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

Bản án số: 170A/2025/DS-PT
Ngày 20-3-2025
V/v tranh chấp hợp đồng hợp tác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 Thanh Tùng.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - 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 Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 3 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: 662/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng hợp tác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày ngày 03 tháng 04 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 609/2024/QĐ-PT, ngày 27 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 74/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 143/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy P, sinh năm 1982; địa chỉ: số A đường A, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thu T, sinh năm 1998 hoặc bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1996; cùng địa chỉ liên hệ: số D, đường số I, TTHC D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/4/2023); bà T có mặt, bà L vắng mặt.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Lê Văn C, sinh năm 1984; địa chỉ: E, tổ D, khu phố E, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: chung cư H Plus số A, T, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2/ Ông Nguyễn Phương H, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: số B tổ A, khu phố A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số E khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1/ Ông Lê Cao T1, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang; vắng mặt.

2/ Bà Hồ Thị Kim H1, sinh năm 1986; địa chỉ: E, tổ D, khu phố E, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: Chung cư H Plus số A, T, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3/ Bà Phạm Thị D, sinh năm 1983; địa chỉ: số E, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4/ Ông Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: số D đường số A, khu nhà ở S, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5/ Văn phòng C1; địa chỉ: đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6/ Văn Phòng C2; địa chỉ: Ô - Lô A, khu nhà ở thương mại P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7/ Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1992; địa chỉ: số A đường A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Phương H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T trình bày:

Năm 2018, ông Nguyễn Duy P, ông Lê Văn C và ông Nguyễn Phương H đã thoả thuận cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất số 3094, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 139683, số vào sổ cấp GCN số CS25159 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018. Thời điểm góp vốn, các bên thỏa thuận mỗi người sẽ góp số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng, khi chuyển nhượng đất cho người khác phải cùng nhau bàn bạc và được sự đồng ý của tất cả các bên, lợi nhuận được phân chia phù hợp dựa trên số tiền góp vốn. Vì quen biết nhau từ trước nên thoả thuận về việc góp vốn và phân chia các bên chỉ cam kết bằng lời nói mà không lập văn bản. Lúc nhận chuyển nhượng đất, ông P là người đại diện đặt

cọc, giao tiền trực tiếp cho chủ sử dụng đất cũ với số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Số tiền đặt cọc này do ông P tự bỏ ra, ông C và ông H không có đóng góp. Đến tháng 10/2018, các bên thỏa thuận và thống nhất để ông H là người ký hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2019, ông P sử dụng tiền cá nhân, trực tiếp đứng ra đổ đất nâng nền và xây dựng hàng rào tại thửa đất trên. Để thuận lợi cho việc quản lý, trông coi thửa đất nên ngày 22/01/2019, cả 03 người thống nhất để ông H thực hiện uỷ quyền toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất trên cho ông P theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001220, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Khoảng giữa năm 2019, ông C ngỏ ý mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chứng minh tài chính vay tiền ngân hàng. Do vậy, cả 03 người đã bàn bạc và đồng ý thay đổi người đứng tên trên giấy chứng nhận từ ông H qua cho ông C thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008705, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019 tại Văn phòng C1, sau đó được đăng ký biến động sang tên ông Lê Văn C vào ngày 27/6/2019. Kể từ thời điểm đó đến nay, các bên không cùng nhau thỏa thuận thêm bất cứ việc gì khác mà thửa đất này vẫn được ông P sử dụng ổn định đến nay. Sau đó, ông P phát hiện thửa đất mà 03 người góp tiền mua chung thì ông C và ông H đã bí mật thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tài sản này mà không hỏi ý kiến của ông P. Sau thời gian tìm hiểu thì ông P phát hiện ra những sự kiện xảy ra đối với thửa đất trên như sau:

1. Ngày 10/10/2019, ông C đã thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Lê Cao T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 015313, quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

2. Ngày 29/11/2022, ông Lê Cao T1 thực hiện uỷ quyền toàn quyền sử dụng, định đoạt toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Tiến Đ theo Hợp đồng ủy quyền số 6308, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

3. Ngày 27/12/2022, ông Lê Cao T1 do ông Nguyễn Tiến Đ đại diện theo ủy quyền đã thực hiện việc chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Phương H theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) đối với thửa đất số 3094 tại Văn phòng C1 và được tách ra làm 02 thửa đất là thửa đất số 3423 với diện tích 339,2m² và thửa đất số 3424 với diện tích 336,5m². Cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023066, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 41, diện tích 339,2m²; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 023065, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng thửa đất số 3424, tờ bản đồ số 41, diện tích 336,5m². Ông C và ông H thực hiện các giao dịch nêu trên mà không thông qua ý kiến của ông P, cũng không thông báo cho ông P. Đến khi phát hiện ra sự việc thì ông P đã nhiều lần yêu cầu cả ông H và ông C phải giải quyết quyền lợi của mình vì ông P là người góp vốn và góp phần công sức cũng như tiền của để bồi đắp, cải thiện mảnh đất trên. Mặc dù vậy, ông H và ông C đều cố tình trốn tránh không giải quyết. Hành vi của ông H và ông C

đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P nên ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phương H và ông Lê Văn C số công chứng 008705, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019.

2/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C và ông Lê Cao T1 số công chứng 015313, quyển số 15/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2019.

3/ Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Cao T1 và ông Nguyễn Tiến Đ số công chứng 6308, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2022.

4/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) giữa ông Lê Cao T1 và ông Nguyễn Phương H số công chứng 023066, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2022.

5/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) giữa ông Lê Cao T1 và ông Nguyễn Phương H số công chứng 023065, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2022.

6/ Công nhận cho ông P được quyền đồng sở hữu đối với phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO139683, số vào sổ cấp GCN số CS25159, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018 thuộc thửa đất số 3094, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng nêu trên bị vô hiệu và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền đồng sở hữu đối với thửa đất số 3094, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng một phần diện tích đất tương ứng với phần vốn góp của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án giao cho nguyên đơn phần đất có giá trị lớn hơn phần vốn góp được nhận thì nguyên đơn sẽ thanh toán lại phần giá trị vượt quá cho người còn lại. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 32988 và số CS 32987 cấp cho ông Nguyễn Phương H thì đề nghị Tòa án xem xét theo quy định. Đồng thời, nguyên đơn xác định không tranh chấp đối với tất cả các tài sản gắn liền với đất. Đối với những tài sản di dời được thì nguyên đơn sẽ tự nguyện di dời, đối với tài sản nào không di dời được thì nguyên đơn tự nguyện bàn giao cho người được giao đất. Nguyên đơn cũng không yêu cầu tính công sức đóng góp trong việc cải tạo, nâng nền đối với thửa đất.

2. Ý kiến của bị đơn ông Lê Văn C trong Biên bản lấy lời khai ngày 23/8/2023:

Ông C, ông P và ông H là bạn bè quen biết và có làm ăn với nhau. Năm 2018, ba người cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất số 3094, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận số phát hành CO 139683, số vào sổ CS25159 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018. Giá trị chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng. Mỗi người góp số tiền 1.300.000.000 đồng. Lúc mua đất, ông P là người đặt cọc và giao tiền chuyển nhượng cho chủ đất. Sau đó, ba người cùng thống nhất để cho ông H đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ba người thống nhất để ông H ra văn phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền quyết định đối với tài sản này cho ông P. Khoảng giữa năm 2019, ông C có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên đã ngỏ lời với ông H và ông P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông H và ông P thống nhất đồng ý cho ông C dùng tài sản này để vay tiền ngân hàng. Để làm được thủ tục vay thì ông P và ông C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho ông C. Do ông C không đủ điều kiện vay ngân hàng nên sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt hình thức cho ông Lê Cao T1 (là bạn thân của ông, hiện nay ông T1 đang sinh sống cụ thể ở địa chỉ nào thì ông C không biết để cung cấp cho Tòa án) để ông T1 đứng tên vay tiền ngân hàng giúp ông C tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (gọi tắt là Ngân hàng A) với số tiền 5.000.000.000 đồng. Hàng tháng, ông C là người đứng ra trả nợ gốc và lãi. Ông C chỉ cho ông H và ông P biết việc ông đã vay tiền, không cho hai ông biết việc ông đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông T1. Ông C chỉ nhờ ông T1 đứng tên giùm để vay tiền Ngân hàng chứ thực tế ông T1 không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến tài sản và khoản vay của ông C. Đến đầu năm 2022, do ông C gặp khó khăn về kinh tế nên gặp khó khăn trong việc đóng tiền gốc và tiền lãi hàng tháng cho Ngân hàng. Vì vậy, ông C đã thông báo cho H biết về việc gặp khó khăn trong việc trả nợ cho ngân hàng, nếu không xử lý được thì sợ bị ngân hàng phát mãi tài sản, ông báo để H đứng ra trả nợ ngân hàng giúp và lấy tài sản về. Khi đó, ông C có nói với ông H về quyền lợi của ông P liên quan trong khối tài sản này thì ông H nói sẽ nói chuyện và xử lý với ông P. Cùng thời điểm này, ông C cũng báo với P về việc đất đang nhờ ông T1 đứng tên để vay ngân hàng, để ông H đứng ra xử lý nợ và lấy sổ đỏ về thì ông C và ông H đã ước định tài sản dao động từ 8.000.000.000 đồng đến 9.000.000.000 đồng. Như vậy, khi ông H bỏ tiền ra trả nợ cho ngân hàng thay cho ông C thì ông H được toàn quyền quản lý, sử dụng tài sản này vì số tiền ông H bỏ ra đã tương đương với giá trị tài sản ước định. Còn quyền lợi của ông P thì ông C sẽ là người đứng ra chịu trách nhiệm với ông P. Sau đó, ông C có thông báo với ông P về việc tài sản để ông C tự xử lý chứ không nói với ông P cụ thể về việc ông H đứng ra trả tiền ngân hàng giúp ông C và ông C đã chuyển hết tài sản cho ông H. Số tiền ông H đã đứng ra trả nợ ngân hàng giúp ông C khoảng 4.300.000.000 đồng. Khi trao đổi với ông H thì ông C có nói với ông H về việc ông C sẽ chịu trách nhiệm với ông P nên ông H đã trả nợ lấy sổ đất ra. Sau đó, ông T1 đã làm thủ tục chuyển toàn bộ quyền sử dụng

đất cho ông H đứng tên. Ông C không biết việc ông H đã tách thửa đất thành hai thửa và đã được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông C đề nghị Tòa án bác toàn bộ. Ông C xác định trong tất cả các giao dịch đã thực hiện đều hợp pháp. Hiện nay, ông H đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tư cách cá nhân, không còn quyền lợi hợp tác nào của ông C và ông P nữa. Đối với quyền lợi của ông P thì ông P cho phép ông C được xử lý tài sản nên ông C đã xử lý tài sản cho ông H, còn quyền lợi của ông P thì ông C sẽ là người chịu trách nhiệm với ông P. Ông C và ông Nguyễn Tiến Đ là bạn bè nhưng ông C không biết địa chỉ cụ thể của ông Đ để cung cấp cho Tòa án. Sau khi ông C và ông H thống nhất chuyển quyền tài sản cho ông H thì ông C có báo với ông T1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông H. Ông C không biết việc ông T1 ủy quyền cho ông Đ để làm việc gì liên quan đến đất. Hiện nay, tài sản này ông H đang quản lý, sử dụng. Việc góp vốn mua tài sản đang tranh chấp là việc làm ăn riêng của ông C, không liên quan đến tài sản vợ chồng nên ông C là người chịu tất cả nghĩa vụ phát sinh đối với tài sản này. Ông C đề nghị Tòa án không đưa vợ ông C tham gia tố tụng với tư cách gì trong vụ án này.

3. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Phương H và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Phương H là ông Huỳnh Tấn L1 trình bày:

Ông P và ông C là bạn bè quen biết với nhau từ trước. Sau khi quen biết với ông P và ông C thì năm 2018 ông H, ông P, ông C cùng hùn tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất số 3094, diện tích 675,7m^2, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng. Việc tìm hiểu vấn đề pháp lý liên quan đến thửa đất này do ông P và ông C chủ trì. Ông H đã góp vào số tiền 1.300.000.000 đồng. Ông H đưa tiền mặt một lần tại Văn phòng C1. Ba người đồng ý để ông H đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tại Văn phòng Công chứng và đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO139683, số vào sổ cấp GCN số CS25159 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H làm hợp đồng ủy quyền toàn quyền thửa đất cho ông P. Việc hợp tác giữa ba bên là thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Một thời gian sau, ông P gọi điện báo cho ông H biết việc ông C cần tiền nên muốn mượn thửa đất để thế chấp vay ngân hàng. Ban đầu, ông H không đồng ý nhưng sau đó ba anh em bàn bạc lại với nhau thì ông H đồng ý. Ông H cho rằng chỉ đồng ý cho ông C thế chấp thửa đất để vay tiền chứ không đồng ý việc ông P sang tên thửa đất cho ông C, khi nào ông C vay tiền thì ông sẽ là người được gọi đi ký tên vì ông là người đứng tên thửa đất. Sau đó, ông H đã nhiều lần liên lạc với ông P, ông C để giải quyết vấn đề tài sản nhưng không được. Do lỗi của ông P và ông C nên thửa đất mới sang tên cho ông Lê Cao T1 đứng tên. Vì vậy, việc hợp tác giữa ông P, ông C và ông H đã chấm dứt từ thời điểm ông C tự ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho ông Lê Cao T1. Đến khoảng cuối năm 2022, sau nhiều lần liên hệ thì ông C mới cho

ông H biết đất đang đứng tên ông Lê Cao T1 và đang được ông T1 thế chấp để vay tiền của Ngân hàng A. Lúc này, ông H xác định mình đã bị lừa rồi nên tìm mọi cách lấy được thửa đất về nên ông H đã liên lạc trực tiếp với ông T1 để nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất về cho ông H. Vì vậy, việc ông H đứng tên thửa đất như hiện nay là xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với ông Lê Cao T1. Ông H đã trả tiền chuyển nhượng thửa đất cho ông Lê Cao T1 và nhận đất, sang tên thửa đất đúng quy định của pháp luật. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T1 là ngay tình nên có hiệu lực. Ông T1 đã tách thửa đất thành hai thửa để chuyển nhượng lại cho ông H. Giá trị chuyển nhượng mỗi hợp đồng là 150.000.000 đồng (hai hợp đồng chuyển nhượng có tổng giá trị là 300.000.000 đồng). Do thời gian này, thửa đất đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng A nên ông H đã đứng ra trả nợ cho Ngân hàng số tiền ông T1 còn nợ khoảng 4.600.000.000 đồng để lấy sổ ra. Tuy nhiên, ông H xác định số tiền 4.600.000.000 đồng là tiền ông trả nợ cho Ngân hàng cho khoản vay của ông T1 để lấy sổ đất ra, không phải là tiền chuyển nhượng thửa đất 3094. Trong quá trình ông H làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất này không có ý kiến của ông P và ông C. Vì thời điểm này ông T1 là người đứng tên sổ thì ông H chỉ giao dịch trực tiếp với ông T1 chứ không cần ý kiến của ông P và ông C nữa.

Cho đến nay, quyền và lợi ích của ông H trong mối quan hệ hợp tác giữa ba người là ông P, ông C, ông H vẫn chưa được giải quyết. Ông H đề nghị Tòa án xem xét giải quyết rõ đúng sai trong vụ án này để đảm bảo quyền lợi của ông. Việc ông H nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất từ ông T1 là hợp pháp và ngay tình nên phải được pháp luật công nhận. Ông P cố ý xây dựng trái phép và sử dụng tài sản làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Ông H xác định số tiền ông H sử dụng để góp vốn với ông P, ông C và số tiền ông H đã trả nợ cho ngân hàng đều là tài sản chung của hai vợ chồng. Tại phiên tòa, ông H cho rằng ngoài số tiền ông H tất toán khoản vay cho Ngân hàng A là 4.282.671.706 đồng thì ông H còn trả tiền gốc và lãi cho ông C khoảng hai tháng nữa, số tiền cụ thể thì ông H không nhớ.

4. Ý kiến của bà Phạm Thị D có người đại diện hợp pháp là ông Huỳnh Tấn L1:

Thống nhất ý kiến với bị đơn ông Nguyễn Phương H đã trình bày. Bà D xác định số tiền ông H sử dụng để góp vốn với ông P, ông C và số tiền ông H đã trả nợ cho Ngân hàng A đều là tài sản chung của hai vợ chồng.

5. Ý kiến của Văn phòng C2: Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Ý kiến của Văn phòng C1: Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

7. Ý kiến của bà Nguyễn Thị T2: Bà T2 xác định số tiền ông P góp vốn với ông C và ông H là tài sản riêng của ông P không liên quan đến tài sản chung

vợ chồng. Bà T2 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 03 tháng 04 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phương H, bà Phạm Thị D do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Duy P ký kết với ông Lê Văn C do Văn phòng C3 số 008705, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019 bị vô hiệu.

2/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Hồ Thị Kim H1 và ông Lê Cao T1 do Văn phòng C3, quyển số 15/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2019 bị vô hiệu.

3/ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Cao T1 và ông Nguyễn Tiến Đ do Văn phòng C4, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2022 bị vô hiệu.

4/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) giữa ông Lê Cao T1 do người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Tiến Đ ký kết với ông Nguyễn Phương H do Văn phòng C3 số 023066, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2022 bị vô hiệu.

5/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) giữa ông Lê Cao T1 do người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Tiến Đ ký kết với ông Nguyễn Phương H do Văn phòng C3 số 023065, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2022 bị vô hiệu.

6/ Ông Nguyễn Duy P được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 3424, tờ bản đồ số 41, diện tích 336,5m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS32987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/3/2023 (ký hiệu B trên bản vẽ kèm theo).

7/ Ông Nguyễn Phương H, bà Phạm Thị D được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 41, diện tích 339,2m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS32988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/3/2023 (ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

8/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Duy P về việc tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 41, diện tích 339,2m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương để bàn giao quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phương H và bà Phạm Thị D.

9/ Buộc ông Lê Văn C phải thanh toán cho ông Nguyễn Phương H và bà Phạm Thị D số tiền 1.129.405.040 đồng (một tỷ một trăm hai mươi chín triệu bốn trăm lẻ năm nghìn không trăm bốn mươi đồng).

10/ Buộc ông Nguyễn Duy P phải thanh toán cho ông Nguyễn Phương H và bà Phạm Thị D số tiền 1.557.733.334 đồng (một tỷ năm trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 16/7/2024 ông Huỳnh Tấn L1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Phương H và đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và bà D thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên buộc bị đơn ông Lê Văn C phải thanh toán cho ông Nguyễn Phương H và bà Phạm Thị D số tiền 1.254.255.040 đồng do ông H đã thanh toán tiền cho Ngân hàng A số tiền 4.407.550.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định số tiền vợ chồng ông H trả nợ cho Ngân hàng A thay cho khoản vay của ông Lê Cao T1 vào ngày 18/11/2022 là 4.282.671.706 đồng là có thiếu sót, chênh lệch số tiền là 124.850.000 đồng. Chứng cứ ông H xuất trình là bảng sao kê tài khoản của ông Nguyễn Phương H tại Ngân hàng A từ ngày 01/9/2022 đến ngày 04/11/2022.

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: Nhận thấy, nội dung kháng cáo của ông H và bà D là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phương H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D, sửa một phần bản án sơ thẩm về chênh lệch số tiền là 124.850.000 đồng theo chứng cứ do ông H xuất trình là bảng sao kê tài khoản của ông Nguyễn Phương H tại Ngân hàng A từ ngày 01/9/2022 đến ngày 04/11/2022. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

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 lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thừa nhận năm 2018 ông P, ông C, ông H cùng hợp tác với nhau để nhận chuyển nhượng thửa đất số 3094,

tờ bản đồ số 41, diện tích 675.7m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 3.900.000.000 đồng, mỗi người góp số vốn bằng nhau là 1.300.000.000 đồng. Việc hợp tác chỉ thỏa thuận miệng và không lập thành văn bản. Ông P là người tìm hiểu pháp lý thửa đất. Cả ba người đều thống nhất cử ông H là người đứng tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO139683, số vào sổ cấp GCN số CS25159 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018 thì ông H đã làm hợp đồng ủy quyền cho ông P toàn quyền quản lý, sử dụng đất. Khi quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất hợp tác này phải được sự đồng ý của ba người. Xét thấy, sự thừa nhận của đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO139683, số vào sổ cấp GCN số CS25159 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018 thì ông H đã làm hợp đồng ủy quyền cho ông P toàn quyền quản lý, sử dụng đất theo hợp đồng ủy quyền số 001220 ngày 22/01/2019 tại Văn phòng C1. Ông P xác định, do ông C có nhu cầu sử dụng thửa đất để thế chấp vay tiền nên nhờ ông P và ông H sang tên thửa đất cho ông C. Sau khi bàn bạc cả ba người đã đồng ý sang tên thửa đất cho ông C thế chấp vay tiền của ngân hàng một thời gian. Vì vậy, từ hợp đồng ủy quyền vẫn còn hiệu lực thì ông P đã đại diện đứng tên hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phương H, bà Phạm Thị D do ông Nguyễn Duy P đứng tên đại diện ký kết với ông Lê Văn C số công chứng 008705, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019. Từ hợp đồng này ông C đã được cập nhật biến động đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản lấy lời khai ông C xác định, được sự đồng ý của cả ba người thì ông P mới đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất sang tên cho ông C. Ông H cho rằng việc ông P chuyển nhượng tài sản, sang tên thửa đất cho ông C là không đúng ý của ông H vì ông H chỉ biết ông C có nhu cầu sử dụng đất thế chấp để vay tiền đến khi nào ký hợp đồng vay gì thì ông H mới ra ký tên chứ không đồng ý sang tên thửa đất cho ông C như ông P đã làm. Xét thấy, tại biên bản đối chất ông H thừa nhận *"Ban đầu tôi không đồng ý nhưng sau đó thì anh em ngồi lại bàn bạc với nhau và tôi đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất cho ông C đứng tên. Từ hợp đồng ủy quyền thì ông P đã đại diện tôi đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C"*, lời khai này của ông H phù hợp với lời khai của ông P và ông C, phù hợp với tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất cho ông C đứng tên là đã có sự thống nhất của cả ba người là P, C, H. Vì vậy, lời trình bày của ông H là không có cơ sở xem xét.

[2.3] Mục đích của ba người khi cho ông C đứng tên thửa đất là để ông C sử dụng tài sản này thế chấp để bảo đảm khoản vay của ông C tại Ngân hàng

nhưng sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp quyền sử dụng đất thì ông C không tự mình thế chấp tài sản mà tự ý chuyển nhượng thửa đất cho ông Lê Cao T1. Xét thấy, việc ông C tự ý sang tên thửa đất cho ông T1 đã làm ảnh hưởng rất lớn đến tài sản hợp tác, trái với thỏa thuận hợp tác và ý chí của ông P, ông H. Hành vi của ông C là hành vi lừa dối làm cho ông P, ông H tin rằng việc chuyển nhượng đất cho ông C là để ông C thế chấp tài sản vay tiền nhưng thực tế ông C đã chuyển nhượng cho ông T1. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phương H do ông Nguyễn Duy P là người đại diện ủy quyền ký kết với ông Lê Văn C số công chứng 008705, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019 là vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Tại biên bản lấy lời khai ông C thừa nhận ông đã *"tự ý chuyển cho ông T1 để nhờ ông T1 vay tiền mà không cho ông P, ông H biết"*. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông C đã ký kết với ông T1 chỉ với mục đích nhờ ông T1 vay tiền, còn trên thực tế hai bên không chuyển nhượng tài sản gì với nhau, ông T1 không giao tiền và ông C cũng không bàn giao tài sản (tài sản vẫn do ông P quản lý). Bản thân ông C biết tài sản hợp tác là của cả ba người (ông P, ông C, ông H) nhưng đã tự mình định đoạt tài sản bằng cách ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông T1 mà không có sự đồng ý của những người cùng hợp tác. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông C ký kết với ông T1 là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy giao dịch ông H nhờ ông T1 đứng tên giấy chứng quyền sử dụng đất để nhờ ông T1 thế chấp tài sản và vay tiền tại Ngân hàng A giùm cho ông C nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Ông H cho rằng việc ông C chuyển nhượng cho ông T1 có sự đồng ý của ông P nên giao kết hợp tác đã chấm dứt từ thời điểm ông C chuyển nhượng cho ông T1 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh nên không có căn cứ xem xét.

[2.5] Ông C xác lập giao dịch giả tạo với ông T1 để nhờ ông T1 thế chấp tài sản và vay tiền tại Ngân hàng A, ông C khẳng định số tiền vay và nghĩa vụ trả nợ là do ông C chịu trách nhiệm, ông T1 không có trách nhiệm gì đối với tài sản và khoản vay này. Ông T1 không cung cấp ý kiến nhưng lời khai của ông C là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Trong vụ án này, tài sản là thửa đất số 3094 đã được xóa thế chấp, nghĩa vụ vay với ngân hàng đã thực hiện xong nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến hợp đồng thế chấp là phù hợp.

[2.6] Xuất phát từ giao dịch giả tạo với ông C thì ông T1 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất, sau đó ông T1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến Đ và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông H theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 023066, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 023065, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2022. Ông H cho rằng việc ông nhận chuyển nhượng từ ông T1 là hợp pháp, ngay tình vì trong tình huống

ông T1 nợ xấu với Ngân hàng nếu không trả được nợ thì ngân hàng sẽ phát mại tài sản để thu hồi nợ. Vì vậy, ông H nhận chuyển nhượng lại tài sản từ ông T1 theo đúng quy định của pháp luật. Xem xét, các giao dịch giữa ông H và ông T1 thấy rằng: Tại biên bản lấy lời khai ông C trình bày *"Đến đầu năm 2022, do tôi gặp khó khăn về kinh tế nên gặp khó khăn trong việc đóng tiền gốc và lãi hàng tháng cho Ngân hàng. Vì vậy, tôi đã thông báo cho H biết về việc tôi gặp khó khăn trong việc trả nợ cho ngân hàng, nếu không xử lý được thì sợ bị ngân hàng phát mãi tài sản, tôi báo để H đứng ra trả nợ ngân hàng giúp tôi và lấy tài sản về. Khi đó tôi có nói với H về quyền lợi của ông P liên quan trong khối tài sản này thì tôi sẽ nói chuyện và xử lý với P"*. Ông H biết rõ nguồn gốc tài sản là tài sản hợp tác của ông H, ông P, ông C nên cả ba người đều có quyền định đoạt tài sản ngang nhau. Ông H buộc phải biết ông C không có quyền tự định đoạt cả phần tài sản của ông P. Vì vậy, khi nhận được thông tin từ ông C về việc đất đang đứng tên ông T1 và đã thế chấp để vay ngân hàng, ông C đã mất khả năng trả nợ nên nhờ H đứng ra xử lý thì ông H phải thông báo cho ông P để cùng bàn bạc tìm phương án xử lý. Tuy nhiên, ông H và ông C không ai báo cho ông P biết, không có sự đồng ý của ông P mà đã tự ý xử lý tài sản bằng cách chuyển nhượng cho ông H. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông P không thừa nhận việc ông C chuyển nhượng tài sản cho ông H có sự đồng ý của ông P. Ông H cho rằng việc ông C chuyển nhượng cho ông T1 thì ông P đã biết và đồng ý, đồng thời việc ông C được quyền xử lý toàn bộ tài sản góp vốn của ông P là có sự đồng ý của ông P nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để Tòa án xem xét. Trong khi đó tại biên bản lấy lời khai ông C thừa nhận *"Tôi chỉ cho ông H và ông P biết việc tôi đã vay tiền, không cho hai ông biết việc tôi đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông T1".* Vì vậy, có căn cứ xác định việc ông C và ông H đã xử lý tài sản hợp tác là không có sự đồng ý của ông P. Ông H xác định số tiền ông H bỏ ra để nhận chuyển nhượng thửa đất số 3094 là số tiền ông H trả nợ cho Ngân hàng A để lấy sổ đất ra và bao gồm cả phần vốn góp, lợi nhuận phát sinh của ông H từ sự hợp tác ba bên. Như vậy, khi ông C không có khả năng trả nợ mới nhờ ông H đứng ra xử lý thì ông H buộc phải biết ông T1 chỉ là người đứng tên giùm ông C và không có quyền về tài sản. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông T1 đã bị vô hiệu do giả tạo nên ông T1 không có quyền về tài sản, không có quyền chuyển dịch tài sản cho người khác. Do đó, ông H cho rằng việc ông nhận chuyển nhượng từ ông T1 nằm ngoài hợp đồng hợp tác giữa ông H, ông P và ông C là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 023066, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

(một phần) số công chứng 023065, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2022 giữa ông T1 và ông H là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy giao dịch hợp tác, chủ thể giao kết hợp đồng là ông T1 không có quyền về tài sản để chuyển nhượng tài sản cho ông H nên bị vô hiệu theo Điều 117 và Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Ông C, ông H biết rõ nguồn gốc tài sản hình thành từ sự hợp tác của ba người, không có sự đồng ý của ông P nhưng vẫn tự bàn bạc, định đoạt tài sản hợp tác và phân chia tài sản hợp tác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P. Vì vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H đã ký kết là không ngay tình nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, ông T1 không có quyền về tài sản. Đồng thời, hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Cao T1 và ông Nguyễn Tiến Đ số công chứng 6308, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2022 cũng bị vô hiệu.

[3] Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[3.1] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì: *"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…"*. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông C bị vô hiệu; các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T1, giữa ông T1 với ông H cũng bị vô hiệu do giả tạo, lỗi làm cho các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là do cả hai bên. Trên thực tế các bên không giao nhận tiền chuyển nhượng và không bàn giao tài sản nên không phát sinh thiệt hại phải bồi thường.

[3.2] Đối với số tiền mà ông H cho rằng ông đã thanh toán cho Ngân hàng để lấy sổ đất ra giao dịch: Theo kết quả xác minh tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh B thì số tiền tất toán hợp đồng tín dụng của ông Lê Cao T1 vào ngày 18/11/2022 là 4.407.550.000 đồng. Ông H xác định số tiền này là ông dùng để thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 nhưng đồng thời ông cũng thừa nhận việc ông biết sổ đất đang đứng tên ông T1 và ông T1 đang thế chấp để vay Ngân hàng A là từ ông C. Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Cao T1 không cung cấp lời khai nhưng từ sự thừa nhận của ông C và ông H có căn cứ xác định khoản vay của ông T1 tại Ngân hàng A là khoản vay của ông C liên quan đến thửa đất số 3094, ông T1 là người đứng tên giùm và vay tiền giùm cho ông C như ông C trình bày là đúng sự thật. Vì vậy, có căn cứ xác định số tiền mà ông H đã trả 4.407.550.000 đồng là tiền phân chia tài sản hợp tác chứ không phải tiền chuyển nhượng ông H giao cho ông T1. Ông C đã tự mình chuyển giao quyền và nghĩa vụ của ông C và ông P cho ông H trong số tiền mà ông H đã trả cho Ngân hàng là 4.407.550.000 đồng. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp tác và phân chia tài sản hợp tác là có căn cứ. Xét thấy, tài sản hình thành từ giao dịch hợp tác là thửa đất số 3094 là của ba người (ông P, ông H, ông C), ai cũng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản này. Vì vậy, việc phân chia tài sản phải được sự thống nhất của ba người, ông C và ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có sự đồng ý của ông P về việc ông P đồng ý chuyển giao quyền và nghĩa vụ của ông P cho ông C để

ông C chuyển giao cho ông H. Vì vậy, trong giao dịch này, ông C chỉ được quyền chuyển giao quyền và nghĩa vụ tài sản của mình cho ông H, không được quyền chuyển giao phần tài sản góp vốn của ông P cho ông H. Do đó, việc ông C chuyển giao quyền và nghĩa vụ của ông P cho ông H không có hiệu lực. Xét về thực tế từ sự cam kết của ông C về việc phân chia tài sản hợp tác thì ông H mới trả nợ cho Ngân hàng với số tiền 4.407.550.000 đồng. Vì vậy, khi hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 và ông H bị vô hiệu, Tòa án phân chia tài sản hợp tác thì ông C phải chịu trách nhiệm với ông H đối với số tiền mà ông C đã tự ý phân chia tài sản hợp tác của ông P cho ông H. Phần góp vốn của ông C đã được chuyển giao cho ông H nên ông H được nhận hai phần vốn góp và lợi nhuận có được từ việc hợp tác.

[3.3] Theo kết quả định giá tài sản thì tổng giá trị đất là 9.459.800.000 đồng. Mỗi thành viên đều góp vốn ngang nhau (1.300.000.000 đồng/người) nên tổng số tiền góp vốn và lợi nhuận phân chia cho mỗi người được hưởng là 3.153.266.666 đồng/người. Khi chia phần góp vốn và lợi nhuận của từng người Tòa án sẽ chia cho ông H luôn phần của ông C. Vì vậy, ông H nhận được giá trị tài sản tương ứng số tiền 6.306.533.333 đồng. Ông P nhận được một phần góp vốn và lợi nhuận thu được với giá trị tài sản tương ứng số tiền 3.153.266.666 đồng. Do đất tranh chấp đủ diện tích tối thiểu để phân chia nên cần phân chia tài sản hợp tác bằng hiện vật cho ông H và ông P. Hiện trạng thửa đất số 3094 đã được phân chia thành hai thửa là 3423, 3424 và đã được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chia cho ông H được nhận phần đất diện tích 339,2m^2 thuộc thửa đất số 3424 tương ứng giá trị 4.748.800.000 đồng, chia cho ông P được nhận phần đất có diện tích 336,5m^2 thuộc thửa đất số 3423 tương ứng giá trị 4.711.000.000 đồng. Ông H được nhận phần vốn góp và lợi nhuận thu được của ông C nên sau khi cần trừ đi phần vốn góp và lợi nhuận được nhận thì ông P phải trả cho ông H số tiền chênh lệch là 1.557.733.334 đồng.

[3.4] Mỗi phần vốn góp và lợi nhuận được hưởng là 3.153.266.666 đồng, ông H chỉ nhận được phần vốn góp và lợi nhuận được hưởng của ông C là 3.153.266.666 đồng. Căn cứ vào chứng cứ do ông H xuất trình là bảng sao kê tài khoản của ông Nguyễn Phương H tại Ngân hàng A từ ngày 01/9/2022 đến ngày 04/11/2022, có cơ sở xác định ông H đã trả nợ cho Ngân hàng số tiền 4.407.550.000 đồng. Do việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ tài sản của ông P cho ông H không được chấp nhận nên ông C phải có trách nhiệm thanh toán cho ông H số tiền ông H đã trả cho Ngân hàng C5 với phần mà ông C được chia là: 1.254.283.334 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định số tiền vợ chồng ông H trả nợ cho Ngân hàng A thay cho khoản vay của ông Lê Cao T1 vào ngày 18/11/2022 là 4.282.671.706 đồng là có thiếu sót, chênh lệch số tiền là 124.850.000 đồng. Do vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H và bà D, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Đối với tài sản gắn liền với đất do nguyên đơn xây dựng và trồng. Nguyên đơn ông P1 tự nguyện tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản nằm trong phần

đất chia cho ông H. Trường hợp không di dời được thì sẽ tự nguyện bàn giao cho ông H. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[5] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS32987 và số CS32988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/3/2023 cho ông Nguyễn Phương H đều xuất phát từ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, sau khi giao đất cho ông P và ông C thì Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bán án là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phương H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D.

[6] Quan điểm của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ và định giá tài sản với số tiền 6.000.000 đồng. Ông P, ông C và ông H mỗi người phải chịu một phần tương ứng số tiền là 2.000.000 đồng. Ông P đã nộp tạm ứng nên ông H và ông C mỗi người phải nộp số tiền 2.000.000 đồng để trả lại cho ông P. Đối với chi phí thông báo trên cổng thông tin đại chúng ông Duy P tự nguyện chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 124, 127, 131, 238, 370, 402, 407, 504, 505, 506, 512 của Bộ luật Dân sự; các Điều 31, 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình;

- 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 kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phương H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phương H, bà Phạm Thị D do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Duy P ký kết với ông Lê Văn C được Văn phòng C3, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019 vô hiệu.

2.2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Hồ Thị Kim H1 và ông Lê Cao T1 được Văn phòng C3, quyển số 15/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2019 vô hiệu.

2.3. Tuyên Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Cao T1 và ông Nguyễn Tiến Đ được Văn phòng C4, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2022 vô hiệu.

2.4. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) giữa ông Lê Cao T1 do người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Tiến Đ ký kết với ông Nguyễn Phương H được Văn phòng C3, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2022 vô hiệu.

2.5. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần) giữa ông Lê Cao T1 do người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Tiến Đ ký kết với ông Nguyễn Phương H được Văn phòng C3, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2022 vô hiệu.

2.6. Ông Nguyễn Duy P được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 3424, tờ bản đồ số 41, diện tích 336,5m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS32987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/3/2023 (ký hiệu B trên bản vẽ kèm theo).

2.7. Ông Nguyễn Phương H, bà Phạm Thị D được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 41, diện tích 339,2m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS32988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/3/2023 (ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp lại cho các đương sự theo nội dung phần quyết định của bản án này.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.8. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Duy P về việc tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền với thửa đất số 3423, tờ bản đồ số 41, diện tích 339,2m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương để bàn giao quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phương H và bà Phạm Thị D mà không yêu cầu bồi thường bằng giá trị.

2.9. Buộc ông Lê Văn C phải thanh toán cho ông Nguyễn Phương H và bà Phạm Thị D số tiền 1.254.283.334 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi bốn triệu hai trăm tám mươi ba nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng).

2.10. Buộc ông Nguyễn Duy P thanh toán cho ông Nguyễn Phương H và bà Phạm Thị D số tiền 1.557.733.334 đồng (một tỷ năm trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.11. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, trích lục hồ sơ: Tổng cộng số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Ông Nguyễn Phương H và ông Lê Văn C mỗi người phải nộp số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) để trả cho ông Nguyễn Duy P đã nộp tạm ứng. Ông Nguyễn Duy P phải chịu số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

- Chi phí thông báo trên cổng thông tin đại chúng: Ông Nguyễn Duy P tự nguyện chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) được trừ hết vào chi phí đã nộp tạm ứng.

2.12. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn C phải chịu số tiền 50.528.500 đồng (năm mươi triệu năm trăm hai mươi tám nghìn năm trăm đồng). [Trong đó: 49.628.500 đồng (bốn mươi chín triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn năm trăm đồng) là án phí đối với số tiền ông C phải trả cho ông H và 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu].

- Ông Nguyễn Phương H phải chịu số tiền 114.906.533 đồng (một trăm mười bốn triệu chín trăm linh sáu nghìn năm trăm ba mươi ba đồng). [Trong đó: 114.306.533 đồng (một trăm mười bốn triệu ba trăm lẻ sáu nghìn năm trăm ba mươi ba đồng) là tiền án phí đối với phần góp vốn và lợi nhuận được nhận và 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) là tiền án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu].

- Ông Nguyễn Duy P phải chịu số tiền 95.065.333 đồng (chín mươi lăm triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006413 ngày 23/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An. Ông P phải nộp số tiền còn lại là 94.765.333 đồng (chín mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Phương H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số

0001211 ngày 16/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. 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 Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền