

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 483/2024/DS-PT

Ngày 06-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên
đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu

**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 Tài.

Các thẩm phán:

Bà Trần Thị Thắm;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 163/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1970; địa chỉ: số I đường B, tổ G, khu H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2018), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Vũ Minh T, sinh năm 1984; địa chỉ: số I đường B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Ông Lê Minh Bảo D, sinh năm 1994; địa chỉ: số C, đường L, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ

liên hệ: số A V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Quảng Khoa T1, là Luật sư Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1978; địa chỉ: số I đường B, tổ G, khu H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ E, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số D, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Huỳnh Phú H, sinh năm 1967; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Văn phòng C; địa chỉ: số F đường L, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Ngân hàng TMCP N; địa chỉ: số A đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP N (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2021) gồm:

+ Ông Bùi Hữu T3 - chức vụ: Trưởng Phòng Khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh B1, vắng mặt.

+ Ông Phạm Nhật P1 - chức vụ: Phó Trưởng Phòng Khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh B1, có mặt.

+ Ông Mai Thanh H1 - chức vụ: Phó Trưởng Phòng Khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP N, vắng mặt.

5. Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh B; địa chỉ: số B, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Hoàng M, chức vụ: Giám đốc, có đơn xin vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc T4 – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn xin vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Trương Mạnh P2, sinh năm 1989; địa chỉ: số K, xã C, huyện V, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

2. Ông Trần Quốc L1, sinh năm 1989; địa chỉ: số I, đường B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Đình P; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy L.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đình P trình bày: thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36, tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của ông P đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 844307, sổ vào sổ 00887 QSDĐ/TU ngày 26/4/2000.

Vợ ông P là bà Nguyễn Thị Thu T2 cấu kết với ông Vũ Minh T để lừa dối ông P. Bà T2 làm giả giấy uỷ quyền của ông P cho bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 38. Thực chất, ông P chỉ uỷ quyền cho bà T2 đại diện giải quyết tranh chấp ranh đất liên quan đến thửa đất số 38 giữa ông P với ông Nguyễn Đức T5. Do ông P không kiểm tra hợp đồng trước khi ký nên ông P ký vào Hợp đồng uỷ quyền (HĐUQ) chứng thực số 9834/HĐUQ ngày 25/6/2018. Bà T2 dựa vào HĐUQ này lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9835 cho ông T5 để lấy tiền, chiếm đoạt tài sản của ông P. Trước đó, ngày 21/6/2018, bà T2 ký nhận vay của ông T5 12.000.000.000 đồng để tiêu xài cá nhân.

Thửa đất số 38 của ông P được thế chấp cho Ngân hàng TMCP N Chi nhánh B1 (viết tắt VCB) để vay tiền. Đây là tài sản của ông P nhưng VCB lại giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà T2, không được sự đồng ý của ông P dẫn tới việc bà T2 tự ý chuyển nhượng thửa đất số 38 nêu trên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P. Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền công chứng số 9834 quyền số 06TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 của ông Nguyễn Đình P cho bà Nguyễn Thị Thu T2.

Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9835, quyền số 06TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 với ông Vũ Minh T đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B.

Buộc ông Vũ Minh T và bà Nguyễn Thị Thu T2 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 844307, sổ vào sổ 00887 QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Đình P.

Đối với tổng số tiền 9.819.000.000 đồng ông T đã thanh toán cho ông P, bà T2. Ông P và bà T2 sẽ có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã nhận cho ông T do hợp đồng các bên tham gia giao dịch bị vô hiệu.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Minh T phía nguyên đơn ông P không chấp nhận. Ông P thống nhất với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thúy L.

Tại đơn phản tố bị đơn ông Vũ Minh T trình bày: Ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy L, cụ thể vụ việc như sau:

Tháng 6/2018, ông P ủy quyền cho bà T2 (là vợ ông P) thực hiện chuyển nhượng cho ông T toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 36, tại xã Đ có tổng diện tích 19.197m² với giá 12.000.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 9.819.000.000 đồng, còn lại là tiền lãi.

Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 38 nêu trên đang thế chấp cho Ngân hàng V để bảo đảm thanh toán nợ vay nên ngày 21/6/2018, theo đề nghị của ông P và bà T2, ông T chuyển số tiền 4.569.000.000 đồng vào tài khoản số 0281000518868 của ông P là tiền thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 38, đồng thời để ông P, bà T2 thanh toán nợ vay, làm thủ tục giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi ký nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng V, ngày 25/6/2018, bà T2 và là người đại diện ông P (theo Văn bản ủy quyền có chứng thực) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 38 nêu trên cho ông T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G. Ngày 26/6/2018, ông T chuyển tiếp cho ông P và bà T2 số tiền 5.250.000.000 đồng vào tài khoản số 050038840611 của bà T2 tại Ngân hàng S1. Tổng cộng ông T đã thanh toán số tiền 9.819.000.000 đồng, số tiền còn lại ông T thanh toán cho ông P và bà T2 khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao toàn bộ tài sản trên đất cho ông T.

Lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thể hiện tài sản, cây trồng trên đất bởi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện các công trình và cây trồng trên đất. Sau khi ký hợp đồng, ngày 25/6/2018 ông T nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B để làm thủ tục sang tên. Tháng 8 năm 2018, ông P khởi kiện bà T2 và ông T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 38 nên việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bị dừng.

Ngày 26/6/2018, bà T2 tới gặp ông T có nguyện vọng xin chuộc lại thửa đất số 38 nên ông T đồng ý cho bà T2 chuộc trong thời hạn 6 tháng và các bên lập hợp đồng vay vốn. Do sai sót nên hợp đồng vay vốn lập ngày 26/6/2018 ghi thành ngày 21/6/2018. Tuy nhiên, sau đó bà T2 và ông P đều không thực hiện thỏa thuận này.

Như vậy, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập trên cơ sở tự nguyện của các bên tham gia, được công chứng theo quy định của pháp luật, hồ sơ chuyển nhượng cũng đã được ông T nộp cho Ủy ban nhân dân huyện B để làm thủ tục sang tên. Việc phát sinh tranh chấp tới ngày hôm nay lỗi thuộc về phía ông P và bà T2, trước đây ông T có nguyện vọng hỗ trợ ông P và bà T2 một phần tiền lãi suất đối với số tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất nhưng do việc tranh chấp kéo dài gây ảnh hưởng nghiêm

trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, tại phiên tòa ông T không đồng ý hỗ trợ bất cứ khoản tiền nào ngoài khoản tiền ông T phải thanh toán tiếp cho ông P và bà T2 số tiền 2.181.000.000 đồng các bên đã thỏa thuận trước đây.

Theo Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 205-2021 ngày 20/5/2021 diện tích thửa đất tranh chấp 17.156,6m² (Trong đó diện tích 16.947,8m² thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 36; diện tích 41,1m² thuộc một phần thửa đất số 35 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức T5; diện tích 167,7m² thuộc Hồ Đá B do Ủy ban nhân dân xã Đ quản lý), hiện nay ông T5 chỉ yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 16.947,8m² thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 36, đối với diện tích 41,1m² thuộc một phần thửa đất số 35 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức T5; diện tích 167,7m² thuộc Hồ Đá B do Ủy ban nhân dân xã Đ quản lý ông T5 không tranh chấp. Ông T5 có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9835, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 với ông Vũ Minh T đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B có hiệu lực pháp luật.

Ông T đồng ý thanh toán tiếp cho ông P và bà T2 số tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất còn lại là 2.181.000.000 đồng.

Giao ông Vũ Minh T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 16.947,8m², gắn liền các tài sản trên đất gồm: 01 nhà kho chứa phân diện tích 63,7m² kết cấu mái tôn, nền xi măng, tường xây tô, cửa cuốn; 01 căn nhà nuôi yến diện tích 251,6m² kết cấu mái tôn, nền xi măng, cửa sắt; 01 căn nhà cho công nhân ở diện tích 21m² kết cấu mái tôn, tường gạch, nền gạch bông; 01 chuồng gà diện tích 18m² kết cấu mái tôn, cột gỗ, lưới B40 bao quanh; 01 hàng rào lưới B40 chiều dài 102m; 01 cổng sắt rộng 4m, cao 1,5m; 01 chân bồn nước 3m², và 01 bồn nước 500lít; 500 cây bưởi; 2000 cây cam; 01 trụ điện bê tông cốt thép và 10 trụ điện bằng sắt; 01 máy bơm công nghiệp; 02 máy bơm hoa tiền.

Ông Vũ Minh T được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T2: Đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, giấy triệu tập đến Tòa án để làm việc, lấy lời khai, đối chất, hoà giải, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và xét xử nhưng bà T2 vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy L trình bày:

Yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 9834 quyền số 06/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 giữa ông Nguyễn Đình P với bà Nguyễn Thị Thu T2.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 9835 quyền số 06/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 với ông Vũ Minh T đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã Đ, huyện B và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/8/2018, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng dự án (không có chứng thực) với ông Nguyễn Đình P thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36, diện tích 19.197m² và toàn bộ tài sản ông P tạo lập trên đất gồm: 01 nhà kho chứa phân diện tích 63,7m² kết cấu mái tôn, nền xi măng, tường xây tô, cửa cuốn; 01 căn nhà nuôi yến diện tích 251,6m² kết cấu mái tôn, nền xi măng, cửa sắt; 01 căn nhà cho công nhân ở diện tích 21m² kết cấu mái tôn, tường gạch, nền gạch bông; 01 chuồng gà diện tích 18m² kết cấu mái tôn, cột gỗ, lưới B40 bao quanh; 01 hàng rào lưới B40 chiều dài 102m; 01 cổng sắt rộng 4m, cao 1,5m; 01 chân bồn nước 3m² và 01 bồn nước 500lít; 500 cây bưởi; 2000 cây cam; 01 trụ điện bê tông cốt thép và 10 trụ điện bằng sắt; 01 máy bơm công nghiệp; 02 máy bơm hoa tiền, thời hạn sử dụng 20 năm, tài sản tọa lạc tại xã Đ, huyện B với giá 4.900.000.000 đồng.

Ngày 01/8/2018, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng dự án bà L giao cho ông P số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), hình thức giao trực tiếp số tiền nêu trên cho ông P. Việc bà L giao tiền cho ông P có mặt bà T2, nhưng bà T2 xác định tài sản nêu trên là tài sản riêng của ông P nên bà T2 không ký nhận tiền, trong ngày 01/8/2018 bà L, ông P và bà T2 ký giấy thỏa thuận ghi nhớ ngày 01/8/2018 bà T2 cũng ký xác nhận vấn đề này.

Ngày 10/4/2019, bà L trả tiếp cho ông P số tiền 3.400.000.000 đồng (ba tỉ bốn trăm triệu đồng), do ông P trước đây có vay vốn tại Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương và thế chấp các thửa đất 109, 307, 372, tờ bản đồ số 41,5, diện tích 48,409m² nên bà L đứng ra thanh toán số tiền nêu trên tại Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương để cản trừ số tiền còn lại cho việc chuyển nhượng dự án nêu trên với ông P và để ông P thanh lý hợp đồng thế chấp với Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương. Bà L đứng ra thanh toán số tiền nêu trên cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh B để các tài sản trên đất và quyền sử dụng dự án của bà L trên thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36 được xác lập, chuyển nhượng dự án có hiệu lực pháp luật. Việc bà L thanh toán tiền cho Q đầu tư phát triển tỉnh Bình Dương bằng sự ủy quyền của bà T2 cho ông P để giải chấp quyền sử dụng đất thế chấp cho vay bảo lãnh đối với dự án trồng cây ăn quả của ông P.

Bà L ký hợp đồng chuyển nhượng dự án với ông P với tư cách là cá nhân bà Nguyễn Thị Thúy L. Trong hợp đồng chuyển nhượng dự án ghi bên A là hộ nông dân Nguyễn Đình P và bên B Cơ sở Ngọc T6 là do bà L là người đại diện của Cơ sở N1, bản chất giao dịch chuyển nhượng dự án là cá nhân giữa ông P và bà L. Tại thời điểm ngày 01/8/2018, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng dự án với ông P thì bà L không biết ông P và bà T2 đã chuyển nhượng đất cho ông T. Ngày 20/8/2018 bà L đề nghị ông P ra phòng công chứng để ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất tương ứng với hợp đồng chuyển nhượng dự án nhưng

ông P và bà T2 nói chị L cứ an tâm những tài sản của tôi chuyển nhượng cho bà L là hợp pháp. Như vậy, bà L thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, không thống nhất yêu cầu phản tố của ông T và bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Phú H trình bày: Ông H là chồng của bà L, ông H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N (viết tắt là VCB) trình bày: Ông P và vợ là bà T2 có vay của Ngân hàng V số tiền 5.000.000.000 đồng theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 223D17/CN/BDS785 ngày 25/5/2017 và 250D17/CN/BDS785 ngày 15/6/2017. Việc thanh toán nợ vay được bảo đảm bằng thửa đất số 38 tờ bản đồ số 36 theo GCNQSDĐ số phát hành O 844307 ngày 26/4/2000 do UBND huyện T cấp cho ông P theo HĐTCQSDĐ số 287/TT17/CN ngày 25/5/2017 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/287TT17/CN ngày 15/6/2017.

Ngày 21/6/2018, tài khoản số 0281000518868 của P nhận được số tiền 4.569.000.000 đồng với nội dung “*Vũ Minh T chuyển tiền mua thửa đất 38 BDS 36 DT 19.197m² của Nguyễn Đình P và vợ Nguyễn Thị Thu T2*”.

Ngày 21/6/2018, theo đề nghị của ông P và bà T2 về việc thanh toán nợ vay trước hạn cho Ngân hàng V để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ngân hàng V đồng ý. Ông P và bà T2 đã thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng VCB ngày 21/6/2018, cùng ngày Ngân hàng V đã trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2. Ngày 27/9/2018, ông P đến Ngân hàng V đề nghị được nhận lại bản photo các hợp đồng liên quan đến các khoản vay đã tắt toán ngày 21/6/2019 và Ngân hàng V đề nghị ông P xác nhận đã nhận đủ hồ sơ giải chấp tài sản ngày 21/6/2019 nên ông P đã viết tay xác nhận là đã nhận các tài liệu này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G trình bày: ngày 25/6/2018, theo yêu cầu của ông P và bà T2 về việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền của ông P cho bà T2 nhân danh ông P đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 844307 ngày 26/4/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông P. Ngày 25/6/2018, bà T2 nhân danh ông P chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T. Trước khi công chứng, công chứng viên đã kiểm tra giấy tờ tùy thân, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy xác nhận tình trạng bất động sản, các giấy tờ khác chứng minh cho giao dịch, Công chứng viên xác định các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và cũng đã giải thích quyền, nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của các giao dịch. Người tham gia hợp đồng đã nghe và hiểu rõ đồng thời cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện hợp đồng. Các bên tham gia giao dịch đã đọc lại toàn bộ dự thảo của hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung dự thảo. Sau đó cùng ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Đại diện Văn phòng công chứng

Nguyễn Thị G đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ trình bày: tại Văn bản số: 342/UBND-ĐC ngày 13/7/2022 của Ủy ban nhân dân xã Đ và theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 205-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện diện tích đất 167,7m² thuộc Hồ Đá B do Ủy ban nhân dân xã Đ quản lý, Ủy ban nhân dân xã đề nghị cấm mốc giao lại cho Ủy ban nhân dân xã quản lý theo quy định và xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh B trình bày: theo bảng đối chiếu công nợ ngày 11/4/2019 giữa Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương và hộ nông dân Nguyễn Đình P không còn nợ Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương (vốn vay: lãi của khế ước số: 10/2016/HĐTD-NH-UTN_o ngày 10/8/2016), nên Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Dương không liên quan đến vụ án và xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Người làm chứng ông Trương Mạnh P2 trình bày: Ông P2 là em bà con của ông Vũ Minh T, theo yêu cầu của ông T, ông Mạnh P2 có chuyển cho ông Đình P và bà T2 vào tài khoản số 0281000518868 của ông P ngày 21/6/2018 số tiền 4.569.000.000 đồng; tài khoản số 0500388 40611 của bà T2 ngày 26/6/2018 số tiền 5.250.000.000 đồng, tổng cộng là 9.819.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Trần Quốc L1 trình bày: Theo Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2018 của ông T, ông L1 đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B để làm thủ tục sang tên thửa đất số 38 cho ông T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018. Đại diện Văn phòng giải thích phải đo đạc, kiểm tra hiện trạng diện tích thực tế thửa đất số 38 trước khi làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên nên ông L1 nộp hồ sơ đo đạc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 cho Văn phòng. Sau khi đo đạc, do ông P, bà T2 tranh chấp với ông T về việc chuyển thửa đất số 38 nên việc đăng ký sang tên bị ngưng cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình P đối với bị đơn ông Vũ Minh T và bà Nguyễn Thị Thu T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với:

- Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9834 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 của ông Nguyễn Đình P cho bà Nguyễn Thị Thu T2;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9835, quyền số 06TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 với ông Vũ Minh T đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Không chấp nhận yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành O 844307, số vào sổ 00887 QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Đình P.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Minh T đối với nguyên đơn ông Nguyễn Đình P:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 9835, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 với ông Vũ Minh T đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B có hiệu lực pháp luật.

Giao ông Vũ Minh T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 16.947,8m², gắn liền các tài sản trên đất gồm: 01 nhà kho chứa phân diện tích 63,7m² kết cấu mái tôn, nền xi măng, tường xây tô, cửa cuốn; 01 căn nhà nuôi yếm diện tích 251,6m² kết cấu mái tôn, nền xi măng, cửa sắt; 01 căn nhà cho công nhân ở diện tích 21m² kết cấu mái tôn, tường gạch, nền gạch bông; 01 chuồng gà diện tích 18m² kết cấu mái tôn, cột gỗ, lưới B40 bao quanh; 01 hàng rào lưới B40 chiều dài 102m; 01 cổng sắt rộng 4m, cao 1,5m; 01 chân bồn nước 3m², và 01 bồn nước 500lít; 500 cây bưởi; 2000 cây cam; 01 trụ điện bê tông cốt thép và 10 trụ điện bằng sắt; 01 máy bơm công nghiệp; 02 máy bơm hoa tiền (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Vũ Minh T được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Vũ Minh T có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông Nguyễn Đình P số tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất còn lại là 2.181.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm tám mươi một triệu đồng).

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thúy L:

Yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 9834 quyền số 06/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 giữa ông Nguyễn Đình P với bà Nguyễn Thị Thu T2.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 9835 quyền số 06/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu T2 với ông Vũ Minh T đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã Đ, huyện B và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/12/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Đình P; ngày 14/12/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T2; ngày 13/12/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy L kháng cáo; Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/12/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đối với

Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DSST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng vay vốn được lập sau khi ông T chuyển tiền đợt hai cho bà T2 do bà T2 có ý định xin chuộc lại tài sản trong thời hạn 6 tháng. Tuy nhiên, bà T2, ông P không ai thực hiện thỏa thuận này và thời hạn 6 tháng cũng đã hết nên ông T không đồng ý cho chuộc lại tài sản. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: xét kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Bản án sơ thẩm có những vi phạm sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Võ Thị L2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là trái với quy định của pháp luật, bởi bà L2 là người được ông P ủy quyền thực hiện các quyền đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã Đ, huyện B. Việc này liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38 làm ảnh hưởng đến bản chất nội dung vụ án.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018, giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thu T2 (vợ ông T) và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Minh T, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng là thửa 38, diện tích 19,197m², tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương, bà T2 chuyển nhượng dựa trên hợp đồng ủy quyền của ông P ủy quyền cho bà T2 được toàn quyền chuyển nhượng thửa đất 38, theo hợp đồng ủy quyền 9834 ngày 25/6/2018. Nguyên đơn cho rằng việc ký hợp đồng ủy quyền là do ông T bị bà T2 lừa dối, ông P chỉ ủy quyền cho bà T2 tranh chấp ranh đất giữa thửa 38 với ông P. Bà T2 vay tiền của ông T nên lừa dối ông để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T chứng cứ ông đưa ra giấy vay tiền ngày 21/6/2018 thể hiện nội dung bà T2 vay của ông T 12.000.0000 đồng, đối với chứng cứ này ông T trình bày, ông T, bà T2 thực tế không có quan hệ vay tiền chỉ lập hợp đồng vay để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay vốn có trước hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Bản án phúc thẩm số 228/2020/DS-PT ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (phúc

thẩm lần 01) quyết định hủy bản án sơ thẩm (bản án sơ thẩm lần 01) yêu cầu Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại đánh giá hợp đồng vay vốn và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan nhau hay không, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có phải hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay hay không nhưng Toà án sơ thẩm (lần 02) giải quyết lại không làm rõ và đánh giá tại bản án.

- Ngoài ra giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện là 450.000.000 đồng. Bị đơn trình bày mâu thuẫn về giá, tại bản tự khai ngày 10/7/2019 người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T xác định giá chuyển nhượng 10.450.000.000 đồng, bị đơn ông T lại cho rằng giá chuyển nhượng 12.000.000 đồng, đã chuyển cho nguyên đơn 9.819.000.000 đồng vào tài khoản của ông T và bà T2 đăng ký tại Ngân hàng V, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 9.819.000.000 đồng, trường hợp xác định các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật nhưng các bên không thống nhất về giá chuyển nhượng thật là bao nhiêu, không xuất trình tài liệu chứng cứ xác định giá thật của hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu toàn bộ và khi giải quyết hợp đồng vô hiệu phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Theo biên bản thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất tranh chấp có 01 nhà kho chứa phân diện tích 63,7m² kết cấu mái tôn, nền xi măng, tường xây tô, cửa cuốn, 01 căn nhà nuôi yến diện tích 251,6m² kết cấu mái tôn, nền xi măng, cửa sắt; 01 căn nhà cho công nhân ở diện tích 21m² kết cấu mái tôn, tường gạch, nền gạch bông; 01 chuồng gà diện tích 18m² kết cấu mái tôn, cột gỗ, lưới B40 bao quanh; 01 hàng rào lưới B40 chiều dài 102m; 01 cổng sắt rộng 4m, cao 1,5m; 01 chân bồn nước 3m², và 01 bồn nước 500lít; 500 cây bưởi; 2000 cây cam, 01 trụ điện bê tông cột thép và 10 trụ điện bằng sắt; 01 máy bơm công nghiệp; 02 máy bơm hoa tiền, thời hạn sử dụng 20 năm. Bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng tài sản trên đất vì lý do các tài sản trên đất chưa đăng ký quyền sở hữu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thể hiện tài sản trên đất, nhận thấy lời khai của bị đơn không có căn cứ chứng minh bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện chuyển nhượng thửa đất số 38, không thể hiện chuyển nhượng tài sản trên đất, không có văn bản kiểm kê tài sản trên đất thể hiện chuyển nhượng tài sản trên đất (đối với trường hợp các tài sản trên đất chưa đăng ký quyền sở hữu), dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T2 có mặt tham gia phiên tòa trình bày là bị làm giả chứng cứ và đã nộp đơn tố cáo tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh B thụ lý và cũng đã khai rõ bà T2 chỉ được ông P ủy quyền để ký hợp đồng vay tiền chứ không phải là ủy quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, bà T2 yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử và tuyên hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên để giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại nhằm bảo vệ quyền và

lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Thị Thu T2 và các đương sự khác trong vụ án.

Từ những căn cứ trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chưa làm rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có phải là hợp đồng giả tạo hay không, đánh giá chứng cứ chưa phù hợp; do đó, chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án. Nhận thấy nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L kháng cáo là có cơ sở, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là có căn cứ.

Do đó, tại phiên tòa phúc thẩm Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên chấp nhận 01 phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận 01 phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chấp nhận toàn bộ kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/12/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DSST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự và của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án và xét kháng cáo, kháng nghị:

[3] Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36, diện tích 19.197m² tọa lạc tại xã Đ, huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình P vào năm 2000. Ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị Thu T2 kết hôn với nhau năm 2003.

[4] Ngày 25/5/2017 và ngày 15/6/2017, ông P và vợ là bà T2 có vay của Ngân hàng thương mại cổ phần N (viết tắt Ngân hàng V) số tiền 5.000.000.000 đồng và thế chấp thửa đất số 38 tờ bản đồ số 36 nêu trên, thời hạn vay 120 tháng.

[5] Tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của bà Nguyễn Thị Thu T2 tại cấp phúc thẩm như sau:

[6] Bà Nguyễn Thị Thu T2 cần vay số tiền lớn để trả nợ nên gặp bà Nguyễn Thị P3, địa chỉ: khu dân cư C, thành phố T và ông Nguyễn Ngọc D1 (không rõ địa chỉ) giới thiệu gặp bà Võ Thị L2, sinh năm 1980, hộ khẩu số I đường P, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để vay tiền. Bà L2 giới

thiệt cho bà T2 gặp ông Vũ Minh T (bị đơn) vay số tiền 12.000.000.000 đồng (gồm tiền gốc 9.819.000.000 đồng và lãi 2.181.000.000 đồng).

[7] Ông T yêu cầu thế chấp tài sản thì bà T2 trình bày có thửa đất số 38 đang đứng tên chồng là ông Nguyễn Đình P (nguyên đơn) và đang thế chấp tại Ngân hàng V. Ông T hướng dẫn bà T2, bà L2, bà P3 thực hiện phương án theo chỉ đạo của ông T như sau:

[8] Bà Nguyễn Thị P3 là người soạn “Giấy ủy quyền”, bà Nguyễn Thị Thu T2 là người giả chữ ký của ông Nguyễn Đình P. Giấy ủy quyền có nội dung ông P ủy quyền cho bà Võ Thị L2 để thực hiện các nội dung sau: nộp và nhận bản chính hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất; nộp hồ sơ xin trích lục bản vẽ và đo đạc khảo sát đất; nộp hồ sơ đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất (chuyển thổ cư); xác lập, ký tên và nộp các loại thuế có liên quan về quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật; nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy ủy quyền này được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 13/6/2018.

[9] Bà T2 thừa nhận, qua sự bàn bạc bà P3 là người thảo nội dung, bà T2 giả mạo chữ ký của ông P tại Giấy ủy quyền này, mục đích sử dụng giấy ủy quyền này để cho bà L2 được nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P đang thế chấp tại Ngân hàng VCB khi tất toán khoản vay của vợ chồng bà T2 tại ngân hàng này.

[10] Sau khi được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương xác nhận chữ ký của ông P tại Giấy ủy quyền trên. Ngày 21/6/2018, ông Vũ Minh T (lấy tư cách đại diện của Phòng Kinh doanh số 4 – Công ty TNHH MTV H2) ký hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Thu T2, ông Nguyễn Đình P vay vốn; hợp đồng vay vốn chỉ có bà T2 ký tên, ông P không ký tên, số vốn vay 12.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T2, trình bày trong số tiền 12.000.000.000 đồng thì tiền vốn vay thực tế là 9.819.000.000 đồng và lãi 2.181.000.000 đồng của 03 tháng vay.

[11] Cùng ngày 21/6/2018, bà T2 cùng ông T, bà P3, bà L2 mang giấy ủy quyền đến Ngân hàng VCB xin thanh toán nợ vay trước hạn, ông T chuyển vào tài khoản của ông P đăng ký tại Ngân hàng V số tiền còn nợ là 4.569.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng V. Sau khi tất toán tiền vay, Ngân hàng V trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 (bút lục 29) và ông T chiếm giữ ngay giấy chứng nhận này.

[12] Sau đó, bà T2, ông T, bà L2, bà P sử dụng Giấy ủy quyền trên mang đến Ủy ban nhân dân xã Đ xin xác nhận tình trạng bất động sản để vay vốn và được Ủy ban xác nhận (bút lục 138); rồi mang đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xóa thế chấp, trích lục thửa đất.

[13] Ngày 25/6/2018, ông P ký hợp đồng ủy quyền cho bà T2 được quyền sử dụng thửa đất 38 nêu trên (bút lục 444). Cùng ngày 25/6/2018, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 38 của ông P cho ông Vũ Minh T. Ông Tâm giao t cho bà T2 số tiền 5.250.000.000 đồng.

[14] Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy: các nội dung trên Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thu thập chưa đầy đủ. Đưa thiếu người tham gia tố tụng (bà L2, bà P, ông D1 cần đưa vào để đối chất, làm rõ). Nhận định và quyết định của bản án chưa phù hợp với tình tiết của vụ án.

[15] Bà Nguyễn Thị Thúy L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập, trình bày ngày 01/8/2018, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng dự án (không có chứng thực) với ông Nguyễn Đình P thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36, diện tích 19.197m² và toàn bộ tài sản ông P tạo lập trên đất gồm: 01 nhà kho chứa phân diện tích 63,7m² kết cấu mái tôn, nền xi măng, tường xây tô, cửa cuốn; 01 căn nhà nuôi yến diện tích 251,6m² kết cấu mái tôn, nền xi măng, cửa sắt; 01 căn nhà cho công nhân ở diện tích 21m² kết cấu mái tôn, tường gạch, nền gạch bông; 01 chuồng gà diện tích 18m² kết cấu mái tôn, cột gỗ, lưới B40 bao quanh; 01 hàng rào lưới B40 chiều dài 102m; 01 cổng sắt rộng 4m, cao 1,5m; 01 chân bồn nước 3m² và 01 bồn nước 500lít; 500 cây bưởi; 2000 cây cam; 01 trụ điện bê tông cột thép và 10 trụ điện bằng sắt; 01 máy bơm công nghiệp; 02 máy bơm hoa tiền, thời hạn sử dụng 20 năm, tài sản tọa lạc tại xã Đ, huyện B với giá 4.900.000.000 đồng. Bà L đã giao cho ông P số tiền 1.500.000.000 đồng và ngày 10/4/2019 giao tiếp 3.400.000.000 đồng.

[15] Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập làm rõ nội dung bà L nhận chuyển nhượng dự án của ông P, thực tế nhận chuyển nhượng tài sản gì của ông P (đất và tài sản trên đất hay như thế nào). Bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Bắc Tân Uyên giải quyết chưa đảm bảo quyền lợi của bà L.

[16] Nhận thấy, cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật. Khi giải quyết lại vụ án cần xem xét việc ủy quyền của các đương sự cho hợp pháp.

[17] Án phí phúc thẩm: kháng cáo và kháng nghị được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình P; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy L và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/12/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DSST ngày

01/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DSST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: trả lại cho ông Nguyễn Đình P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai số 0003925 ngày 26/12/2023, bà Nguyễn Thị Thu T2 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai số 0003917 ngày 14/12/2023, cho bà Nguyễn Thị Thúy L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai số 0003916 ngày 13/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- TAND huyện Bắc Tân Uyên;
- VKSND huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài