

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 28/2022/DS-PT  
Ngày 21-01-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và  
tranh chấp liên quan đến 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 Ngô Thị Bích Diệp

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Nguyễn Trung Dũng

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

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

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 225/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 234/2021/QĐPT-DS, ngày 22 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Võ Ngọc P, sinh năm 1991; địa chỉ: Nhà số 14/2 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/7/2020); có mặt.

***2. Bị đơn:*** Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1986; địa chỉ: Nhà số 369/16, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Bùi An B1, sinh năm 1981; địa chỉ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/9/2020); có mặt.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Trần Hữu N, sinh năm 1969; địa chỉ: Nhà số 138/B3 tổ 3, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

*Người đại diện hợp pháp của ông N:* Bà Lưu Thùy Dương, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ 1, khu phố T, phường T1, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, là người đại diện theo ủy quyền; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N:* Ông Nguyễn Văn H1 – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH G thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1974; địa chỉ: Nhà số 41 đường 106, khu 2, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1969; địa chỉ: Nhà số 138/B3 tổ 3, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N:* Ông Nguyễn Văn H1 – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH G thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.4. Ông Đỗ Thanh B, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Thái Bình.

*Người đại diện hợp pháp của ông B:* Ông Trần Phúc, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 103A, khu phố 8, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/12/2020); có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.5. Ông Cao Hoàng V, sinh năm 1991; địa chỉ: K4/74E T2, phường B1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.6. Ông Hoàng Anh M, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Số 68 tổ 14 đường Đ, khu phố 2, phường T3, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.7. Văn phòng Công chứng T1; địa chỉ: Số 331 Trần Hưng Đạo, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V, chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.8. Văn phòng Công chứng T2; địa chỉ: Số 10/8 ĐT743, khu phố Bình Quới, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thanh M, chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.9. Văn phòng Công chứng B; địa chỉ: Khu dân cư ấp T1, xã B1, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Ngọc H1, chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu N, bà Nguyễn Thị Thu N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- **Nguyên đơn trình bày:** Khoảng đầu tháng 12/2019, ông P có nhận chuyển nhượng của ông H diện tích đất 150 m<sup>2</sup> thửa đất số 4355, tờ bản đồ số 5, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, tọa lạc tại khu phố C1, phường B1, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.650.000.000 đồng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trước khi nhận chuyển nhượng ông P có đi xem xét tài sản 04 lần. Khi đến xem thì ông P có gặp gia đình ông Trần Hữu N đang sinh sống trong căn nhà này và được ông H cho biết gia đình ông N thuê ở đến ngày 10/02/2020 thì sẽ trả nhà. Ông H còn nói thêm do thời gian cận tết việc tìm nhà sẽ khó khăn nên đề nghị ông P cho gia đình ông N ở đến hết ngày 10/02/2020 nên ông P đồng ý. Khi đó, gia đình ông N biết việc ông H bán nhà đất cho ông P nhưng không có phản ứng gì.

Ngày 04/12/2019, ông P và ông Nguyễn Văn C (ông C là người đại diện theo ủy quyền của ông H) tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng T2 như thỏa thuận, ngay sau khi ký hợp đồng thì ông P đã giao đủ tiền cho ông H.

Ngày 07/01/2020, ông P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 4355, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu phố C1, phường B1, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, khi ông P đến nhận tài sản thì gia đình ông N không đồng ý bàn giao nhà đất, vì ông N cho rằng tài sản này của ông N đã chuyển nhượng cho ông B nhưng do ông B chưa giao đủ tiền nên ông N không đồng ý bàn giao nhà, đất cho ông P.

Việc gia đình ông N chuyển nhượng cho ông B như thế nào và ông B là ai thì ông P hoàn toàn không biết. Việc ông P nhận chuyển nhượng tài sản của ông H là hợp pháp, thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất đã được đăng ký biến động (chỉnh lý tại trang 04) sang tên cho ông H vào ngày 02/12/2019. Việc ông B không thực hiện thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho vợ chồng ông N là lỗi của ông B, không phải lỗi của ông P và ông H. Căn cứ Khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 thì việc chuyển nhượng giữa ông P và ông H là ngay tình. Do đó, ông P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã ký và buộc ông H có trách nhiệm giao đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 4355, tờ bản đồ số 5, diện tích 150m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố C1, phường B1, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 09118 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/01/2020 cho ông P.

Ngoài ra, đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N về việc hủy các hợp đồng liên quan đến tài sản trên trong đó có yêu cầu

hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông H thì ông P không đồng ý.

**- Bị đơn trình bày:** Khoảng tháng 8/2019, ông H có nhận chuyển nhượng của ông B diện tích 150m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 4355, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 286819, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05759 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/4/2017 cho ông B. Nhà đất tọa lạc tại khu phố C1, phường B1, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương. Trước khi nhận chuyển nhượng thì ông H có đến xem tài sản và gặp gia đình ông N đang ở trên đất. Khi đó, ông H có hỏi ông B thì được gia đình ông N xác nhận rằng “*nhà, đất này đã bán cho ông B, hiện tại gia đình ông N đang kiếm chỗ ở mới khoảng một hai tháng sau sẽ chuyển đi*” nên ông H hoàn toàn tin tưởng, không thắc mắc nghi ngờ.

Ngày 16/9/2019, ông H và ông B tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7720, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T2 và ông H đã giao đủ tiền theo thỏa thuận là 3.050.000.000 đồng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ngày 02/12/2019, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cập nhật biên động trang 04).

Sau đó, giữa ông H và ông B có thỏa thuận miệng với nhau rằng nếu sau này ông B có nhu cầu mua lại tài sản trên thì ông H đồng ý sẽ bán lại cho ông B với giá 3.050.000.000 đồng, thời hạn chậm nhất là trước ngày 31/12/2019, hết thời hạn trên ông B không mua lại thì ông H sẽ không bán nữa.

Đến ngày 04/12/2019, ông B có ngỏ ý mua lại tài sản trên nên đề nghị ông H bán lại. Tuy nhiên, người mua không phải là ông B mà là ông P. Do còn trong thời hạn thỏa thuận nên ông H đồng ý chuyển nhượng theo yêu cầu của ông B.

Cùng ngày 04/12/2019, ông H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C đại diện ký hợp đồng với ông P tại Văn phòng Công chứng T2. Việc ông B thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P nhà đất trên với giá bao nhiêu thì ông H không biết nhưng sau khi ông C và ông P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10366, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T2 xong thì ông H chỉ nhận số tiền 3.050.000.000 đồng, phần còn lại do ông B nhận. Ký hợp đồng và nhận tiền xong thì ông C đã ký biên bản giao nhận tiền và bàn giao tài sản với ông P.

Sau khi ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản trên và đến nhận tài sản nhưng phía gia đình ông N không đồng ý bàn giao.

Ông H xác định việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông H và ông B, giữa ông H và ông P đã được công chứng hợp lệ nên hoàn toàn hợp pháp nên ông H không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N về việc hủy các hợp đồng nêu trên. Hiện nay việc mua bán giữa các bên đã hoàn tất nên ông H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P.

**- Lời khai trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh B trình bày:** Khoảng tháng 6/2019, ông B có thỏa

thuận chuyển nhượng của ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N phần nhà đất tọa lạc khu phố C1, phường B1, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương với giá 3.750.000.000 đồng. Do thời điểm chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông N đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh D, Bình Dương nên trước khi tiến hành thủ tục ký hợp đồng công chứng thì ông B có đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để làm tin. Sau đó, vào ngày 27/5/2019 tại Văn phòng Công chứng B, ông N đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông B thay mặt ông N tiến hành thủ tục giải chấp tại ngân hàng. Ông B bỏ ra số tiền 1.100.000.000 đồng để thực hiện thủ tục giải chấp. Sau khi giải chấp xong và nhận được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông N thì ông B còn thanh toán thêm cho ông N vài lần nữa, tổng số tiền ông B còn nợ ông N là 2.430.000.000 đồng.

Về diễn tiến ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và ông H thì ông B thống nhất.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông P đối với ông H thì ông B có ý kiến như sau:

Ông B không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông P đối với ông H. Ông B cam kết sẽ thanh toán số tiền còn thiếu 2.430.000.000 đồng cho vợ chồng ông N.

Đối với yêu cầu độc lập của ông N và bà N liên quan đến giao dịch của các bên liên quan đến tài sản hiện đang tranh chấp thì ông B không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

**- Lời khai trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Hữu N trình bày:** Ông Trần Hữu N là chủ sở hữu quyền sử dụng đất có diện tích là 150m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 4355, tờ bản đồ số 5 tại khu phố C1, phường B1, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE286819, số vào sổ CS05759 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/4/2017. Thửa đất có nguồn gốc do ông N được nhận thừa kế.

Ngày 14/6/2017, ông N có thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh D – Bình Dương – Phòng giao dịch B1 (gọi tắt là Ngân hàng BIDV) để vay số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ) theo Hợp đồng số 01/2017/9835570/HĐBĐ theo Hồ sơ 002723.TC.002, số thứ tự đăng ký 5768.

Do không còn khả năng tiếp tục trả tiền gốc và lãi ngân hàng mỗi tháng gần 15.000.000 đồng nên ông N quyết định rao bán tài sản để trả nợ ngân hàng.

Sau đó vài tháng, ông B đồng ý mua với giá 3.750.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm năm mươi triệu). Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán như sau:

- Lần 1: Ngày 04/6/2019, ông B đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu).

- Lần 2: Ngày 14/6/2019, ông B thanh toán tiếp số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu). Số tiền này được chuyển trả cho Ngân hàng BIDV

để giải chấp tài sản trên, số còn lại hơn 100.000.000 đồng (một trăm triệu) ông N giữ lại.

- Lần 3: Trong vòng 01 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc ông B có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 2.550.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm năm mươi triệu) cho ông N và hai bên sẽ ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông B.

Tổng số tiền ông B đã giao cho ông N 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu), bao gồm tiền giải chấp tại Ngân hàng BIDV vào ngày 17/6/2019 và số tiền mặt khoảng 100.000.000 đồng. Ông N đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE286819, sổ vào sổ CS05759 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/4/2017 đứng tên Trần Hữu N cho ông B giữ.

Sau đó, ông N đã nhiều lần liên hệ ông B để yêu cầu thanh toán số tiền còn lại là 2.550.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm năm mươi triệu) và hẹn ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông B cứ hẹn hết lần này đến lần khác mà không thực hiện. Khi ông N đề nghị với ông B nếu không thanh toán số tiền còn lại cho ông N thì trả lại sổ đỏ bản chính và ông N sẽ hoàn lại toàn bộ số tiền đã nhận cho ông B thì ông B không đồng ý. Ông B chỉ trả thêm cho ông N 100.000.000 đồng (một trăm triệu) và hứa cùng đi ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện thủ tục vay thế chấp căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho ngân hàng, sau khi ngân hàng thẩm định xong và hoàn thành thủ tục, nhận tiền thì sẽ thanh toán đầy đủ khoản còn lại cho ông N. Sau đó ông B vẫn tiếp tục hẹn lại mà không trả tiền. Ông N vẫn thường xuyên liên hệ nhắc nhở ông B, cho đến thời điểm gần tết Nguyên Đán năm 2020 thì ông B chỉ thanh toán thêm cho ông N số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu).

Tổng cộng số tiền ông B còn chưa trả cho ông N 2.430.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm ba mươi triệu).

Từ thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho đến khi giải chấp xong Ngân hàng thì tài sản vẫn do vợ chồng ông N quản lý, sử dụng. Khoảng một thời gian sau thì ông P đến nhà yêu cầu ông N bàn giao nhà và đưa cho ông N xem những tài liệu liên quan thì ông N mới biết là ông B đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông H và ông H đã chuyển nhượng lại cho ông P.

Việc ông B tự ý chuyển nhượng nhà đất của ông N cho người khác khi chưa thanh toán đủ tiền cho ông N đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông N.

Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của ông P đối với ông H thì ông N có ý kiến như sau:

Ông N không liên quan đến giao dịch giữa ông P và ông H. Trường hợp ông H chuyển nhượng hợp pháp từ ông B sau đó lại chuyển nhượng hợp pháp cho ông P thì ông N chỉ đồng ý bàn giao tài sản cho ông P khi ông B đã thanh

toán xong số tiền còn thiếu 2.430.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm ba mươi triệu) cho vợ chồng ông N.

Đồng thời ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập trong vụ án vì thời điểm ông N ủy quyền cho ông B thì bản chính giấy CNQSD vẫn do Ngân hàng nắm giữ nhưng ông N không nhận được thông báo của Ngân hàng về việc đồng ý cho ông N thực hiện việc ủy quyền cho ông B; theo quy định của Luật Công chứng thì khi công chứng phải có bản chính để đối chiếu nhưng ông N không nhận được bản chính giấy CNQSD từ Ngân hàng nên việc công chứng trên là sai.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:**

Bà N là vợ của ông Trần Hữu N. Nhà đất ông P đang tranh chấp với ông H có nguồn gốc của ông N nhận thừa kế từ cha ruột. Ông N chỉ được thừa kế quyền sử dụng đất còn tài sản trên đất là tài sản chung do vợ chồng bà cùng tạo lập nên. Ngày 04/6/2019, vợ chồng bà đồng ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông B với giá 3.750.000.000 đồng. Do tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng nên sau khi thỏa thuận mua bán thì ông B có giao trước cho vợ chồng bà N số tiền 100.000.000 đồng. Đồng thời, ông B có yêu cầu vợ chồng bà N ký giấy tờ để làm tin nên vợ chồng bà N đồng ý. Ông B có yêu cầu chồng bà N ký vào 03 tờ giấy nhưng bà N không nhớ nội dung. Sau đó, ông B cùng vợ chồng bà N tiến hành giải chấp tại Ngân hàng. Số tiền giải chấp do ông B đưa và khi Ngân hàng giao trả bản chính giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà N đưa cho ông B giữ. Tuy nhiên, ông B không giữ lời hứa về việc giao tiếp số tiền còn lại và tiến hành ký hợp đồng công chứng. Vợ chồng bà N có liên lạc với ông B nhiều lần nhưng ông B chỉ hứa hẹn và thanh toán thêm số tiền 20.000.000 đồng, ngoài ra không thanh toán thêm khoản tiền nào khác.

Việc ông B lợi dụng chồng bà N lập hợp đồng ủy quyền cho ông B các quyền có liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên bao gồm cả quyền chuyển nhượng để ông B chuyển nhượng tài sản cho người khác khi chưa thanh toán hết số tiền còn thiếu cho vợ chồng bà N đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của vợ chồng bà N.

Trước đây bà N cũng thống nhất như ý kiến của ông Trần Hữu N, cụ thể: Bà N chỉ đồng ý bàn giao tài sản cho ông P khi ông B thanh toán hết số tiền còn thiếu là 2.430.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm ba mươi triệu đồng) cho vợ chồng bà N nhưng nay bà N không đồng ý nữa. Bà N yêu cầu ông B hoàn trả lại nhà đất và vợ chồng bà N sẽ hoàn trả lại cho ông B số tiền đã nhận 1.220.000.000 đồng, trường hợp ông B muốn tiếp tục mua nhà đất của vợ chồng bà N thì ngoài việc trả số tiền còn thiếu là 2.430.000.000 đồng thì còn phải trả tiền lãi phát sinh do ông B để thời hạn quá lâu.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Anh M và bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:**

Ngày 19/6/2019, vợ chồng ông M và bà T có nhận chuyển nhượng của ông B phần đất thuộc thửa 4355, tờ bản đồ số 5, diện tích 150m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu

phố C1, phường B1, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 27/6/2019, vợ chồng ông M và bà T ủy quyền cho ông Cao Hoàng V, sinh năm 1991, địa chỉ: K4/74E T1, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thay mặt ông M và bà T chuyển nhượng lại tài sản cho ông B. Ngày 01/7/2019, ông V đã thực hiện xong việc ủy quyền trên. Từ đó đến nay vợ chồng ông M, bà T và ông B không còn liên quan đến tài sản này, việc ông B sử dụng hay chuyển nhượng lại cho ai thì ông M và bà T không biết.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Hoàng V có đơn xin vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình tố tụng đã trình bày:**

Ngày 27/6/2019, vợ chồng ông Hoàng Anh M và bà Nguyễn Thị Phương T có ký hợp đồng ủy quyền cho ông V thay mặt ông M và bà T chuyển nhượng tài sản thuộc thửa 4355, tờ bản đồ số 5, diện tích 150m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố C1, phường B1, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho ông Đỗ Thanh B. Ngày 01/7/2019, ông V đã thực hiện xong nội dung ủy quyền, từ đó đến nay giữa ông V và vợ chồng ông M, bà T, ông B không còn liên quan gì đến nhau. Hiện nay việc ủy quyền giữa hai bên đã chấm dứt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có đơn xin vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình tố tụng đã trình bày:**

Ngày 04/12/2019 ông Nguyễn Hữu H đã ủy quyền cho ông C thực hiện thủ tục chuyển nhượng tài sản thuộc thửa 4355, tờ bản đồ số 5, diện tích 150m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố C1, phường B1, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho ông P. Ngày 04/12/2019, ông C đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10366, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T2 cho ông P theo nội dung ủy quyền của ông H và ông C nhận của ông P số tiền 3.650.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận như thế nào thì ông C không biết, sau khi ông P giao tiền thì ông C chỉ nhận số tiền 3.050.000.000 đồng và giao lại cho ông H, số tiền còn lại do ông B trực tiếp nhận. Ông C xác định đã thực hiện xong nội dung ủy quyền, hiện nay giữa ông C và ông H không còn liên quan gì đến nhau.

**- Ý kiến của Văn phòng Công chứng B trình bày:**

Hợp đồng ủy quyền số 2895 ngày 27/5/2019 được công chứng trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện của các bên, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật. Công việc là đối tượng của hợp đồng ủy quyền đã nêu rõ trong hợp đồng là “...*Liên hệ Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – CN D – Bình Dương – PGD B1 để làm thủ tục trả nợ (bao gồm cả tiền gốc, tiền lãi và các chi phí phát sinh) cho Ngân hàng. Sau khi trả tiền gốc, lãi xong thì nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – CN D – Bình Dương – PGD B1; thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp theo quy định...*” đây là việc mà pháp luật không cấm, không trái đạo đức xã hội. Ngoài ra, công việc “...*quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, thế chấp bảo lãnh, chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng, tặng cho (bao gồm cả việc thanh lý, sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ Hợp đồng cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho) đối với quyền sử dụng đất nêu trên...*”



nêu trong hợp đồng ủy quyền chỉ được thực hiện khi “...hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – CN D – Bình Dương – PGD B1...”. Theo Khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự 2015 thì bên thế chấp có quyền: “Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật”, có nghĩa là tài sản thế chấp không hoàn toàn bị hạn chế về mặt giao dịch, nên Văn phòng công chứng B không đồng ý quan điểm cho rằng tài sản đang thế chấp thì không thể làm hợp đồng ủy quyền liên quan đến tài sản này. Vì vậy, Văn phòng công chứng B chứng nhận hợp đồng ủy quyền nêu trên là đúng quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội.

**- Ý kiến của Văn phòng Công chứng T1 trình bày:**

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009882 ngày 01/7/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009257 ngày 19/6/2019 được công chứng trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện của các bên, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng hợp đồng đủ điều kiện giao dịch, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật. Do đó, Văn phòng Công chứng T1 chứng nhận hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

**- Ý kiến của Văn phòng Công chứng T2 trình bày:**

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7720 ngày 16/9/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10366 ngày 04/12/2019 được công chứng trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện của các bên, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng hợp đồng đủ điều kiện giao dịch, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật. Do đó, Văn phòng Công chứng T2 chứng nhận hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

**Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:**

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại thời điểm ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H thì trên đất đã có căn nhà được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất, căn nhà này là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà Nguyệt. Theo nội dung lời trình bày của nguyên đơn thì trước thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N thì nguyên đơn có kiểm tra đất 4 lần, đồng thời tại phiên tòa thì phía nguyên đơn cũng khẳng định là có biết rằng tại thời điểm nhận chuyển nhượng đã có căn nhà trên đất. Tuy nhiên tại Hợp đồng chuyển nhượng số 10366 ngày 04/12/2019 của ông H cho ông P thì đối tượng chuyển nhượng chỉ là quyền sử dụng đối với diện tích đất mà không có căn nhà. Rõ ràng rằng căn nhà và thửa đất là một khối thống nhất, không thể di chuyển, không thể tách rời để chuyển nhượng và mua bán. Vì căn nhà được xây dựng kiên cố, có diện tích lớn, được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất. Nếu chỉ bàn giao quyền sử dụng đất nhưng không bàn giao nhà, đồng thời căn nhà thuộc quyền sở hữu của nhiều người. Theo đó việc hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông P không ghi căn nhà gắn liền với thửa đất dẫn đến hợp đồng chuyển

nhượng này có đối tượng không thể thực hiện được và vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng (theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015);

Ngoài ra, theo nội dung xác nhận của các bên thì giá trị chuyển nhượng thực tế mà ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P 3.650.000.000 đồng, tuy nhiên tại Hợp đồng chuyển nhượng số 10366 ngày 04/12/2019 thì giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Việc ông H và ông P kê khai giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế là hành vi kê khai gian dối nhằm mục đích là trốn tránh nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng số 10366 ngày 04/12/2019 của ông H cho ông P đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên việc nguyên đơn cho rằng nguyên đơn là người thứ ba ngay tình trong giao dịch này là không có cơ sở.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N: Theo quy định tại khoản 3, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 thì Công chứng viên phải yêu cầu người yêu cầu công chứng cung cấp bản chính tài liệu để đối chiếu. Tuy nhiên tại thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đối tượng của việc ủy quyền) đang được Ngân hàng BIDV lưu giữ theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được ký giữa Ngân hàng BIDV và ông N – bà Nguyệt. Do đó tại thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền Công chứng viên không thể có bản chính giấy chứng nhận để đối chiếu trước khi ký công chứng hợp đồng ủy quyền. Ngoài ra theo hồ sơ mà phía Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H1 cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố D có trong hồ sơ vụ án thì hồ sơ công chứng chỉ có bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đối tượng của việc ủy quyền) có đóng dấu của Phòng Giao dịch B2 (Ngân hàng BIDV). Bản thân ông N xác định không hề ký bất cứ văn bản nào trước mặt Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc H1. Điều này càng thể hiện rõ ràng hơn khi kết luận giám định chữ viết của cơ quan có thẩm quyền có trong hồ sơ vụ án khẳng định phần chữ xác nhận đã đọc và đồng ý tại hợp đồng ủy quyền không phải của ông N. Như vậy rõ ràng hợp đồng ủy quyền mà ông B cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố D không được lập đúng theo trình tự pháp luật và có dấu hiệu giả tạo. Do hợp đồng ủy quyền mà ông B làm căn cứ để đại diện cho ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm phát sinh giao dịch chuyển nhượng liên tiếp sau đó không được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật và có dấu hiệu giả tạo nên không có hiệu lực pháp luật. Chính vì vậy mà các hợp đồng chuyển nhượng được các bên thực hiện là vô hiệu, không có hiệu lực từ khi xác lập. Vì vậy, yêu cầu độc lập của ông N, bà N là có cơ sở.

*- Tại Kết luận giám định số 580/GĐ - PC09 ngày 29/01/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương đã xác định:*

1. Chữ ký không ghi họ tên (được Giám định viên đánh số 1) cuối các trang và chữ ký, chữ viết họ tên “Trần Hữu N” dưới mục “Bên A” trên 01 (một) “Hợp đồng ủy quyền”, có chứng nhận của Văn phòng Công chứng B tỉnh Đồng Nai, địa chỉ: KDC ấp T1, xã B1, huyện V, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 2895,

quyền số 04/TP/CC – SCC/HĐGD, đề ngày 27/5/2019 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết họ tên của Trần Hữu N trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M5) do cùng một người ký và viết ra.

2. Chữ viết “Tôi đã đọc và đồng ý” dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết của Trần Hữu N trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M5) không phải do cùng một người viết ra.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST, ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố D tuyên xử;

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2895, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2019 giữa ông Trần Hữu N với ông Đỗ Thanh B tại Văn phòng công chứng B; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009882, quyền số 13 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 01/7/2017 giữa ông Hoàng Anh M với ông Đỗ Thanh B tại Văn phòng Công chứng T1; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009257, quyền số 13 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/6/2019 giữa ông Đỗ Thanh B với ông Hoàng Anh M tại Văn phòng công chứng T1; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7720, quyền số 09 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16/9/2019 giữa ông Đỗ Thanh B với ông Nguyễn Hữu H tại Văn phòng công chứng T2; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10366, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/12/2019 giữa ông Nguyễn Hữu H với ông Võ Ngọc P tại Văn phòng Công chứng T2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 033631, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 09118 đối với thửa đất số 4355, tờ bản đồ số 5.

2. Buộc ông Đỗ Thanh B có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N số tiền còn thiếu là 2.430.000.000 (hai tỷ bốn trăm ba mươi triệu) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc P đối với ông Nguyễn Hữu H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Hữu H, ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 4355, tờ bản đồ số 5, diện tích 150m<sup>2</sup> gồm: 01 căn nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô + sơn nước, phía trong có ốp gạch men, cột + khung cột + sàn beton cốt thép, phía sau mái bê tông cốt thép, trần thạch tole, cửa sắt kính, mái tôn; 01 nhà tạm có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô lửng + song sắt phía trước; cột gạch + sắt tròn; kèo sắt hộp, mái tole, diện tích 41,35m<sup>2</sup>; 01 đồng hồ điện kế chính và 01 đồng hồ nước chính, nhà đất tọa lạc tại khu phố C1, phường B1, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 09118 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/01/2020 cho ông Võ Ngọc P (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu N và Nguyễn Thị Thu N kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Hữu N và Nguyễn Thị Thu N 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 Luật sư Nguyễn Văn H1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N: Đối với yêu cầu kháng cáo của bà N. Ngày 27/5/2019 ông N lập hợp đồng ủy quyền cho ông B để thay mặt ông N giải chấp ngân hàng, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng v.v... tại Văn phòng Công chứng B, theo số công chứng 2895, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD nhưng hợp đồng ủy quyền này vô hiệu do ông N không ký tên trước mặt công chứng viên và không cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông N cho văn phòng công chứng, vì đang thế chấp tại ngân hàng cho nên việc Văn phòng Công chứng B ký hợp đồng này không đảm bảo đúng quy định của pháp luật mà Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận hợp đồng ủy quyền này để ông B nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ông N và sau đó ông B chuyển nhượng lại cho nhiều người và cuối cùng người nhận chuyển nhượng là ông P, để cho rằng ông P nhận chuyển nhượng ngay tình là không đúng quy định pháp luật, vì trên đất có nhà nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông N đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng do không đưa mẹ của ông N vào tham gia tố tụng, vì phần đất này là của hộ gia đình trong đó có mẹ của ông N.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về thủ tục 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 thời hạn kháng cáo của ông N và bà N còn trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ, về căn cứ kháng cáo là yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông N với ông B, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B với ông H, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông P là vô hiệu. Xét thấy trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm nhiều lời khai của ông N và bà N đồng ý bán đất cho ông B và cũng đồng ý giao nhà, đất cho ông B nhưng ông B phải trả số tiền còn thiếu 2.430.000.000 đồng. Tuy nhiên ông N không thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng ủy quyền lập ngày 27/5/2019 tại Văn phòng Công chứng B là của ông N nhưng qua kết quả hai lần giám định đã xác định chữ ký trong Hợp đồng ủy quyền lập ngày 27/5/2019 là của ông N nên không có căn cứ để tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông N với ông B lập ngày 27/5/2019 tại Văn phòng Công chứng B vô hiệu. Từ việc hợp đồng ủy quyền đó hợp lệ nên ông B chuyển nhượng cho nhiều người và người nhận chuyển nhượng cuối cùng là ông P, xét thấy những hợp đồng chuyển nhượng về hình thức và nội dung phù hợp, ông P là người nhận chuyển nhượng ngay tình nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P là có căn cứ. Bà N kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm nhưng không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm

định giá phần đất này tại thời điểm xét xử sơ thẩm hay phúc thẩm mà đồng ý lấy giá các bên chuyển nhượng là 3.750.000.000 đồng để giải quyết nên phải căn cứ giá đất là 3.750.000.000 đồng để giải quyết. Ông N, bà N xác định ông B còn thiếu ông N, bà N số tiền 2.430.000.000 đồng thì ông B phải có trách nhiệm thanh toán cho ông N, bà N, tuy nhiên tại cấp sơ thẩm ông N, bà N yêu cầu ông B trả lãi suất do chậm trả nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là chưa phù hợp, vì theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán phải trả lãi từ thời điểm chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ tháng 6/2019. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm. Mặc khác, ông N kháng cáo cho rằng tài sản này của hộ gia đình trong đó mẹ của ông N là thành viên của hộ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa mẹ ông N vào tham gia tố tụng, xét thấy chính lời khai của ông N và bà N khẳng định trong quá trình tố tụng cấp sơ thẩm đều xác định tài sản này của vợ chồng được nhận thừa kế như vậy ông N kháng cáo cho rằng tài sản này có của mẹ ông N là không có căn cứ chấp nhận, do đó ông N đề nghị hủy án sơ thẩm là không phù hợp.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện cho ông Trần Hữu N, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu N, người đại diện hợp pháp cho ông Đỗ Thanh B, ông Cao Hoàng V, ông Hoàng Anh M, Văn phòng Công chứng T1, Văn phòng Công chứng T2, Văn phòng Công chứng B đều có đơn giải quyết vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Theo nội dung Hợp đồng ủy quyền lập ngày 27/5/2019 thì ông N ủy quyền cho ông B thay mặt ông N thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất số 4355, tờ bản đồ số 5, tọa lạc khu phố C1, phường B1, thành phố D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc ông N được nhận thừa kế. Tại thời điểm ủy quyền trên đất có 01 căn nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng của vợ chồng ông N, bà N. Mặc dù, khi xây dựng vợ chồng ông N được cấp giấy phép nhưng sau khi xây dựng xong ông N, bà N không thực hiện thủ tục hoàn công, do đó tài sản trên không được cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, theo trình bày của ông N, bà N thì việc ký hợp đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông N, bà N với ông B do tại thời điểm đó tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng nên không thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Trước khi ký hợp đồng vợ chồng ông N, bà N đã nhận của ông B số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông N, bà N tiếp tục nhận của ông B số tiền 1.100.000.000 đồng để thực hiện việc tắt toán hợp đồng tín dụng. Như vậy, bà N xác định bản thân không ký tên vào hợp đồng ủy quyền nhưng thời điểm ông N ký hợp đồng ủy quyền cho ông B thì bà N biết và không phản đối. Do đó, việc bà N không ký tên vào hợp đồng ủy quyền không ảnh hưởng đến ý chí định đoạt của vợ chồng bà N.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10366, quyền số 12 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 04/12/2019 giữa ông H với ông P tại Văn phòng Công chứng T2: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10366, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/12/2019 thì ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. Nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông P giao đủ tiền cho ông H và đã thực hiện thủ tục đăng bộ theo quy định. Trường hợp này được hướng dẫn tại phần II Mục 1, tại Công văn số 64 ngày 03/4/2019 giải đáp một số vướng mắc trong các vụ án hình sự, dân sự của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn và tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu...”

Như vậy, trường hợp ông B chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán đối với vợ chồng ông N, bà N là trách nhiệm của ông B nên việc ông P và ông H là người thứ ba ngay tình nên giao dịch chuyển nhượng giữa các bên không bị vô hiệu.

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà N và ông B: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông N và bà N thừa nhận vào tháng 6/2019 có chuyển nhượng cho ông B quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất thuộc thửa đất số 4355, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu phố C1, phường B1, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 3.750.000.000 đồng. Ông B đã thanh toán được số tiền 1.320.000.000 đồng, còn nợ số tiền 2.430.000.000 đồng. Ông B đồng ý thanh toán. Ông N cũng đồng ý bàn giao tài sản cho ông P khi ông B thanh toán hết số tiền 2.430.000.000 đồng cho vợ chồng ông N. Như vậy ông B có vi phạm về nghĩa vụ đối với ông N liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên thì buộc ông B phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho ông N, bà N và ông N, bà N phải có trách nhiệm giao tài sản cho ông P.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Như đã phân tích thì hợp đồng ủy quyền giữa ông N và ông B là hợp pháp nên ông N, bà N yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền là không có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm ông N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, với lý do tài sản này là của chung hộ gia đình vợ chồng ông N, bà N trong đó có mẹ của ông N nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa mẹ ông N (bà Bùi Thị T2) vào tham gia tố tụng trong vụ án này là vi phạm thủ tục tố tụng, xét thấy tại cấp sơ thẩm vợ chồng ông N, bà N xác định tài sản này là của vợ chồng ông N, bà N nên không cần thiết phải đưa bà Bùi Thị T2 vào tham gia tố tụng nên ông N đề nghị hủy án sơ thẩm là không có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ, tuy nhiên chỉ có phần yêu cầu tính lãi đối với số tiền 2.430.000.000 đồng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, ông N không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, vì Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu này phát sinh sau thời

điểm Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nên không có căn cứ xem xét là không phù hợp. Theo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông N và ông B thì đến tháng 6/2019 ông B phải thanh toán cho vợ chồng ông N, bà N số tiền chuyển nhượng nhà, đất còn thiếu là 2.430.000.000 đồng nhưng ông B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên vợ chồng ông N yêu cầu ông B phải trả lãi do chậm thanh toán thì ông B phải trả lãi từ tháng 7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm tháng 5/2021 là 22 tháng x mức lãi suất 10%/năm x 2.430.000.000 đồng = 443.718.000.000 đồng, theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Từ những nhận định trên sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông N, bà N.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà N là không có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của 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 và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 21/DS-ST ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2895, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2019 giữa ông Trần Hữu N với ông Đỗ Thanh B tại Văn phòng Công chứng B; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009882, quyền số 13 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 01/7/2017 giữa ông Hoàng Anh M với ông Đỗ Thanh B tại Văn phòng Công chứng T1; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009257, quyền số 13 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/6/2019 giữa ông Đỗ Thanh B với ông Hoàng Anh M tại Văn phòng Công chứng T1; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7720, quyền số 09 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16/9/2019 giữa ông Đỗ Thanh B với ông Nguyễn Hữu H tại Văn phòng Công chứng T2; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10366, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/12/2019 giữa ông Nguyễn Hữu H với ông Võ Ngọc P tại Văn phòng Công

chứng T2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 033631, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 09118 đối với thửa đất số 4355, tờ bản đồ số 5 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/01/2020 cho ông Võ Ngọc P.

- Buộc ông Đỗ Thanh B có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N số tiền 2.873.718.000 đồng (hai tỷ tám trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm mười tám ngàn đồng), trong đó số tiền gốc 2.430.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm ba mươi triệu đồng) và số tiền lãi 443.718.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm mười tám ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc P đối với ông Nguyễn Hữu H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Hữu H, ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 4355, tờ bản đồ số 5, diện tích 150m<sup>2</sup> gồm: 01 căn nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô + sơn nước, phía trong có ốp gạch men, cột + khung cột + sàn beton cốt thép, phía sau mái bê tông cốt thép, trần thạch tole, cửa sắt kính, mái tôn; 01 nhà tạm có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô lửng + song sắt phía trước; cột gạch + sắt tròn; kèo sắt hộp, mái tole, diện tích 41,35m<sup>2</sup>; 01 đồng hồ điện kế chính và 01 đồng hồ nước chính, nhà đất tọa lạc tại khu phố C1, phường B1, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 09118 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/01/2020 cho ông Võ Ngọc P (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Ông Võ Ngọc P được sử dụng toàn bộ tài sản này.

3. Chi phí giám định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay: Ông Trần Hữu N chịu số tiền 3.360.000 đồng, được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng đã nộp.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí trích lục hồ sơ: 4.350.000 đồng (bốn triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng). Ông Võ Ngọc P tự nguyện nộp, được khấu trừ vào số tiền ông P đã nộp.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu H phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N mỗi người phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Ông Đỗ Thanh B phải nộp số tiền 89.474.360 đồng (tám mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi bốn ngàn, ba trăm sáu mươi đồng)

Hoàn trả lại cho ông Võ Ngọc P số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0040738, ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.



6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Hữu N và bà Nguyễn Thị Thu N không phải nộp. Hoàn trả cho ông Trần Hữu N số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu tiền số 0049647, ngày 27/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương và bà Nguyễn Thị Thu N số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu tiền số 0049646, ngày 27/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định 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

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

**Nơi nhận:**

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

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

(đã ký)

**Ngô Thị Bích Diệp**