

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 189/2025/DS-PT

Ngày 25 - 3 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, tranh chấp hợp đồng vay
tài sản, tranh chấp hợp đồng
ủy quyền, kiện đòi tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 02 và 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 664/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 581/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị Thanh T, sinh năm 1982; địa chỉ: số I đường T, tổ E, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1972; địa chỉ: số nhà D đường L, tổ D, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2024), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn N, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn H, xã P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thành phố H).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1976; địa chỉ: thôn H, xã Q, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên hệ: số C đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2024).

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

1. Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1955;
2. Bà Dương Thanh T1, sinh năm 1957;
3. Bà Dương Ngọc H1, sinh năm 1988;

Ông C, bà T2, bà H1 cùng trú tại địa chỉ: số I đường T, tổ E, Khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ông C, bà T2, bà H1 cùng có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố C, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L: Ông Phí Ngọc M, sinh năm 1989; địa chỉ: số A N, khu phố A, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/8/2024), có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Nhân T3, sinh năm 1975; địa chỉ: số A Đ, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn là ông Nguyễn Tấn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 12/12/2022 được bổ sung ngày 05/01/2023 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Dương Thị Thanh T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc H trình bày:*

Khu đất thuộc thửa số 715, tờ bản đồ số 54, có diện tích 131,1m² tại đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của vợ chồng ông Lê Đức T4, bà Phạm Thị Thanh H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 542657, số vào sổ cấp GCN: CS17620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/8/2022, tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp III, kết cấu 02 tầng, trần đồ bê tông, tường gạch, nền gạch gạch, mái tole diện tích 140m². Ngày 02/4/2011, vợ chồng ông T4, bà H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nói trên cho ông Nguyễn Tấn N. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông T4, bà H2 thì ông N không lập thủ tục trước bạ, sang tên tài sản chuyển nhượng mà ông N đã dùng chính tài sản này là tài sản hình thành trong tương lai thế chấp cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh B (nay là chi nhánh T6), thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là A - B) để đảm bảo cho việc thanh toán gốc và lãi vay đối với khoản nợ 2.700.000.000đ do ông N vay tại Ngân hàng này theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201100258/HĐTD ngày 05/4/2011. Hợp

đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của ông Nguyễn Tấn N được ký kết ngày 05/4/2011 giữa ông N và A - B. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, phía ông N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay mặc dù đã được A đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần, ông N cũng nhiều lần có văn bản cam kết việc thanh toán nợ vay nhưng cũng không thực hiện được nên ông N đã đồng ý bằng văn bản để A - B xử lý tài sản thế chấp là nhà và đất tại số I đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nhằm thu hồi nợ. Theo như đại diện ngân hàng cho biết, theo quy định về xử lý tài sản bảo đảm tại thời điểm đó thì ngân hàng có thể tìm được người mua tài sản thế chấp, được quyền bán nên khi được bạn bè giới thiệu, bà Dương Thị Thanh T biết được nhà đất trên đang được ngân hàng rao bán. Sau khi đến xem tài sản cũng như làm việc với ngân hàng thì bà T đã đồng ý mua nhà đất này. Ngày 15/8/2019, bà T cùng với ông N đã đến ngân hàng, bà T đã trả toàn bộ khoản vay cho ông N 3.270.000.000đ theo Ủy nhiệm chi số 179-188 ngày 15/8/2019 đối với Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201100258/HĐTD. Sau khi tất toán toàn bộ khoản vay cho ông N, ngân hàng đã tiến hành giải chấp tài sản nêu trên cho ông N. Tuy nhiên, do phần đất thế chấp chưa sang tên cho ông N mà vẫn đứng tên của chủ đất cũ là ông T4 nên giữa bà T và ông N không tiến hành ký được hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên đã ký Biên bản họp ngày 15/8/2019 với nội dung là ông N chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho bà T với sự chứng kiến của đại diện ngân hàng là ông Nguyễn Nhân T3. Đồng thời, ký hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2019 để ủy quyền cho bà T thực hiện các thủ tục sang tên cho ông N, sau khi sang tên ông N, hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho bà T. Tuy nhiên, sau khi bà T đã tiến hành thủ tục cần thiết đến khi ông Nguyễn Tấn N đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì bà T nhiều lần yêu cầu ông N đến cơ quan công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng để sang tên cho bà T thì ông N không hợp tác và còn yêu cầu bà T đưa thêm tiền. Trong khi đó, kể từ khi hai bên đồng ý chuyển nhượng, bà T tất toán xong toàn bộ khoản vay, phía ông N đã bàn giao tài sản là nhà đất cho bà T và gia đình bà T đã sinh sống ổn định cho đến nay không có ý kiến. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn N với bà Dương Thị Thanh T ngày 15/8/2019 đối với diện tích đất 131,1m², thửa đất số 715, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trên đất có 01 căn nhà cấp III, có kết cấu một trệt, một lầu, trần đổ bê tông, tường gạch, nền gạch, mái Tole diện tích 179,8m².

Đối với diện tích 131,1m², thửa đất số 715, tờ bản đồ số 54, khi ông N nhận chuyển nhượng của ông T4 và bà H2 với diện tích đất là 140m². Tuy nhiên do Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích 43,9m² để mở rộng đường T nên diện tích còn lại sau khi cấp cho ông N là 131,1m². Phần diện tích đất thu hồi trên được Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố T bồi thường số tiền 72.644.100đ (bảy mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn một trăm đồng). Do bà T đã nhận chuyển nhượng nhà đất trên của ông N nên ngày 17/01/2022 bà T đã được nhận số tiền bồi thường này từ Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố T.

Nguyên đơn bà Dương Thị Thanh T có ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn N như sau:

+ Bà T đồng ý chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 010237 ngày 15/8/2019 ký tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Tấn N với bà Dương Thị Thanh T theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

+ Đối với việc buộc bà Dương Thị Thanh T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức C, bà Dương Thanh T1, bà Dương Ngọc H1 phải bàn giao lại toàn bộ nhà, đất tại số I T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương diện tích 131,1m² thuộc thửa đất số 715, tờ bản đồ số 54 cho ông Nguyễn Tấn N thì bà T không đồng ý vì bà T đã mua nhà đất trên và đã thanh toán đầy đủ tiền cho bị đơn, nhưng do bị đơn không hợp tác để ký hợp đồng chuyển nhượng nên buộc nguyên đơn phải khởi kiện đề công nhận giao dịch này.

+ Đối với yêu cầu buộc bà Dương Thị Thanh T phải giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 542657, số vào sổ cấp GCN: CS17620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/8/2022 cho ông Nguyễn Tấn N nhưng do bà T đã nhận chuyển nhượng và đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông N nên bà T không đồng ý trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

+ Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Tấn N sẽ hoàn trả cho bà Dương Thị Thanh T số tiền 3.227.855.900đ do bà T cho ông N mượn để trả nợ vay của ông N tại A trước đây, bà T không đồng ý, vì từ trước đến nay bà T hoàn toàn không cho ông N vay tiền và cũng không ký bất kỳ giấy vay tiền nào để cho ông N vay mà bà T chỉ nhận chuyển nhượng đất của ông N. Hiện nay theo kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh B cũng như của Bộ C3 thì chữ ký trong Thỏa thuận vay tiền đề ngày 12/8/2019 không phải chữ ký của bà T nên việc bị đơn cung cấp giấy thỏa thuận vay tiền để cho rằng bà T vay tiền của ông N là giả mạo.

+ Đối với số tiền 500.000đ là tiền thù lao của Hợp đồng ủy quyền số 010237 ngày 15/8/2019 được ký giữa bà T và ông N thì do hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng ủy quyền nên bà T đồng ý nhận lại số tiền thù lao theo hợp đồng là 500.000đ.

+ Đối với số tiền 72.644.100đ tiền đền bù mà bà T đã nhận từ Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố T thì bà T không đồng ý hoàn trả lại cho ông N, vì bà T là người nhận chuyển nhượng của ông N nên bà T được quyền sở hữu số tiền đền bù này.

- Tại đơn phản tố ngày 14/8/2023 và quá trình tố tụng, bị đơn là ông Nguyễn Tấn N và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Đình Q trình bày:

Ông Nguyễn Tấn N là chủ sử dụng, sở hữu quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 715, tờ bản đồ số 54, diện tích 140m², tọa lạc tại đường T, phường P, 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 DE 542657, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS17620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/8/2022, nguồn gốc do ông N nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông Lê Đức T4, bà Phạm Thị Thanh H2 năm 2011 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3318 ký kết giữa vợ chồng ông T4, bà H2 và ông Nguyễn Tấn N ngày 02/4/2011 tại Phòng C4, tỉnh Bình Dương. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T4 - bà H2, ông N chưa thực hiện đăng ký biến động trước bạ, sang tên ông N tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trên thửa đất có 01 căn nhà cấp III, 1 trệt 1 lầu, sàn bê tông cốt thép, vách gạch, mái ngói, cửa sắt. Quá trình quản lý, sử dụng ông N có sửa chữa thêm cho đến khi ủy quyền giao cho bà Dương Thị Thanh T (bà T) quản lý, sử dụng nhà.

Vào khoảng năm 2019, ông N có phát sinh một số khoản nợ xấu tại A. Lúc này, ông Nguyễn Nhân T3 (cán bộ tín dụng A) và cũng là người theo dõi khoản nợ vay của ông N tại A, ông T3 có giới thiệu cho ông N gặp bà T để vay tiền trả bớt một phần khoản nợ cho A. Ngày 12/8/2019, bà T thống nhất và đồng ý cho ông N vay số tiền: 3.300.000.000đ (ba tỷ ba trăm triệu đồng). Cùng ngày 12/8/2019, bà T chuyển khoản số tiền 1.270.000.000đ (một tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng) vào tài khoản của A - T (do lúc này A sáp nhập vào A và đổi tên thành A - T) và bà T có giao trực tiếp cho ông N số tiền: 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) bằng tiền mặt. Tiếp đó, vào ngày 15/8/2023, bà T chuyển khoản tiếp 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) vào tài khoản của A - T. Việc vay mượn tiền giữa bà T và ông N không có thỏa thuận lãi suất tiền vay mà chỉ ràng buộc điều kiện là ông N phải giao nhà, đất cho bà T quản lý, sử dụng, giao toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến thửa đất cho bà T giữ và ký ủy quyền để bà T tiến hành thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên cho ông N đối với thửa đất số 715, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Mục đích của việc thỏa thuận trên là để bà T có chỗ ở và sau khi đăng ký biến động sang tên cho ông N thì tìm người mua để chuyển nhượng thửa đất lấy tiền trả cho bà T.

Ngày 15/8/2019, ông N có ký Hợp đồng ủy quyền số 010237 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Dương Thị Thanh T để thực hiện các công việc nói trên với thù lao: 500.000đ (năm trăm nghìn đồng). Số tiền này, ông N chưa thanh toán cho bà T. Cùng ngày 15/8/2019, ông Nguyễn Nhân T3 đề nghị bà T và ông Nhật ký 01 biên bản hợp với nội dung là ông N chuyển nhượng thửa đất cho bà T để hợp thức hoá việc bà T cho ông N mượn tiền trả nợ cho A - T nhưng trên thực tế hoàn toàn không có việc chuyển nhượng giữa bà Dương Thị Thanh T và ông Nguyễn Tấn N mà chỉ là vay mượn tiền.

Do một phần thửa đất bị thu hồi (diện tích 43,9m²) theo Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 28/02/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố T và được điều chỉnh thành bị thu hồi một phần thửa đất (diện tích 8,9m²) theo Quyết định số 5642/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố T nên thời gian thực hiện việc đăng bộ, sang tên bị kéo dài. Bà T đã nhận số tiền giải tỏa bồi thường tại Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố T là 72.644.100đ (bảy mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn một trăm đồng) nhưng không

bàn giao lại cho ông N.

Quá trình thực hiện nội dung của Hợp đồng uỷ quyền thì bà T có thông báo tiến độ thực hiện công việc cho ông N, cụ thể: vào tháng 02/2022, bà T thông báo cho ông N là đã giải quyết xong công việc liên quan đến việc thu hồi đất và đã nhận tiền bồi thường từ Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố T. Tuy nhiên, do ông N đang nợ tiền bà T nên bà T tạm giữ số tiền này chờ đến khi ông N trả nợ cho bà T sẽ trừ lại. Bà T cho biết sẽ tiếp tục thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đến tháng 11/2022, bà T thông báo cho ông N biết đã thực hiện xong thủ tục đăng bộ sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 542657, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS17620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/8/2022 cho ông Nguyễn Tấn N. Ông N yêu cầu trả lại số tiền đã vay của bà T là: 3.300.000.000đ (ba tỷ ba trăm triệu đồng) và yêu cầu bà T bàn giao thực tế lại toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 542657, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS17620 cho ông N. Tuy nhiên, bà T không đồng ý nhận lại tiền vay mà yêu cầu ông N phải ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà T.

Ngày 29/12/2022, ông N đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T để trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định thông tin bà T cung cấp là đúng, cụ thể: bà T đã nhận số tiền bồi thường tại Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố T là 72.644.100đ (bảy mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn một trăm đồng) và hiện tại bà T đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 542657, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS17620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/8/2022 cho ông N. Ông N đã nhờ luật sư trao đổi, làm việc với bà T về việc trả tiền vay và nhận lại nhà, đất cùng giấy tờ bản chính. Tuy nhiên, hai bên không thỏa thuận, giải quyết được nên cùng thống nhất nộp đơn khởi kiện đến Tòa án thành phố T để yêu cầu giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của bà T thì bị đơn ông N không đồng ý mà ông N có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn cụ thể như sau:

- Chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền số 010237 ngày 15/8/2019 ký tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Tấn N với bà Dương Thị Thanh T;

- Buộc bà Dương Thị Thanh T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thanh T1, ông Nguyễn Đức C, bà Dương Ngọc H1 đang ở trên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 715, tờ bản đồ số 54, toạ lạc tại: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương phải bàn giao lại toàn bộ nhà, đất cho ông Nguyễn Tấn N;

- Buộc bà Dương Thị Thanh T phải giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE

542657, số vào sổ cấp GCN: CS17620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/8/2022 cho ông Nguyễn Tấn N;

- Ông Nguyễn Tấn N sẽ hoàn trả cho bà Dương Thị Thanh T số tiền đã vay là: 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng) và số tiền thù lao theo Hợp đồng uỷ quyền đã ký là: 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng), tổng cộng là 3.300.500.000đ.

Tuy nhiên, do bà T đã nhận số tiền đền bù từ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố T 72.644.100đ, số tiền này hiện nay bà T đang giữ, nên sau khi khấu trừ đi số tiền này thì ông N đồng ý trả lại cho bà T số tiền là 3.227.855.900đ. Do đó, bị đơn xác định lại số tiền mà bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn là 3.227.855.900đ.

- *Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Dương Thanh T1, ông Nguyễn Đức C, bà Dương Ngọc H1 trình bày:*

Bà T1 và ông C là cha mẹ ruột của bà T, bà H1 là con bà T1, ông C và là em ruột bà T. Bà T1, ông C và bà H1 chỉ ở cùng với bà T tại ngôi nhà số I đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, nhà đất này là tài sản của riêng bà Dương Thị Thanh T mua lại của ông N. Bà T1, ông C, bà H1 không có công sức đóng góp gì vào tài sản này. Do vậy, bà T1, ông C, bà H1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim L cũng như người đại diện hợp pháp của bà L là ông Phí Ngọc M trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Tấn N là vợ chồng, có đăng ký kết hôn năm 1987 tại phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Sau khi kết hôn thì ông N và bà L sống chung với nhau hạnh phúc tại khu phố C, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước đến năm 2016 thì vợ chồng mâu thuẫn thường xuyên nên đã quyết định ly hôn tại Tòa án từ ngày 19/4/2016 đến nay. Khoảng năm 2011, vợ chồng ông N, bà L có mua 01 căn nhà diện tích khoảng 130m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, nguồn tiền mua nhà đất trên là của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân mà có. Cũng trong năm 2011, vợ chồng đang sống với nhau hạnh phúc và vợ chồng rất cần vốn để kinh doanh nên có ký vay rất nhiều khoản vay tại nhiều ngân hàng. Bà L nhớ lại có những thủ tục vay tiền thì bà L cùng ký với ông N, nhưng cũng có những hồ sơ vay thì chỉ có một mình ông Nhật K. Do lúc này vợ chồng còn hạnh phúc bên nhau nên bà L tin tưởng tuyệt đối ông N, ông N đưa gì thì bà L ký đó.

Đến năm 2016 bà L với ông N ly hôn, trong khoảng thời gian từ năm 2016 đến năm 2020 bà L biết được ông N làm ăn thua lỗ, mất khả năng chi trả nên đến năm 2020 đại diện Ngân hàng có liên hệ bà L làm thủ tục xử lý đối với nợ quá hạn. Lúc này, bà L suy nghĩ rất bình thường vì nếu không trả được nợ thì tài sản thế chấp cũng sẽ bị xử lý nên khi được đại diện ngân hàng A1 - T ký thủ tục để xử lý nợ quá hạn, tâm lý của bà L lúc đó do ly hôn với ông N nên chán chường, mệt mỏi. Vì vậy mà đại diện ngân hàng đưa gì thì bà L ký đó, không đọc lại nội dung là đã ký gì nên bà không biết Hợp đồng uỷ quyền ngày

29/5/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với bà Dương Thị Thanh T có phải được ký vào lúc này hay không.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L không đồng ý mà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đôi với nhà đất mà hiện nay bà T đang tranh chấp với ông N là tài sản chung của vợ chồng ông N và bà L chưa chia. Đôi với ông N có vay tiền của A1 - B thì theo như hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, bà Liên hoàn T5 không biết và không ký tên. Đến khi ông N chuyển nhượng cho bà T thì bà L cũng không biết. Bà L chỉ biết việc ông N nợ tiền của A1 - B vào năm 2020 thông qua việc cán bộ của ngân hàng có đến nhà thông báo cho nợ quá hạn của ông N, sau đó số nợ quá hạn xử lý như thế nào bà Liên hoàn T5 không biết, chỉ biết là đến nay ngân hàng không còn liên hệ bà L để giải quyết đôi với số tiền nợ quá hạn. Còn việc chuyển nhượng giữa ông N và bà T thì bà L biết khi Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một ủy thác cho Tòa án nhân dân thị xã Phước Long tiến hành làm việc với bà L. Cho đến nay, phía bà L cũng không được ông N cho biết xử lý về nợ quá hạn trước đó với ngân hàng được xử lý như thế nào cũng như việc chuyển nhượng với bà T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông N thì bà L thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, đôi với yêu cầu phản tố số tiền ông Nguyễn Tấn N đã vay của bà T 3.300.000.000đ (ba tỷ ba trăm triệu đồng) thì bà L xác định đây là số tiền ông N vay bà T sau khi ly hôn với bà L nên là nợ riêng của ông N, ông N có trách nhiệm trả cho bà T chứ bà L không liên quan.

Do đó, bà L có yêu cầu độc lập với nguyên đơn là yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 29/5/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với bà Dương Thị Thanh T.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Nhân T3 trình bày:* Ông Nguyễn Nhân T3 là cán bộ tín dụng của A1 - T. Ông T3 là người phụ trách đôi với khoản vay của ông Nguyễn Tấn N tại A trước đây. Quá trình thực hiện hợp đồng do ông N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đôi với ngân hàng với thời gian dài, phía ngân hàng đã tạo điều kiện và cho ông N rất nhiều thời gian để lấy tiền trả nợ nhưng ông N đã không trả được và đồng ý phối hợp với ngân hàng để bán tài sản. Thời điểm đó, pháp luật cho phép Ngân hàng có thể bán đấu giá hoặc tìm người mua để bán tài sản thế chấp nên sau khi ngân hàng thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm thì ngân hàng cũng đã tiến hành gửi cho công ty B1 để tiến hành bán đấu giá nhưng chưa thực hiện được thì thông qua nhiều mối quan hệ bên ngoài đã có rất nhiều người đến xem tài sản nhưng không ai đồng ý mua mà chỉ có bà Dương Thị Thanh T đồng ý mua tài sản này. Sau khi giữa bà T và ông N thống nhất việc chuyển nhượng thì ngày 15/8/2019 bà T đã đến ngân hàng trả toàn bộ khoản vay cho ông N. Sau khi tất toán khoản vay, ngân hàng đã giải chấp tài sản. Tuy nhiên, do phần đất thế chấp đang đứng tên của ông T4 nên hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ làm giấy tay biên bản hợp cùng ngày với sự chứng kiến của ông về việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thế chấp cũng như việc trả đủ tiền chuyển nhượng của bà T. Do đó, việc bà T nhận chuyển nhượng nhà đất thế chấp của ông N là đúng sự thật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn chỉ đồng ý với yêu cầu về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông N và bà T, bà T không yêu cầu ông N phải trả số tiền thù lao 500.000đ. Còn các yêu cầu phản tố khác, nguyên đơn không đồng ý. Đối với yêu cầu độc lập của bà L về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa bà L và bà T thì bà T đồng ý và không yêu cầu bà L phải trả số tiền thù lao 500.000đ.

Đại diện bị đơn ông Nguyễn Tấn N là ông Nguyễn Đình Q cho rằng: sau khi được sao chụp Giấy thỏa thuận mượn tiền đề ngày 29/02/2024 mà người đại diện theo ủy quyền trước đây của ông N là ông Huỳnh Thanh D cung cấp cho Tòa án, ông Q đã trao đổi với ông N thì được ông N cho biết chữ ký của ông N tại Giấy thỏa thuận mượn tiền đề ngày 29/02/2024 không phải do ông Nhật K thậm chí tại Đơn phản tố đề ngày 14/8/2023 và đơn thay đổi yêu cầu phản tố cũng không phải chữ ký của ông N. Do đó, ông xin rút phần yêu cầu phản tố về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản là đồng ý trả lại cho bà T số tiền 3.300.000.000đ, còn các yêu cầu phản tố khác bị đơn vẫn giữ nguyên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để làm rõ chữ ký của ông N tại Đơn phản tố đề ngày 14/8/2023 và đơn thay đổi yêu cầu phản tố.

Đại diện bà L cũng cho rằng: do bị đơn rút yêu cầu phản tố đối với số tiền 3.300.000.000đ là ảnh hưởng tới quyền lợi của bà L, ngoài ra đại diện bị đơn cũng cho rằng tại Đơn phản tố đề ngày 14/8/2023 và đơn thay đổi yêu cầu phản tố cũng không phải chữ ký của ông N không phải chữ ký của ông N nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để làm rõ chữ ký của ông N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Thanh T đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Dương Thị Thanh T với ông Nguyễn Tấn N ngày 15/8/2019 có hiệu lực.

- Bà Dương Thị Thanh T được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 131,1m², thửa đất số 715, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường P, 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 DE 542657, số vào sổ cấp GCN: CS17620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/8/2022 cho ông Nguyễn Tấn N. Trên đất có 01 căn nhà cấp 3, có kết cấu một trệt, một lầu, trần đổ bê tông, tường gạch, nền gạch gạch, mái tole diện tích 179,8m².

Bà T có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ Bản án của Tòa án thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 542657, số vào sổ cấp GCN: CS17620 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/8/2022 cho ông Nguyễn Tấn N để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T theo bản án của Tòa án và quy định pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn N đối với nguyên đơn bà Dương Thị Thanh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

3. Chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn N đối với nguyên đơn bà Dương Thị Thanh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền*”.

- Tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền số công chứng 010237 ngày 15/8/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn N với bà Dương Thị Thanh T ký tại Văn phòng C2.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Dương Thị Thanh T về việc không yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Tấn N trả tiền thù lao của hợp đồng ủy quyền 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng).

4. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn N đối với nguyên đơn bà Dương Thị Thanh T về việc “*KI đòi tài sản*”.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L đối với nguyên đơn bà Dương Thị Thanh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền*”.

- Tuyên chấp dứt hợp đồng ủy quyền số công chứng 005931 ngày 29/5/2020 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim L với bà Dương Thị Thanh T ký tại Văn phòng C2.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Dương Thị Thanh T về việc không yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L trả tiền thù lao của hợp đồng ủy quyền 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Tấn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông N và bà L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, người khởi kiện vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo quy định.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức C, bà Dương Thanh T1, bà Dương Ngọc H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Nguyễn Tấn N là chủ sử dụng, sở hữu quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 715, tờ bản đồ số 54, diện tích 140m² (sau khi giải tỏa mở rộng đường T diện tích thực tế còn lại 131,1m²), tọa lạc tại: phường P, 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 DE 542657, số vào sổ cấp GCN: CS17620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/8/2022. Nguồn gốc quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên do ông N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Đức T4, bà Phạm Thị Thanh H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3318 ngày 02/4/2011 công chứng tại Phòng C4, tỉnh Bình Dương.

[3] Sau khi nhận chuyển nhượng, ông N chưa cập nhật sang tên quyền sử dụng đất trên và tài sản trên ông N sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay 2.700.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201100258/HĐTD ngày 05/4/2011 của ông Nguyễn Tấn N tại Ngân hàng N2- Chi nhánh B (nay là chi nhánh T6). Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ dẫn tới quá hạn. Tại Biên bản làm việc ngày 28/8/2012, giữa ngân hàng với ông N thì ông N cho rằng: *“Tình hình bất động sản đóng băng nên đất đai và nhà cửa của tôi vẫn chưa bán được để trả nợ gốc đến hạn cho ngân hàng như dự kiến. Ngoài ra nguồn thu nhập từ lương không còn, thu nhập từ hoạt động của công ty thu lỗ nặng gần như phá sản nên không có nguồn thu để trả nợ gốc, lãi cho ngân hàng. Vì vậy, tôi đồng ý phối hợp với ngân hàng bán tài sản để trả nợ cho khoản vay trên”*. Do ông N vẫn không trả nợ cho ngân hàng nên đến ngày 10/7/2013 ngân hàng đã gửi thông báo cho ông N về số nợ quá hạn tính đến ngày 31/7/2013 thì tổng số tiền ông N đang nợ của ngân hàng là 3.768.637.500 đồng, chính ông N đã ký nhận thông báo này. Đến ngày 23/12/2013, 17/5/2014, 11/5/2015 Ngân hàng tiếp tục gửi thông báo cho ông N về tiền nợ quá hạn. Tại Biên bản làm việc ngày 23/7/2014, giữa ngân hàng và ông N thì ông N cho rằng: *“Tháng 8/2012 ông đã đồng ý phối hợp với ngân hàng để bán tài sản trả nợ vì mọi nguồn thu nhập và các tài sản nhằm trả nợ cho ngân hàng không còn do kinh doanh đều thua lỗ nặng...vì vậy, tôi cam kết*

sẽ phối hợp với Ngân hàng bán tài sản để trả nợ cho khoản vay trên”. Ngày 13/9/2016, ngân hàng có Văn bản số 218/CNBP-TTN ngày 13/9/2016 gửi cho Công ty cổ phần B1 về việc đề nghị bán đấu giá đối với tài sản thế chấp. Đến ngày 07/9/2018, ngân hàng đã gửi cho ông Nguyễn Tất N1 và bà Lê Thị Thảo S (người thuê nhà đất thế chấp) về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay. Ngày 21/12/2018 Công ty cổ phần B1 gửi cho ngân hàng văn bản số 174/TB-ĐT ngày 21/12/2018 của Công ty cổ phần B1 gửi cho ngân hàng về việc hoãn phiên đấu giá tài sản thế chấp.

[4] Theo lời trình bày của người làm chứng, ông T3 là cán bộ tín dụng của Ngân hàng N2 - Chi nhánh B (nay là chi nhánh T6), chính ông là người phụ trách đối với khoản vay của ông Nguyễn Tấn N, thời điểm đó, pháp luật cho phép Ngân hàng có thể bán đấu giá hoặc tìm người mua để bán tài sản thế chấp. Nên sau khi ngân hàng thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm thì ngân hàng cũng đã tiến hành gửi cho công ty B1 để tiến hành bán đấu giá nhưng chưa thực hiện được thì thông qua nhiều mối quan hệ bên ngoài đã có rất nhiều người đến xem tài sản nhưng không ai đồng ý mua mà chỉ có bà Dương Thị Thanh T đồng ý mua tài sản này, lời khai của ông N phù hợp với lời khai của bà T và các chứng cứ có tại hồ sơ, cụ thể đó chính là Ủy nhiệm chi số 179 ngày 15/8/2019 thể hiện chính bà T là người trả số tiền vay 3.270.000.000 đồng cho Ngân hàng để tất toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng cho ông N và cùng ngày 15/8/2019, ông Nguyễn Tấn N và bà Dương Thị Thanh T và ký biên bản họp. Nội dung biên bản như sau: “*Bên A là chủ sở hữu, sử dụng các tài sản sau:*

- Quyền sử dụng đất tại V, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Diện tích: 140m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 256/QSDD/2011 do UBND Tỉnh B cấp ngày 02/5/2001 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3318 lập tại Phòng C5 Tỉnh Bình Dương ngày 02/4/2011.

Các bên thông nhất và cam kết các nội dung sau:

1. Đối với toàn bộ Quyền sử dụng đất tại V, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Diện tích: 140 m² Bên A đã chuyển nhượng cho Bên B đồng thời Bên A đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ Bên B. Do tài sản chưa hoàn thành thủ tục đăng bộ sang tên nên sau khi hoàn thành thủ tục đăng bộ sang tên Bên A sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng, đăng bộ sang tên cho Bên B mà không đòi hỏi thêm điều kiện gì và cam kết không có bất kỳ khiếu nại gì.

2. Bên A cam kết thực hiện nghiêm túc các nội dung trên và tự chịu trách nhiệm về các nội dung mình đã cam kết.

3. Bên B cam kết phối hợp với Bên A thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đăng bộ sang tên đối với tài sản mình đã nhận chuyển nhượng sau khi Bên A hoàn thành thủ tục đăng bộ sang tên đối với các tài sản của mình.”

[5] Với các chứng cứ trên, chứng minh có việc bà T thanh toán tiền để tất toán khoản vay tiền của ông N tại Ngân hàng A (nay là A) và có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tại I T, phường P giữa ông N và bà T. Tuy nội dung tiêu đề là biên bản cuộc họp nhưng nội dung thể hiện việc ông N chuyển nhượng sử dụng,

sở hữu quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 715, tờ bản đồ số 54, toạ lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[6] Ông N cho rằng không có chuyên nhượng cho bà T mà ông vay tiền của bà T và xuất trình chứng cứ là “Giấy thỏa thuận vay tiền” ngày 12/8/2019. Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của ông N có lời khai bắt nhất, khi thì cho rằng ông N vay tiền của bà T theo giấy vay tiền trên, sau khi có kết luận giám định Phòng K3 - Công an tỉnh B, ngày 17/10/2023 và Kết luận giám định ngày 29/02/2024 của P - Bộ C3 tại Thành phố Hồ Chí Minh thì xác định chữ ký mang tên T dưới mục người mượn tiền theo Giấy thỏa thuận mượn tiền ngày 12/8/2019 so với mẫu giám định là tài liệu mẫu không phải do một người in ra thì phía người đại diện của ông N lại thay đổi lời khai cho rằng không có việc vay tiền. Điều này chứng minh, lời khai của ông N là không có căn cứ. Do đó, có căn cứ xác định giữa bà T và ông N không có giao dịch vay tiền.

[7] Ngoài giấy vay tiền trên, ngày 15/8/2019 ông Nhật ký Hợp đồng ủy quyền số 010237 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T để thực hiện các thủ tục hành chính sang tên thửa đất trên cho ông N với mức thù lao 500.000đ (năm trăm ngàn đồng). Ông N cho rằng ủy quyền trên để làm tin cho việc vay mượn tiền. Tuy nhiên, thực tế tài sản tranh chấp chính ông N thừa nhận giao cho bà T quản lý, sử dụng. Quá trình quản lý, sử dụng một phần thửa đất bị thu hồi (diện tích 43,9m²) theo Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 28/02/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố T và được điều chỉnh thành bị thu hồi một phần thửa đất (diện tích 8,9m²) theo Quyết định số 5642/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố T, bà T đã nhận số tiền bồi thường là 72.644.100đ (bảy mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn một trăm đồng) từ Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T nhưng ông N cũng không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp gì. Đồng thời, như trên đã phân tích giữa ông N và bà T không có giao dịch vay tiền nên ông N cho rằng hợp đồng ủy quyền là để làm tin cho giao dịch vay là không có căn cứ. Đối với Hợp đồng ủy quyền số 010237 ký ngày 15/8/2019 tại Văn phòng C2, tại Tòa án cấp sơ thẩm ông N cho rằng ký để làm tin cho giao dịch vay tiền, tại phiên tòa cấp phúc thẩm thì cho rằng mình không ký bất kỳ hợp đồng ủy quyền nào với bà T, bị ký khống. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ cung cấp thông tin của Văn phòng C2 thể hiện tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, ông N và bà T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện đến cơ quan công chứng ký hợp đồng ủy quyền. Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông N không bất kỳ khiếu nại đối với hợp đồng ủy quyền trên, yêu cầu phản tố của ông N là chấm dứt hợp đồng ủy quyền nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng là phù hợp. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông N cho rằng ký khống nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bà T xác định đã thực hiện xong công việc ủy quyền và đồng ý với yêu cầu phản tố của ông N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2019 là có căn cứ.

[8] Thời điểm ông N và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/8/2019, bà L cho rằng bà L không biết, tuy nhiên ngày 29/5/2020 bà L ký hợp đồng ủy quyền cho bà T thực hiện các quyền đối với diện tích đất 140m².

Bà L cho rằng bà không xác định được việc có ký vào hợp đồng ủy quyền hay không do khi đại diện Ngân hàng A đưa cho bà rất nhiều giấy tờ để ký khi khoản nợ tín dụng đã quá hạn nhưng bà L cũng xác định chữ ký và chữ viết trong hợp đồng ủy quyền là của bà L, bà L có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, khi ký bà L phải biết được nội dung là gì. Ngoài ra, kể từ khi nhận chuyển nhượng đến nay gia đình bà T đã sinh sống trên đất, sửa chữa lại nhà để ở cho đến nay. Ngoài ra, tại bản tự khai, bà L đã xác định năm 2011, do cần vốn để kinh doanh nên vợ chồng vay rất nhiều khoản và vay tại nhiều ngân hàng, có những thủ tục bà ký, có những thủ tục thì ông N tự ký nhưng khi đó cuộc sống vợ chồng đang hạnh phúc nên bà Liên hoàn T5 tin tưởng ông N. Như vậy, bà L biết rất rõ việc ông N vay tiền của Ngân hàng để kinh doanh nhưng không có ý kiến phản đối, ở đây bà T nhận chuyển nhượng cũng trả tiền trực tiếp vào ngân hàng nhằm trả cho khoản nợ chung của vợ chồng theo hợp đồng tín dụng chứ không phải thanh toán trực tiếp cho ông N, nên việc bà L cho rằng không biết việc chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 15/8/2019, đến tại thời điểm hiện nay ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 542657, số vào sổ cấp GCN: CS17620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/8/2022 và hợp đồng tín dụng giữa ông N đã được tất toán nên việc ông N yêu cầu đưa Ngân hàng N2 tham gia tố tụng là không có căn cứ. Đối với ông T3, như trên đã phân tích, bà T tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, ông T3 ký vào biên bản ngày 15/8/2019 với tư cách người làm chứng nên Tòa án đưa ông T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là phù hợp.

[10] Như vậy, có căn cứ xác định giữa bà T và ông N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 715, tờ bản đồ số 54, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng ngày 15/8/2019. Tuy hợp đồng giữa bà T và ông N vi phạm về hình thức nhưng bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền, nhận đất và tài sản sử dụng từ năm 2019 đến nay nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 và quy định tại điểm b.2 khoản 2.1 Điều 2 mục II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N về việc yêu cầu bà T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất là ông C, bà T1, bà H1 phải bàn giao nhà đất để trả lại cho ông N; buộc bà T phải trả lại bản chính giấy chứng nhận cho ông N; buộc bà T trả lại số tiền đền bù 72.644.100đ mà bà T đã nhận từ Trung tâm Phát triển Quỹ đất là có căn cứ.

[11] Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim K2 chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 29/5/2020 với bà Dương Thị Thanh T. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà L cho rằng khi nợ theo hợp đồng tín dụng quá hạn, đại diện Ngân hàng có đến nhà làm việc và đưa cho bà rất nhiều giấy tờ để ký, bà không nhớ rõ đã ký những gì nên đối với Hợp đồng ủy quyền được ký vào ngày 29/5/2020

với bà Dương Thị Thanh T thì bà yêu cầu chấm dứt. Bà T đồng ý nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của bà L cho rằng không ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh và quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà L cũng không bất kỳ khiếu nại nào đối với hành vi của công chứng viên nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim C1 vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

[12] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo bị đơn Nguyễn Tấn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L là không có căn cứ chấp nhận.

[13] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn N và bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông N là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn N được miễn nộp án phí.

Bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0003319 ngày 25/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, 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 thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- 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 Văn Thanh

