TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG** Bản án số: 342/2025/DS-PT Ngày: 25 - 6 - 2025 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 627/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST, ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 580/2024/QĐ-PT, ngày 26 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2025/QĐ-PT, ngày 21 tháng 01 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2025/QĐPT-DS, ngày 13 tháng 02 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 29/TB-TA, ngày 17 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 182/2025/QĐ-PT, ngày 14 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 362/2025/DS-PT, ngày 12 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ I, khu phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Anh T, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ D, phường T, quận N, Thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2022), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Văn Anh T1, sinh năm 1971; địa chỉ: số D P, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1977; địa chỉ: số E đường số C, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Địa chỉ liên lạc nhận thư của ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N: số B đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản thông báo thay đổi địa chỉ do ông Văn Anh T1 nộp ngày 09/5/2025).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Duy T2, sinh năm 1991, Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Lầu A, số A đường N, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (tên viết tắt là M); địa chỉ trụ sở chính: số B, đường C, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q: Ông Nguyễn Văn T3 - Chuyên viên xử lý nợ và ông Đào Văn S - Chuyên viên tham gia tố tụng; địa chỉ: Lầu E, số E đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Đào Văn S, là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2022 và ngày 13/5/2025). Ông Nguyễn Văn T3 và ông Đào Văn S đều vắng mặt tại phiên tòa.

2. Văn phòng C; địa chỉ: số D, đường Q, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C: Ông Lê Đình T4 - Trưởng Văn phòng là người đại diện theo pháp luật, ngày 11/02/2025 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là ông* Nguyễn Quang H *và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông* Vũ Anh T *trình bày:*

Trước đây, vợ chồng ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N là bị đơn trong vụ án có đăng ký thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q - Sở G (viết tắt là M) theo Hợp đồng thế chấp số 10294.15.103.174396.BD ngày 08/7/2015 và Hợp đồng thế chấp số 10285.17.103.474396 ngày 12/6/2017 được ký kết giữa ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q - Sở G tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên đã quá thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông T1 và bà N không có khả năng thanh toán, khoản nợ đã bị Ngân hàng chuyển sang cho Công ty Q1 nợ và khai thác tài sản của M (viết tắt là Công ty

M1). Tháng 5/2021, vợ chồng ông T1, bà N thỏa thuận sẽ chuyển nhượng các tài sản thế chấp nói trên cho ông Nguyễn Quang H để thanh toán nợ cho M.

Tại *"Đơn xin giải chấp tài sản thế chấp và cam kết nội dung thực hiện"* đề ngày 11/5/2021 của ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N gửi M và Chi nhánh Công ty M1 tại Thành phố Hồ Chí Minh (M1), ông T1 và bà N đề nghị được bán tài sản thế chấp để trả nợ. Ông T1, bà N đề nghị tổng giá trị tài sản (đối với 02 tài sản nêu trên) được bán với giá tối thiểu là 11.800.000.000đ (mười một tỷ tám trăm triệu đồng) và ông T1, bà N đề xuất đưa ra phương án bán tài sản thế chấp để trả nợ vay như sau: hai bên sẽ trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản; ông T1 và bà N sẽ trực tiếp bàn giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Phương án thực hiện: Ông T1 và bà N sẽ làm việc với ông Nguyễn Quang H để thực hiện việc đặt cọc số tiền tối thiểu 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) vào tài khoản chỉ định của Công ty M1; số tiền còn lại, nghĩa vụ trả nợ của ông T1 và bà N sẽ phải hoàn thành trong thời gian 03 ngày (không kể ngày nghỉ) kể từ ngày có thông báo phê duyệt giải chấp của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (dự kiến trước ngày 18/5/2021).

Sau khi ông T1 và bà N nộp *"Đơn xin giải chấp tài sản thế chấp và cam kết nội dung thực hiện",* cũng trong cùng ngày 11/5/2021, ông Nguyễn Quang H có trực tiếp làm việc với Công ty M1. Hai bên đã thống nhất các nội dung theo biên bản làm việc (về việc nộp tiền thiện chí mua bán/giải chấp tài sản thế chấp) với các nội dung như sau:

- Công ty M1 sẽ trình cấp có thẩm quyền của M giải chấp 02 tài sản để ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N giao dịch mua bán/chuyển nhượng với tổng giá trị là: 11.800.000.000đ (mười một tỷ tám trăm triệu đồng).

- Ông Nguyễn Quang H sẽ chuyển khoản cho Công ty M1 số tiền đặt cọc mua tài sản là: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) ngay sau khi có thông báo phê duyệt của M. Số tiền đặt cọc nói trên sẽ được khấu trừ vào giá trị hợp đồng chuyển nhượng và chuyển sang bộ phận thu nợ của M.

- Trường hợp phương án bán tài sản không được M phê duyệt hoặc không thực hiện được, Công ty M1 sẽ trả lại số tiền cọc thiện chí trên vào tài khoản của ông Nguyễn Quang H trong 10 ngày kể từ ngày ông Nguyễn Quang H đề nghị hoàn trả cọc.

- Chi phí chuyển nhượng, giao dịch do ông Nguyễn Quang H và ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N làm việc, thanh toán, Công ty M1 sẽ hỗ trợ thủ tục giao dịch, chuyển nhượng cho các bên.

Tuân thủ đúng theo nội dung tại biên bản làm việc với Công ty M1 ngày 11/5/2021, ông Nguyễn Quang H đã hoàn thành việc đặt cọc số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) vào lúc 15 giờ 05 phút, ngày 11/5/2021. Tiếp đó, ngày 17/5/2021, thanh toán tiếp số tiền còn lại là: 10.800.000.000đ (mười tỷ tám trăm triệu đồng), được thể hiện qua chứng từ do bà Nguyễn Thị Mỹ H1 là em gái ông Nguyễn Quang H đã nộp thay theo Giấy nộp tiền và Ủy nhiệm chi ngày 17/5/2021.

Ngày 22/5/2021, tại Văn phòng C, ông Nguyễn Quang H cùng vợ chồng ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N đã xác lập 02 hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 2335, quyển số 01/2021 TP/CC - SCC/HĐGD căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP348933 (số vào sổ cấp GCN: CH01805/KDC.TG) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/12/2013.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 2336, quyển số 01/2021 TP/CC - SCC/HĐGD căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY914863 (số vào sổ cấp GCN: CH05258) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/3/2016.

Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C, ông Nguyễn Quang H cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 02/7/2021, ông Nguyễn Quang H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N gồm:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB774408 (số vào sổ cấp GCN: CS11510) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/7/2021, thuộc thửa đất số 846, tờ bản đồ số 953, diện tích 350m^2 tại khu dân cư T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB774409 (số vào sổ cấp GCN: CS11511) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/7/2021, thuộc thửa đất số 847, tờ bản đồ số 953, diện tích 350m^2 tại khu dân cư T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tuy nhiên, từ ngày ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho đến nay thì vợ chồng ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N vẫn không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản của mình, đã bỏ đi, khóa cửa không bàn giao nhà đất cho ông Nguyễn Quang H theo đúng như thỏa thuận chuyển nhượng hai bên đã ký kết. Ông H đã nhiều lần liên lạc nhưng ông T1 và bà N luôn lẩn tránh gặp mặt, không nghe điện thoại.

Hiện nay, ông Nguyễn Quang H không thể thực hiện quyền chiếm giữ và sử dụng tài sản hợp pháp của mình do ông T1, bà N khóa cửa không bàn giao tài sản. Do quyền và lợi ích hợp pháp của mình đã bị các bị đơn Văn Anh T1, Nguyễn Thị Mỹ N xâm phạm nghiêm trọng, nguyên đơn là ông Nguyễn Quang H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn (ông T1, bà N) phải có nghĩa vụ giao 02 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ C và C5/25 thuộc các thửa đất số 846, 847 tờ bản đồ số 953 tại khu dân cư T, phường T, thành phố T,

tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn là ông Nguyễn Quang H. Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N đề nghị Tòa án tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do nguyên đơn (Nguyễn Quang H) và các bị đơn (Văn Anh T1, Nguyễn Thị Mỹ N) ký ngày 22/5/2021 tại Văn phòng C vô hiệu.

- *Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm, các bị đơn là ông* Văn Anh T1 *và bà* Nguyễn Thị Mỹ N *không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông* Nguyễn Quang H *và trình bày quan điểm của bị đơn như sau:*

Việc ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/5/2021 tại Văn phòng C theo trình bày của nguyên đơn là không đúng sự thật, cố ý bóp méo bản chất sự việc.

- *"Đơn xin giải chấp tài sản thế chấp và cam kết nội dung thực hiện"* đề ngày 11/5/2021 mà ông H đã dẫn chứng trong đơn khởi kiện, là hồ sơ có dấu hiệu tạo lập, nhiều khuất tất v.v...

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định pháp luật, không đúng thể thức văn bản, có nhiều khuất tất.

- Với giá trị thực của 02 căn nhà ước tính trên 22.000.000.000đ (hai mươi hai tỷ đồng) nhưng ông H cho rằng vợ chồng ông T1, bà N, đã chuyển nhượng chỉ với giá 11.800.000.000đ (mười một tỷ tám trăm triệu đồng) là quá thấp, không phù hợp. Đây là dấu hiệu rất bất thường.

- Ông H đã cố ý che giấu tình tiết vụ việc, không cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố Thuận An Văn bản số 3466/MN-2021 ngày 04/10/2021 của ông T1, bà N thể hiện rõ bản chất sự thật về việc chuyển nhượng 02 căn nhà, có dấu hiệu bất thường.

- Công ty M1 chấp thuận giải chấp 02 căn nhà đang tranh chấp là trái quy định pháp luật vì nguồn gốc xuất phát vụ việc ký chuyển 02 căn nhà tại Bình Dương mà ông H đã tường trình trong đơn là không đúng sự thật, cố ý bóp méo bản chất sự việc vì ông T1, bà N hoàn toàn không quen biết ông H.

- Lý do xuất hiện việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Quang H và vợ chồng ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N: xuất phát từ việc hợp tác đầu tư vào Công ty TNHH T7 (viết tắt là Công ty T7), giữa ông Văn Anh T1 và ông Nguyễn Duy H2 là anh ruột của ông Nguyễn Quang H, với mục đích là vợ chồng ông T1, bà N bán một nửa công ty (50%) cho ông Nguyễn Duy H2 với giá 100.000.000.000đ (một trăm tỷ đồng), để vợ chồng ông T1, bà N có tiền để trả dứt điểm nợ vay tại Ngân hàng M và giải chấp toàn bộ tài sản của Công ty T7 và tài sản cá nhân của ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N, chính là 02 căn nhà tại tỉnh Bình Dương hiện đang tranh chấp là do ông H2 đã chỉ định cho ông H đứng tên hộ tạm thời 02 căn nhà Bình Dương, bằng cách ông H2 đã lập mưu gài bẫy, dụ dỗ, uy hiếp ông T1, bà N; với hàm ý buộc vợ chồng ông T1, bà N phải đồng ý, nghe theo và tin tưởng vào lời cam kết của ông H2 là: "*Cứ chuyển nhượng cho* H *đứng tên hộ sở hữu nhà - đất tạm thời, mọi vấn đề* H2 *giải quyết hết, anh*

an tâm...!". Sau này có tiền (nghĩa là sau khi vợ chồng ông T1, bà N nhận được 100.000.000.000 đồng) từ việc bán một nửa (50%) Công ty T7 cho ông H2, thì ông T1, bà N sẽ hoàn trả cho ông H2 đúng 11.800.000.000đ (mười một tỷ tám trăm triệu đồng) không lãi suất, đồng thời ông H phải sang tên 02 căn nhà trả lại cho ông T1, bà N.

Sự việc chuyển nhượng 02 căn nhà hoàn toàn không phải là ý chí giao dịch mua bán riêng lẻ, mà chỉ là giao dịch có thỏa thuận bằng miệng như đã nêu trên, đồng thời đây chính là một phần giao dịch gắn liền không tách rời với sự việc tổng thể hợp tác đầu tư tại Công ty T7, để ông T1, bà N có tiền tất toán khoản nợ 84.000.000.000đ (tám mươi bốn tỷ đồng) cho Ngân hàng M hạn chót đến hết Quý 2/2021, nhằm giải chấp toàn bộ tài sản, trong đó có 02 căn nhà đang tranh chấp tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương hiển nhiên thuộc về tài sản cá nhân của ông T1, bà N. Đây mới chính là bản chất thật sự của việc chuyển nhượng.

- *"Đơn xin giải chấp tài sản thế chấp và cam kết nội dung thực hiện"* đề ngày 11/5/2021" là khởi phát từ ông Nguyễn Quang H đã tự ý đơn phương giao dịch với ông H3 (Phó Tổng Giám đốc Công ty M1), để qua mặt ông T1, bà N, tự ý bàn bạc, dàn dựng kịch bản, tự tạo lập đơn từ, hồ sơ v.v... với màn kịch gài bẫy, dụ dỗ, sắp đặt của ông Nguyễn Duy H2, chuyển đến cho ông T1, bà N, buộc ông T1, bà N ký, nhưng ông T1, bà N hoàn toàn không biết đây là thủ đoạn của ông Nguyễn Duy H2 đã chủ đích giăng bẫy. Qua đó cho thấy, trong đơn này có nhiều dấu hiệu bất thường, bất hợp lý, bởi các biểu hiện sau:

+ Ngày 11/5/2021 vợ chồng ông T1, bà N đang ở tỉnh Phú Thọ, nhưng trong đơn lại ghi là được lập tại Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Đơn có nội dung không rõ ràng, mang tính chất chung chung, tạo khe hở cho ông H và Công ty M1 dễ dàng thực hiện các thủ tục thu nợ và giải chấp tài sản. Đặc biệt trong đơn, vợ chồng ông T1, bà N không chỉ định đích danh, và không ủy quyền cho ông H được quyền thay mặt ông T1, bà N giao dịch với Công ty M1, nhưng sau đó Công ty M1, ông H3 lại đơn phương làm việc với ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Duy H2.... không có sự tham gia và không có ý kiến trực tiếp từ vợ chồng ông T1, bà N.

+ Tại mục 3 Trang 3 của đơn này đã cho thấy nhiều sai phạm, nhiều khuất tất v.v… hé lộ nhiều dấu hiệu bất thường trong việc hoàn tất thủ tục giải chấp 02 căn nhà tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương:

+ Đơn ngày 11/5/2021 ông T1, bà N không chỉ định, không ủy quyền đích danh tên ông Nguyễn Quang H, nhưng vì sao Công ty M1 lại tự ý đơn phương tương tác, làm việc và chỉ định số tài khoản cho ông H để thực hiện nộp tiền, mà Công ty M1 cũng không thông báo đến vợ chồng ông T1, bà N biết để xác nhận và có chấp thuận cho ông H được giao dịch và thực hiện các thủ tục nộp tiền đặt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), tiếp tục nộp 10.800.000.000đ (mười tỷ tám trăm triệu đồng) để giải chấp 02 căn nhà và quyền sử dụng đất đang thế chấp cho M.

+ Theo đơn ngày 11/5/2021 và theo quy định về thu nợ thì số tiền giải chấp 02 căn nhà phải do chính vợ chồng ông T1, bà N (là người trực tiếp chịu trách nhiệm trả nợ) mới có thẩm quyền trực tiếp nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản do MBAMC chỉ định. Nhưng trên thực tế phía Công ty M1 đã đơn phương giao dịch với ông H, qua mặt ông T1, bà N để giải quyết và hoàn tất thủ tục nộp tiền giải chấp 02 căn nhà không đúng quy định.

+ Trong suốt thời gian mà phía Công ty M1 đơn phương giao dịch với ông H, vợ chồng ông T1, bà N hoàn toàn không nhận được bất cứ một văn bản nào có liên quan đến quy trình, thủ tục thu nợ và phê duyệt giải chấp tài sản. Đồng thời ông T1, bà N cũng không chỉ định người thay mặt ông T1, bà N để giao dịch và nộp tiền... Đến ngày 19/5/2021, thì bà Nguyễn Thị Mỹ N được ông Phạm Quý Mã Lâm T5 cho một tờ thông báo số 584 ký ngày 14/5/2021, trong sự ngỡ ngàng và trong tình trạng "Chuyện đã rồi".

Nội dung thông báo số 584 ký ngày 14/5/2021 đã hé lộ dấu hiệu bất thường như ông T1, bà N đã nêu bên trên là: Biên bản làm việc ngày 11/5/2021 chỉ đơn phương giữa ông Nguyễn Quang H và Công ty M1 họp và ký biên bản, không có chữ ký của vợ chồng ông T1, bà N. Qua đó cho thấy, biên bản này là không hợp lệ, không hợp pháp, không có giá trị thực hiện và có thể nói biên bản này ra đời nhưng không rõ vì động cơ gì …

Các bị đơn Văn Anh T1, Nguyễn Thị Mỹ N *cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định pháp luật, không đúng thể thức văn bản, có nhiều khuất tất, biểu hiện như sau:*

- Hợp đồng chuyển nhượng không ghi địa điểm, thời gian.

- Công chứng hợp đồng chuyển nhượng không đúng quy định pháp luật, không đúng sự thật ngay tại thời điểm công chứng, nghĩa là tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng không có mặt vợ chồng ông T1, bà N. Cụ thể là:

+ Tất cả hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng do chính phía ông Nguyễn Duy H2 đơn phương biên soạn.

+ Ngày 19/5/2021, công chứng viên không xuất trình giấy giới thiệu, giấy ủy quyền hoặc các giấy tờ có liên quan để thực hiện quyền công chứng.

+ Lời chứng của công chứng viên sai sự thật, không chính xác, không đúng quy định pháp luật, không có giá trị pháp lý... Tại thời điểm ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện vào ngày 19/5/2021 tại M Sở Giao dịch 2, số B T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng văn bản *"Lời chứng của công chứng viên* " lại thực hiện sau 04 ngày mà các đương sự ký tên lăn tay, thể hiện trên văn bản lời chứng được ghi là "*Hôm nay, ngày 22/5/2021, tại* Văn phòng C*; Địa chỉ:* D Quốc lộ A , khu phố N, phường B, D, Bình Dương..." Do đó lời chứng này không mang tính chất khách quan, minh bạch và thể hiện rõ ý chí của các bên ngay tại thời điểm công chứng, vợ chồng ông T1, bà N chưa một lần đến Văn phòng C.

+ Nội dung chứng nhận của Công chứng viên Phạm Văn B là không trung thực, sai sự thật, vi phạm pháp luật… cụ thể được trích dẫn: *"Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng, đồng thời điểm chỉ vào trang 4 của hợp đồng này trước mặt tôi".*

- Với giá trị thực của 02 căn nhà ước tính trên 22.000.000.000đ (hai mươi hai tỷ đồng), nhưng ông H cho rằng vợ chồng ông T1, bà N, đã chuyển nhượng chỉ với giá 11.800.000.000đ (mười một tỷ tám trăm triệu đồng) là quá thấp, đây là dấu hiệu rất bất thường.

Hai căn nhà Bình Dương có địa chỉ: C và C khu dân cư T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, tổng diện tích đất ở đô thị 100% là 700m^2, được xây dựng kiên cố bê tông cốt thép, nội thất gỗ cao cấp, có giá trị ước tính trên 22.000.000.000đ (hai mươi hai tỷ đồng) đến 30.000.000.000đ (ba mươi tỷ đồng).

+ Thứ nhất: Ông T1, bà N hoàn toàn không quen biết ông Nguyễn Quang H;

+ Thứ hai: Giá trị 02 căn nhà trên thực tế có giá trên 22.000.000.000đ (hai mươi hai tỷ đồng);

+ Thứ ba: 02 căn nhà giá 11.800.000.000đ (mười một tỷ tám trăm triệu đồng) tại thời điểm đó có rất nhiều khách tại Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương… đồng ý mua, nhưng ông T1, bà N hoàn toàn từ chối bán với giá 11.800.000.000đ (mười một tỷ tám trăm triệu đồng).

Do vậy, đã cho thấy việc chuyển nhượng 02 căn nhà cho ông Quang H chỉ với giá 11.800.000.000đ (mười một tỷ tám trăm triệu đồng) là quá bất hợp lý, có nhiều dấu hiệu bất thường, có nhiều uẩn khúc che lấp cho một sự thật khác. Tại sao ông T1, bà N không bán cho khách hàng trong miền N, mà lại phải đi đến tỉnh Phú Thọ với khoảng cách gần 2.000km để bán với giá quá thấp cho ông Nguyễn Quang H.

Ông Nguyễn Quang H *đã cố ý che giấu tình tiết vụ việc, không cung cấp cho Tòa án sơ thẩm văn bản số 3466 ngày 04/10/2021 thể hiện rõ bản chất sự thật về việc chuyển nhượng 02 căn nhà, có dấu hiệu bất thường.*

- Vào tháng 9/2021, lợi dụng vào giấy chủ quyền 02 căn nhà vừa được cấp, ông Nguyễn Quang H đã gửi đến vợ chồng ông T1, bà N văn bản *"Thông báo thời hạn bàn giao tài sản ngày 28-9-2021"* để yêu cầu bàn giao nhà cho ông H, mặc dù sự thật là ông H chỉ là người được ông H2 chỉ định đứng tên hộ tạm thời, chứ không phải là người chủ sở hữu thật sự của 02 căn nhà, không được xâm phạm và không được sử dụng 02 căn nhà này.

- Ngoài hành vi lừa đảo chiếm đoạt Công ty T7 và chiếm giữ nhà máy, thì nay phía ông Duy H2 đã rắp tâm tiếp tục lừa đảo chiếm đoạt 02 căn nhà, đất đang tranh chấp. Do vậy, ông T1, bà N đã có văn bản phúc đáp số 3466/MN-2021 ngày 04/11/2021 gửi đến ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Duy H2.

Tuy nhiên, phía ông Duy H2 đã lợi dụng vào các hành vi gian dối, lạmdụng tín nhiệm, gài bẫy, dụ dỗ vợ chồng ông T1, bà N để có được 02 giấy chứng nhận

chủ quyền nhà mang tên ông H. Phía ông H2 đã trở mặt, xem thường pháp luật, nên vào ngày 25/12/2021 ông Duy H2 đã chỉ đạo cho ông Quang H, ông Vũ Anh T, ông Trần Việt H4 tổ chức một nhóm người với hành vi xâm phạm gia cư bất hợp pháp, cưỡng đoạt tài sản gồm có: Thợ phá khóa nhà, Thừa phát lại, lực lượng mặc áo xanh (mà họ cho là bảo vệ), vài chiếc xe tải cùng một số người thân của phía ông Nguyễn Duy H2, tụ tập trước cửa 02 căn nhà với hàm ý uy hiếp, ra oai, gây áp lực nhằm để dễ dàng thực hiện trót lọt việc phá khóa cửa tiến vào trong nhà để cưỡng đoạt tài sản chở đi.

Hàng xóm và một số người thân của ông T, bà N phát hiện kịp thời, ngăn chặn và báo cho Công an phường T đến lập biên bản ngày25/12/2021, đề nghị không được gây rối mất trật tự, yêu cầu ông Nguyễn Quang H không được vào nhà trái pháp luật, chờ kết luận của các cơ quan có thẩm quyền.

Nhận thấy băng nhóm của ông Nguyễn Duy H2, ông Nguyễn Quang H, ông Vũ Anh T đã có hành vi gian dối, lạm dụng tín nhiệm, uy hiếp tinh thần để cưỡng đoạt, lừa đảo chiếm đoạt tài sản là 02 căn nhà đang tranh chấp, không tách rời với vụ việc lừa đảo chiếm đoạt Công ty T7. Ông T, bà N đã có đơn tố giác tội phạm gửi đến PC03 Công an tỉnh B.

Công ty M1 *chấp thuận giải chấp 02 căn nhà tại* phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương *là trái quy định pháp luật:*

- Tại thời điểm giải chấp thì 02 căn nhà này là tài sản đang bị khởi kiện còn hiệu lực tại Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, do Thẩm phán Lê Thị T6 thụ lý về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Nguyên đơn: Công ty xử lý nợ MBAMC. Bị đơn: Công ty TNHH T7.

- Ông T, bà N xác định có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H để chuyển nhượng 02 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ C và C5/25 thuộc các thửa 846, 847 tờ bản đồ số 953 tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên đó chỉ là giao dịch giả tạo, ông T, bà N bị phía nguyên đơn lừa dối để che đậy một sự thật khác nên mới ký chuyển nhượng dưới giá trị thực tế của tài sản. Do đó, ông T, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng 02 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ C và C5/25 thuộc các thửa 846, 847 tờ bản đồ số 953 tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương vẫn là tài sản của vợ chồng ông T nên không đồng ý bàn giao theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Do giao dịch chuyển nhượng 02 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ C và C5/25 thuộc các thửa 846, 847 tờ bản đồ số 953 tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa vợ chồng ông T và bà N cho ông Nguyễn Quang H là giao dịch giả tạo, không có thật nên bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2335, Quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP348933 số vào sổ cấp GCN: CH01805/KDC.TG do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/12/2013 và số công chứng 2336, Quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/ HĐGD căn cứ theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 914863 (Số vào sổ cấp GCN: CH05258/KDC.TG) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/3/2016 là vô hiệu.

- *Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Ngân hàng thương mại cổ phần Q *trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (M) có ký với ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N - là chủ Doanh nghiệp tư nhân M2 (nay là Công ty TNHH T7) các hợp đồng tín dụng để cấp tín dụng cho ông T1 bà N phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Ông T1, bà N có thế chấp cho Ngân hàng nhiều tài sản, trong đó có 02 thửa đất là thửa 846 và thửa 847 tờ bản đồ số 953 tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi ông T1, bà N nộp tiền giải chấp tài sản, M đã thực hiện trả lại Giấy chứng nhận tài sản cho ông T1, bà N và thực hiện xóa thế chấp theo quy định pháp luật. M đã bàn giao tài sản cho ông T1, bà N thì ông T1, bà N có đầy đủ quyền giao dịch đối với tài sản của mình theo quy định pháp luật. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Văn phòng C*, do ông* Lê Đình T4 - *Trưởng Văn phòng đại diện trình bày:*

Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Văn Anh T1. Sau khi đối chiếu và kiểm tra tính xác thực của yêu cầu công chứng và sau khi xác định đúng chủ thể đối tượng tham gia hợp đồng là phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên đã chứng nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể Văn phòng Công chứng đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2335 và số 2336 quyển số 1/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/5/2021, khi công chứng các bên đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng, đồng thời điểm chỉ vào trang 4 của hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Văn phòng C khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên hoàn toàn đúng pháp luật, phù hợp đạo đức xã hội, thời điểm giao kết hợp đồng tài sản không bị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ giao dịch nên các bên phải nghiêm chỉnh thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo nội dung của hợp đồng đã ký kết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST, ngày 18/9/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 82/2024/QĐ-SCBSQĐ, ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản với bị đơn ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/05/2021, tại Văn

phòng C - tỉnh Bình Dương số công chứng 2335, Quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP348933 số vào sổ cấp GCN: CH01805/KDC.TG do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/12/2013 và số công chứng 2336, Quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/ HĐGD căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 914863 (số vào sổ cấp GCN: CH05258/KDC.TG) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/3/2016.

Buộc bị đơn ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N phải bàn giao cho ông Nguyễn Quang H 02 (hai) căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ C và C5/25 thuộc các thửa đất sau:

- Thửa đất số 846, tờ bản đồ số 953 diện tích 350m^2 đất ODT và công trình trên đất gồm có nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 288,1m^2, diện tích sàn 328,3m^2 tại: Khu dân cư T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11510 ngày 02/7/2021.

- Thửa đất số 847, tờ bản đồ số 953 diện tích 350m^2 đất ODT và công trình trên đất gồm có nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 342,8m^2, diện tích sàn 524,8m^2 tại: Khu dân cư T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11511 ngày 02/7/2021.

(Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ phải chịu chi phí đo đạc, định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi tuyên án, ngày 01/10/2024, các bị đơn ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N là người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Trong phần tranh luận:

Bị đơn ông Văn Anh T1 cho rằng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/05/2021, tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương số công chứng 2335, Quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP348933 số vào sổ cấp GCN: CH01805/KDC.TG do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/12/2013 và số công chứng 2336, Quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/ HĐGD căn cứ theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 914863 (Số vào sổ cấp GCN: CH05258/KDC.TG) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/3/2016 giữa ông Nguyễn Quang H và vợ chồng ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho việc mua bán doanh nghiệp Công ty T7 (Bình Phước) và Công ty T8 do ông Nguyễn Duy H2 làm đạo diễn nhằm chiếm đoạt tài sản của Công ty T7 và tài sản của ông T1, bà N. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn ông Văn Anh T1 đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại do cấp sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ: không đưa Công ty M3, Công ty T7, Công ty T8, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, ông Nguyễn Duy H2, ông Đinh Tiến H5, ông Phạm Văn B, ông Phạm Quý Mã L, bà Lê Thanh H6 (Phó phòng Thu hồi nợ khu vực Hà Nội) vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ông Vũ Anh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định quan hệ chuyển nhượng 02 căn nhà đang tranh chấp là quan hệ cá nhân giữa ông Nguyễn Quang H và ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N, không liên quan đến việc mua bán cổ phần giữa Công ty T7 và Công ty T8. 02 hợp đồng nói trên được công chứng đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

- Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N là bị đơn trong vụ án kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Duy H2 và Công ty xử lý nợ MBAMC–HCM trực thuộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, Công ty T7 và Công ty T8 vào tham gia tố tụng với tư các là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo yêu cầu của ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N là thuộc trường hợp bỏ sót người tham gia tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N, hủy Bản án sơ thẩm số 120/2024/DS-ST, ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố Thuận An giải quyết lại sơ thẩm theo quy định 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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bị đơn ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N làm trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C do ông Lê Đình T4 đại diện theo pháp luật có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (M) do ông Nguyễn Văn T3 và ông Đào Văn S là người đại diện theo ủy quyền nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N vắng mặt nhưng theo đơn đề nghị và lời trình bày của bị đơn ông Văn Anh T1 (ông T1 đồng thời là chồng của bà Nguyễn Thị Mỹ N) tại phiên tòa bà N vắng mặt tại phiên tòa vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan do bà N bị bệnh rối loạn hỗn hợp lo âu, trầm cảm dẫn đến sức khỏe, thể chất lẫn tinh thần không đảm bảo, đồng thời ông Văn Anh T1 yêu cầu Hội đồng xét xử tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án do thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ. Xét thấy, bà N và ông T1 là vợ chồng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 02 căn nhà thuộc thửa đất số 846, 847, tờ bản đồ 953, tọa lạc tại C5/24 và C khu dân cư T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của vợ chồng ông T1, bà N. Do đó, việc bà Nguyễn Thị Mỹ N vắng mặt tại phiên tòa nhưng ông Văn Anh T1 có mặt. Ông T1 cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà N bị bệnh nặng không thể tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa và tạm đình chỉ giải quyết vụ án của bị đơn ông Văn Anh T1.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, M cấp tín dụng cho Công ty T7 theo các Hợp đồng cấp tín dụng:

- Hợp đồng cấp tín dụng số: 4822.16.103.474396.TD ngày 25/5/2016;

- Hợp đồng cấp tín dụng số: 7910.16.103.474396.TD ngày 23/6/2016;

- Hợp đồng cấp tín dụng số: 3117.17.103.474396.TD ngày 03/4/2017;

- Hợp đồng cấp tín dụng số: 25359.17.103.474396.TD ngày 10/11/2017;

- Hợp đồng cấp tín dụng số 702.14.140.474396.TD ngày 12/6/2014.

Để đảm bảo cho khoản vay theo các hợp đồng tín dụng trên, ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N đã ký với M hợp đồng thế chấp nhiều tài sản là bất động sản, xe ô tô, v.v..., trong đó có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 846, tờ bản đồ số 953, khu dân cư T, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 914863 (số vào sổ cấp GCN CH05258) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/3/2016, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 10285.17.103.474396.BĐ ngày 12/6/2017 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 847, Tờ bản đồ số 953, Khu dân cư T, phường T, thị xã

(nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 348933 (số vào sổ cấp GCN CH01805/KDC.TG) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/12/2013 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 10294.15.103.474396.BĐ ngày 08/7/2015.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty T7 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay theo thỏa thuận tại hợp đồng cấp tín dụng. Ngày 20/8/20219 giữa Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q1 và khai thác tài sản thuộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tại Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Công ty M1) và ông T1, bà N có biên bản làm việc về việc xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nghĩa vụ của Công ty T7 vay tại M. Theo nội dung biên bản thể hiện: Công ty M1 với ông T1, bà N thống nhất phương án xử lý 03 tài sản ngắn hạn, trong đó có 02 quyền sử dụng đất nêu trên là ông T1, bà N chủ động tìm đối tác bán tài sản, Công ty M1 thực hiện đồng thời các thủ tục bán đấu giá tài sản, đảm bảo thu hồi nợ. Như vậy, giữa Công ty M1 và ông T1, bà N đã tự thỏa thuận phương thức xử lý tài sản thế chấp.

[2.3] Ngày 25/12/2020, M ủy quyền cho Công ty M1 khởi kiện Công ty T7 tại Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Trong nội dung khởi kiện, có phần yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là hai tài sản thế chấp nêu trên.

[2.4] Đến ngày 11/5/2021, ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N có đơn *"Đơn xin giải chấp tài sản thế chấp và cam kết nội dung thực hiện"* gửi đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Sở G và Công ty M1, có nội dung: ông T1, bà N đồng ý và chấp nhận bán tài sản trả nợ cho M và đến thời điểm hiện tại đã có khách hàng mua tài sản đang thế chấp. Ông T1, bà N xin M cho nộp tiền giải chấp 02 tài sản là nhà và đất tại Khu dân cư T, phường T, thị xã (nay là thành phố) T đã thế chấp tại M. Tổng giá trị 02 tài sản đề xuất giải chấp là 11.800.000.000đ (mười một tỷ tám trăm triệu đồng). Ông T1, bà N đồng ý trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho bên nhận chuyển nhượng và bàn giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật....Như vậy, giữa ông T1, bà N và M đã lựa chọn phương thức xử lý tài sản thế chấp theo phương thức khác được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 303 của Bộ luật Dân sự. Sự thỏa thuận giữa các đương sự nêu trên phù hợp với phương thức xử lý tài sản mà ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N đã ký với Công ty M1 tại văn bản ngày 20/8/2019.

[2.5] Thực hiện phương thức xử lý theo đề nghị của ông T1, bà N. Cùng ngày 11/5/2021, Công ty M1 đã làm việc với ông Nguyễn Quang H là khách hàng có nhu cầu mua tài sản trên. Nội dung làm việc giữa ông Nguyễn Quang H và Công ty M1 như sau:

"1. Bên A sẽ trình cấp thẩm quyền MB giải chấp 02 tài sản trên để Bên thế chấp và Bên B giao dịch mua bán/chuyển nhượng. Giá trị giải chấp 02 tài sản trên: 11.800.000.00 đồng (Mười một tỷ tám trăm triệu đồng).

2. Sau khi các bên cùng trao đổi và thỏa thuận, Bên B tự nguyện chuyển khoản cho Bên A số tiền thiện chí đặt cọc mua tài sản là: 1 tỷ đồng (Bằng chữ:

Một tỷ đồng chẵn). Ngay sau khi có thông báo phê duyệt của MB, Bên A sẽ thông báo cho Bên B để các bên thực hiện các thủ tục mua bán 02 tài sản trên, nộp tiền thanh toán vào MB theo quy định của Pháp Luật.

3. Trường hợp, Bên thế chấp và Bên B hoàn thành ký Hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán trả nợ theo thông báo của MB, số tiền đặt cọc trên sẽ được khấu trừ vào Giá trị Hợp đồng chuyển nhượng và chuyển sang thu nợ tại MB.

4. Trường hợp phương án bán tài sản không được MB phê duyệt hoặc không thực hiện được. Bên A sẽ trả lại Bên B số tiền cọc thiện chí trên vào tài khoản Bên A chỉ định trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên B đề nghị hoàn trả tiền cọc.

5. Chi phí chuyển nhượng, giao dịch do Bên thế chấp và Bên B làm việc, thanh toán, Bên A sẽ hỗ trợ thủ tục giao dịch, chuyển nhượng cho các Bên"

[2.6] Thực hiện thỏa thuận, ông Nguyễn Quang H đã hoàn thành việc đặt cọc số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) cùng ngày 11/5/2021.

[2.7] Ngày 14/5/2021, Công ty M1 đã ban hành thông báo về việc nộp tiền giải chấp tài sản bảo đảm cho ông T1, bà N, ông H cùng Công ty T7 thực hiện việc nộp tiền giải chấp tài sản. Trên cơ sở thông báo, ngày 17/5/2021, ông Nguyễn Quang H thanh toán tiếp số tiền còn lại là: 10.800.000.000đ (mười tỷ tám trăm triệu đồng) tại Ủy nhiệm chi ngày 17/5/2021.

[2.8] Ngày 22/5/2021, giữa bà Nguyễn Thị Mỹ N, ông Văn Anh T1 (viết tắt là bên A) và ông Nguyễn Quang H (viết tắt là bên B) đã ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 846, tờ bản đồ số 953 diện tích 350m^2 đất ODT và công trình trên đất gồm có nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 288,1m^2, diện tích sàn 328,3m^2 tại: Khu dân cư T, phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 914863 (số vào sổ CH05258) ngày 29/3/2016 cho ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N, số tiền chuyển nhượng là 6.300.000.000đ (sáu tỷ ba trăm triệu đồng).

- Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 847, tờ bản đồ số 953 diện tích 350m^2 đất ODT và công trình trên đất gồm có nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 342,8m^2, diện tích sàn 524,8m^2 tại: Khu dân cư T, phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 348933 (số vào sổ CH01805) ngày 04/12/2013 cho ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N, giá chuyển nhượng là 5.500.000.000đ (năm tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngày 02/7/2021, ông Nguyễn Quang H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất gồm: Giấy chứng nhận số DB 774408 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11510), ngày 02/7/2021 đối với thửa đất số 846 tờ bản đồ 953, diện tích đất ở đô thị 350m^2, nhà ở riêng lẻ cấp III, diện tích xây dựng 288,1m^2 (diện tích sàn 382,3m^2) và Giấy chứng nhận số DB 774409 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11511), ngày 02/7/2021 đối với thửa đất số 847 tờ bản đồ 953, diện tích đất ở đô thị 350m^2, nhà ở riêng lẻ cấp III, diện tích xây dựng 342,8m^2 (diện tích sàn 524,8m^2).

[2.9] Như vậy, số tiền giải chấp, việc giải chấp và ký chuyển nhượng được thực hiện đúng theo *"Đơn xin giải chấp tài sản thế chấp và cam kết nội dung thực hiện"* ngày 14/5/2021 của ông T1, bà N. Theo đơn ngày 14/5/2021 thì ông T1, bà N đã chọn phương thức xử lý tài sản là tự thỏa thuận. Sự tự nguyện cam kết, thỏa thuận là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được ghi nhận tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng. Việc giải chấp, ký chuyển nhượng thực hiện theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 52 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Ông T1, bà N cho rằng việc giải chấp, chuyển nhượng là bị lừa dối, giả tạo nhưng ông T1, bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[3] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T1, bà N có nhiều đơn đề nghị yêu cầu xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ. Căn cứ theo quy định tại Điều 284, 287 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ trong giai đoạn phúc thẩm là nghĩa vụ của đương sự. Do đó, Tòa án không tiến hành xác minh, thu thập theo các đơn yêu cầu của ông T1, bà N là đúng quy định pháp luật.

[4] Đối với việc đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án: xét, yêu cầu của ông T1, bà N không thuộc các trường hợp Hội đồng xét xử phải tạm đình chỉ giải quyết vụ án nên không có căn cứ chấp nhận đơn đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án của ông T1, bà N.

[5] Đối với đơn đề nghị triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng. Xét, ông T1 cho rằng ông Đinh Tiến H5, ông Phạm Văn B, ông Phạm Quý Mã L (người được ông H ủy quyền thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang H tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T), bà Lê Thanh H6 (Phó phòng Thu hồi nợ khu vực Hà Nội), ông Nguyễn Duy H2 (anh ruột ông Nguyễn Quang H), Công ty M1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T có liên quan đến vụ án và yêu cầu triệu tập những người trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm không triệu tập những người trên vào tham gia tố tụng. Theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *"Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của Bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị".* Như vậy, phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định viện dẫn trên là chỉ xem xét lại phần của Bản án sơ thẩm mà ông T1, bà

N kháng cáo. Theo Bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập những người trên vào tham gia tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm không triệu tập. Ông T1 cho rằng những cá nhân, tổ chức nói trên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án tuy nhiên ông T1, bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh những người trên liên quan đến việc giải chấp tài sản thế chấp, cũng như có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa ông H với ông T1, bà N nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Từ các lý do trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N để hủy bản án sơ thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 166, 167 của Luật Đất đai 2013; Điều 158, 164, 166, 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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 các bị đơn ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản với bị đơn ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/5/2021, tại Văn phòng C - tỉnh Bình Dương số công chứng 2335, Quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP348933 số vào sổ cấp GCN: CH01805/KDC.TG do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T) tỉnh Bình

Dương cấp ngày 04/12/2013 và số công chứng 2336, Quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/ HĐGD căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 914863 (Số vào sổ cấp GCN: CH05258/KDC.TG) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/3/2016.

Buộc bị đơn ông Văn Anh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ N phải bàn giao cho ông Nguyễn Quang H 02 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ C và C5/25 thuộc các thửa:

- Thửa đất số 846, tờ bản đồ số 953 diện tích 350m^2 đất ODT và công trình trên đất gồm có nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 288,1m^2, diện tích sàn 328,3m^2 tại: KDC T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11510 ngày 02/7/2021.

- Thửa đất số 847, tờ bản đồ số 953 diện tích 350m^2 đất ODT và công trình trên đất gồm có nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 342,8m^2, diện tích sàn 524,8m^2 tại: KDC T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11511 ngày 02/7/2021.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Nguyên đơn tự nguyện chịu (đã thực hiện xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Quang H 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0002494 ngày 19/5/2022 của Chi cục Thi hành án sân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Văn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và được khấu trừ hết vào tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trước đây theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002912 ngày 09/10/2024 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005479 ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

6. Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:
- TAND thành phố Thuận An;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Văn Thanh

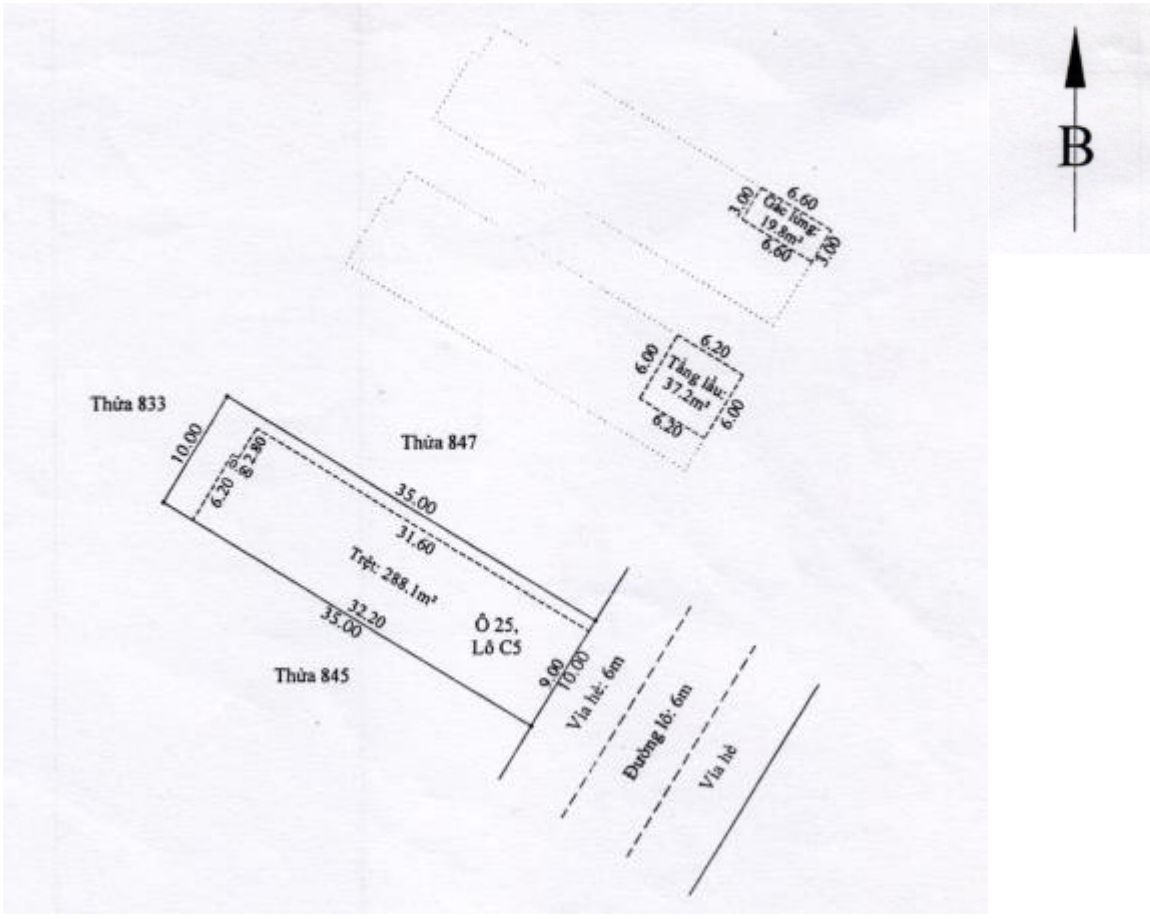
TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

SƠ ĐỒ BẢN VẼ

(Kèm theo Bản án số 342/2025/DS-PT ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương)

Hồ sơ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 846, tờ bản đồ số 953:



Nơi nhận:
- TAND thành phố Thuận An;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Văn Thanh

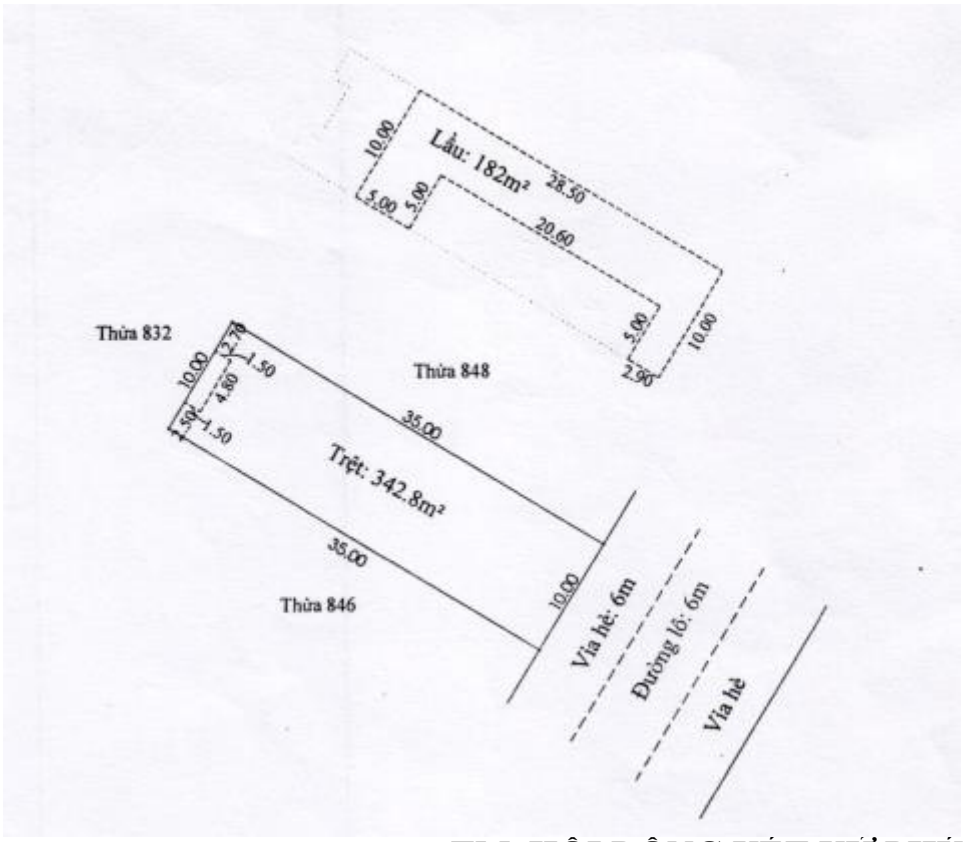
TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

SƠ ĐỒ BẢN VẼ

(Kèm theo Bản án số 342/2025/DS-PT ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương)

Hồ sơ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 847, tờ bản đồ số 953:



Nơi nhận:
- TAND thành phố Thuận An;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Văn Thanh