

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 228/2020/DS-PT
Ngày 31-8-2020
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng 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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2020/TLPT-DS ngày 16/3/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 167/2020/QĐPT-DS, ngày 05/6/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 94/11 đường N, tổ M, khu K, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Thanh Hóa (văn bản ủy quyền ngày 17/12/2018), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Vũ Minh T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 95/2/16 A, phường B, quận

C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Ông Lê Minh Bảo D, sinh năm 1994; địa chỉ thường trú: Số 30, đường A, phường B, thành phố C, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ tạm trú: Số 16C A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền 10/9/2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Quảng Khoa T - Luật sư Công ty Luật A thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 94/11 đường N, tổ M, khu A, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

1. Bà Võ Thị L, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 91C N, phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Văn phòng Công chứng A; địa chỉ: Số 604 N, khu phố M, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị G, chức vụ: Trưởng Văn phòng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương A; địa chỉ: Số 198 A, phường B, quận C, Thành phố Hà Nội (viết tắt Ngân hàng A).

Người đại diện hợp pháp của ngân hàng (văn bản ủy quyền ngày 03/5/2019):

3.1. Bà Nguyễn Thị Thúy N, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP Ngoại thương A – Chi nhánh Bình Dương.

3.2. Ông Phạm Nhật P, chức vụ chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP Ngoại thương A – Chi nhánh Bình Dương.

3.3. Bà Trương Thị Kim T, chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP Ngoại thương A.

3.4. Bà Lê Thị Hải T, chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP Ngoại thương A.

Bà N, ông P, bà T, bà T có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trương Mạnh P, sinh năm 1989; địa chỉ: K8, xã A, huyện B, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

2. Ông Trần Quốc L, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 95/2/16, đường A, phường B, quận C, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- Nguyên đơn trình bày: Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36, tại xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của ông P đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số phát hành O 844307, số vào sổ 00887 QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 cho ông Nguyễn Đình P.

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

Thửa đất số 38 của ông P được thế chấp cho Ngân hàng A – Chi nhánh Bình Dương để vay tiền. Đây là tài sản của ông P nhưng ngân hàng lại giao bản chính GCNQSDĐ cho bà T nhưng không được sự đồng ý của ông P dẫn tới việc bà T tự ý chuyển nhượng thửa đất số 38 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Nay, ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Hủy 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 T;

+ Hủy 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 T với ông Vũ Minh T đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36 tại xã B, huyện C;

+ Buộc ông Vũ Minh T và bà Nguyễn Thị Thu T trả lại GCNQSDĐ số phát hành O 844307, số vào sổ 00887 QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 do UBND huyện D cấp cho ông Nguyễn Đình P.

Chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp gồm bản sao các tài liệu sau: Giấy ủy quyền ngày 13/6/2018 của ông P cho bà Võ Thị L (chưa đối chiếu với bản chính); GCNQSDĐ số phát hành O 844307; trích lục bản đồ số 38; đơn yêu cầu ngày 17/8/2018 của bà T (chưa đối chiếu bản chính); hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018; Giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông P; bản sao kê tài khoản số 0281000518868 của P ngày 27/9/2018; biên bản giao nhận hồ sơ tài sản bảo đảm ngày 25/5/2017; Hợp đồng cho vay số 250D17/CN/ BDS785 ngày 15/6/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (HĐTCQSDĐ) số 287/TT17/CN ngày 25/5/2017 và ngày 15/6/2017; Công văn

số 233/UBND-TP ngày 13/8/2019 của UBND xã B; bản photo hợp đồng vay vốn ngày 21/6/2018.

