TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 411/2025/DS-PT
Ngày: 05 - 5 - 2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp lối đi chung, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Tám

Bà Bùi Thị Thu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Công Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 404/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp lối đi chung, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2909/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị H, sinh năm 1955 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: số A, Cách mạng tháng T, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Đặng Tấn P, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, tổ E, ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H, khu phố L, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đường L, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Trần Thị Xuân M, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, tổ E, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Ngọc D và bà Trần Thị Xuân M: Ông Bùi Tiến M1, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường D, khu dân cư P, tổ F, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Đặng Quang D1, sinh năm 1986 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, chung cư L, Cư Xá G, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Trần Hải Y (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Y:

- Ông Chhum C1, sinh năm 1975 (xin xét xử vắng mặt);

- Bà Nguyễn Trần Thiên A, sinh năm 2003 (xin xét xử vắng mặt);

- Ông Nguyễn Trần Kim L, sinh năm 2005 (xin xét xử vắng mặt);

- Bà Nguyễn Trần L1, sinh năm 2007 (xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A đường C, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Văn phòng C2 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Văn phòng C3 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Đường D; ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D và bà Trần Thị Xuân M.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện hợp pháp của bà H1 là ông Đặng Tấn P thống nhất trình bày:

Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Xuân P1 là vợ chồng, đồng thời là đồng sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 160m^2 thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 120634, số vào sổ 519/GCN/2004 ngày 08/7/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Xuân P1 và bà Trần Thị H.

Trong các năm 2011 – 2012 – 2013 – 2014, vợ chồng bà H, ông P1 có cho bà M mượn vốn kinh doanh bằng hình thức: vợ chồng ông P1, bà H thế chấp tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 160m^2 này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P3 - Chi nhánh B.

Sau đó, ông Nguyễn Ngọc D, bà Trần Thị Xuân M (ông D, bà M là vợ chồng) đã làm thủ tục xóa thế chấp và nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đến ngày 03/02/2016, ông P1 và ông D lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có diện tích 160m^2 tại Văn phòng Công chứng Sở Sao. Ngày 09/4/2016, ông Nguyễn Ngọc D, bà Trần Thị Xuân M lập hợp đồng ủy quyền cho con là bà Nguyễn Ngọc Mai T đối với quyền sử dụng đất trên tại Văn phòng Công chứng Sở Sao.

Ngày 07/11/2018, ông D, bà M tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho cháu là ông Đặng Quang D1 tại Văn phòng C3.

Ngày 14/12/2018, ông Đặng Quang D1 lập Hợp đồng ủy quyền (QSĐ) lại phần đất này cho ông Nguyễn Ngọc D, hợp đồng ủy quyền được lập tại Văn phòng C3.

Ngày 17/7/2019, ông Nguyễn Ngọc D lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thị Xuân M.

Nguyên đơn bà H cho rằng hoàn toàn không có việc chuyển nhượng tài sản cho ông D, bà M nên nguyên đơn bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 03/02/2016 giữa ông Nguyễn Xuân P1, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Ngọc D được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng thực số 001191, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/11/2018 giữa ông Nguyễn Ngọc D và bà Trần Thị Xuân M với ông Đặng Quang D1 do Văn phòng C3 chứng thực số 2686, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hủy Hợp đồng ủy quyền (QSĐ) ngày 14/12/2018 giữa ông Đặng Quang D1 cho ông Nguyễn Ngọc D do Văn phòng C3 chứng thực số 2939, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/7/2019 giữa ông Đặng Quang D1 (do ông Nguyễn Ngọc D là người ký ủy quyền) với bà Trần Thị Xuân M do Văn phòng C3 chứng thực số 1615, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân M thì nguyên đơn bà H không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của bà Trần Thị Xuân M và người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Xuân M là ông Bùi Tiến M1 thống nhất trình bày:

Bà M là chủ sở hữu ngôi nhà số A, đường C, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS11249 do Sở T2 cấp ngày 29/11/2018, chỉnh lý biến động ngày 02/8/2019 với diện tích đất 154,3m^2 thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 32. Nguồn gốc ngôi nhà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân P1 và bà Trần Thị H. Tháng 10/2018, bà Y và bà H cho người xây vách tường dài 20m (phía Nam giáp lối đi chung) cao 02m chắn lối ra vào nhà đất, cản trở việc đi lại vào căn nhà nêu trên của bà M, ông D. Do không thể vào nhà để sinh hoạt nên tài sản trong nhà cũng không thể sử dụng được.

Do đó, bà Trần Thị Xuân M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà Trần Thị H, bà Nguyễn Trần Hải Y chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, cụ thể: buộc tháo dỡ vách tường xây dài 20m (phía Nam giáp lối đi chung) cao 02m và di dời cổng rào bằng sắt ngang 03m để ông D, bà M ra vào nhà đất.

+ Công nhận lối đi chung có chiều dài 50m, chiều ngang khoảng 03m thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 32 có diện tích khoảng 154,3m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 128,1m^2 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS11249 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp ngày 29/11/2018 cho ông Đặng Quang D1 được cập nhật sang tên Trần Thị Xuân M ngày 02/8/2019.

+ Buộc bà Trần Thị H, bà Nguyễn Trần Hải Y phải bồi thường tài sản bị mất mát, hư hỏng liên quan đến căn nhà và tài sản có tại căn nhà với tổng giá trị là 1.251.500.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H thì bà M không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D (là chồng của bà Trần Thị Xuân M) và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc D là ông Bùi Tiến M1 thống nhất trình bày:

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D thống nhất với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân M.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H thì ông D không đồng ý.

Bị đơn ông Đặng Quang D1 trình bày:

Quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết đã tống đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn ông Đặng Quang D1 không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà M nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Trần Hải Y và người đại diện hợp pháp của bà Y là ông Đặng Tấn P thống nhất trình bày:

Bà Y thống nhất theo phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà H. Bà Y không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà M.

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

Văn phòng C2 không cung cấp ý kiến, chỉ cung cấp hồ sơ công chứng đối với các hợp đồng và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:

Văn phòng C3 không cung cấp ý kiến, chỉ cung cấp hồ sơ công chứng đối với các hợp đồng và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân M đối với bà Trần Thị H và bà Nguyễn Trần Hải Y về việc "Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H đối với bị đơn bà Trần Thị Xuân M, ông Nguyễn Ngọc D và ông Đặng Ngọc D2 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền".

Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Xuân P1, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Ngọc D đã được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng thực số 001191, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2016 vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Đặng Quang D1 với diện tích 154,3m^2 thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C3 chứng thực số 2686, quyển số 01TP/CC-SCC/HDGD ngày 07/11/2018 giữa ông Nguyễn Ngọc D cùng vợ bà Trần Thị Xuân M vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng ủy quyền (QSĐ) giữa ông Đặng Quang D1 cho ông Nguyễn Ngọc D được Văn phòng C3 chứng thực số 2939, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2018 vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C3 chứng thực số 1615, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc D người đại diện cho ông Đặng Quang D1 với bà Trần Thị Xuân M vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS11249 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp ngày 29/11/2018 cho ông Đặng Quang D1, được cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Xuân M ngày 02/8/2019.

Bà Trần Thị H liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân M đối với bà Trần Thị H về việc "Tranh chấp lối đi".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 30/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Ngọc D và bà Trần Thị Xuân M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

- Ngày 02/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 50/QĐKN-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Ngọc D và bà Trần Thị Xuân M (có ông Bùi Tiến M1 là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn bà Trần Thị H (có ông Đặng Tấn P là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận lối đi chung có diện tích khoảng 154,3m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 128,1m^2) tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương chỉ kháng nghị huỷ một phần bản án sơ thẩm. Nếu Hợp đồng số 0351 ông P1 bà H thế chấp để vay vốn, ông T1, bà P2 là người bảo lãnh, không liên quan bà M, tại sao bà M lại tự ý đến Ngân hàng trả nợ. Bị đơn cho rằng số tiền nhận chuyển nhượng là 600 triệu đồng trong đó đã trả nợ ngân hàng 500 triệu và 100 triệu đưa cho ông P1, nhưng không có biên nhận nhận nợ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm tố tụng, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án mà Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị và kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ, liên quan vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được Tòa án triệu tập đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

[2.1] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện các giao dịch liên quan đến nhà, đất tại thửa 253, tờ bản đồ số 32 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 120634, số vào sổ 519/GCN/2004 ngày 08/7/2004 cho bà Trần Thị H, ông Nguyễn Xuân P1 gồm 04 giao dịch như sau:

- Ngày 03/02/2016, ông Nguyễn Xuân P1, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Ngọc D ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng thực số 001191, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng, ông P1, bà H đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc D toàn bộ nhà ở có diện tích xây dựng 99,97m^2 và chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 160m^2 (trong đó có 154,3m^2 đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 32 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử

dụng đất ở số 120634 ngày 08/7/2004 cấp cho ông Nguyễn Xuân P1 và bà Trần Thị H, với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Ngày 08/3/2016, ông Nguyễn Ngọc D được Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương chỉnh lý tại trang 03 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên.

- Ngày 07/11/2018, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D, bà Trần Thị Xuân M lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản này cho ông Đặng Quang D1 với diện tích 154,3m^2, được Văn phòng C3 chứng thực số 2686, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 29/11/2018, ông Đặng Quang D1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS11249 với diện tích 154,3m^2.

- Ngày 14/12/2018, ông Đặng Quang D1 ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc D đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

- Ngày 17/7/2019, ông Nguyễn Ngọc D (là người đại diện cho ông Đặng Quang D1) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ là bà Trần Thị Xuân M, được Văn phòng C3 chứng thực số 1615, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 02/8/2019, bà Trần Thị Xuân M được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương chỉnh lý tại trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS11249.

Căn cứ vào nội dung giao dịch nêu trên thì năm 2016, vợ chồng nguyên đơn đã chuyển nhượng nhà, đất tại thửa 253, tờ bản đồ số 32 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho vợ chồng bị đơn. Sau đó, bị đơn đã thực hiện nhiều giao dịch liên quan đến nhà, đất trên cho cá nhân khác và tại thời điểm hiện tại nhà, đất tại thửa 253, tờ bản đồ số 32 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được công nhận quyền sở hữu cho vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Ngọc D, bà Trần Thị Xuân M trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do vậy, trong vụ án này, để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì phải xác định hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 03/02/2016 giữa ông P1, bà H với ông Ngọc D, bà M có đủ điều kiện được công nhận hiệu lực theo quy định pháp luật.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc chuyển nhượng nhà, đất theo Hợp đồng ngày 03/02/2016. Thực tế chỉ có việc nguyên đơn cho bị đơn mượn tài sản thế chấp vay vốn Ngân hàng. Sau đó, bị đơn đã giải chấp nhà, đất trên tại Ngân hàng và thực hiện các giao dịch ủy quyền, chuyển nhượng cho con, cháu của bị đơn và cuối cùng là bị đơn nhận chuyển nhượng lại tài sản trên. Ngoài ra, giá trị ghi trong hợp đồng ngày 03/02/2016 không đúng thực tế, thời điểm này tài sản nhà, đất của bà H, ông D phải hơn số tiền 4.000.0000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng chỉ có 100.000.000 đồng; không có biên bản giao nhận tiền, giao tài sản; ông D trông coi tài sản cho ông P1, mạo danh ông P1 ký tại bản trích đo ngày 01/02/2016 thể hiện đất ông

Nguyễn Ngọc D trong khi ông D không có đất. Do đó, nguyên đơn khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng ngày 03/02/216 do bị lừa dối.

[2.3] Bị đơn bà Trần Thị Xuân M, ông Nguyễn Ngọc D không đồng ý toàn bộ nội dung trình bày của nguyên đơn và xác định giao dịch chuyển nhượng ngày 03/02/2016 là có thật và diễn ra trước đó. Do nguyên đơn đang thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay của ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thúy P2 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần P3 – Chi nhánh B, nên bị đơn đã giải chấp tài sản trên. Bị đơn nhận chuyển nhượng nhà, đất trên với giá là 600.000.000 đồng, trong đó bao gồm số tiền 500.000.000 đồng bà M giải chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P3 và số tiền 100.000.000 đồng ghi tại hợp đồng. Chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bị đơn là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0351/2014/BĐ ngày 08/10/2014 thể hiện bên thế chấp: Ông Nguyễn Xuân P1, bà Trần Thị H; bên nhận thế chấp: Ngân hàng Thương mại cổ phần P3 (O) – Chi nhánh B; bên vay vốn: Ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thúy P2.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào giá trị nhà, đất đang tranh chấp tại thời điểm năm 2014 thể hiện tại biên bản định giá nhà, đất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P3 ngày 08/10/2014 (có trong hồ sơ thu thập từ Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh B) và văn bản số 2865/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 10/12/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc nhận định đánh giá của Tòa án cấp sơ thẩm nêu trên là chưa đủ căn cứ pháp luật và diễn biến thực tế của quá trình giao dịch, bởi:

- Tại Văn bản số 2865/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 10/12/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B về việc trả lời một số kiến nghị của bà Trần Thị H có nội dung: *"... Tại phần ký xác nhận của Bên nhận thế chấp và Bên thế chấp theo Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp là do bà Trần Thị Xuân M ký tên bên thế chấp, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P3 – Chi nhánh B ký tên bên nhận thế chấp. Liên quan đến nội dung này, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh có Biên bản làm việc ngày 02/12/2019 với đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần P3 – Chi nhánh B, theo đó, bà Phan Thị My N, chức vụ Giám đốc Trung tâm bán lẻ có ý kiến như sau: "Căn cứ theo hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng thời điểm trước ngày 01/02/2016 - bà Trần Thị H và ông Nguyễn Xuân P1 có thế chấp tài sản của chính ông bà* ***để bảo lãnh cho bà Trần Thị Xuân M vay vốn tại Ngân hàng****, đến thời điểm 01/02/2016 hoàn thành mọi nghĩa vụ tại ngân hàng và ngân hàng đã bàn giao tài sản lại cho ông bà nói trên..."".* Nội dung văn bản này là mâu thuẫn với chứng cứ, tài liệu do ngân hàng cung cấp thể hiện: Bà M là người trả tiền cho khoản vay của ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thúy P2 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần P3 với số tiền 500.000.000 đồng, nhận lại tài sản thế chấp vào ngày 01/02/2016 (được ghi nhận tại phần trả hồ sơ – mặt sau của biên bản giao nhận tài sản và hồ sơ tài sản bảo đảm tiền vay). Do đó, nội dung xác nhận của ngân hàng nêu trong văn bản số 2865/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 10/12/2019 về việc bà H, ông P1 thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay của bà

M là không chính xác, dẫn đến việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu trên để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng.

- Bản án sơ thẩm căn cứ vào việc giá chuyển nhượng trên hợp đồng thấp hơn giá thực tế để chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn cho rằng bị lừa dối khi ký hợp đồng ngày 03/02/2016 là không đủ căn cứ. Hơn nữa, nếu trong trường G bị vô hiệu vì lý do này thì phải xác định 02 bên tham gia giao dịch đều có lỗi khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0351/2014/BĐ ngày 08/10/2014, nên đã không đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần P3, ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thúy P2 tham gia tố tụng là xác định không đầy đủ người tham gia tố tụng.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 50/QĐKN-VKS-DS ngày 02/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương; hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[4] Bản án sơ thẩm bị hủy do chưa thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét nội dung vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc D, bà Trần Thị Xuân M; Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 50/QĐKN-VKS-DS ngày 02/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc D không phải chịu;

Bà Trần Thị Xuân M không phải chịu, hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà M đã nộp theo biên lai thu số 0000377 ngày 01/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- NĐ (1);
- BĐ (3);
-NLQ (3);
- Lưu (5) 17b (Án NThuy).

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

Phạm Thị Duyên