

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 367/2024/DS-PT

Ngày 19-7-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu trả giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Tâm;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 15 và 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 595/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2024/QĐPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 126/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 36/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 08/2024/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 33/2024/TB-TA ngày 24 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 280/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn D, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ D, khu H, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Văn B; địa chỉ thường trú: tổ F, ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An; địa chỉ liên hệ: số B, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo

văn bản ủy quyền ngày 01/3/2023). Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hồ Thị T, sinh năm 1949 (đã chết ngày 08/01/2020).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Bà Trần Thị Bé B1 (tên gọi khác Trần Thị N), sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố A, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương;

2. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương;

3. Ông Trần Văn K, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp A, xã A, T (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương;

4. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp A, xã A, T (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương;

5. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp A, xã A, T (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương;

6. Ông Trần Văn V (tên gọi khác Trần Văn D1), sinh năm 1965 (đã chết ngày 27/3/2009).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn V:

6.1 Bà Phan Thị M, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp R, xã A, T (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương;

6.2 Bà Trần Thị S, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp R, xã A, T (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương;

6.3 Bà Trần Thị Việt T3, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp R, xã A, T (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Bé B1, bà Trần Thị T1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn T2, ông Trần Thanh H, bà Phan Thị M, bà Trần Thị S và bà Trần Thị Việt T3: Ông Ngô Anh K1, sinh năm 1998; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/10/2022). Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Lê Tuấn T4, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Lê Tuấn T4: Ông Đỗ Văn N1, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/11/2022). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ A, ấp L, xã A, T (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị E, bà Trần Thị T1: Ông Ngô Anh K1, sinh năm 1998; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền 25/10/2022). Có mặt.

4. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: số A, Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn D.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/02/2018, ông Lê Văn D và ông Nguyễn Lê Tuấn T4 là người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị T ký kết Hợp đồng công chứng số 003074, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá thực tế là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng). Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 43, có diện tích 20.541m² tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 267267 (số vào sổ H01316) ngày 31/8/2006 cho bà Hồ Thị T. Ông D đã giao đủ 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) cho ông Nguyễn Lê Tuấn T4 theo Giấy biên nhận cọc ngày 09/02/2018. Đồng thời, ông D cũng nhận được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ khác có liên quan và nhận bàn giao hiện trạng đất từ ông T4 với diện tích thực tế là 20.664,3m². Khi ông D liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai thì được thông báo phần đất này đang bị bà Hồ Thị T ngăn chặn. Ông D đã nhiều lần yêu cầu bà T gỡ bỏ ngăn chặn nhưng không có kết quả. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Hồ Thị T, do bà T đã chết nên yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003074, quyền số 02/TP-CC-SCC/HĐGD do ông Nguyễn Lê Tuấn T4 ký chuyển nhượng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 09/02/2018, giao trả tài sản đã chuyển nhượng cho ông D quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bà T1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T.

Đối với Giấy tay mua bán của bà T và bà E được thiết lập vào tháng 3/2018, trong khi bà T đã ký ủy quyền toàn quyền cho ông T4 vào tháng 12/2017, tiếp đến ông T4 đại diện chuyển nhượng cho ông D vào tháng 02/2018. Thời điểm bà T chuyển nhượng đất cho bà E thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho ông D giữ bản gốc. Đất đã ký chuyển nhượng rồi nên bà T không còn đất để chuyển nhượng cho bà E. Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa bà E và bà T không có thật.

2. Bị đơn, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2016, bà Hồ Thị T và bà Trần Thị T1 (con bà T) có vay của ông Nguyễn

Lê Tuấn T4 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), tiền lãi 9.000.000 đồng/tháng, không hẹn ngày trả, trả được 01 tháng tiền lãi. Đến năm 2017, vay thêm số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), tiền lãi 8.000.000 đồng/tháng, bà T1 trả được 04 tháng tiền lãi. Khi vay tiền của ông T4, bà T có cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ 43, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho ông T4 bằng hình thức ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 017196, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận ngày 08/12/2017 cho ông Nguyễn Lê Tuấn T4 được quyền đại diện cho bà T đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 267267 (số vào sổ H01316) do UBND huyện B cấp ngày 31/08/2006, bà T xác định có ký hợp đồng ủy quyền này để đảm bảo cho khoản tiền vay. Mục đích ký hợp đồng ủy quyền là giả tạo, che dấu cho hợp đồng vay tiền, không nhằm mục đích bán đất.