- Bị đơn trình bày:

Tháng 6/2018, ông P và bà T chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 38 tại xã B diện tích 19.197m² với giá 12.000.000.000 đồng. Do GCNQSDĐ thửa đất số 38 đang thế chấp cho Ngân hàng A để bảo đảm thanh toán nợ vay nên ngày 21/6/2018, theo đề nghị của ông P và bà T, ông T chuyển 4.569.000.000 đồng vào tài khoản số 0281000518868 của ông P là tiền thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 38, đồng thời để ông P, bà T thanh toán nợ vay, làm thủ tục giải chấp sổ đỏ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi ký nhận sổ, ngày 25/6/2018, bà T đại diện ông P (theo văn bản ủy quyền có chứng thực) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 38 cho ông T tại Văn phòng Công chứng A. Ngày 26/6/2018, ông T chuyển tiếp cho ông P và bà T 5.250.000.000 đồng vào tài khoản số 050038840611 của bà T tại Ngân hàng A. Tổng cộng ông T đã thanh toán 9.819.000.000 đồng, số tiền còn lại để thanh toán các chi phí, nộp thuế làm sổ và thanh toán tiếp cho ông P, bà T khi ông T nhận sổ đỏ.

Sau khi ký hợp đồng, ngày 25/6/2018 ông T nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để làm thủ tục sang tên. Tháng 8/2018, do ông P khởi kiện bà T và ông T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38 nêu trên nên việc sang tên bị dừng.

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

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 UBND huyện C để làm thủ tục sang tên, nên ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chứng cứ phía bị đơn cung cấp gồm bản sao các tài liệu sau: Bản sao kê nộp tiền vào tài khoản số 0281000518868 ngày 21/6/2018 và tài khoản số 050038840611 ngày 26/6/2018; Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên A.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T 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, hòa giải, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và xét xử nhưng bà T vẫn

vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương A trình bày:

Ông P và vợ là bà T có vay của Ngân hàng A 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 D cấp cho ông P theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 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 ông P nhận được 4.569.000.000 đồng với nội dung “Vũ Minh T CT mua thửa đất 38 BDS 36 DT 19.197m² của Nguyễn Đình P và vợ Nguyễn Thị Thu T”.

Ngày 21/6/2018, theo đề nghị của ông P và bà T về việc thanh toán nợ vay trước hạn cho Ngân hàng A để giải chấp GCNQSDĐ nên ngân hàng đồng ý. Ngày 21/6/2018, ông P và bà T đã thanh toán toàn bộ nợ cho ngân hàng, cùng ngày ngân hàng đã trả lại bản chính GCNQSDĐ cho bà T. Ngày 27/9/2018, ông P đến ngân hàng 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 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.

Tài liệu, chứng cứ do VCB cung cấp gồm bản sao các tài liệu sau: Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 223D17/CN/BDS785 ngày 25/5/2017, số 250D17/CN/BDS785 ngày 15/6/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/TT17/CN ngày 25/5/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/287TT17/CN ngày 15/6/2017; Giấy đề nghị mở tài khoản cá nhân số 0281000518868 ngày 19/5/2017; bản đăng ký sử dụng dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 19/5/2017; yêu cầu thay đổi thông tin khách hàng cá nhân và dịch vụ ngày 03/10/2007 của ông P; Phiếu chuyển tiền vào tài khoản số 0281000518868 ngày 21/6/2018; Công văn số 1934/ĐSG-KT ngày 12/9/2019; bản sao kê tài khoản 0281000518868 ngày 26/9/2019; 06 chứng từ giao dịch phiếu hạch toán ngày 21/6/2019; biên bản giao nhận và bản ký nhận ngày 27/9/2018 của ông P.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng A trình bày:

Ngày 25/6/2018, theo yêu cầu của ông P và bà T về việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền của ông P cho bà T nhân danh ông P đối với quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số phát hành O 844307 ngày 26/4/2000 do UBND huyện D cấp cho ông P. Ngày 25/6/2018, bà T 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 GCNQSDĐ, 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 A đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Gửi kèm là bản sao hồ sơ công chứng, chứng thực thửa đất số 38 gồm: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9834 quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD ngày 25/6/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9835, quyền số 06TP/CC - SCC/HĐGD ngày 25/6/2018; GCNQSDĐ số phát hành O 844307 26/4/2000; Phiếu yêu cầu công chứng, bản sao giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà T, ông P, ông T, giấy chứng nhận kết hôn của ông P, bà T; giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông P; trích lục bản đồ địa chính; đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản ngày 22/6/2018.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị L theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn 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, hòa giải, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ nhưng bà L vẫn vắng mặt không có lý do và không gửi văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2019 cho thấy, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36 có 3 cạnh có ranh cụ thể, 1 cạnh tiếp giáp đường. Trên đất có căn nhà tạm cấp 4, nhà nuôi yến hiện để trống, 550 cây cam và 70 cây bưởi.

- Kết luận giám định số 374/GĐ-PC09 ngày 25/9/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương kết luận: Chữ ký và chữ viết “Nguyễn Đình P” trên “Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản ngày 22/6/2018” có xác nhận của UBND xã B so với chữ ký và chữ viết họ tên của Nguyễn Đình P trên các tài liệu mẫu không phải do cùng một người ký ra.

- Công văn số 3401/CNVPĐKĐĐ-LT ngày 15/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cho biết thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36 tại xã B chưa được đăng ký biến động sang tên ông Vũ Minh T.

- Bản photo Giấy ủy quyền ngày 13/6/2018 của ông P cho bà Võ Thị L được UBND phường A, thành phố B chứng thực. Nguyên đơn không cung cấp được bản chính; UBND phường A trả lời không cung cấp được bản chính tài liệu này do không còn lưu giữ.

- Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, từ yêu cầu huỷ hợp đồng thành yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Đại diện nguyên đơn xác định ông P và bà T vay tiền của Ngân hàng A. Ông P là người thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng A hàng tháng thông qua tài khoản của ông P. Ông P nộp tiền vào tài khoản để thanh toán nợ cho Ngân hàng A. Sau ngày 21/6/2018, ông P không còn thanh toán nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng A và cũng không có ý kiến đối với Ngân hàng A về việc giải chấp tài sản. Ngày 27/9/2018, ông P có đến Ngân hàng A để xin nhận toàn bộ bản photo hồ sơ giải chấp nhưng không xác nhận đã nhận bản chính GCNQSDĐ đã thế chấp mà chỉ nhận bản photo. GCNQSDĐ là của ông nhưng Ngân hàng A giao bản chính GCNQSDĐ cho bà T khi chưa được uỷ quyền của ông P là không đúng. Bà L là người giả mạo chữ ký của ông P theo văn bản uỷ quyền ngày 13/6/2018 để xin trích lục hồ sơ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng uỷ quyền của ông P cho bà T ngày 25/6/2018 nhưng ngày 22/6/2018, bà T giả mạo chữ ký của ông P để xin xác nhận tình trạng bất động sản; giấy xác nhận tình trạng bất động sản bị tẩy xóa từ “vay vốn” thành “chuyển nhượng”. Bà T cố tình lừa dối để ông P ký vào hợp đồng uỷ quyền có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo lời trình bày của đại diện ông T thì giá chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng nhưng số tiền thực tế ông T đã chuyển cho bà T ít hơn nhiều. Qua đó, cho thấy, hợp đồng uỷ quyền do ông P ký bị lừa dối. Bản chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng vay vốn giữa bà T với ông T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; buộc ông T và bà T trả lại GCNQSDĐ cho ông P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng hợp đồng uỷ 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 2 cho bà T do bà T có ý định xin chuộc lại tài sản trong thời hạn 06 tháng. Tuy nhiên, bà T, ông P không ai thực hiện thỏa thuận này và thời hạn 06 tháng cũng đã hết nên ông T không đồng ý cho chuộc lại tài sản. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T đồng ý thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu là 2.181.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày ký hợp đồng 25/6/2018 cho đến ngày xét xử theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng.

Đại diện Ngân hàng A bà Nguyễn Thị Thúy N trình bày: Ngày 19/5/2017, ông P có đăng ký mở tài khoản và đăng ký dịch vụ ngân hàng điện tử nên khi có việc thay đổi tiền trong tài khoản thì ông P được thông báo ngay qua số điện thoại ông P đã đăng ký. Hàng tháng, ông P thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng A thông qua tài khoản ông P mở tại Ngân hàng A. Ngày 21/6/2018, theo đề nghị của ông P và bà T, Ngân hàng A đã đồng ý cho ông bà trả nợ vay trước hạn để giải chấp tài sản thế chấp là GCNQSDĐ thửa đất số 38. Sau khi tất toán xong, vì bà T là người cùng vay và là vợ của ông P nên Ngân hàng A đưa GCNQSDĐ cho bà T. Ngày 27/9/2018, ông P đến Ngân hàng A xin nhận lại bản

photo hồ sơ giải chấp tài sản và ông P viết giấy xác nhận là đã nhận GCNQSDĐ thế chấp, bản photo các tài liệu liên quan đến thế chấp.

- Người làm chứng ông Trương Mạnh P trình bày: Ông P là em bà con của ông Vũ Minh T, theo yêu cầu của ông T, ông Mạnh P có chuyển cho ông Đình P và bà T 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 T ngày 26/6/2018 số tiền 5.250.000.000 đồng, tổng cộng 9.819.000.000 đồng.

- Người làm chứng ông Trần Quốc L trình bày: Theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2018 của ông T, ông L đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C 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 L 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 T tranh chấp với ông T về việc chuyển thửa đất số 38 nên việc đăng ký sang tên bị ngưng cho đến nay.

Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3, khoản 11 và 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 3, Điều 117, Điều 280, Điều 401, Điều 468, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5 Luật Công chứng năm 2014; Điều 27 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. 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 T 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 T.

- 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 T với ông Vũ Minh T đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36, tại xã B, huyện C, 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 UBND huyện D cấp cho ông Nguyễn Đình P.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện bị đơn ông Vũ Minh T về việc đồng ý thanh toán cho ông Nguyễn Đình P thông qua người đại diện là bà Nguyễn Thị Thu T theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2018 số tiền 2.181.000.000 đồng nợ gốc chưa thanh toán và 304.734.167 đồng tiền lãi phát sinh, tổng cộng 2.485.734.167 đồng (hai tỷ bốn trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi bốn nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/12/2019, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy L. 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 bị đơn: Ông P đã ủy quyền cho bà T toàn bộ quyền định đoạt đối với đất tranh chấp; ông P cũng đã nhận số tiền do ông T chuyển để giải chấp Ngân hàng; ông P và bà T vẫn chưa ly hôn, nay ông P cho rằng không ủy quyền cho bà T để chuyển nhượng đất mà chỉ ủy quyền cho bà T vay Ngân hàng là có sự tính toán thông đồng giữa ông P và bà T; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông P chỉ bằng giấy tay là có sự thông đồng giữa ông P, bà L để đưa ra chứng cứ giả mạo để nhằm kéo dài việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà T với ông T. Ngoài ra, bà L còn chứng cứ có liên quan đến quỹ đầu tư phát triển là không đúng vì liên quan đến một tài sản khác, không phải là đất mà ông P chuyển nhượng cho ông T. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định sửa chữa bổ sung bản án là không đúng quy định pháp luật. Về án phí thì Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P phải chịu là không đúng quy định pháp luật vì yêu cầu trả giấy chứng nhận QSDĐ không phải là đối tượng khởi kiện nên không phải chịu án phí. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp chứng cứ mới là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/8/2018 giữa nguyên

đơn với bà Nguyễn Thị Thúy L, do đó để vụ án được giải quyết đúng quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự thì cần phải đưa bà L tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị L, Văn phòng Công chứng A, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng A ông Phạm Nhật P, bà Trương Thị Kim T, bà Lê Thị Hải T có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích đất 19.197m² thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 36, tại xã A, huyện D (nay là xã B, huyện C), tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ 00887 QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 do UBND huyện D (nay là huyện C) cấp cho ông Nguyễn Đình P.

Ngày 13/6/2018, ông P lập giấy ủy quyền cho bà Võ Thị L được quyền thay mặt và nhân danh thực hiện các công việc đối với diện tích đất 19.197m² nêu trên, cụ thể: 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); ký nhận hồ sơ và giấy tờ liên quan; xác lập, ký tên và nộp các loại thuế liên quan của thửa đất; nhận bản chính GCNQSDĐ.

Ngày 21/6/2018, ông Vũ Minh T và bà Nguyễn Thị Thu T ký kết hợp đồng vay vốn với nội dung: Ông T (bên cho vay – A) và bà T, ông P (bên vay – B, bà T hành động nhân danh cá nhân đồng thời là người đại diện cho ông P theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2018), hai bên thống nhất lập giấy cho vay tiền như sau: Bên A cho bên B vay 12.000.000.000 đồng để phục vụ cho hoạt động kinh doanh bất động sản của cá nhân, thời gian giao tiền bên A cho bên B vay vào ngày 21/6/2018, thời gian trả nợ bên B trả nợ vay cho bên A vào ngày 21/12/2018, lãi suất 6,46%/tháng; tài sản đảm bảo bên B tự nguyện thế chấp cho bên A thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36 địa chỉ B, huyện D, tỉnh Bình Dương; bên B tự nguyện bàn giao tài sản cho bên A khi vi phạm hợp đồng vay vốn hoặc khi không thanh toán được khoản vay. Hợp đồng vay vốn này có ông T, bà T ký tên (bút lục số 97).

Ngày 21/6/2018, ông T chuyển khoản cho ông P số tiền 4.569.000.000 đồng, với nội dung ông T chuyển tiền mua thửa đất số 38, diện tích 19.197m² (bút lục số 117).

Ngày 25/6/2018, ông P ủy quyền cho bà T (vợ ông P – là đồng sử dụng quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số vào sổ 00887 QSDĐ/TU ngày 26/4/2000) với nội dung: Ông P đồng ý ủy quyền cho bà T phần quyền sử dụng đất của mình trong quyền sử dụng đất chung để thay mặt ông P thực hiện các quyền: Trích lục hoặc trích đo (tách thửa, hợp thửa) bản đồ địa chính, đo đạc, điều chỉnh diện tích; cung cấp thông tin, sao lục hồ sơ gốc; điều chỉnh đổi GCNQSDĐ (nếu có), điều chỉnh nội dung trên GCNQSDĐ, xin gia hạn thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nộp tiền thuế chuyển mục đích nếu có), xác nhận bản vẽ, xác nhận bất động sản; xóa thế chấp, xóa nợ tiền sử dụng đất; xin giấy phép xây dựng, ký liên ranh, định vị thổ cư, di dời thổ cư, xác định vị trí tính thuế; đăng ký quyền sở hữu nhà (nếu có); hợp thức hóa công trình xây dựng trên đất; xin cấp điện, nước; quản lý, sử dụng, tặng cho, sửa đổi, bổ sung, hủy hợp đồng tặng cho; đặt cọc, chuyển nhượng, góp vốn, sửa đổi, bổ sung, hủy hợp đồng góp vốn; cho thuê, sửa đổi, bổ sung, hủy hợp đồng thuê; được thực hiện toàn bộ các công việc nêu trên đối với GCNQSDĐ mới nếu có cấp đổi và nhận GCNQSDĐ nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 9834, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 tại Văn phòng Công chứng A, số 604 A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Cùng ngày 25/6/2018, bà T chuyển nhượng diện tích đất 19.197m² thuộc thửa số 38 nêu trên cho ông Vũ Minh T với giá 450.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 9835 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 tại Văn phòng Công chứng A, số 604 A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 26/6/2018, ông T chuyển khoản cho bà T số tiền 5.249.010.000 đồng, với nội dung ông T chuyển tiền mua thửa đất số 38, diện tích 19.197m² (bút lục số 118).

Ngày 18/9/2018, UBND huyện C có Công văn số 2392/UBND-BTCD trả lời đơn kiến nghị của ông Trần Quốc L, bà Võ Thị L về việc tạm ngưng thực hiện hồ sơ chỉnh lý biên động đối với thửa đất số 38 do ông P, bà T xác định bà T – vợ ông P bị lừa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện ông P, bà T đang khởi kiện tại Tòa án (bút lục số 468).

Nguyên đơn ông P cho rằng bà T lừa dối để ông P ký hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2018 đối với thửa đất số 38, sau đó bà T chuyển nhượng cho ông T; bị đơn ông T cho rằng từ trước ngày 21/6/2018 hai bên gặp nhau để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất tranh chấp, sau đó đi xem đất và vị trí đất, giá đất là 12.000.000.000 đồng, số tiền này thể hiện tại hợp đồng vay vốn khi bà T xin chuộc lại tài sản đã bán vào ngày 25/6/2018, hợp đồng ghi ngày 21/6/2018 là nhằm lẫn thực tế là ngày 25/6/2018.

Xét, ngày 21/6/2018 ông T và bà T ký kết hợp đồng vay vốn với số tiền 12.000.000.000 đồng, bà T có thể chấp cho ông T thửa đất số 38, tờ bản đồ số 36 nêu trên, theo hợp đồng vay vốn ghi ngày 21/6/2018 nhưng trong nội dung có thể hiện bà T hành động nhân danh cá nhân đồng thời là người đại diện cho ông P theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2018, do đó có cơ sở xác định ngày ông T, bà T ký hợp đồng vay vốn là ngày 25/6/2018. Đồng thời ngày 25/6/2018, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38 cho ông T với giá 450.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 và hợp đồng vay vốn ngày 21/6/2018 (thực tế ngày 25/6/2018) có phải là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch khác hay không (giao dịch vay tiền) và chưa tiến hành định giá tài sản tranh chấp để xác định thời điểm chuyển nhượng và thời điểm giải quyết tranh chấp giá trị đất là bao nhiêu, nên chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án.

Mặt khác, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2019 thể hiện: Tài sản trên thửa đất số 38 gồm: 01 căn nhà cấp 4, ông P xây dựng khoảng năm 2012 – 2013; 01 nhà nuôi yến và 01 căn nhà cấp 4 ông P xây dựng năm 2002; hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/6/2018 không có thỏa thuận về tài sản trên đất; nguyên đơn cho rằng không chuyển nhượng đất, bị đơn cho rằng có thỏa thuận miệng, cần điều tra làm rõ về thỏa thuận của các bên đối với tài sản trên đất. Trường hợp qua điều tra không có thỏa thuận về tài sản trên đất thì hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại cấp phúc thẩm, ngày 11/5/2020 bà Nguyễn Thị Thúy L có đến Tòa án trình bày nhà đất tranh chấp ông P đã chuyển nhượng dự án cho bà L theo hợp đồng ngày 01/8/2018 chưa được công chứng. Tài sản chuyển nhượng là phần đất thuộc thửa số 38 diện tích 19.197m² và các tài sản trên đất gồm nhà cấp 3 diện tích khoảng 500m² (nhà nuôi yến), căn nhà cấp 4, cây trồng các loại, hàng rào bê tông toàn bộ thửa đất với giá 4.900.000.000 đồng nên cần làm rõ tài sản hiện bà L đang quản lý sử dụng không và đưa bà L vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của nguyên có cơ sở chấp nhận một phần. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình P.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Đình P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0030823 ngày 25/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Duyên Hằng

CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Nguyễn Ngọc Mai

Trần Thị Thanh Trúc

Nguyễn Thị Duyên Hằng