn nhà số 45/5, khu phố 4B, thị trấn D có cổng bằng sắt hàng rào màu trắng). Lúc 10 giờ cùng ngày, ông T có mời ông H ăn cơm, ăn mừng nhà mới. Việc chuyển nhượng (ký hợp đồng, giao tiền, giá cả, bàn giao nhà giữa bên mua, bên bán) ông H không có chứng kiến nhưng ông H nghe T nói đã giao hết tiền, nên chủ là bà A (tên thường gọi là Ly) và ông N (lái xe dịch vụ) là bên bán đã giao chìa khóa vào nhà cho ông T, bà T.

- Ông Nguyễn Việt Minh T2 và bà Trần Vũ Mai T trình bày:

Ông T2, bà Mai T là hàng xóm (nhà số 45/5B kế bên căn nhà 45/5 khu phố 4B, thị trấn D mà vợ chồng ông T dọn về ở). Ông T2, bà Mai T biết bà A, ông N

mua nhà cũ (nhà 45/5) sửa chữa lại và rao bán nhà. Ngày 29/01/2021, bà A dọn đồ đạc là 02 cái nệm ra khỏi nhà. Ông T2, bà Mai T hỏi dọn làm gì thì bà A nói: "*chị đã bán cho ông T bên điện lực D, chiến hữu của em đó*". Ông Triết hỏi: "*chị bán được giá bao nhiêu?"*. Bà A nói: *"chị kêu giá 2 tỷ 3 nhưng bớt còn 2 tỷ 130 triệu.* Bà A dọn đi.

Ngày 30/01/2021, ông T vào mở cửa, quét dọn nhà thì ông T2 có đi sang nhà 45/5 để chào hỏi làm quen. Sáng 30 Tết (ngày 11/02/2021 dương lịch). Ông T2, bà Mai T nhìn thấy ông T cùng nhiều người bạn *(đạp xe thể dục chung)* có đến lau chùi, rửa, quét dọn, kê bàn ghế salon, chậu hoa trong nhà này. Trưa cùng ngày, ông T, cha mẹ ông T có cúng nhà mới và mời ông Triết, bà Mai Trang cùng mấy người bạn *(những người khi sáng dọn nhà phụ)* dùng cơm trưa, chúc mừng nhà mới. Khi đó, ông T2, bà Mai T nghe mọi người dự tiệc nói là đã giao hết tiền nên chủ là bà A *(tên thường gọi là Ly)* và ông N là 2.130.000.000 đồng. Hai bên chưa ký hợp đồng. Từ ngày đó, bố mẹ của ông T là ông Danh, bà Tuyết đến ở trông coi nhà. Khoảng sau tết hơn 01 tháng (không nhớ rõ ngày) thì ông Triết, bà Mai Trang nghe nói có người đến quấy phá khóa cổng nhà. Do có người quấy phá nên cha mẹ ông T sợ và dọn đi, khóa cửa nhà lại. Sự việc ông T, bà T mua nhà đất và đã giao hết tiền cho bên bán (bà A, ông N) là thật. Bà A, ông N không ký thủ tục sang tên cho ông T, bà T là sai. Ông T2, bà Mai T là hàng xóm láng giềng, không có lợi gì trong việc này, nhưng thấy bức xúc về việc làm sai của bên bán.

- Ông Phan Thanh N1 trình bày:

Ông N1 với ông T có mối quan hệ là anh em quen biết với nhau, không có bà con họ hàng gì. Ngày 28/01/2021, ông N1 có cho ông T, bà Đoan T mượn 200.000.000 đồng để ông T đem tiền đặt cọc mua nhà số 45/5 khu phố 4B, thị trấn D của vợ chồng bà Ngọc A (tên thường gọi là bà Ly). Ông N1 có cùng đi chung ông T để đến nhà bà A, nhưng không đặt cọc được vì bà A không nhận cọc mà nói phải trả hết tiền một lần thì hai bên sẽ đi công chứng ngay. Giá bán ban đầu là 2.300.000.000 đồng nhưng bà A, ông N giảm giá còn 2.130.000.000 đồng. Sau Tết âm lịch (năm 2020 – 2021) không nhớ ngày cụ thể, ông Nam có dịp đi công tác ở D và có đi cùng ông T đến nhà số 45/5 khu phố 4B, thị trấn D để xem. Ông T "khoe" đã mua nhà đất nhưng chưa làm sổ.

- Bà Lê Thị Cẩm Q trình bày:

Bà Qvới vợ chồng ông T và vợ chồng bà A không có mối quan hệ bà con họ hàng gì với nhau. Bà Q chỉ là người có nhu cầu mua nhà *(nhà bà Q ở Tây Ninh nhưng bà Q thì đang làm việc tại thị trấn D),* làm việc chung Phòng giao dịch D – Ngân hàng S với bà Đoan T nên biết sự việc. Ngày 30/01/2021, bà Q thông qua mạng facebook nên biết bà A, ông N rao bán nhà trước đó. Bà Q có đến xem căn nhà số 45/5 khu phố 4B, thị trấn D. Bà Quế thấy nhà đẹp, đúng như nhu cầu của bà. Bà Quế có tìm gặp bà A để thương lượng mua. Bà Q hỏi bà A thì bà A nói: "*nhà đã bán cho ông T bên điện lực D với giá 2 tỷ 130 triệu".* Còn việc các bên ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà với nhau như thế nào thì bà Q không

biết. Bà Q biết sự việc ông T, bà T mua nhà đất và đã giao hết tiền cho bên bán (bà A, ông N) là có thật.

- Ông Tô Văn M trình bày:

Ông M là cậu ông T. Khi khai báo tại Toà án, ông M không đọc kỹ biên bản nên khai không có quan hệ gì với ông T. Ông M là người có nhu cầu mua đất nhà nên biết sự việc. Khoảng tháng 02/2021, ông M, bà Hà thông qua trung gian nên biết bà A, ông N rao bán nhà. Ông M, bà H có đến gặp bà A để thương lượng mua nhà, thì bà A nói: "*nhà đã bán cho ông T bên điện lực D với 2 tỷ 130 triệu"*. Ông M, bà H có xem qua căn nhà số 45/5 khu phố 4B, thị trấn D. Ông M, bà H thấy thích căn nhà nên có gặp ông T để hỏi mua lại nhà đất số 45/5 khu phố 4B, thị trấn D thì ông T nói *"nhà tụi em mua để ở chứ không có bán lại"*. Còn việc các bên ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà với nhau như thế nào thì ông M, bà H không biết.

- Ông Nguyễn Hữu H trình bày:

Ngày 16/3/2021, theo tin báo của ông Phan Văn D (cha ruột của ông Phan Văn T) có hai đối tượng vào nhà của con ông D (địa chỉ 45/5 khu phố 4B, thị trấn D) đập phá ổ khóa cửa, nên ông H (Phó trưởng công an thị trấn D) đã cử ông Nguyễn Thanh V là Đội trưởng đội dân phòng thị trấn D cùng anh Nguyễn Quốc K là tổ trưởng bảo vệ khu phố 4B phối hợp cùng ông Nguyễn Hữu L, trưởng ban lãnh đạo khu phố 4B đến hiện trường xử lý. Ông H không trực tiếp tham gia giải quyết. Khi đi công tác về có nghe anh V báo cáo lại là ông D bị đập ổ khóa cửa. Ông D mua ổ khóa tự khóa cửa và không yêu cầu xử lý, giải quyết nên công an không lập biên bản.

- Ông Nguyễn Thanh V trình bày:

Ngày 16/3/2021, theo tin báo của ông Phan Văn D (cha ruột của ông Phan Văn T) có hai đối tượng vào nhà của con ông D (địa chỉ 45/5 khu phố 4B, thị trấn D) đập phá ổ khóa cửa nên lãnh đạo Công an thị trấn là anh Nguyễn Hữu H – Phó công an thị trấn đã cử ông V cùng anh Nguyễn Quốc K là tổ trưởng bảo vệ khu phố 4B phối hợp cùng ông Nguyễn Hữu L, trưởng Ban lãnh đạo Khu phố 4B đến hiện trường xử lý. Khi đến nơi thấy ổ khóa nhà bên trong và bên ngoài bị hư hỏng. Ông D trình bày là nhà do con ông D là ông T mua của bà A *(tên thường gọi là Ly)* mà có đối tượng đến đập phá ổ khóa, nên ông D báo cáo công an thị trấn D. Ông D nói sẽ mua khóa khác khóa cửa lại chờ Tòa án xử lý. Ông D không yêu cầu xử lý, giải quyết nên công an không lập biên bản.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ N trình bày:

Sau Tết âm lịch năm 2021, bà N đang mang thai nên muốn có nơi ở gần cơ quan đang công tác (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D) nên có tìm nhà để thuê. Bà N có tìm đến nhà gặp bà Tô Thị T để hỏi thuê căn nhà 45/5 khu phố 4B, thị trấn D, huyện D (vị trí hẻm đối diện UBND huyện D). Bà T nói giá cho thuê là 3.000.000 đồng/tháng nhưng thỏa thuận là 2.500.000 đồng. Bà N không đặt

cọc. Đến tuần sau, bà N quay lại thì ông D nói nhà không cho thuê mà để cho bà con họ hàng của ông D ở. Bà N chỉ biết như vậy.

- *Ông Nguyễn Hữu L trình bày:*

Ông L là trưởng Ban lãnh đạo Khu phố 4B, thị trấn D. Ông L nhớ gần Tết âm lịch 2020, 2021, ông D (cha ruột ông T) có đến báo với ông là con trai ông là (ông T) đã mua nhà của bà A, nên ông D dời lên ở nhà 45/5 khu phố 4B ở cho yên tĩnh *(vì nhà ông D đang ở giáp đường lộ chính).* Ông D báo để có việc gì khu phố liên hệ. Sau đó khoảng giữa tháng 3 năm 2021, ông D có đến nhà ông L để trình báo việc ông D đang ở nhà 45/5 khu phố 4B thì bị đối tượng xấu vào nhà này tuyên bố lấy lại nhà, không tiếp tục bán cho ông T nữa. Sự việc liên quan đến an ninh trật tự nên ông L có báo lại công an thị trấn D xử lý vì các bên đã tranh chấp ở Toà án.

Tại Bản án số 02/2022/DS-ST ngày 10/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện D đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đoan T, ông Phan Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Đoan T, ông Phan Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N đối với quyền sử dụng đất có diện tích 222,7m^2 thuộc thửa 205 tờ bản đồ số 10 khu phố 4B, thị trấn D huyện D, tỉnh Bình Dương là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Công nhận toàn bộ các tài sản trên đất bao gồm căn nhà cấp 4 có diện tích 78,3m^2, mái che phía trước diện tích 73m^2, mái che phía sau diện tích 40,7m^2, nhà vệ sinh diện tích 3,6m^2; cổng rào phía trước và hàng rào là thuộc sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đoan T, ông Phan Văn T.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Đoan T, ông Phan Văn T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Công nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự:

Bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N trả cho ông Nguyễn Hữu D là 1.806.765.661 đồng (một tỷ tám trăm lẽ sáu triệu bảy trăm sáu mươi lăm ngàn sáu trăm sáu mươi mốt đồng) (gồm tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng cùng tiền lãi 106.765.661 đồng).

Ông D trả lại cho bà A, ông N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 880563 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà A ngày 11/9/2020.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/01/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Nguyễn Thành N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 24/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 2.130.000.000 đồng.

Ngày 24/01/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D có Quyết định kháng nghị phúc thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; cần xem xét hợp đồng ủy quyền đối với sử dụng đất giữa và A và ông D, bảo đảm giải quyết triệt để vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông N, bà A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D vẫn giữ 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 ý kiến:

- 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.

- Về nội dung: Xét có căn cứ xác định bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền cho bị đơn. Không có cơ sở xác định bị đơn vay tiền theo ý kiến của bị đơn nên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện D đối với việc cho rằng không có căn cứ công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Sửa án sơ thẩm về cách tuyên: Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; hủy hợp đồng ủy quyền giữa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông D) đối với quyền sử dụng đất (đang tranh chấp).

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị Ngọc A và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu D thực hiện trong thời hạn luật định là hợp lệ, đương sự đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa rút một phần Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 24/01/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, cụ thể là phần cho rằng không có căn cứ chấp nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Phần nội dung của quyết định kháng nghị không bị rút, Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Các vấn đề về quan hệ pháp luật, thành phần người tham gia tố tụng; thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A và chồng bà là ông Nguyễn Thành N là chủ sử dụng thửa đất số 205, tờ bản đồ số 10, diện tích 222,7m^2 tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN CS03515 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D (thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương) cấp ngày 11/9/2020.

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 222,7m^2 và tài sản gắn liến với đất là căn nhà số 45/5 khu phố 4B, thị trấn D, diện tích 78,3m^2, mái che phía trước diện tích 73m^2, mái che phía sau diện tích 40,7m^2, nhà vệ sinh diện tích 3,6m^2; cổng rào phía trước và hàng rào. Ngày 29/01/2021, hai bên đạt được thỏa thuận giá chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên là 2.130.000.000 đồng. Nguyên đơn đề nghị đặt cọc, nhưng bị đơn không chấp nhận đặt cọc mà nói trả hết tiền 01 lần thì đi công chứng ngay. Nguyên đơn cần nhà để ở nên chấp nhận thanh toán hết tiền để hai bên thực hiện việc công chứng. Nguyên đơn (trực tiếp là ông T) thanh toán bằng hình thức chuyển tiền qua tài khoản của bị đơn (bà A) 04 lần đủ số tiền 2.130.000.000 đồng. Cụ thể như sau: Lệnh chuyển tiền kiêm giấy nộp tiền 1.000.000.000 đồng, 01 lệnh chuyển tiền kiêm giấy nộp tiền 300.000.000 đồng, giấy báo có chuyển 230.000.000 đồng, giấy ủy nhiệm chi chuyển 600.000.000 đồng thể hiện ngày 29/01/2021, có xác nhận của ngân hàng. Tổng số tiền nguyên đơn chuyển qua các lần chuyển khoản được bị đơn thừa nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì tình tiết này thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[4] Bị đơn không thống nhất về mục đích và nội dung chuyển tiền như nguyên đơn trình bày mà xác định đây là khoản tiền nguyên đơn cho bị đơn vay theo giấy mượn tiền ngày 16/3/2021, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Lệnh chuyển tiền kiêm giấy nộp tiền ghi ngày 29 tháng 01 năm 2021 chuyển 1.000.000.000 đồng, ở mục nội dung có ghi "T/T QSDĐ số ph CX880563 GCN CS03515 TD số 205 TBD 10 KP4B TT D Tổng cộng 2.130.000.000 T/T Đợt 1"; 01 lệnh chuyển tiền kiêm giấy nộp tiền ghi ngày 29 tháng 01 năm 2021 chuyển 300.000.000 đồng ở mục nội dung có ghi: "T/T QSDĐ CX880563 GCN CS03515 TD số 205 TBD 10 - KP4B - TT D T/T đợt cuối"; giấy báo có ghi ngày 29 tháng 01 năm 2021 chuyển 230.000.000 đồng ở mục diễn giải có ghi: "Phan Van Tieng T/T QSĐ CX880563 GCNCS03515 TD SO 205 TBD 10 KP4B - TT DAU TIENG – LAN 3"; giấy ủy nhiệm chi ngày

29/01/2021 phần nội dung ghi: "PHAN VAN TIENG CK TT QSDĐ SO PH CX880503, GCN CS03515 TD SO 205 TBD 10 KP4B TC 2.130.000.000, DOT 2". Nguyên đơn (ông T) giải thích nội dung chuyển tiền nêu trên là thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành "CX 880563"; số vào sổ cấp giấy chứng nhận "CS 03515"; thửa đất số 205, tờ bản đồ 10 khu phố 4B. Bị đơn cho rằng nội dung nguyên đơn chuyển tiền như nêu trên không đúng với nội dung tin nhắn do ngân hàng gửi đến điện thoại của bị đơn; cho rằng chứng cứ này có thể thay đổi, bổ sung, giả mạo, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh; cũng không bác bỏ được nội dung ghi trong Lệnh chuyển tiền do nguyên đơn viết ra.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản xác minh thông tin đối với Ngân hàng S, Chi nhánh Bến Cát. Tại văn bản số 05/2021/CV-CNBC ngày 07/7/2021, S xác định nội dung chuyển tiền được thực hiện theo yêu cầu của khách hàng, S không có cơ sở để giải thích những diễn giải nội dung này. Công văn số 43/2021/CV-CNBC ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Ngân hàng S xác nhận các tin nhắn bị đơn (bà A) nhận được nhằm thông tin biến động số dư trong tài khoản của khách hàng. Về nội dung chi tiết của giao dịch thì được thể hiện trên sổ phụ tài khoản và chứng từ lưu trữ tại Ngân hàng S.

[7] Kết quả Tòa án cấp phúc thẩm xác minh đối với Ngân hàng S - Chi nhánh B như sau: Nội dung diễn giải thể hiện trên sổ phụ tài khoản tiền gửi không kỳ hạn được Ngân hàng ghi nhận theo nội dung lệnh chuyển tiền kiêm giấy nộp tiền do người nộp tiền viết ra. Chứng cứ Ngân hàng S cung cấp là "Sổ phụ tài khoản tiền gửi không kỳ hạn/account statement" ngày 29/01/2021 có nội dung ở cột "diễn giải/Remaarks" phù hợp với nội dung "Lệnh chuyển tiền kiêm giấy nộp tiền" và "Ủy nhiệm chi" ngày 29/01/2021. Chứng cứ này cũng phù hợp với chứng cứ là "Sổ phụ tài khoản tiền gửi không kỳ hạn/account statement" ngày 29/01/2021 do S - Chi nhánh Tây Ninh cung cấp theo yêu cầu của bị đơn và bên bị đơn nộp cho Tòa án.

[8] Bị đơn cho rằng số tiền 2.130.000.000 đồng nhận chuyển khoản từ nguyên đơn là tiền nguyên đơn cho bị đơn mượn, thực tế hai bên có giao dịch vay mượn tiền nhiều lần, nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh và điều này cũng không được nguyên đơn thừa nhận. Đối với chứng cứ là "Giấy nhận nợ" ngày 16/3/2021: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giải thích về giấy nợ như sau: ngày 15/3/2021 nguyên đơn kiện bị đơn ra Tòa án về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liến với đất. Ngày 16/3/2021, nguyên đơn đến nhà bị đơn thông báo việc khởi kiện thì bị đơn viết giấy nhận nợ số tiền đã nhận qua việc nguyên đơn chuyển khoản của nguyên đơn để làm tin. Người đại diện hợp pháp của bị đơn thì xác định, do bị đơn đi Côn Đảo, nguyên đơn không liên lạc qua điện thoại được, ngày 16/3/2021 nguyên đơn đến nhà bị đơn để tìm thì bị đơn nghĩ rằng nguyên đơn sợ mất số tiền đã chuyển khoản nên ghi giấy nợ cho nguyên đơn để làm tin.

[9] Xét lời khai như trên của hai bên đương sự không hoàn toàn phù hợp với nhau về lý do bị đơn viết giấy nợ này, nhưng lời khai của bên nguyên đơn phù hợp

với thực tế khách quan là ngày 15/3/2021 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án và ngày 16/3/2021 Tòa án thụ lý vụ án do nguyên đơn khởi kiện; mặt khác nguyên đơn chuyển khoản số tiền 2.130.000.000 đồng cho bị đơn vào ngày 29/01/2021, nghĩa là sau 01 tháng 15 ngày bị đơn mới viết giấy xác nhận nợ.

[10] Những người làm chứng trong vụ án có người có quan hệ thân thích (là cha, mẹ, cậu, mợ của nguyên đơn); có người là bạn bè chung nhóm chạy xe đạp buổi sáng với nguyên đơn (ông T); có người là hàng xóm, tất cả lời khai của những người làm chứng đều xác định thông tin bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn, giá 2.130.000.000 đồng. Nguyên đơn đã tiếp nhận nhà, đất, dọn nhà và để cha mẹ nguyên đơn ở là đúng sự thật. Lời khai của họ là hoàn toàn phù hợp với nhau và phù hợp với lời khai của nguyên đơn, đồng thời phù hợp với những tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ như chứng từ chuyển khoản tiền qua ngân hàng; xác nhận của Ban lãnh đạo khu phố 4B, thị trấn D; Công an thị trấn D, nên có giá trị chứng minh lời khai của nguyên đơn là có căn cứ.

[11] Đã có đủ cơ sở khẳng định tổng số tiền 2.130.000.000 đồng nguyên đơn chuyển khoản cho bị đơn là tiền thanh toán việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liến với đất; không phải tiền vay mượn như bên bị đơn trình bày.

[12] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thấy rằng mặc dù hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (theo nguyên đơn xác định do thiếu trích lục bản vẽ thửa đất và bị đơn thiếu thiện chí thực hiện việc công chứng hợp đồng; thực tế ngày 29/01/2021 hai bên có đến văn phòng công chứng để liên hệ công chứng). Tuy nhiên, nội dung giao dịch thể hiện qua chứng từ (bằng văn bản) của ngân hàng thể hiện người chuyển tiền, người nhận tiền; nội dung thanh toán từng đợt, tổng số tiền thanh toán; mục đích thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số phát hành CX 880563; số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03515, thửa đất số 205, tờ bản đồ số 10); địa chỉ thửa đất. Đây là giao dịch dân sự có đủ diều kiện có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; nhưng vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng (nguyên đơn) đã thanh toán 100% nghĩa vụ trong giao dịch; mặt khác, bị đơn đã giao tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở cho nguyên đơn. Nguyên đơn tiếp nhận tài sản và quản lý, sử dụng, thực hiện quyền sở hữu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch là có căn cứ, đúng pháp luật.

[13] Ngoài ra, nguyên đơn còn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền đối với quyền sử dụng đất giữa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông D). Xét thấy, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn vào ngày 29/01/2021, nhưng đến ngày 04/02/2021 bị đơn ký hợp đồng ủy quyền cho ông D được toàn quyền thực hiện quyền của người sử dụng đất nêu trên là không đúng, trái với nguyên tắc thiện chí và trung thực trong

giao dịch dân sự; gây ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền này là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo, nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[14] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Hữu D là người cho bị đơn vay số tiền 1.700.000.000 đồng và nhận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn, nhưng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Hội đồng xét xử đã nhận định về giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn và có căn cứ công nhận hiệu lực của giao dịch này. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D cung cấp tài liệu là ý kiến ghi âm của cán bộ ngân hàng về việc cho rằng các nội dung chuyển tiền qua tài khoản của nguyên đơn có thể sửa chữa được. Vì vậy không có việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đây là hợp đồng vay tài sản. Xét chứng cứ này không liên quan đến vụ án và không có giá trị chứng minh. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có căn cứ chấp nhận. Nghĩa vụ của bị đơn đối với khoản vay khác mà bị đơn phải thi hành án, Tòa án cấp sơ thẩm có đề cập. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án, nên không xem xét.

[15] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa rút một phần Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện D; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp.

[16] Xét phần Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện D (phần Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương không rút) cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút một phần yêu cầu về tiền lãi, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên đình chỉ giải quyết phần yêu cầu này là thiếu sót. Hội đồng xét xử thấy rằng ông D yêu cầu bị đơn thanh toán 1700.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi theo mức lãi suất 1,5%/tháng, tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm, số tiền là 173.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D xác định yêu cầu bị đơn trả nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng, tính từ ngày 21/5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm, số tiền là 106.765.661 đồng. Đây là trường hợp người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập thay đổi mức lãi suất và thời gian tính lãi dẫn đến thay đổi yêu cầu và việc thay đổi yêu cầu không vượt quá yêu cầu độc lập ban đầu; không phải việc rút một phần yêu cầu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút một phần yêu cầu là không phù hợp. Vì vậy, không cần thiết sửa bản án sơ thẩm về phần này (đình chỉ một phần yêu cầu độc lập) theo Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện D và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Đối với nội dung kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu

lực giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn, nhưng không xét hợp đồng ủy quyền đối với quyền sử dụng đất giữa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông D) là chưa giải quyết triệt để vụ án. Xét phần nội dung kháng nghị này của Viện Kiểm sát nhân dân huyện D là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận; sửa nội dung tuyên trong phần quyết định của bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

[17] Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 18/3/2021 bằng hình thức "phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ". Cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện D để đảm bảo cho việc thi hành án. Việc xử lý Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với hợp đồng vay tài sản.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Ngọc A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu D.

2. Đình chỉ một phần Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 24/01/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D về phần "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đoan T, ông Phan Văn T với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N.

3. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D về phần liên quan hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Ngọc A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu D.

4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 10/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, như sau:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đoan T, ông Phan Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Đoan T, ông Phan Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N có hiệu lực pháp luật đối với quyền sử dụng đất có diện tích 222,7m^2 thuộc thửa 205 tờ bản đồ số 10 khu phố 4B, thị trấn D huyện D, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà cấp 4 có diện tích 78,3m^2, mái che phía trước diện tích 73m^2, mái che phía sau diện tích 40,7m^2, nhà vệ sinh diện tích 3,6m^2; cổng rào phía trước và hàng rào phía trước.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4.2. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự:

Bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N trả cho ông Nguyễn Hữu D số nợ gốc 1.700.000.000 đồng; nợ lãi là 106.765.661 đồng, tổng là 1.806.765.661 đồng (một tỷ tám trăm lẻ sáu triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm sáu mươi mốt đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Hữu D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà A, ông N không thanh toán số tiền trên, thì bà A, ông N còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Ông Nguyễn Hữu D trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 880563, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 03515 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A ngày 11/9/2020;

4.3. Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N với ông Nguyễn Hữu D số công chứng 609, quyển số 01/2021 TP-CC ngày 04/02/2021, lập tại Văn phòng Công chứng N.

Bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N có nghĩa vụ giao và thực hiện thủ tục chuyển tên người sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Đoan T, ông Phan Văn T theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Nguyễn Thị Đoan T, ông Phan Văn T có trách nhiệm phối hợp với bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Nguyễn Thành N và liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động hoặc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4.4. Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp, cộng là 2.110.652 đồng (hai triệu một trăm mười nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng). Bà Nguyễn Thị Đoan T, ông Phan Văn T đã nộp tạm ứng. Bà Nguyễn Thị

Ngọc A, ông Nguyễn Thành N phải chịu toàn bộ. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N trả lại cho bà Nguyễn Thị Đoan T, ông Phan Văn T số tiền 2.110.652 đồng (hai triệu một trăm mười nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng).

4.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.5.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 66.202.970 (sáu mươi sáu triệu hai trăm lẽ hai nghìn chín trăm bảy mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

4.5.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đoan T, ông Phan Văn T các khoản tiền tạm ứng án phí gồm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2016/0045778 ngày 16/3/2021 và số tiền 7.946.027 đồng (bảy triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn không trăm hai mươi bảy đồng) theo Biên lai thu số AA/2021/0006825 ngày 15/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

4.5.3. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu D các khoản tiền tạm ứng án phí gồm 32.303.250 đồng (ba mươi hai triệu ba trăm lẽ ba ngàhìn hai trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu số AA/2016/0045997 ngày 21/5/2021 và số tiền 2.996.250 đồng (hai triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu số AA/2021/0006793 ngày 12/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Thành N và ông Nguyễn Hữu D mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007085 và 007086 cùng ngày 12/01/2022 và số 007154 ngày 25/01/2022.

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Ngô Văn Minh