Năm 2018, bà T chuyển nhượng một phần thửa đất số 122 cho bà Nguyễn Thị E để lấy tiền trả nợ cho ông T4. Khi trả cho ông T4 số tiền 400.000.000 đồng thì ông T4 nói để ông T4 làm thủ tục tách sổ cho bà E và làm sổ phần còn lại của khu đất này cho các con bà T nên bà T không đòi lại sổ gốc. Do thời gian lâu quá không thấy ông T4 làm xong sổ nên bà T mới đi đòi lại sổ thì ông T4 giao cho bà T sổ giả. Khi bà T nộp sổ này ở Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thì bị phát hiện sổ giả nên tịch thu sổ này và báo Công an. Lúc này, bà T và gia đình mới biết ông T4 đã chuyển nhượng đất của bà T cho D ngày 09/02/2018.

Ông T4 thừa nhận việc vay mượn giữa bà T, bà T1 và ông T4, việc ông T4 vay tiền ông D và ký hợp đồng chuyển nhượng giả tạo để đảm bảo khoản vay của ông T4 với ông D. Hiện trạng đất thì một phần bà T chuyển nhượng cho bà E (chưa làm thủ tục tách sổ được) bà E đã rào lại nhưng chưa sử dụng, phần còn lại bà T và gia đình đang trồng cao su trên đất, sau này con trai bà T là ông H quản lý, sử dụng cao su trên đất. Hiện tại, ông H vẫn là người quản lý, sử dụng, thu hoạch mủ cao su trên đất, quản lý, sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông D, phía bị đơn hoàn toàn không đồng ý do thực tế không có việc chuyển nhượng này.

Bà T1 với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T có yêu cầu phản tố là: tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003074, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Sở Sao ngày 09/02/2018 giữa ông Lê Văn D và ông Nguyễn Lê Tuấn T4 là vô hiệu và buộc ông Lê Văn D giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 267267 (số vào sổ H01316) do UBND huyện B cấp ngày 31/8/2006 cho bà Hồ Thị T đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Ông Nguyễn Lê Tuấn T4 và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Lê Tuấn T4 là ông Đỗ Văn N1 trình bày:

Năm 2016 và năm 2017, bà Trần Thị T1 (là con gái của bà Hồ Thị T) có vay của ông Nguyễn Lê Tuấn T4 số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) có

bảo đảm bằng việc bà Hồ Thị T ký Hợp đồng ủy quyền số 017196, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận ngày 08/12/2017 và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 267267 mang tên bà T cho ông T4 giữ.

Ngày 09/02/2018, ông Nguyễn Lê Tuấn T4 có vay của ông D số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) và để đảm bảo cho khoản vay này ông T4 dùng hợp đồng ủy quyền ký với bà T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D. Bản chất vụ việc này là ông T4 vay tiền của ông D và ký hợp đồng chuyển nhượng làm tin, thật sự không có việc mua bán đất. Ông D cũng không đi xem đất hay tìm hiểu thông tin gì về đất. Ông T4 đã trả được cho ông D số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) trong tổng số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) đã vay.

Ngày 13/4/2018, bà T1 trả đủ số tiền vay 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho ông T4 nhưng không lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nhờ ông T4 làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng một phần đất này cho bà Nguyễn Thị E. Sau đó, ông T4 không làm thủ tục tách thửa được nên phía bà T1, bà T đòi lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 267267. Tuy nhiên, do đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D nên ông T4 đã dùng giấy tờ giả giao trả cho bà T. Sau đó ông T4 bị khởi tố và Tòa án tuyên phạm tội: “Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức”. Ông T4 không thông báo cho bà T, bà T1 biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D. Bản chất của vụ việc là bà T1 vay tiền của ông T4 và bà T ký hợp đồng ủy quyền để đảm bảo khoản vay. Ông T4 vay tiền của ông D nên ký hợp đồng chuyển nhượng căn cứ trên hợp đồng ủy quyền của bà T để đảm bảo khoản vay. Do đó, ông T4 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D, đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà T1. Ông T4 đồng ý trả số tiền vay còn thiếu cho ông D là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Ông T4 không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

3.2. Bà Nguyễn Thị E và người đại diện hợp pháp trình bày: Thống nhất toàn bộ trình bày của phía bị đơn. Bà Nguyễn Thị E có mua bằng giấy tay một phần đất trong tổng thửa đất của bà T. Do ông D khởi kiện nên bà E chưa làm thủ tục tách thửa được. Bà E xác định bà E chỉ trình bày ý kiến đối với vụ án và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

3.3. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) trình bày: Không có ý kiến gì trong vụ án này. Có văn bản đề nghị xem xét giải quyết vắng mặt.

3.4. Bà Trần Thị T1 và người đại diện hợp pháp trình bày: Thống nhất trình bày của phía bị đơn. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Hồ Thị T.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Hồ Thị T.

2.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003074, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) ngày 09/02/2018 giữa ông Lê Văn D và ông Nguyễn Lê Tuấn T4 là vô hiệu.

2.2 Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê Tuấn T4 có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Lê Văn D số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) và tiền lãi chậm trả từ ngày 09/02/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 3.348.333.332 đồng (ba tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi hai đồng). Tổng số tiền ông Nguyễn Lê Tuấn T4 phải trả cho ông Lê Văn D là 9.348.333.332 đồng (chín tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi hai đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.3 Nguyên đơn Lê Văn D có trách nhiệm trả cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Hồ Thị T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 267267 (số vào sổ H01316) do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 31/8/2006 cho bà Hồ Thị T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/9/2023 nguyên đơn ông Lê Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

- 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 tố tụng: Căn cứ lời khai của bị đơn (bút lục 35-37), Bản án hình sự số 198/2019/HSST ngày 08/11/2019 của TAND thị xã Bến Cát xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2017 giữa bà T và ông T4 là để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000 đồng của bà T và bà T1 đối với ông T4 nên có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2017 là vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự. Ông T4 có tư cách là người được ủy quyền trong Hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2017 nên khi hợp đồng ủy quyền vô hiệu thì các giao dịch do ông T4 xác lập xuất phát từ hợp đồng ủy quyền này đều không có hiệu lực. Gia đình bà T vẫn đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Ông D không chứng minh được có quá trình quản lý, sử dụng đất. Do đó, ông D không thuộc trường hợp ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2017 giữa bà T với ông T4 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T (do ông T4 làm đại diện) với ông D vô hiệu là có cơ sở. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên kháng cáo không được chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 20/9/2023, nguyên đơn ông Lê Văn D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Lê Tuấn T4 và Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H1 vắng mặt do có đơn đề nghị vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn D:

[2.1] Bà Hồ Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 122, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã A, T (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 267267 (số vào sổ: H01316) ngày 31/8/2006. Trên đất có cây cao su đang khai thác do gia đình bà T trồng năm 2007 và 02 ngôi mộ.

Ngày 08/12/2017, bà Hồ Thị T và ông Nguyễn Lê Tuấn T4 ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 017196, quyển số: 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2017 tại Văn phòng C.

Ngày 09/02/2018, ông Nguyễn Lê Tuấn T4 (là người đại diện của bà Hồ Thị T theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 017196, quyển số: 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Sở C) và ông Lê Văn D ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 003074, quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2018 tại Văn phòng C.

Ngày 14/9/2018, ông Nguyễn Lê Tuấn T4 (là người đại diện của bà Hồ Thị T) và ông Lê Văn D ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 014690, quyền số: 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2018 tại Văn phòng C.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn và ông Nguyễn Lê Tuấn T4 xác định ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 017196, quyền số: 12TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng ngày 08/12/2017 giữa bà Hồ Thị T và ông Nguyễn Lê Tuấn T4 là để đảm bảo cho số tiền vay 400.000.000 đồng do bà T và bà Trần Thị T1 (con bà T) vay của ông T4 vào năm 2016 và năm 2017. Ông T4 thừa nhận vào ngày 13/4/2018, bà Trần Thị T1 đã trả hết nợ vay cho ông T4 là 400.000.000 đồng và ông T4 vẫn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 267267 (số vào sổ: H01316) được cấp ngày 31/8/2006 để thực hiện thủ tục tách thửa đối với phần đất bà T chuyển nhượng cho bà E theo Hợp đồng về việc tách thửa ngày 17/8/2018 (các bút lục 290, 299 – 302, 339). Đồng thời, ông T4 thừa nhận sự việc bà T đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do ông T4 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nên ông T4 đã làm giả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền công chứng để đưa bà T. Do hành vi của T4 bị phát hiện nên đã bị truy tố, xét xử tại Bản án hình sự sơ thẩm số 198/2019/HSST ngày 08/11/2019 của TAND thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương đã tuyên bố Nguyễn Lê Tuấn T4 phạm tội “Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức”.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa bà T và ông T4 có giao dịch vay tài sản với số tiền vay là 400.000.000 đồng và để đảm bảo cho hợp đồng vay bà T và ông T4 đã ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 017196, quyền số: 12TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 08/12/2017, cho nên hợp đồng ủy quyền là giả tạo, không có thật và căn cứ khoản 1 Điều 124 và Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 017196, quyền số: 12TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng ngày 08/12/2017 là vô hiệu.

Do Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 017196, quyền số: 12TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng ngày 08/12/2017 giữa bà T và ông T4 là vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập và xác định ông D không thuộc trường hợp bên thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 003074, quyền số: 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng ngày 09/02/2018 giữa ông T4 (đại diện ủy quyền của bà T) và ông D cũng vô hiệu theo.

Tại mục [2.4] phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “*Cả hai không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xem xét mức độ lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu, không xem xét giải quyết về bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu*”, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại xử lý hậu quả của hợp đồng là buộc ông T4 trả cho ông D số tiền 6.000.000.000 đồng và buộc ông T4 phải bồi thường thiệt hại cho ông D do chiếm giữ số tiền trên theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm kể từ nhận tiền cho đến ngày xét

xử sơ thẩm (ngày 07/9/2023) với số tiền là 3.348.333.332 đồng là chưa đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Trong vụ án này, ông T4 xác định vay của ông D số tiền 6.000.000.000 đồng và đã trả tiền vay 2.000.000.000 đồng. Ông D không thừa nhận cho ông T4 vay tiền mà xác định chỉ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T4 với giá là 6.000.000.000 đồng. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 15/11/2022 của Hội đồng định giá tài sản thị xã (nay là thành phố) B và Biên bản định giá tài sản ngày 17/4/2024 của Hội đồng định giá tài sản tỉnh Bình Dương xác định giá trị đất tranh chấp là 2.800.000 đồng/m². Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 43 có diện tích đo đạc thực tế là 20.699,8m² (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 3-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) B phát hành ngày 16/01/2023). Như vậy, phần đất tranh chấp có tổng giá trị là 57.959.440.000 đồng (năm mươi bảy tỷ, chín trăm năm mươi chín triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn đồng). So với giá trị đất 6.000.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 003074, quyền số: 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng ngày 09/02/2018 thì chênh lệch rất lớn. Bản chất giao dịch dân sự giữa ông D và ông T4 chưa rõ là vay hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong vụ án này ông D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho nên khi giải quyết vụ án phải giải quyết luôn hậu quả của hợp đồng nếu có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 003074, quyền số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2018 là vô hiệu, đồng thời phải xác định các bên tham gia giao dịch có lỗi hay không có lỗi, nếu có lỗi thì phải xác định lỗi của bên nào, có thiệt hại thực tế xảy ra không, có trách nhiệm bồi thường thiệt hại hay không, ai chịu trách nhiệm bồi thường và phải xác định giá đất vào thời điểm ông T4 và ông D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 09/02/2018) để xác định chênh lệch giá trị đất, từ đó mới giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự và giải quyết triệt để vụ án.

[2.3] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa đúng quy định của pháp luật, chưa giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được do vi phạm nguyên tắc hai cấp xét xử nên cần hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Cho nên kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là chưa phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét, quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[4] 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, khoản 3 Điều 308, Điều 310, 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 nguyên đơn ông Lê Văn D.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho ông Lê Văn D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012262 ngày 20/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương (do ông Lưu Văn B nộp thay).

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 Bến Cát;
- TAND thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc