

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 304/2020/DS-PT

Ngày: 11-12-2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
tiền chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất; hợp đồng ủy quyền, và  
tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*

Ông Nguyễn Văn Tài

*Các thẩm phán:*

Ông Ngô Văn Minh

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 11, ngày 04 và 11 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 292/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020, về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng ủy quyền và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2020/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 303/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Võ Duy T, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 3/176 khu phố H, phường G, thành phố T, tỉnh B.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 193, ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh B (giấy ủy quyền ngày 15/10/2019) và ông Bùi Văn T, sinh năm 1965; địa chỉ: A149/6a phường C, thành phố M, tỉnh B (hợp đồng ủy quyền ngày 19/11/2020), có mặt bà P, ông T.

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị Thúy H, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 56 đường 13, tổ 3, khu phố 1, phường L, quận Đ, Thành phố H, có đơn yêu cầu vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 4/B2 KDC khu phố 3, phường A, thành phố T, tỉnh B.

2. Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: Đường T, khu phố A, phường Đ, thành phố D, tỉnh B.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Hữu Hoàng V, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện U, tỉnh B; chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng T, có đơn yêu cầu vắng mặt.

3. Ông Võ Văn S, sinh năm 1962; có đơn yêu cầu vắng mặt.

4. Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1968; có đơn yêu cầu vắng mặt.

5. Chị Võ Ngọc T, sinh ngày 02/01/2003;

*Người đại diện hợp pháp của chị T:* Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1968, có mặt.

6. Ông Võ Hoàng Th, sinh ngày 18/12/2009;

*Người đại diện hợp pháp cho anh Th:* Ông Võ Duy T, sinh năm 1989, có đơn yêu cầu vắng mặt.

7. Anh Võ Hoàng Thg, sinh ngày 11/10/2011;

*Người đại diện hợp pháp của anh Thg:* Ông Võ Duy T, sinh năm 1989, có đơn yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 193 ấp P, xã S, thành phố T, tỉnh B.

8. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 4/B2 KDC khu phố 3, phường A, thành phố T, tỉnh B, có đơn yêu cầu vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Tất T1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 724/10, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh B; tạm trú: Số 06/7 khu phố 3, phường A, thành phố T, tỉnh B, có đơn yêu cầu vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Võ Duy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn ông Võ Duy T trình bày:*

Ngày 30/5/2019, nguyên đơn ông Võ Duy T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thúy H phần đất có diện tích 1.082,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1189, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp P, xã S, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B. Thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH380103, sổ vào sổ CS02597 ngày 05/6/2017 cho ông Võ Duy T. Giá thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên là 13.200.000.000đồng (mười ba tỷ hai trăm triệu đồng).

Để thực hiện việc chuyển nhượng, ông T và bà H ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019

(hợp đồng không có công chứng). Theo hợp đồng đặt cọc này, cùng ngày 30/5/2019 bà H đã đặt cọc cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Hai bên thỏa thuận ngày 11/6/2019, bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 12.200.000.000 đồng (mười hai tỷ hai trăm triệu đồng). Nếu ngày 11/6/2019, bên bà H không T toán thì bên ông T sẽ hủy hợp đồng.

Các bên còn thỏa thuận:

- Trường hợp ông T không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp đôi số tiền bà H đã đặt cọc.

- Trường hợp bên bà H không ra phòng công chứng đúng hẹn hoặc đổi ý không mua sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên ông T. Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên ông T phải trả lại số tiền bên bà H đã đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc tiền nêu trên xong, cùng ngày 30/5/2019, ông T đã ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 1189, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp P, xã S, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B cho bà H, tại Văn phòng Công chứng T, trụ sở tại thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh B; số công chứng 007686, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD, mục đích ủy quyền để bà H đi làm bản vẽ đo đạc thửa đất 1189 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Đồng thời, ngày 30/5/2019 bà H viết giấy cam kết có nội dung xác định đã đặt cọc cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và hẹn đến ngày 11/6/2019, bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 12.200.000.000 đồng (mười hai tỷ hai trăm triệu đồng), ông T đã giao cho bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02597 ngày 05/6/2017; Giấy phép xây dựng số 1857/GPXD – UBND do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 20/7/2017; Giấy điều chỉnh giấy phép xây dựng số 1014/ĐCGPXD do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 03/5/2018; bản vẽ thiết kế toàn bộ ngôi nhà tọa lạc trên đất và biên bản xác minh địa điểm xây dựng, bà H có ký nhận những giấy tờ này trong bản cam kết ngày 30/5/2019.

Ngày 11/6/2019, bà H không giao tiền như thỏa thuận và cam kết mà chỉ đặt cọc thêm cho ông T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), đồng thời bà H làm Giấy cam kết đến ngày 17/6/2019, hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên bà H cũng không giữ đúng thỏa thuận, tiếp tục viết giấy hẹn ông T đến ngày 26/6/2019, ngày 04/7/2019 giao tiền và ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng cũng không ra và không giao tiền.

Ngày 10/6/2019, bà H đã ủy quyền lại thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Thế H và nhận số tiền 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng) từ ông H mà không có sự đồng ý của ông Võ Duy T. Thực tế ông Võ Duy T không biết việc bà H ủy quyền lại quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H, quá trình tố tụng giải quyết vụ án ông T mới được biết. Do đó, ngoài số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) ông T đã nhận của bà H thì ông T không nhận thêm bất cứ khoản tiền nào khác từ bà H. Hiện tại, ông Võ Duy T vẫn đang là

người quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên và chưa giao đất cho bà H. Ông Võ Duy T xác định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc trên, quyền sử dụng đất của ông T vẫn giao dịch được, không bị quy hoạch. Mặt khác, bà H đã nhiều lần nói tại nhà ông T “đất có quy hoạch vẫn mua”. Nay bà H lại nói “đất có quy hoạch không mua” là không giữ đúng thỏa thuận. Đến thời điểm hiện nay gia đình ông T vẫn chưa nhận được quyết định thu hồi đất, giải tỏa đền bù, do đó thửa đất của ông T vẫn đủ điều kiện để chuyển nhượng. Việc bà H không tiếp tục giao tiền để thực hiện việc chuyển nhượng, không thực hiện đúng các cam kết đã thỏa thuận là lỗi của bà H. Trường hợp bà H nói đất bị quy hoạch thì phải cung cấp được quyết định đất bị quy hoạch theo dự án nào, đã có quyết định thu hồi hay chưa? nếu không cung cấp được thì ý kiến của bà H về việc không tiếp tục nhận chuyển nhượng do đất có quy hoạch là không có căn cứ. Do đó, việc bà H không thực hiện đúng thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 là vi phạm hợp đồng, đồng thời bà H đã vi phạm Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007686, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019 nên đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, do đó ông T giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 giữa bên nhận cọc là ông Võ Duy T và bên đặt cọc là bà Trần Thị Thúy H.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Duy T và bà Trần Thị Thúy H công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 007686, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Thúy H và ông Nguyễn Thế H đã công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 008520, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2019.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Thúy H trả lại cho ông Võ Duy T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH380103, sổ vào sổ CS02597 ngày 05/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Võ Duy T; Giấy phép xây dựng số 1857/GPXD – UBND do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 20/7/2017; Giấy điều chỉnh giấy phép xây dựng số 1014/ĐCGPXD do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 03/5/2018; bản vẽ thiết kế toàn bộ ngôi nhà và biên bản xác minh địa điểm xây dựng.

Do bị đơn bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn không có lỗi, do đó nguyên đơn ông T không trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) đã nhận của bà H.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế H, nguyên đơn ông Võ Duy T không đồng ý. Việc ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H là không đúng quy định của pháp luật vì bà H chưa đủ điều kiện pháp lý chuyển

nhượng quyền sử dụng đất của ông T. Ông H và bà H tự ý ký kết hợp đồng, tự giao tiền cho nhau mà không thông báo cho ông T biết thì bà H và ông H tự chịu trách nhiệm với nhau, ông T không có trách nhiệm giải quyết. Mặt khác, việc giải quyết tranh chấp trong vụ án phải căn cứ vào bộ ba giấy tờ: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019; Hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2019, Văn bản cam kết ngày 30/5/2019, các giấy tờ liên kết với nhau như kiềng ba chân, không thể tách rời hợp đồng ủy quyền để giải quyết vấn đề.

Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh yêu cầu khởi kiện:

- Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019; Hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Duy T và bà Trần Thị Thúy H đã công chứng tại Văn phòng Công chứng T, trụ sở tại thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh B; số công chứng 007686, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019; Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Thúy H và ông Nguyễn Thế H đã công chứng tại Văn phòng Công chứng T, trụ sở tại thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh B, số công chứng 008520, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019; Bản cam kết ngày 30/5/2019; Bản cam kết thanh toán tiền vào ngày 04/7/2019.

- Bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH380103, sổ vào sổ CS02597 ngày 05/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Võ Duy T; Giấy phép xây dựng số 1857/GPXD – UBND do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 20/7/2017; Giấy điều chỉnh giấy phép xây dựng số 1014/ĐCGPXD do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 03/5/2018; bản vẽ thiết kế toàn bộ ngôi nhà và biên bản xác minh địa điểm xây dựng;

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung và toàn bộ ý kiến đã trình bày nêu trên. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế H.

*Bị đơn bà Trần Thị Thúy H trình bày:*

Bị đơn thống nhất với ý kiến nguyên đơn ông Võ Duy T, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc ký kết các hợp đồng như đã trình bày nêu trên.

Bị đơn thống nhất và xác nhận toàn bộ nội dung trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 nguyên đơn đã nộp cho Tòa án là đúng nội dung ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Võ Duy T có giao cho bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH380103, sổ vào sổ CS02597 ngày 05/6/2017 đối với thửa đất số 1189, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp P, xã A, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B; giấy phép xây dựng số 1857/GPXD – UBND do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 20/7/2017; Giấy điều chỉnh giấy phép xây dựng số 1014/ĐCGPXD do Ủy ban nhân dân thị

xã (nay là thành phố) T cấp ngày 03/5/2018; bản vẽ thiết kế toàn bộ ngôi nhà và biên bản xác minh địa điểm xây dựng, bà H có ký nhận những giấy tờ này.

Lý do ngày 11/6/2019, bà H không giao tiền như thỏa thuận mà chỉ đặt cọc thêm cho ông T số tiền 100.000.000 đồng vì chưa có đủ tiền để giao, đồng thời bà H không biết đất đó đã có quy hoạch đường phân khu. Do đó, bà H đã tiếp tục làm Giấy cam kết đến ngày 17/6/2019, hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng bà H sẽ giao hết số tiền chuyển nhượng cho ông T. Tuy nhiên, đến ngày hẹn bà H cũng chưa có tiền nên tiếp tục viết giấy hẹn ông T đến ngày 26/6/2019, ngày 04/7/2019 giao tiền và ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng cũng không ra phòng công chứng và không giao tiền. Đến sau ngày 12/6/2019 bà H biết thửa đất nêu trên bị quy hoạch nên bà H không T toán tiền cho ông T nữa.

Về giao dịch với ông Nguyễn Thế H, sau khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông T và ký hợp đồng đặt cọc với ông T xong ngày 30/5/2019 thì bà H mới thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế H thửa đất nêu trên. Bà H thống nhất toàn bộ nội dung trong hợp đồng đặt và nhận tiền cọc đất ngày 25/5/2019 giữa bà H và ông H, bà H xác định chữ ký và chữ viết trong hợp đồng là của bà H, tuy nhiên, về ngày giao kết hợp đồng thì bà H không nhớ.

Ngày 10/6/2019, bà H ủy quyền lại thửa đất số 1189, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Phú Hưng nêu trên cho ông Nguyễn Thế H tại Văn phòng Công chứng T, trụ sở tại thị xã T, tỉnh B, số công chứng 008520, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD, khi ủy quyền cho ông H thì bà H không hỏi ý kiến ông T vì ông T đã ủy quyền toàn bộ cho bà H. Bà H đã nhận của ông Nguyễn Thế H tổng số tiền là 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng). Thực chất là bà H chuyển nhượng cho ông H toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên. Số tiền bà H đã nhận từ ông H không giao lại cho ông T. Bà H khẳng định chỉ giao cho ông T số tiền 1.100.000.000 đồng, số còn lại không giao cho ông T. Việc bà H ký chuyển nhượng và nhận tiền từ ông H thì bà H không thông báo cho ông T biết. Đồng thời bà H xác định, ngoài ông H ra, bà H không ủy quyền hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ai khác. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý một phần.

Bị đơn bà H đồng ý các yêu cầu sau:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 giữa bên nhận cọc là ông Võ Duy T và bên đặt cọc là bà Trần Thị Thúy H.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Duy T và bà Trần Thị Thúy H công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 007686, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Thúy H và ông Nguyễn Thế H đã công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 008520, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2019.

- Đồng ý trả lại cho ông Võ Duy T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH380103, sổ vào sổ CS02597 ngày 05/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Võ Duy T; Giấy phép xây dựng số 1857/GPXD – UBND do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 20/7/2017; Giấy điều chỉnh giấy phép xây dựng số 1014/ĐCGPXD do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 03/5/2018; bản vẽ thiết kế toàn bộ ngôi nhà và biên bản xác minh địa điểm xây dựng.

Bà H yêu cầu ông Võ Duy T trả lại cho bà H toàn bộ số tiền 1.100.000.000 đồng đã nhận, không yêu cầu tính lãi vì đất đó có quy hoạch nên bà H không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế H thì bà H không thống nhất. Bà H chỉ thống nhất trả cho ông H số tiền đã nhận là 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng).

Bà H xác định sau khi ký hợp đồng ủy quyền với ông H, bà H đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02597 ngày 05/6/2017; Giấy phép xây dựng số 1857/GPXD – UBND do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 20/7/2017; Giấy điều chỉnh giấy phép xây dựng số 1014/ĐCGPXD do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 03/5/2018; bản vẽ thiết kế toàn bộ ngôi nhà và biên bản xác minh địa điểm xây dựng, do đó bà H yêu cầu ông H giao lại cho bà H các giấy tờ nêu trên để bà H giao lại cho ông T.

Bị đơn bà H không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Ngày 21/11/2019, bị đơn bà H có đơn yêu cầu được vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế H trình bày:*

Ngày 25/5/2019, ông H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Thúy H phần đất có diện tích 1082,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1189, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp P, xã S, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B. Thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH380103, sổ vào sổ CS02597 ngày 05/6/2017 cho ông Võ Duy T. Giá thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên là 5.500.000.000 đồng. Ông H và bà H ký hợp đồng đặt và nhận tiền (hợp đồng tay) ngày 25/5/2019. Theo thỏa thuận này, ngày 25/5/2019 ông H đã đặt cọc cho bà H số tiền 400.000.000 đồng, đến ngày 10/6/2019, ông H và bà H ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ thửa đất trên cho ông H tại Văn phòng Công chứng T, cùng ngày 10/6/2019 ông H đã đưa cho bà H hết số tiền thỏa thuận chuyển nhượng còn lại là 5.100.000.000 đồng, bà H đã nhận và ký nhận toàn bộ số tiền này. Ông H xác định biết đất có quy hoạch tại thời điểm mua nhưng vẫn mua vì giá thỏa thuận được như trên.

Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất này từ bà H, ông H không hề biết bà H mới chỉ đặt cọc cho ông T số tiền 1.100.000.000 đồng như đơn khởi kiện của ông T; ông H chỉ được biết rằng bà H đã nhận chuyển nhượng xong từ ông T nên ông T mới làm Hợp đồng ủy quyền toàn bộ các quyền như trên cho bà H và giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 380103 cho bà H. Ông H đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất này cho bà H và đồng thời

sau khi ký Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng T, bà H đã đưa cho ông T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản gốc hợp đồng ủy quyền số 007686 ngày 30/5/2019 giữa ông T và bà H. Số tiền 5.500.000.000 đồng ông H đưa cho bà H là tiền riêng của ông H.

Đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Thế H có ý kiến như sau:

- Giữ nguyên Hợp đồng ủy quyền số 007686, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019 giữa ông Võ Duy T với bà Trần Thị Thúy H tại Văn phòng Công chứng T.

- Đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền số 008520, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2019 giữa bà Trần Thị Thúy H với ông Nguyễn Thế H tại Văn phòng Công chứng T.

- Đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 giữa ông Võ Duy T với bà Trần Thị Thúy H. Đối với số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng của bà Trần Thị Thúy H đặt cọc cho ông Võ Duy T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Hiện tại ông H chỉ giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH380103, số vào sổ CS02597 ngày 05/6/2017, tuy nhiên do ông H đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên nên không đồng ý trả lại. Đối với giấy phép xây dựng số 1857/GPXD – UBND do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 20/7/2017; Giấy điều chỉnh giấy phép xây dựng số 1014/ĐCGPXD do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 03/5/2018; bản vẽ thiết kế toàn bộ ngôi nhà và biên bản xác minh địa điểm xây dựng thì ông H không giữ và không biết ai đang lưu giữ nên không có ý kiến.

Ông H giữ nguyên yêu cầu độc lập cụ thể: Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 1082,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1189, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp P, xã S, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 380103, số vào sổ CS02597 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/6/2017 cho ông Võ Duy T là thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Thế H.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H thì đối với tài sản trên đất ông H nhận trách nhiệm thanh toán lại giá trị toàn bộ tài sản trên đất cho người sở hữu hợp pháp theo giá do Hội đồng định giá xác định.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H thì ông H yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Thúy H và ông Võ Duy T có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền bằng giá trị đất theo giá đất do Hội đồng định giá đã định tại Biên bản định giá ngày 04/3/2020. Ông Nguyễn Thế H không còn yêu cầu độc lập nào khác.



Đối với ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về mục đích nguyên đơn ký Hợp đồng ủy quyền công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 007686, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019 với bị đơn bà H “để bà H đi làm bản vẽ đo đạc thửa đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H” thì ông H không đồng ý vì theo nội dung hợp đồng ủy quyền ghi rõ “ông T ủy quyền cho bà H tất cả các quyền của người chủ sử dụng đất, trong đó bà H có quyền: Chuyển nhượng, đặt cọc, tặng cho, thế chấp, quyết định về bên nhận chuyển nhượng và giá chuyển nhượng, nhận tiền đặt cọc và nhận tiền chuyển nhượng, được ủy quyền lại cho bên thứ ba...” và trong giấy ủy quyền trên không có nội dung “để bà H đi làm bản vẽ đo đạc thửa đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H”.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Thế H giữ nguyên các ý kiến đã trình bày nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T trình bày:*

Văn phòng Công chứng T, tỉnh B có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Duy T với bà Trần Thị Thúy H, số công chứng 007686, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Thúy H với ông Nguyễn Thế H, số công chứng 008520, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng về việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền nêu trên thì đại diện Văn phòng Công chứng T đã kiểm tra những giấy tờ tài liệu mà người yêu cầu công chứng cung cấp. Sau khi đã kiểm tra những giấy tờ mà người yêu cầu công chứng cung cấp là đúng với quy định của pháp luật nên đại diện Văn phòng Công chứng T đã tiến hành soạn thảo hợp đồng và chứng nhận việc giao kết hợp đồng nêu trên. Việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền nêu trên của Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương là đúng với quy định của pháp luật dân sự và Luật Công chứng. Văn phòng Công chứng T yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án đúng trình tự pháp luật. Do hai bên có tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán nên Văn phòng Công chứng T không liên quan đến việc này. Vì vậy, đối với yêu cầu của nguyên đơn Văn phòng Công chứng T không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Văn phòng Công chứng T yêu cầu được vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn S, bà Đỗ Thị P, ông Võ Hoàng Thg, Võ Hoàng Th, Võ Thị T1 thống nhất trình bày:*

Các ông, bà hiện nay đang sống chung với ông T tại địa chỉ 193 ấp P, xã S, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B. Thống nhất với việc ông T và bà H ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nội dung trên.

Đối với thửa đất số 1189 nêu trên và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là tài sản của ông Võ Duy T, các ông bà chỉ ở cùng với ông T. Tài sản trên là do ông T xây dựng, sử dụng quản lý, các ông bà không có công sức đóng góp gì. Tài sản của ông Võ Duy T do ông T toàn quyền quyết định. Trong vụ án này các

ông, bà không có yêu cầu độc lập gì. Yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

Tại phiên tòa, ông Sơ có mặt và giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, thống nhất toàn bộ các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, không đồng ý trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng cho bị đơn, không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày:*

Bà X là vợ hợp pháp của ông Nguyễn Thế H. Bà X đã được nghe ông H trình bày về nội dung vụ án và đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, thụ lý vụ án bổ sung, yêu cầu độc lập. Bà X xác định số tiền 5.500.000.000 đồng ông H bỏ ra để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1189, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp P, xã S, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B là tài sản riêng của ông H, ông H toàn quyền quyết định, bà X không có ý kiến. Bà X xác định không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án, toàn bộ do ông H toàn quyền quyết định. Đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà X cũng không có ý kiến gì. Bà X yêu cầu được vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 28-7-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Duy T, bà Trần Thị Thúy H, ông Nguyễn Thế H về việc:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 giữa bên nhận cọc là ông Võ Duy T và bên đặt cọc là bà Trần Thị Thúy H.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Thúy H và ông Nguyễn Thế H, số công chứng 008520, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2019, đã công chứng tại Văn phòng Công chứng T, trụ sở tại thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Duy T về việc hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Duy T và bà Trần Thị Thúy H, số công chứng 007686, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019.

3. Buộc ông Võ Duy T hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thúy H số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Thúy H không yêu cầu ông T thanh toán tiền lãi của số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn: Buộc bà Trần Thị Thúy H có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Duy T toàn bộ các giấy tờ đã nhận bao gồm: Bản chính Giấy phép xây dựng số 1857/GPXD – UBND do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 20/7/2017; Giấy điều chỉnh giấy phép xây dựng số 1014/ĐCGPXD do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố)

T cấp ngày 03/5/2018; bản vẽ thiết kế toàn bộ ngôi nhà và biên bản xác minh địa điểm xây dựng.

5. Buộc ông Nguyễn Thế H có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Duy T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH380103, số vào sổ CS02597 ngày 05/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Võ Duy T.

6. Tuyên bố giao dịch dân sự: Hợp đồng đặt và nhận tiền cọc đất vào ngày 25/5/2019 giữa bà Trần Thị Thúy H và ông Nguyễn Thế H là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập ông Nguyễn Thế H về việc công nhận diện tích đất 1082,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1189, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp P, xã S, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH380103, số vào sổ CS02597 ngày 05/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Võ Duy T là thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Thế H.

Buộc bà Trần Thị Thúy H trả lại cho ông Nguyễn Thế H số tiền 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 10/6/2019 đến 28/7/2020, số tiền 623.333.333 đồng (sáu trăm hai mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng). Tổng cộng: 6.123.333.333 đồng (sáu tỷ một trăm hai mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

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 11/8/2020 ông Võ Duy T và ông Nguyễn Thế H nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên khởi kiện, ông T và ông H giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Kháng cáo của đương sự đúng thời hạn. Tại cấp phúc thẩm những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm vào ngày 24 tháng 11 năm 2020 và ngày 04 tháng 12 năm 2020, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tạm dừng phiên tòa và xác minh tại Công an nhân dân tỉnh Bình Dương. Theo kết quả xác minh tại Cơ quan điều tra, bà H thừa nhận bà có hành vi lừa đảo với ông Nguyễn Thế H trong việc ký hợp đồng ủy quyền lại quyền sử dụng đất của ông T sang cho ông H mục đích nhằm chiếm đoạt 5.500.000.000.000 đồng của ông H. Hiện nay bà H đang bị tạm giam. Đây là tình tiết mới cần được xem xét ở cấp sơ thẩm, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3

Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy Bản án sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm có thẩm quyền giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Văn Tình, bà Đỗ Thị P, ông Đỗ Thế H có mặt. Bị đơn bà Trần Thị Thúy H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Nguyên đơn ông Võ Duy T khởi kiện bị đơn bà Trần Thị Thúy H, về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 30/5/2019, giữa ông Võ Duy T với bà Trần Thị Thúy H; hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Duy T với bà Trần Thị Thúy H do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 30/5/2019; hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Thúy H với ông Nguyễn Thế H do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 10/6/2019; buộc bà Trần Thị Thúy H trả lại cho ông Võ Duy T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 380103 (số vào sổ CS02597) cấp ngày 05/6/2017, Giấy điều chỉnh giấy phép xây dựng số 1014/D(CGPD) cấp ngày 03/5/2018, bản thiết kế nhà và biên bản xác minh địa điểm xây dựng. Ông T được quyền sở hữu số tiền 1.100.000.000 đồng của bà H đặt cọc.

[3] Bị đơn bà H thống nhất một phần yêu cầu khởi kiện của ông T. Riêng số tiền 1.100.000.000 đồng, bà H yêu cầu ông T trả lại cho bà H.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế H thống nhất một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất 1.082,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 1189, tờ bản đồ 05, ấp P, xã S, thành phố T và toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của ông H. Ông H chấp nhận bồi thường giá trị tài sản trên đất cho chủ sở hữu tài sản đó. Trường hợp, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H thì buộc ông T và bà H liên đới bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo định giá tại thời điểm xét xử.

[5] Tài liệu, chứng cứ thể hiện ngày 05/5/2017 bà Nguyễn Thị Lệ U, ông Nguyễn Liêm C chuyển nhượng cho ông Võ Duy T diện tích đất 1.082,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 1189, tờ bản đồ 05, nay thuộc ấp P, xã S, thành phố T. Ngày 05/6/2017, ông Võ Duy T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 380103 (số vào sổ CS02597).

[6] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Võ Duy T thỏa thuận (miệng) chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thúy H diện tích đất 1.082,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 1189, tờ bản đồ 05, ấp P, xã S nêu trên nhưng ông T và bà H chưa thực hiện các thủ tục đặt cọc hay chuyển nhượng đất.

[7] Mặc dù ông T và bà H chưa thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất nêu trên nhưng ngày 25/5/2019, bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế H diện tích đất 1.082,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 1189, tờ bản đồ 05, ấp P, xã S với giá 5.500.000.000 đồng; bà H và ông H lập hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc đất, ông H đặt cọc cho bà H số tiền 400.000.000 đồng (bút lục 115). Cho đến ngày 30/5/2019, ông Võ Duy T và bà Trần Thị Thúy H mới lập “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” có nội dung ông T chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 1.082,9m<sup>2</sup> trị giá 13.200.000.000 đồng; bà H đã đặt cọc cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 12.200.000.000 đồng thanh toán vào ngày 11/6/2019 khi ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng; nếu ngày 11/6/2019, bên mua không T toán tiền sẽ hủy hợp đồng tại phòng công chứng; trường hợp bên bán không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp đôi số tiền bên mua đã đặt cọc; trường hợp bên mua không ra phòng công chứng đúng hẹn hoặc đổi ý không mua sẽ mất toàn bộ tiền đặt cọc; trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên bán phải hoàn trả lại số tiền bên mua đã đặt cọc.

[8] Cùng ngày 30/5/2019 tại Văn phòng Công chứng T; ông T lập hợp đồng ủy quyền cho bà H được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng và được quyền ủy quyền lại cho người thứ ba thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất 1.082,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 1189, tờ bản đồ 05, ấp P. Đến ngày 11/6/2019 (ngày thỏa thuận công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với bà H), bà H trả thêm cho ông T số tiền 100.000.000 đồng; đồng thời bà H thỏa thuận lại thời gian thanh toán tiền là ngày 17/6/2019 ghi tại mặt sau tờ hợp đồng đặt cọc nhưng bà H không T toán và tiếp tục viết giấy hẹn ngày 04/7/2019 thanh toán nhưng cũng không T toán tiền cho ông T.

[9] Trên cơ sở được ông T ủy quyền, ngày 31/5/2019, tại Văn phòng Công chứng T; bà H lập ký hợp đồng ủy quyền cho ông Mai Văn P được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng (bút lục 103). Ngày 07/6/2019, ông Mai Văn P nộp đơn đến Ủy ban nhân dân xã S đề nghị xác nhận tình trạng bất động sản đối với diện tích đất 1.082,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 1189, tờ bản đồ 05, ấp P, xã S. Cùng ngày 07/6/2019, Ủy ban nhân dân xã S xác nhận một phần thửa đất 1189 nằm trong quy hoạch xây dựng đường An Sơn 26, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất (bút lục 108).

[10] Nhận thấy, hành vi của bà H lập hợp đồng ủy quyền cho ông P nêu trên là gian dối, bởi lẽ ngày 25/5/2019 bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1189 cho ông H, đã nhận của ông H số tiền 400.000.000 đồng nhưng đến ngày 31/5/2019 lại ký hợp đồng ủy quyền cho ông Phong. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định hợp đồng ủy quyền giữa bà H với ông Phong đã chấm dứt hay chưa.

[11] Quá trình tố tụng, ông Nguyễn Thế H và bà H thừa nhận, để đảm bảo việc chuyển nhượng đất cho ông H, ngày 10/6/2019, tại Văn phòng Công chứng

T; bà H lập hợp đồng ủy quyền cho ông H được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng đối với diện tích đất 1.082,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 1189, tờ bản đồ 05, ấp P, xã S; ông H đã thanh toán số tiền còn lại 5.100.000.000 đồng cho bà H (bút lục 115).

[12] Đối với giao dịch giữa bà H với ông H, thấy rằng bà H có hành vi gian dối (hạ thấp giá đất) trong giao dịch với ông H xuống còn 5.500.000.000 đồng, sau khi nhận của ông H số tiền 5.500.000.000 đồng, bà H không giao lại cho ông T.

[13] Phiên tòa sơ thẩm đã xét xử ngày 28/7/2020, bà H vắng mặt (có yêu cầu vắng mặt). Tuy nhiên, trước đó vào ngày 17/6/2020 bà H đã bị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Dương bắt và tạm giam.

[14] Tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Dương, bà H cho rằng để có tiền trả nợ cho nhiều người và tiêu xài, bà H lừa dối nhận chuyển nhượng đất của ông T bằng thủ đoạn đặt cọc, làm giấy ủy quyền rồi chuyển nhượng cho người khác lấy tiền trả nợ, tiêu xài nhằm chiếm đoạt tài sản của ông T. Đối với ông H thì bà H cho rằng, do bà H vay tiền của ông H nên bà H thế chấp tài sản với hình thức bà H chuyển nhượng, ủy quyền phần đất của ông T cho ông H để chiếm đoạt tiền của ông H.

[15] Đây là tình tiết phát sinh mới mà tại cấp sơ thẩm bà H cố tình che giấu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thể thu thập chứng cứ nên không thể trao đổi với Cơ quan Cảnh sát điều tra để làm rõ hành vi của bà H có vi phạm pháp luật hình sự, cần thiết khởi tố vụ án hình sự hay không.

[16] Do đó, để có cơ sở xem xét trách nhiệm hình sự, dân sự của bà H; Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thu thập làm rõ hành vi của bà H để xét xử lại vụ án đúng quy định.

[17] Với tài liệu, chứng cứ và nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một kháng cáo của ông T và ông H.

[18] Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do hủy án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 148 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Duy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế H.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2020/DS-ST ngày 28-7-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử lại vụ án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu. Trả lại cho ông Võ Duy T và ông Nguyễn Thế H mỗi người số tiền 300.000 đồng đã nộp tại các Biên lai thu tiền số 0047095 ngày 12/8/2020 (do bà Đỗ Thị P nộp tiền) và số 0047104 ngày 13/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP T;
- TAND TP T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Văn Tài**









***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP Thủ Dầu Một;
- TAND TP Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Tài**

