

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 346/2025/DS-PT

Ngày: 26-06-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất và
yêu cầu chấm dứt hành vi
trái pháp luật

**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 Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 6 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 174/2025/TLPT-DS ngày 09/5/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 316/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang T (tên gọi khác là T1), sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: Ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Nguyễn Thanh T2 – Luật sư thuộc Công ty L1 – Đoàn Luật sư tỉnh D.

- *Bị đơn:* Bà Thái Thị T3, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà T3: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ thường trú: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/7/2023).

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

1. Bà Hồ Thị Hồng V, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ I, khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

3. Bà Bùi Thị B1, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Ông Đinh Văn V1, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng G; địa chỉ: Đường N, khu phố T, thị xã C, tỉnh Bình Phước; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

7. Văn phòng Công chứng T4 (trước đây là Văn phòng Công chứng V); địa chỉ: T đất số D, đường N, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: Tầng A, tháp A, tòa nhà T hành chính tỉnh Bình Dương, Đường L, P, thành phố T, Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hồng V và ông Nguyễn Thanh B; Bị đơn bà Thái Thị T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Quang T trình bày:

Thửa đất số 120, thửa đất số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương do vợ chồng ông T, bà V mua của bà Nguyễn Thị N1 năm 2011 nhưng để cho ông T đứng tên, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ CH00xx0 ngày 26/11/2011. Sau khi mua đất, năm 2013 ông T, bà V xây nhà và ở trên đất cho đến nay.

Giữa ông T với bà T3 không có quan hệ giao dịch, làm ăn gì. Em ông T là ông Nguyễn Thanh B thì có mối quan hệ làm ăn với bà T3. Thời điểm năm 2021, ông B nói ông B với bà T3 đang hợp tác làm ăn theo kiểu mua đất bán lại kiếm lời, nói ông T có tiền thì góp vốn với ông B, bà T3 để ông B bà T3 đi mua đất bán lại, có lời thì chia cho ông T. Ông T nói ông T không biết ai nên khó có thể thể

chấp để vay số tiền lớn. Ông B nói ông T ủy quyền cho bà T3 vì bà T3 quen biết nhiều có thể thế chấp vay số tiền lớn hơn góp tiền vào việc mua đất, có lời chia lại cho ông T. Vì nể anh em nên ông T đồng ý. Mọi vấn đề thủ tục đều do phía bà T3 và ông B thực hiện trước. Ngày 15/4/2021, theo yêu cầu của bà T3, ông B thì vợ chồng ông T có đi xe máy đến Văn phòng Công chứng G. Khi ông T đến lúc 16 giờ 30 phút thì hợp đồng ủy quyền đã được lập sẵn, bà T3 liên tục hỏi ông T ký ủy quyền nói là sắp hết giờ công chứng. Ông T có nói với bà T3 và ông B là ông T ủy quyền cho bà T3 để bà T3 và ông B làm ăn, nếu có lời thì chia cho ông T. Ông T chưa kịp đọc nội dung ủy quyền nhưng do bà T3 hỏi thúc quá nên ông T đã ký Hợp đồng ủy quyền công chứng số 00xxx00, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2021, tại Văn phòng Công chứng G. Sau khi ký xong thì bà T3 giữ hết hai hợp đồng nói là để giao dịch làm ăn chứ không giao cho ông T bản hợp đồng nào. Sau khi ký xong thì ông T đưa GCNQSDĐ cho bà T3 giữ. Việc thỏa thuận góp vốn với bà T3 thực hiện trước khi ký Hợp đồng ủy quyền nhưng chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản. Từ ngày ký hợp đồng ủy quyền, ông T không nhận được lợi ích vật chất gì từ bà T3, cũng chưa làm ăn được gì.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền xong nhiều tháng trời không thấy bà T3 và ông B phản hồi nên ông T có đi đòi sổ bản chính từ bà T3 nhưng bà T3 lấy lý do không trả lại. Tháng 6/2021, ông T có nhu cầu làm thổ cư nên có hỏi bà T3 để lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục. Bà T3 không chịu giao sổ cho ông T mà nói để bà T3 hỗ trợ thủ tục lên thổ cư, ông T không nhờ bà T3 mà lấy sổ về tự làm. Ngày 10/01/2022, ông T đã mua được 100m² đất thổ cư, ông T đã trực tiếp lên lấy bản chính GCNQSDĐ về. Thời gian sau, bà T3 nhiều lần đến nhà ông T yêu cầu ông T giao lại bản chính GCNQSDĐ của ông T cho bà T3 vì ông T đã ủy quyền cho bà T3. Thời điểm đó, ông T cũng chưa biết là có thủ tục để hủy hợp đồng ủy quyền nên chỉ chờ để trao đổi với ông B tìm hướng giải quyết.

Mấy tháng sau, bà Bùi Thị B1 là hàng xóm có đến nhà ông T yêu cầu ông T giao đất, giao nhà vì bà B1 đã mua đất và nhà của ông T từ bà T3. Ông T chưa hiểu gì nên phải nói với bà B1 là từ từ ông T tìm cách giải quyết. Bản thân ông T sau đó tự đi tìm hiểu mới biết nội dung giấy ủy quyền là ủy quyền toàn phần liên quan đến thửa 120 cho bà T3 trong đó bà T3 có quyền quyết định liên quan đến thửa đất kể cả chuyển nhượng tặng cho nhưng phải thông báo cho ông T.

Việc bà T3 tự ý chuyển nhượng thửa đất 120 của ông T cho người khác mà không được sự đồng ý của ông T là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Theo đơn khởi kiện ban đầu, ông T yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 00xxx00, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2021, tại Văn phòng Công chứng G, tỉnh Bình Phước.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/9/2023, ông T yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 09xx7, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2022, tại Văn phòng Công chứng V (nay là Văn phòng Công chứng T4) được ký kết giữa bà Thái Thị T3 với bà Bùi Thị B1

đối với thửa đất 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DH 97XX00, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07XX8 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/9/2022 cho bà Bùi Thị B1, đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án, sau khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2023, bà B1 chuyển nhượng thửa đất 120 cho bà Lê Thị Hồng N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01xx7, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/03/2024, tại Văn phòng Công chứng T4.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/7/2024, ông T yêu cầu:

- Ông T yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01xx7, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/03/2024, tại Văn phòng Công chứng T4 được ký kết giữa bà Bùi Thị B1 với bà Lê Thị Hồng N liên quan đến thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28, thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Ông T yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DN 58XX57, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 09xx3 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/03/2024 cho bà Lê Thị Hồng N, đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà N vì việc giao dịch diễn ra trong thời gian Tòa án đang giải quyết tranh chấp.

Tại phiên toà, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 09xx7, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2022, tại Văn phòng Công chứng V giữa bà T3 và bà B1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01xx7, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/03/2024, tại Văn phòng Công chứng T4 giữa bà B1 và bà N là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; giữ nguyên các yêu cầu còn lại. Nguyên đơn thống nhất với tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1253 – 2023 ngày 19/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, phần đất tranh chấp có tổng diện tích 649,2m² tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương và kết quả định giá theo biên bản định giá tranh chấp ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện D và yêu cầu lấy trị giá này để giải quyết vụ án.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn - Luật sư Nguyễn Thanh T2:
Thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:

Về hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2021, tại bản tự khai, bà T3 khai muốn ký hợp đồng ủy quyền để ngăn gọn thủ tục, đến biên bản đối chất bà T3 nói do ông T, bà V cần tiền gấp mới ký hợp đồng ủy quyền thay vì hợp đồng chuyển nhượng, nên lời trình bày của bị đơn trước sau bất nhất. Hợp đồng chuyển nhượng trị giá 1.500.000.000 đồng nhưng không có giấy tờ chuyển nhượng, không có thông tin thanh toán, không có chứng cứ chứng minh, người làm chứng ông B không thừa nhận. Nếu là hợp đồng ủy quyền thì hợp đồng ủy quyền không đúng giao dịch thật sự, nếu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có việc thanh toán tiền mua đất. Bà T3 là hộ hàng, biết rõ tình trạng tài sản trên đất nhưng không có nội dung về vấn đề này, hợp đồng ủy quyền do vi phạm điều cấm và vi phạm quy định về nghĩa vụ thông báo của người được ủy quyền nên yêu cầu hủy bỏ.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T3 và bà B1 không có thông tin về việc thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng, không có giao tài sản trên đất, nguyên đơn có nội dung ghi âm thể hiện việc bà B1 nói giao tiền cho bà T3, bà T3 giao cho ông B vay, ông B không trả nên thay tên đổi họ, đề nghị hủy sổ đỏ của bà B1 là yêu cầu của ông trung, đã giải thích nhưng vẫn muốn làm, nên vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng của bà B1 với bà N trong thời gian tranh chấp nên cũng vô hiệu.

Bị đơn cho rằng việc ông B thừa nhận việc nhận tiền từ bà T3 có liên quan đến việc chứng minh hợp đồng chuyển nhượng như bị đơn trình bày là không có cơ sở, nghĩa vụ của ông B và ông T, bà T3 là khác nhau. Ai là chủ đất, ai là người chuyển nhượng, thì phải giao tiền cho người đó. Số tiền 1.200.000.000 đồng ông B nhận với số tiền 1.500.000.000 đồng ông T, bà V nhận là khác nhau, khác người nhận, khác số tiền. Lời trình bày về việc giao sổ là suy đoán gián tiếp, không có cơ sở. Ngoài ra, cần đặt vào vị trí là người nông dân trong việc làm giấy tờ, họ không toàn toàn hiểu rõ và chặt chẽ trong việc ký các giấy tờ.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Văn L thống nhất trình bày:

Ông T là em trai của chị dâu bà T3 (anh bà T3 là ông Thái Văn C lấy chị của ông T) nhưng không qua lại nhiều. Nhà bà T3 cũng gần nhà ông T nên cũng có thể coi là hàng xóm. Ông B bà T3 có quen biết từ năm 2020 khi bà T3 thuê ông B đi làm hồ sơ đất dùm cho bà T3, bà T3 trả ông B tiền phí làm hồ sơ.

Khoảng tháng 4/2021, ông B giới thiệu cho bà T3 miếng đất của ông Nguyễn Quang T thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông B nói rằng ông T có nhu cầu bán đất và giá là 1.500.000.000 đồng. Bà T3 có xin bớt nhưng ông B nói là giá đã mềm lắm rồi không bớt được. Bà T3 cũng thấy giá tốt nên đồng ý. Sau đó, ông B, ông T điện thoại hẹn bà T3 ra Văn phòng Công chứng G ở thị xã C để ký kết hợp đồng, bà T3 thống nhất với ông T về việc hai bên sẽ làm hợp đồng ủy quyền toàn phần liên

quan đến thửa đất 120 chứ không làm hợp đồng chuyển nhượng vì ông T cần tiền gấp, làm chuyển nhượng phải đo đạc, ra bản vẽ, phải mua thổ cư, chi phí liên quan đến thực hiện giao dịch và thuế do ông T chịu. Khoảng ngày 15/4/2021 khi bà T3 ra Văn phòng Công chứng G thì đã thấy ông B, ông T và bà V ở đó. Ông T yêu cầu bà T3 giao chứng minh, hộ khẩu của bà T3 để nhân viên làm hợp đồng. Tại buổi đó, ông T có nói ông T cần tiền để ông T qua chồng tiền mua đất ở bên Đ, Bình Phước nếu không sẽ bị mất cọc. Hai bên thống nhất về giá đất. Sau khi soạn hợp đồng xong công chứng viên có đọc cho hai bên nghe. Sau khi bà T3 và ông T ký xong thì ông B, ông T yêu cầu bà T3 ra đăng trước Văn phòng Công chứng để giao tiền. Bà T3 đã giao trực tiếp cho vợ chồng ông T, bà V số tiền 1.500.000.000 đồng bằng tiền mặt có sự chứng kiến của ông B. Bà T3 đựng tiền bằng giỏ sách của bà T3, giao cho ông T. Văn phòng Công chứng đông nhưng bà T3 không kêu ai làm chứng, cũng không lập biên bản giao tiền do tin tưởng. Bà T3 chỉ nghĩ đơn giản rằng ông T, bà V đã ký hợp đồng ủy quyền toàn phần cho bà T3 rồi nên việc bà T3 giao tiền là bình thường. Tiền mặt này do gia đình bà T3 để sẵn trong nhà chứ không đi rút ở ngân hàng nào thời điểm đó. Sau khi ông T nhận đủ tiền mới vào kêu nhân viên phòng công chứng xuất hồ sơ giao cho bà T3. Hồ sơ được lập thành 03 bộ, ông T giao bà T3 giữ 02 bộ, có kèm theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 120. Ông T, bà V và ông B không giữ bộ nào. Sau đó, bà T3 cầm hồ sơ đi về, vợ chồng ông T và ông B đi đâu thì bà T3 không biết.

Bà T3 thực hiện việc mua 100m² đất thổ cư cho thửa đất 120 vì đất chưa có thổ cư. Theo bà T3 biết lúc ông T bán đất cho bà T3 thì ông T đã làm thủ tục đăng ký để mua đất thổ cư nên khi bà T3 nhận sổ và hợp đồng ủy quyền thì bà T3 tiếp tục việc mua thổ cư. Tiền mua thổ cư là do bà T3 thanh toán, khoảng gần 70 triệu đồng. Bà T3 là người đi nhận sổ từ cơ quan đăng ký đất đai huyện. Bà T3 đã đến nhận đất nhưng vợ chồng ông T xin ở lại 01 năm. Tuy nhiên, sau đó, vợ chồng ông T tiếp tục xin gia hạn. Ngay cả khi bà T3 bán đất cho bà Bùi Thị B1 xong thì vợ chồng ông T vẫn tiếp tục xin gia hạn cho đến nay phát sinh tranh chấp. Trên đất có căn nhà cấp 4, phía trước có mái hiên. Gia đình bà V, ông T vẫn đang buôn bán lâu bò.

Khoảng tháng 8/2022, bà Bùi Thị B1 có nhu cầu mua lại thửa 120 nên bà T3 đồng ý bán lại. Giá hai bên thỏa thuận là 1.500.000.000 đồng do đất đã xuống giá. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng V. Thủ tục chuyển nhượng là do bà T3 thực hiện, các khoản thuế do bà B1 đóng. Bà B1 đã thanh toán đủ số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà T3. Khoảng hơn 01 tháng sau thì bà B1 đã được cấp GCNQSDĐ. Bà T3 có dẫn bà B1 đến để giao đất nhưng do vợ chồng ông T, bà V xin ở lại cho đến khi tìm được nơi ở mới, bà B1 đồng ý nên bà T3 không có ý kiến gì. Bà T3 và bà B1 đã đến nhà ông T khoảng từ 4 đến 5 lần để nhắc nhở ông T về việc giao trả đất cho bà B1 vì bà B1 đã nhận chuyển nhượng rồi nhưng vợ chồng T cứ khất và hứa nhiều lần nhưng vẫn chưa dọn đi cho đến khi ông T khởi kiện ra Tòa.

Bà T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc chuyển nhượng giữa bà T3 với ông T, bà V, giữa bà T3 với bà B1 đã được công chứng

theo đúng quy định pháp luật, bà T3 đã giao đủ tiền, bà B1 đã được cấp GCNQSDĐ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N: Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Văn L trình bày:

Các bên ký hợp đồng ủy quyền tự nguyện, nên bên nhận ủy quyền được toàn quyền quyết định. Trong hợp đồng ủy quyền đã được các bên đã đọc và đồng ý nên hợp đồng ủy quyền có hiệu lực pháp luật. Ông T đã bàn giao sổ đỏ và hợp đồng ủy quyền, bà T3 đã giao số tiền 1.500.000.000 đồng, ông B thừa nhận số tiền 1.200.000.000 đồng của bà T3. Như vậy, việc giao tiền với các giấy tờ kia, đã chứng minh các bên đã giao nhận tiền.

Tại bút lục 350, ông T không có chứng cứ chứng minh về giao dịch góp vốn, các thông tin cụ thể của việc góp vốn. Ông T giao bản chính giấy chứng nhận cho bà T3 nhưng bà T3 không trả, ông T mà không bán đất, mà bà T3 không trả thì nghe rất vô lý. Sau khi lấy sổ đỏ sau khi lên thổ cư, bà T3 đi đòi thì ông T vẫn đưa do sợ hiểu lầm nên xác định có sự việc chuyển nhượng đất.

Khi bà B1 lên đòi đất, ông T nói là từ từ để bàn với với ông B để tìm cách giải quyết, đó không phải là phản ứng của chủ đất, nếu người ta đòi đất của mình thì mình phải có hành động quyết liệt để bảo vệ quyền sử dụng đất của mình nhưng mãi cho đến gần một năm sau mới khởi kiện.

Bà V trình bày thống nhất với lời khai của ông T.

Hợp đồng chuyển nhượng từ bà T3 sang bà B1, đất đai không tranh chấp. Bà N được xác nhận bởi cơ quan có thẩm quyền, là người thứ ba ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận nội dung ghi âm của bà B1. Các giao dịch đã hoàn thành, phát sinh hiệu lực pháp luật. Đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N.

Bị đơn thống nhất kết quả đo đạc theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1253 – 2023 ngày 19/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, phần đất tranh chấp có tổng diện tích 649,2m² tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương và kết quả định giá theo biên bản định giá tranh chấp ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện D và yêu cầu lấy trị giá này để giải quyết vụ án.

Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến gì khác.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hồng V trình bày:

Ông T là chồng của bà V, vợ chồng bà V sống chung với nhau từ năm 2007, có đăng ký kết hôn tại UBND xã M. Bà Thái Thị T3 là sui gia với gia đình chồng bà V. Ông B là em trai của chồng bà V và có mối quan hệ làm ăn với bà T3. Còn bà B1 là hàng xóm, biết chứ không qua lại.

Vợ chồng bà V mua thửa 120 của bà Nguyễn Thị N1 năm 2011 nhưng hợp đồng để cho chồng bà V đứng tên, với giá là 220.000.000 đồng. Nguồn tiền là do vợ chồng bà V bán đất ở trong ấp T, xã M và tiền vay gia đình, đã thanh toán xong cho bà N1 và được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ cho chồng bà V đứng tên ngày 26/11/2011 theo GCNQSDĐ số vào sổ CH00xx0. Khi vợ chồng bà V mua thửa 120 thì là đất trống. Năm 2013, vợ chồng bà V xây nhà và ở trên đất cho đến nay.

Giữa bà V với bà T3 không có quan hệ giao dịch, làm ăn gì. Em chồng bà V là ông Nguyễn Thanh B thì có mối quan hệ làm ăn với bà T3. Thời điểm năm 2021, bà V có nghe ông B trao đổi với ông T về việc ủy quyền gì đó liên quan tới thửa đất của gia đình bà V nhưng không rõ lắm. Mọi việc do chồng bà V quyết định và bà V nghe theo. Về các nội dung khác bà V thống nhất với lời trình bày của ông T. Bà V thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bà V không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà N vì việc giao dịch diễn ra trong thời gian Tòa án đang giải quyết tranh chấp.

Ngoài ra, bà V không có yêu cầu nào khác.

Quá trình tố tụng và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B trình bày:

Ông T là anh ruột của ông B, bà V là chị dâu. Bà Thái Thị T3 là đối tác làm ăn mua bán bất động sản (ông B hợp tác làm ăn với bà T3 từ năm 2018 đến năm 2023). Còn bà B1 là hàng xóm cũ, có biết chứ không qua lại.

Đầu năm 2021, lúc này ông B đang làm ăn chung với bà T3 liên quan đến phần đất 6,8 mẫu ở xã M (đã từng được giải quyết năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện D với hình phạt buộc nộp tiền), ông B có đến nhà gặp ông T nói với ông T rằng nếu muốn làm ăn để có tiền nuôi con thì hoặc là ông T thế chấp đất ở ngân hàng để vay tiền hoặc góp trực tiếp quyền sử dụng đất bằng hình thức ủy quyền sử dụng đất cho bà T3 để bà T3 xoay sở làm ăn, nếu có lời sẽ chia cho. Ông T đồng ý với phương án thứ hai. Ông B gọi điện thông báo với bà T3 về việc ông T đã đồng ý và bà T3 sắp xếp ra Văn phòng Công chứng G để ký hợp đồng ủy quyền (Văn phòng Công chứng này ông B hay tiến hành giao dịch), bà T3 cứ lấy quyền sử dụng đất này xoay sở lấy số tiền 1.200.000.000 đồng để lên đất thổ cư cho các thửa đất đã mua nhằm mục đích tách thửa. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền khoảng một hoặc hai hôm thì bà T3 đã giao cho ông B số tiền 1.200.000.000 đồng để ông B đi mua thổ cư (ông B không nhớ đã mua cho thửa đất nào, bao nhiêu), bản thân ông B vẫn đóng lãi cho bà T3 liên quan đến số tiền 1.200.000.000 đồng vì đây là tiền góp đất. Ngoài ra ông B còn nợ bà T3 số tiền 6.000.000.000 đồng liên quan đến phần đất 6,8 mẫu như ông B đã nói ở trên (thực chất số tiền này là phần đất của ông B góp nằm trong phần đất 6,8 mẫu nhưng ông B xin ứng tiền bằng cách vay và đóng lãi cho bà T3) và số tiền 200.000.000 đồng là tiền lời của một phần đất ông B mua chung với ông Lê Thành T4 là con của bà T3 nhưng ông B chưa thông toán nên ghi nhận thành nợ. Ông B vẫn đóng lãi cho bà T3 cho đến đầu năm 2023 thì không đóng được nữa.

Nguồn gốc của thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, ông B chỉ biết là ông T4 mua của người khác hơn chục năm nay. Trên đất có căn nhà của vợ chồng ông T4 đang ở trên đất. Giữa ông B với bà T3 có quan hệ giao dịch làm ăn liên quan đến việc mua bán đất, ông B gom tiền mua đất rồi bán lại để hưởng chênh lệch giá. Thời điểm đầu tháng 4 năm 2021, ông B thấy gia đình ông T4 (tên ở nhà gọi là T1) gặp khó khăn về kinh tế nên có ghé nhà trao đổi với ông T4 về việc ông T4 sẽ ủy quyền thửa 120 của ông T4 cho bà Thái Thị T3 với hình thức là góp vốn bằng đất để bà T3 đi đầu tư đất. Khi có lời sẽ chia cho gia đình ông T4 theo phần đã góp vốn. Ông B làm ăn chung với bà T3 nên khi việc làm ăn có lời khi quyết toán xong các chi phí thì ông B sẽ trực tiếp tính phần tiền được hưởng cho ông T4. Sau khi ông T4 và chị V đồng ý thì ông B đã liên hệ với bà T3 nói là ông chị ông B không có tiền mặt, chỉ gửi cho bà T3 phần đất để bà T3 làm ăn rồi tính toán tiền lời gửi lại. Bà T3 đồng ý. Ngày 15/4/2021, ông B có hẹn bà T3 và vợ chồng ông T4 đến Văn phòng Công chứng G. Sau khi ông B đưa hồ sơ vào thì Văn phòng Công chứng G soạn hợp đồng theo yêu cầu của bà T3. Việc rà soát nội dung hợp đồng là do bà T3 thực hiện. Khi vợ chồng ông T4 đến thì vợ chồng ông T4 cùng vào ký hợp đồng với bà T3. Do các bên đã thỏa thuận với nhau trước nên ông B và vợ chồng ông T4 cũng không đọc nội dung hợp đồng do tin tưởng bà T3. Hợp đồng được lập thành 03 bản, Văn phòng Công chứng G, bà T3 giữ 02 bản, ông B không hỏi lý do. Việc thỏa thuận góp vốn nêu trên không lập thành văn bản, các bên chỉ trao đổi miệng và đồng thuận làm với nhau. Ông B thì tin tưởng bà T3, còn vợ chồng ông T4 lại tin tưởng ông B. Sau khi bà T3 nhận ủy quyền thửa đất 120 nói trên thì bà T3 làm gì liên quan đến thửa đất trên theo nội dung ủy quyền thì ông B không nắm được. Ông B chỉ nhớ là trước khi làm hợp đồng ông T4 có làm thủ tục đăng ký lên thổ cư 100m² vì đất của vợ chồng ông T4 có căn nhà khoảng 100m² nhưng chưa có thổ cư. Sau khi ủy quyền xong thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai báo việc đăng ký thổ cư đã được duyệt, ông B có liên hệ với bà T3 để hỗ trợ thủ tục đóng thổ cư cho ông T4 (bà T3 đóng nhưng là tiền của ông B). Ông T4 đã mua được 100m² đất thổ cư. Ông B không biết bà T3 đã chuyển nhượng thửa đất 120 cho bà Bùi Thị B1. Quá trình từ khi bà T3 nhận ủy quyền thửa đất 120 thì ông T4 chưa được nhận tiền lời từ việc làm ăn của ông B với bà T3. Bà T3 trình bày giữa bà T3 với ông T4, bà V là quan hệ chuyển nhượng thửa đất 120 với giá 1.500.000.000 đồng, hai bên làm hợp đồng ủy quyền do bà T3 muốn thuận tiện cho việc chuyển nhượng, bà T3 đã giao số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông T4, bà V trước sự chứng kiến của ông B là không đúng, hai bên không có quan hệ chuyển nhượng, không có việc bà T3 giao tiền 1.500.000.000 đồng cho ông T4, bà V. Hai bên chỉ là quan hệ góp vốn bằng đất để làm ăn, không làm ăn được thì phải trả sổ lại chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì gia đình ông T4 chỉ có một phần đất và căn nhà trên đất nêu trên để cả gia đình sinh sống, ông T4 cũng không có nhu cầu chuyển nhượng đất nêu trên. Mặt khác, giá đất thời điểm đó của phần đất trên không thể có giá là 1.500.000.000 đồng được. Ông B thống nhất với yêu cầu của ông T4 vì việc thỏa thuận góp vốn giữa hai bên không thực hiện được thì bà T3 phải trả lại GCNQSDĐ cho ông T4.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N thì ông B không đồng ý, vì giao dịch của bà B1 và bà N thực hiện trong thời gian Tòa án tiến hành tố tụng là vi phạm pháp luật.

Ngoài ra, ông B không có ý kiến nào khác.

Quá trình tố tụng và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B1 trình bày:

Bà B1 và cha mẹ của bà T3 có quan hệ bạn bè thân thiết nên cũng thân thiết với bà T3, bà B1 gọi bà T3 là cháu. Còn vợ chồng ông T4, bà V là hàng xóm ở gần nhà bà B1. Còn ông B bà B1 chỉ biết có làm ăn với bà T3 chứ không qua lại.

Bà B1 có nhu cầu mua đất nên có nhờ bà Thái Thị T3 tìm mảnh đất phù hợp với nhu cầu rồi làm thủ tục ra sổ cho bà B1 luôn. Sau đó bà T3 có tìm cho bà B1 miếng đất thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà B1 giao cho bà T3 thực hiện toàn bộ thủ tục giấy tờ, bà B1 có đi ký hợp đồng để sang tên sổ, bà B1 thanh toán cho bà T3 1.500.000.000 đồng. Đến tháng 9 năm 2022, thì bà B1 được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa 120 theo GCNQSDĐ số CS07xx8 ngày 20 tháng 9 năm 2022 đứng tên Bùi Thị B1. Sau khi có GCNQSDĐ thì bà B1 có đến gặp vợ chồng ông Nguyễn Quang T (tên bên ngoài gọi là T1) để yêu cầu vợ chồng ông T di dời, giao đất cho bà B1. Lúc đầu vợ chồng ông T xin bà B1 cho ở nhờ cho đến khi tìm được nơi ở mới. Bà B1 đã đến gặp ông T nhiều lần nhưng ông T đều xin khát vì chưa có nơi ở mới. Sau đó, thì vợ chồng ông T xin mua lại phần đất nêu trên với giá 1.500.000.000 đồng theo giá bà B1 mua. Vì là hàng xóm nên bà B1 đồng ý và nói ông T nếu xoay được số tiền 1.500.000.000 đồng thì bà B1 sẽ bán lại cho vợ chồng ông T. Tuy nhiên, sau đó ông T không xoay tiền được lại quay lại báo với bà B1 rằng bà B1 và ông T đều là nạn nhân và sẽ gặp bà B1 ở trên Tòa án. Bà B1 cũng không hiểu vì sao nhưng nay được Tòa án thông báo bà B1 mới biết ông T khởi kiện ra Tòa.

Bà B1 đã có GCNQSDĐ nhưng yêu cầu nhiều lần mà ông T, bà V chưa đi nên chưa nhận và quản lý đất. Trên đất có căn nhà cấp 4, phía trước có mái hiên. Gia đình bà V, ông T vẫn đang buôn bán lẩu bò. Do ông T, bà V luôn nói chuyện tình cảm và xin bà B1 nên bà B1 chưa yêu cầu chính quyền can thiệp. Còn việc ông T khởi kiện lên Tòa bà B1 cũng bất ngờ.

Bà B1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc chuyển nhượng giữa bà B1 và bà T3 đã hoàn tất, bà B1 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ hợp pháp theo đúng quy định pháp luật.

Bà B1 đồng ý với yêu cầu độc lập của bà N vì việc giao dịch thực hiện đúng quy định.

Quá trình tố tụng và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V1 trình bày: Ông V1 thống nhất với lời trình bày của bà B1. Ông V1 xin vắng mặt và không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N trình bày: Bà N với vợ chồng ông V1, bà B1 là người cùng xã. Bà N làm nghề kinh doanh nông sản và bất động sản. Do bà B1 nói có phần đất của bà B1 thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương cần bán, sau khi xem đất bà N thấy giá phù hợp nên đồng ý mua.

Ngày 14/3/2024, bà N ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương từ vợ chồng bà Bùi Thị B1 với giá 1.600.000.000 đồng. Bà N đã thanh toán hết tiền cho bà B1, bà N là người lo toàn bộ thủ tục giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng và đã được cấp GCNQSDĐ. Bà B1 là người đi ký xác nhận tình trạng bất động sản cho thửa đất 120. Bà B1 là người nhận số tiền 1.600.000.000 đồng.

Bà N không biết thửa 120 nêu trên đang tranh chấp tại Tòa án. Do bà B1 nói là đất của bà B1, bà B1 đã có giấy xác nhận tình trạng bất động sản không tranh chấp, khi dẫn bà N xuống đất có căn nhà và người sinh sống trong nhà thì bà B1 nói bà B1 cho vợ chồng ông T ở nhờ nên bà N tin tưởng và tiến hành giao dịch với bà B1.

Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì giao dịch của bà N với bà B1 đã được thực hiện theo đúng quy định.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 30/10/2024 và tại phiên tòa, bà N yêu cầu:

- Yêu cầu ông Nguyễn Quang T và bà Hồ Thị Hồng V chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DN 58xx57, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 09xx3 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/03/2024 cho bà Lê Thị Hồng N.

- Buộc ông Nguyễn Quang T và bà Hồ Thị Hồng V phải di dời và trả lại nhà cấp 4 diện tích 97,1m², mái che diện tích 129,1m² trên thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DN 58xx57, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 09xx3 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/03/2024 cho bà Lê Thị Hồng N.

Ngoài ra bà N không có ý kiến gì khác.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng G trình bày:

Ngày 15/4/2021, Văn phòng Công chứng G, tỉnh Bình Phước đã thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền công chứng số 00xxx00, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2021 giữa ông Nguyễn Quang T, bà Hồ Thị Hồng V với bà Thái Thị T3 đối với thửa đất 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Tại thời điểm công chứng, các đương sự đã cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý, công chứng viên chứng nhận theo yêu cầu dựa trên sự thoả thuận của các bên.

Các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nội dung thoả thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, do đó việc công chứng hợp đồng nêu trên là đúng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 và các quy định pháp luật liên quan. Về nội dung đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết theo thẩm quyền. Văn phòng Công chứng G không có yêu cầu gì trong vụ án và xin vắng mặt.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T4 trình bày:

Về trình tự, thủ tục chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 09xx7, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2022, tại Văn phòng Công chứng V (nay là Văn phòng Công chứng T4) được ký kết giữa bà Thái Thị T3 với bà Bùi Thị B1 đối với thửa đất 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01xx7, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/03/2024, tại Văn phòng Công chứng T4 được ký kết giữa bà Bùi Thị B1 với bà Lê Thị Hồng N liên quan đến thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28, thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm công chứng, các đương sự đã cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý, công chứng viên chứng nhận theo yêu cầu dựa trên sự thoả thuận của các bên. Các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nội dung thoả thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, do đó việc công chứng hợp đồng nêu trên là đúng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 và các quy định pháp luật liên quan. Văn phòng Công chứng T4 không có yêu cầu và xin vắng mặt.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DH 97xx00, sổ vào sổ cấp GCN: CS07xx8 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/9/2022 cho bà Bùi Thị B1 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DN 58xx57, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 09xx3 do CNVPĐKĐĐ huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/03/2024 cho bà Lê Thị Hồng N được cấp theo đúng trình tự quy định tại Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thi hành một số điều của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-PT ngày 27/3/2025, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T đối với bà Thái Thị T3 về việc “tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ”.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền công chứng số 00xxx00, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2021 tại VPCC Gia Khang giữa ông Nguyễn Quang T, bà Hồ Thị Hồng V với bà Thái Thị T3 vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 09xx7, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2022, tại VPCC V giữa bà Thái Thị T3 với bà Bùi Thị B1 vô hiệu.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 01xx7, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/03/2024, tại VPCC T4 giữa bà Bùi Thị B1, ông Đinh Văn V1 với bà Lê Thị Hồng N vô hiệu.

1.4. Buộc ông Nguyễn Quang T, bà Hồ Thị Hồng V, ông Nguyễn Thanh B có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Thái Thị T3 số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

1.5. Buộc bà Thái Thị T3 có trách nhiệm thanh toán cho bà Bùi Thị B1 số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

1.6. Buộc bà Bùi Thị B1, ông Đinh Văn V1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Lê Thị Hồng N số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.7. Ông Nguyễn Quang T và bà Hồ Thị Hồng V được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 649,2m² (ONT 100m² + 549,2m² CLN (81m² CLN thuộc HLATĐB)) thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bình Dương theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) tranh chấp số 1253-2023 ngày 19/10/2023 của CNVPĐKĐĐ huyện D, tỉnh Bình Dương, có tứ cận:

Đông giáp thửa đất số 110;

Tây giáp thửa đất số 27;

Nam giáp thửa đất số 376;

Bắc giáp đường nhựa ĐT749B.

Tài sản gắn liền trên đất: Nhà cấp 4 diện tích 97,1m², mái che diện tích 129,1m².

(có bản vẽ kèm theo)

Ông T, bà V có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo nội dung quyết định của bản án này.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DN 58xx57, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 09xx3 do CNVPĐKĐĐ huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/03/2024 cho bà Lê Thị Hồng N để cấp lại theo nội dung quyết định của bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hồng N đối với ông Nguyễn Quang T, bà Hồ Thị Hồng V về việc yêu cầu ông T, bà V chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật QSDĐ, phải di dời và trả lại nhà cấp 4 diện tích 97,1m², mái che diện tích 129,1m² trên thửa đất số 120, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà N.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm,

Ngày 08/4/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Quang T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hồng V và ông Nguyễn Thanh B có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không buộc ông Nguyễn Quang T và bà Hồ Thị Hồng V liên đới với ông Nguyễn Thanh B trả số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu đồng) cho bà Thái Thị T3.

Ngày 11/4/2025, bị đơn bà Thái Thị T3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn bà Thái Thị T3 rút yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Hồng N vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hồng V và ông Nguyễn Thanh B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; 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 nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thanh T2: Đối với bản án sơ thẩm, ông T chỉ kháng cáo đối với nghĩa vụ liên đới của ông T, bà V và ông B để trả số tiền 1.200.000.000 tỷ đồng cho bà T3, không kháng cáo với các phần nội dung khác. Theo hồ sơ vụ án, không có chứng cứ nào mà bà T3 cung cấp có thể chứng minh được là ông T và bà V đã có công nhận, thỏa thuận hay hưởng lợi từ số tiền này. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà T3 không có ý kiến gì đối với số tiền này do đó Tòa án nhân dân huyện D giải quyết đối với nội dung này là không đảm bảo về quy định tố tụng. Ông T kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, không buộc ông T và bà V có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 1.200.000.000 đồng, đây là nghĩa vụ của ông B với bà T3.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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: Bị đơn bà T3 có đơn kháng cáo và sau đó đã rút đơn kháng cáo. Việc rút đơn kháng cáo là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ

xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn. Nguyên đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B và bà V kháng cáo. Các bên đều thừa nhận việc ủy quyền thửa đất 120 đề góp vốn, ông B thừa nhận có nhận số tiền 1.200.000.000 đồng từ bà T3. Việc ông B cho rằng số tiền 1.200.000.000 đồng và là giao dịch khác là đưa trước khi ký Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất 120 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Số tiền 1.200.000.000 đồng đã nhận, có căn cứ để chứng minh các bên sử dụng một phần để làm thủ tục thổ cư. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T, bị đơn bà Thái Thị T3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hồng V và ông Nguyễn Thanh B là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm Văn phòng Công chứng G và Văn phòng Công chứng T4 (trước đây là Văn phòng Công chứng V) có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, ngày 18/6/2025 bị đơn bà Thái Thị T3 có đơn xin rút đơn kháng cáo. Theo đó, bà T3 đã rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Căn cứ theo Điều 284 và Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị T3.

[1.4] Bà T3 đã rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo và nguyên đơn ông Nguyễn Quang T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hồng V và ông Nguyễn Thanh B chỉ kháng cáo một phần đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Như vậy, các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

[2] Về nội dung vụ án:

Về giao dịch liên quan đến số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), ông T và bà V kháng cáo cho rằng ông bà không nhận số tiền này,

không biết bà T3 giao tiền cho ông B. Trong thời gian làm việc tại Tòa án trước khi xét xử và tại phiên tòa ông B xác nhận có nhận số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) của bà T3 mà không có vợ chồng ông T và bà V tham gia. Ngoài ra, ông B cũng kháng cáo cho rằng số tiền bà T3 giao cho ông đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư cho các phần đất mà ông và bà T3 làm ăn chung, không liên quan đến vợ chồng ông T và bà V.

[2.1] Xét thấy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp cũng như Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, các tài liệu thể hiện như sau:

Theo Bản tự khai ngày 28/7/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V, bà V trình bày rằng đầu năm 2021 ông B có đến nhà trình bày về việc làm ăn chung với bà T3 mua đất để đầu tư kiếm lời. Khi ông B đề nghị ủy quyền cho bà T3 để tiện xoay sở, có lời thì chia thì bà đã đồng ý. Giao dịch góp vốn giữa các bên là bằng lời nói, không lập thành văn bản.

Theo Biên bản đối chất ngày 20/11/2023, nguyên đơn ông T cũng thừa nhận đầu năm 2021 khi ông B hỏi về việc đầu tư mua đất thì ông T chỉ có căn nhà trên thửa đất số 120. Khi ông B đề xuất việc ông T ủy quyền cho bà T3 như hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất, có lời sẽ chia thì ông T đã đồng ý. Đồng thời, tại biên bản này, ông B cũng thừa nhận 01 – 02 ngày sau khi ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 120, thì bà T3 đã giao số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông. Ông T và bà V có mặt tại buổi đối chất nhưng không phản đối với lời trình bày này của ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T trình bày rằng ông không biết việc ông B nhận số tiền 1.200.000.000 đồng từ bà T3. Tuy nhiên, ông T thừa nhận rằng ông tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 120 cho bà T3. Thời điểm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3 là khoảng 01 – 02 ngày sau khi ký hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng. Điều này là hoàn toàn trùng khớp với lời khai của ông B tại biên bản đối chất trước đó.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B trình bày rằng số tiền 1.200.000.000 đồng mà bà T3 đã giao cho ông từ trước khi ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 120 với ông T và bà V. Tuy nhiên, ông B không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 02/01/2025 (bút lục 348) của Tòa án cấp sơ thẩm, ông B trình bày sau khi ký hợp đồng ủy quyền khoảng 01 – 02 ngày thì bà T3 đã giao cho ông B số tiền 1.200.000.000 đồng để ông B đi mua thổ cư.

Từ đó, xét thấy có cơ sở để xác định ông T và bà V biết và đồng ý tham gia vào giao dịch góp vốn với ông B và bà T3. Ngoài ra, số tiền 1.200.000.000 đồng mà bà T3 đã giao cho ông B là liên quan trực tiếp đến việc ủy quyền đối với thửa đất số 120 mà ông T và bà V đứng tên.

[2.2] Tại phiên tòa cấp sơ thẩm, ông B trình bày rằng số tiền 1.200.000.000 đồng mà bà T3 đã giao cho ông thì ông sử dụng vào việc mua thổ cư các thửa đất và xử lý hậu quả của tội trốn thuế. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, ông B không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho

lời trình bày của mình. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm khẳng định rằng có cơ sở đánh giá việc giao dịch góp vốn của ông T và bà V là có căn cứ.

[2.3] Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00xxx00, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2021 giữa Nguyễn Quang T và bà Hồ Thị Hồng V với bà Thái Thị T3 tại Văn phòng Công chứng G bị vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 do đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch góp vốn theo sự thừa nhận của nguyên đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B và bà V là có căn cứ. Quá trình thực hiện giao dịch, ông T và bà V đều thừa nhận về việc góp vốn, tin tưởng ông B và đồng ý ký kết hợp đồng ủy quyền để góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho bà T3. Ông T và bà V trình bày không biết việc bà T3 giao số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông B nhưng điều này là mâu thuẫn với chính lời khai của ông bà trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Do đó, khi Hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2021 bị vô hiệu thì căn cứ theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T và bà V cùng với ông B là các bên tham gia vào giao dịch góp vốn với bà T3, ông T và bà V là người ủy quyền, tuy không nhận tiền trực tiếp nhưng đồng ý góp vốn bằng quyền sử dụng đất nên phải liên đới cùng ông B trả số tiền này cho bà T3. Hiện nay, ông T, bà V đang tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất số 120. Do đó, ông T và bà V phải có trách nhiệm trả số tiền 1.200.000.000 đồng cho bà T3. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử ông T, bà V và ông B có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà T3 là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, bị đơn bà Thái Thị T3 đã rút kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của bà T3. Các kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hồng V và ông Nguyễn Thanh B là không có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, ông T, bà V và ông B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T là Luật sư Nguyễn Thanh T2 là không phù hợp.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T, bị đơn bà Thái Thị T3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hồng V và ông Nguyễn Thanh B phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 289, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị T3.
2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T.
3. Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hồng V và ông Nguyễn Thanh B.
4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-PT ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.
5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hồng V, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai tạm ứng án phí số 0007444 ngày 11/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

5.2. Bị đơn bà Thái Thị T3 phải chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai tạm ứng án phí số 0007445 ngày 11/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương, được nhận lại số tiền 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

5.3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai tạm ứng án phí số 0007443 ngày 11/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, 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, 7a 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng