

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 201/2025/DS-PT

Ngày: 28-03-2025

V/v yêu cầu chấm dứt

hành vi trái pháp luật,

tranh chấp hợp đồng

ủy quyền, hợp đồng

chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và hợp đồng

vay 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 Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa - 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 24 và 28 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 658/2024/TLPT-DS ngày 26/11/2024 về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Quý T, sinh năm 1992; địa chỉ: số X, N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Văn C, sinh năm 1968; địa chỉ: số X1, khu phố Y, phường A, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2021, 20/11/2023).

- Bị đơn:

1. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1963;

2. Bà Phan Thu L1, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: số X2, tổ Y1, khu Z, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kỳ H, sinh năm 1940; địa chỉ: số X3, đường P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2023); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1978; địa chỉ: số X3, đường B, tổ Y2, khu phố Z1, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Cảnh P, sinh năm 1970;

3. Bà Nguyễn Vũ Thy L2, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ thường trú: số X4, đường số Y3, Phường Z2, quận G, Thành phố H; cùng địa chỉ tạm trú: số X5, đường số Y4, khu biệt thự P, khu phố Z3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng N; địa chỉ: số X5, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng T2; địa chỉ: đường X6, khu phố B, phường T, thành phố T2, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng S (nay là Văn phòng Công chứng N1); địa chỉ: số X7, Đ, khu phố Y4, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Kim G, sinh năm 1984; địa chỉ: X8, đường số Y5, Phường Z3, quận G, Thành phố H; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn Bà Huỳnh Thị L và Bà Phan Thu L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 11 năm 2022, quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Bà Trần Quý T là Ông Phan Văn C trình bày:

Bà Trần Quý T là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m² tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc do Bà Trần Quý T nhận chuyển nhượng từ Bà Nguyễn Kim G và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 120526, số vào sổ cấp GCN CS14952 ngày 08/10/2020.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, bà T tiến hành dọn dẹp khu đất. Tuy nhiên, Bà Huỳnh Thị L cho rằng bà T không có quyền sử dụng đất hợp pháp, bà T là người xâm chiếm đất, xâm phạm chỗ ở, hủy hoại tài

sản của bà L, bà L1 nên đã tố giác bà T và thực hiện các hành vi cản trở, không cho bà T thực hiện quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất 1850.

Ngày 27/5/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố T đã tiến hành kiểm tra, xác minh theo Thông báo số 750/TB-CSĐT-ĐTTH, theo đó xác định việc thực hiện các quyền sử dụng đất của Bà Trần Quý T đối với thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 09-3 là hợp pháp. Tại buổi làm việc ngày 27/5/2022, bà L1 có cam kết trong thời gian chậm nhất 60 ngày kể từ ngày 27/5/2022 sẽ tiến hành khởi kiện ra Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với thửa đất. Trường hợp sau 60 ngày mà bà L1 chưa khởi kiện hoặc không khởi kiện được thì bà L1 sẽ không chiếm dụng thửa đất nữa và sẽ để bà T được thực hiện các quyền của mình tại thửa đất.

Đến ngày 09/8/2022, sau khi kết thúc thời hạn theo cam kết của bà L và bà L1, bà T đã tiến hành dựng hàng rào trên đất của bà T để ngăn không cho bà L và bà L1 vào lấn chiếm khu đất. Tuy nhiên sau khi dựng hàng rào xong, khoảng tháng 9/2022 bà L và bà L1 đã phá dỡ hàng rào và tiếp tục vào ở tại khu đất, tiếp tục hành vi lấn chiếm đất của bà T. Mặc dù bà T nhiều lần đến đất yêu cầu bà L và bà L1 dọn ra khỏi khu đất nhưng đến nay bà L, bà L1 vẫn còn chiếm dụng để ở và không cho bà T thực hiện các quyền sử dụng đất của mình. Nhận thấy, việc bà T nhận chuyển nhượng đất là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định pháp luật. Khi bà T nhận chuyển nhượng trên đất có căn nhà cấp 4, không được cấp sổ hữu nhà, nhà xây trên đất nông nghiệp, không có giá trị sử dụng và không ai sinh sống.

Việc bà L, bà L1 cho rằng giao dịch giữa bà L1 và Bà Nguyễn Thị Thu T1 chỉ là hợp đồng ủy quyền giả tạo để che giấu giao dịch vay tiền thì bà T không đồng ý vì bà T không có liên quan, hoàn toàn không biết và không có nghĩa vụ gì. Bà T nhận chuyển nhượng đất từ Bà Nguyễn Kim G thì giấy tờ hợp pháp, bà G được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có xác nhận tình trạng bất động sản tại UBND phường P đất không bị tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng đúng quy định nên bà T tiến hành nhận chuyển nhượng.

Nay, nguyên đơn Bà Trần Quý T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Bà Huỳnh Thị L và Bà Phan Thu L1 chấm dứt hành vi trái pháp luật về việc cản trở không cho Bà Trần Quý T sử dụng đất để đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp của bà T tại thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 09-3 tọa lạc tại phường P, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 120526, số vào sổ cấp GCN CS14952.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn Bà Trần Quý T có ý kiến như sau: Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Kim G và Bà Trần Quý T là vô hiệu vì bà T là người thứ ba ngay tình nên cần được pháp luật bảo vệ.

Bị đơn Bà Huỳnh Thị L và Bà Phan Thu L1 do người đại diện hợp pháp là Bà Nguyễn Thị Kỳ H trình bày ý kiến, yêu cầu phản tố và yêu cầu phản tố bổ sung như sau:

Bà Phan Thu L1 có mối quan hệ quen biết với Bà Nguyễn Thị Thu T1. Vào năm 2018, do tình hình kinh tế gia đình khó khăn nên bà L1 có nói chuyện với bà T1 về khó khăn của mình và muốn vay ngân hàng. Sau khi nghe bà L1 nói bà T1 hứa sẽ giúp bà L1 vay ngân hàng, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L1 chưa có thổ cư nên bà T1 bàn với bà L1 là bà T1 sẽ cho bà L1 vay tiền trước để chuyển đổi mục đích sử dụng đất, sau đó vay ngân hàng trả lại cho bà T1 với lãi suất 3%/tháng. Bà T1 cho bà L1 vay 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) với điều kiện là bà L1 phải ký hợp đồng ủy quyền có công chứng cho bà T1 đối với thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có số BB 255135, số vào sổ cấp GCN: CH00973 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/6/2010 để làm tin, trong số tiền 600.000.000 đồng này bà T1 đóng tiền chuyển đổi thổ cư cho bà L1 là 160.000.000 đồng, còn lại bà T1 trừ một tháng đầu tiên lãi là 18.000.000 đồng và số còn lại đưa cho bà L1 là 422.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà T1, bà L1 biết và tự nguyện ký, đồng thời đi cùng với bà T1 để mua thổ cư cho quyền sử dụng đất đang ở. Sau khi đất có thổ cư, bà L1 đã đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 và bà L1 nghĩ khi có tiền sẽ gặp bà T1 để trả tiền và nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 04/4/2018, Bà Phan Thu L1 và Bà Nguyễn Thị Thu T1 có lập Hợp đồng cho vay mượn và thỏa thuận hai bên, thống nhất bà T1 sẽ cho Bà Phan Thu L1 vay số tiền 600.000.000 đồng với lãi suất là 3%/tháng và thời hạn vay là 12 tháng. Ngày 09/4/2018, Bà Phan Thu L1 đã thực hiện ký Hợp đồng ủy quyền thửa đất nêu trên cho Bà Nguyễn Thị Thu T1 tại Văn phòng Công chứng N, số 5636, quyển số 04TP/CC- SCC/HĐGD.

Bà Phan Thu L1 đã đóng lãi cho bà T1 được 02 tháng, mỗi tháng là 18.000.000 đồng (là tháng 4 và tháng 5/2018), tới tháng thứ ba (tháng 6/2018) bà L1 liên hệ với bà T1 đóng lãi thì không liên hệ được với bà T1. Bà T1 cũng không liên hệ với bà L1 yêu cầu đóng lãi, cũng không yêu cầu bà L1 trả tiền mà bà T1 lại lợi dụng Hợp đồng ủy quyền thửa đất mà Bà Phan Thu L1 đã ủy quyền cho bà T1 để ủy quyền lại cho người khác, sau đó chuyển nhượng cho nhiều người, bao gồm cả Bà Trần Quý T. Cụ thể như sau:

- Ngày 13/4/2018, Bà Nguyễn Thị Thu T1 đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Cảnh P thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương, hợp đồng ủy quyền được công chứng số 4673, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T2, tỉnh Bình Dương.

- Ngày 30/11/2018, Ông Nguyễn Cảnh P đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho Bà Nguyễn Vũ Thy L2 với giá “chỉ có” 200.000.000 đồng (giá này hoàn toàn không phù hợp với giá thực tế của thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng), hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 017425, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S, tỉnh Bình Dương.

- Ngày 25/01/2019, Bà Nguyễn Vũ Thy L2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 902178, số vào sổ cấp GCN: CS13122. Sau đó, Bà Nguyễn Vũ Thy L2 đã chuyển nhượng thửa đất số 1850 cho Bà Nguyễn Kim G. Bà Nguyễn Kim G đã được đăng ký biến động ngày 20/01/2020 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 902178, số vào sổ cấp GCN: CS 13122.

- Ngày 19/8/2020, Bà Nguyễn Kim G chuyển nhượng thửa đất số 1850 cho Bà Trần Quý T, số công chứng 8031, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2020 tại Văn phòng Công chứng T2, tỉnh Bình Dương.

Năm 2022, Bà Phan Thu L1 và Bà Huỳnh Thị L thấy có người tới xem thửa đất nêu trên, đập phá đồ đạc và đuổi bà L, bà L1 ra khỏi đất. Bà L1 đã nhiều lần liên hệ bà T1 trả lại đất nhưng bà T1 cố tình lẩn tránh, không phản hồi lại yêu cầu của bà L1. Từ khi ký hợp đồng ủy quyền đến nay, bà L1 không liên lạc được với bà T1 và cũng không biết bà T1 hiện đang ở đâu. Thực chất Hợp đồng ủy quyền thửa đất 1850 giữa Bà Phan Thu L1 và Bà Nguyễn Thị Thu T1 chỉ là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay được lập giữa hai bên.

Giữa bà T1 và bà L1 chỉ ký Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất 1850 nhưng không quyết định nhà và tài sản gắn liền với đất. Trong khi trên thực tế, thửa đất số 1850, tờ bản đồ 09-3, diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương có một căn nhà cấp 4 với diện tích 160m² được xây dựng từ năm 2016 (Giấy phép xây dựng số 1271/GPXD-UBND ngày 24/5/2016 do UBND thành phố T cấp) nhưng hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều không đề cập đến phần nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Bà L1 và bà L cư trú tại thửa đất này từ năm 2016 nhưng khi các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L1 thì không đến xem hiện trạng đất, không có chữ ký xác nhận của những người đang cư trú trên nhà, đất chuyển nhượng là chưa đúng quy định pháp luật.

Hợp đồng ủy quyền được ký giữa bà L1 và bà T1 không có hiệu lực pháp luật do che giấu giao dịch vay, bà T1 tự ý ủy quyền lại và chuyển nhượng cho những cá nhân khác, những người này tự ý đăng bộ sang tên. Đồng thời, số tiền chuyển nhượng giữa ông P và bà L2 quá thấp thể hiện sự giả tạo trong hợp đồng và số tiền chuyển nhượng này bà L1, bà L chưa hề nhận được, khi thực hiện việc ủy quyền lại hay chuyển nhượng cho những cá nhân khác đều không có ý kiến của bà L, bà L1. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương công chứng tại Văn phòng Công chứng N, số 5636, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/4/2018 giữa Bà Phan Thu L1 và Bà Nguyễn Thị Thu T1 là vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền thừa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được công chứng số 4673, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng T2 giữa Bà Nguyễn Thị Thu T1 và Ông Nguyễn Cảnh P là vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa Ông Nguyễn Cảnh P và Bà Nguyễn Vũ Thy L2 được công chứng số 017425, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2018 tại Văn phòng Công chứng S vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa Bà Nguyễn Kim G với Bà Trần Quý T, số công chứng 8031, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2020 tại Văn phòng Công chứng T2, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 902178, số vào sổ cấp GCN: CS 13122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho Bà Nguyễn Vũ Thy L2;

2. Hủy cập nhật biến động mang tên Nguyễn Kim G ngày 20/01/2020 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 902178, số vào sổ cấp GCN: CS 13122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019.

Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu, sau khi được Thẩm phán giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bị đơn chỉ yêu cầu giải quyết các hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn có mặt, giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố. Yêu cầu bổ sung như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa Bà Nguyễn Vũ Thy L2, Ông Nguyễn Cảnh P với Bà Nguyễn Kim G được công chứng số 14802, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2019 tại Văn phòng Công chứng T2, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà L1 với bà T1 theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T1: Bà T1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, tham gia phiên họp, phiên tòa, không gửi văn bản trình bày ý kiến hay cung cấp tài liệu, chứng cứ gì nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Cảnh P, Bà Nguyễn Vũ Thy L2: Ông P và bà L2 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ

thẩm, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt nhưng không gửi văn bản trình bày ý kiến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông P, bà L2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N: Văn phòng Công chứng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt nhưng không gửi văn bản trình bày ý kiến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của Văn phòng Công chứng N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T2 trình bày ý kiến:

Thứ nhất, ngày 13/4/2018, Văn phòng Công chứng T2 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền lại giữa Bà Nguyễn Thị Thu T1, Bà Phan Thu L1 làm người đại diện và Ông Nguyễn Cảnh P. Theo nội dung hợp đồng Bà Nguyễn Thị Thu T1 ủy quyền cho Ông Nguyễn Cảnh P được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các nội dung được nêu trong hợp đồng đối với tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 500m², thửa đất 1850, tờ bản đồ 09-3 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 BB255135 (số vào sổ cấp GCN: CH 00973 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 04/6/2010, cập nhật biến động lần cuối ngày 06/4/2018 trong thời hạn 9 năm, kể từ ngày hợp đồng này được Văn phòng Công chứng T2 công chứng, thù lao bên A phải trả cho bên B là 1.000.000 đồng.

Thứ hai, ngày 26/12/2019, Văn phòng Công chứng T2 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Nguyễn Cảnh P. Theo nội dung hợp đồng, Ông Nguyễn Cảnh P và Bà Nguyễn Vũ Thy L2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Kim G toàn bộ thửa đất số 1850, tờ bản đồ 09-3, diện tích 500m² 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 CO 902178, số vào sổ cấp GCN CS13122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019.

Thứ ba, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8031, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng T2 chứng nhận ngày 19/8/2020. Ngày 19/8/2020, Văn phòng Công chứng T2 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Kim G và Bà Trần Quý T. Theo nội dung hợp đồng, Bà Nguyễn Kim G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Trần Quý T toàn bộ thửa đất 1850, tờ bản đồ 09-3 với diện tích 500m² 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 CO 902178, số vào sổ cấp GCN: CS13122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019, cập nhật thay đổi trang 3, 4 và 5.

Khi tiếp nhận các hồ sơ công chứng nêu trên, công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao gồm: chứng minh nhân dân, căn cước công dân, giấy xác nhận số chứng minh nhân dân, hộ khẩu, chứng nhận kết hôn, đơn xác nhận tình trạng bất động sản, giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; kiểm tra phần mềm ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi kiểm tra hồ sơ, công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ như thửa đất không bị tranh chấp khiếu nại, không nằm trong quy hoạch giải tỏa, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thực hiện giao dịch nên Công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng cho các bên đọc lại và các bên đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Sau đó, Công chứng viên đã chứng nhận vào hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng ủy quyền lại được công chứng số 4673, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 14802, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 8031, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2020.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, Văn phòng Công chứng T2 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì. Văn phòng Công chứng T2 không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết theo quy định của pháp luật và có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng S (nay là Văn phòng Công chứng N1): Văn phòng Công chứng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt nhưng không gửi văn bản trình bày ý kiến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của Văn phòng Công chứng S.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2024, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Thửa đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất bà Huỳnh Thị S1;
- Phía Tây giáp đất ông Lục Thanh S2.
- Phía Nam giáp đất bà Đinh Thị Anh T3.
- Phía Bắc giáp thửa 593.

Diện tích đất tranh chấp theo Mẫu trích đo địa chính ngày 28/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thể hiện: Tổng diện tích đo đạc 492,3m²; nhà diện tích 100m², nhà chưa xác định thời điểm xây dựng, vị trí xây dựng nhà không đúng vị trí đất ở.

Tài sản trên đất: 01 (một) căn nhà cấp 4 kết cấu móng, cột, tường gạch, nền gạch hoa, mái tôn, cửa sắt, trần nhựa; 02 (hai) trụ cổng bê tông, hàng rào kích thước 12,3m³; 01 (một) sân xi măng kích thước 19,2m². Ngoài ra còn một số cây trồng trên đất nhưng các đương sự thống nhất không tranh chấp nên không xem xét.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 07/6/2024, tài sản tranh chấp có giá như sau:

- Đất ở tại đô thị có giá $10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 121,8\text{m}^2 = 1.218.000.000$ đồng.

- Đất trồng cây lâu năm có giá $8.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 370,5\text{m}^2 = 2.964.000.000$ đồng.

Tổng giá trị đất: 4.182.000.000 đồng.

- Tài sản gắn liền với đất:

+ 01 (một) căn nhà cấp 4 kết cấu móng, cột, tường gạch, nền gạch hoa, mái tôn, cửa sắt, trần nhựa có giá $3.908.000 \text{ đồng/m}^2 \times 60\% \times 100\text{m}^2 = 234.480.000$ đồng.

+ 02 (hai) trụ cổng bê tông và hàng rào kích thước $12,2\text{m}^3$ có giá $4.220.000 \text{ đồng/m}^3 \times 60\% \times 12,2\text{m}^3 = 30.890.400$ đồng.

+ 01 (một) sân xi măng kích thước $19,22\text{m}^2$ có giá $287.000 \text{ đồng/m}^2 \times 60\% \times 19,22\text{m}^2 = 3.309.684$ đồng

Tổng giá trị tài sản gắn liền với đất: 268.680.084 đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là: 4.450.680.084 đồng.

Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là $492,3\text{m}^2$, có chênh lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 500m^2 thì nguyên đơn thống nhất không có ý kiến. Nguyên đơn chỉ tranh chấp yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật đối với thửa đất 1850, diện tích có thay đổi sau này nguyên đơn tự đi cập nhật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 17/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Quý T đối với bị đơn Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1.

Buộc Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1 cùng những người sinh sống trên thửa 1850, tờ bản đồ 09-3 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương di dời ra khỏi đất để trả lại cho Bà Trần Quý T quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 120526, sổ vào sổ cấp GCN CS14952 ngày 08/10/2020 cấp cho Bà Trần Quý T.

Thửa đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất bà Huỳnh Thị S1;
- Phía Tây giáp đất ông Lục Thanh S2;
- Phía Nam giáp đất bà Đinh Thị Anh T3;
- Phía Bắc giáp thửa 593.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Buộc nguyên đơn Bà Trần Quý T có nghĩa vụ trả cho bị đơn Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1 giá trị tài sản gắn liền với đất là 268.680.084 đồng (hai trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm tám mươi nghìn không trăm tám mươi bốn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1 đối với nguyên đơn Bà Trần Quý T. Tuyên bố các hợp đồng sau vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2018 giữa Bà Phan Thu L1 và Bà Nguyễn Thị Thu T1 đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được công chứng tại Văn phòng Công chứng N, số 5636, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng ủy quyền lại ngày 13/4/2018 giữa Bà Nguyễn Thị Thu T1 và Ông Nguyễn Cảnh P đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được công chứng số 4673, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng T2, tỉnh Bình Dương.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2018 giữa Ông Nguyễn Cảnh P và Bà Nguyễn Vũ Thy L2 đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được công chứng số 017425, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2019 giữa Bà Nguyễn Vũ Thy L2, Ông Nguyễn Cảnh P và Bà Nguyễn Kim G đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được công chứng số 14802, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T2, tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2020 giữa Bà Nguyễn Kim G với Bà Trần Quý T đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, số công chứng 8031, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2020 tại Văn phòng Công chứng T2, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 902178, số vào sổ cấp GCN: CS 13122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho Bà Nguyễn Vũ Thy L2.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 902178, số vào sổ cấp GCN: CS 13122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho Bà Nguyễn Vũ Thy L2, cập nhật chuyển nhượng mang tên Nguyễn Kim G ngày 20/01/2020.

4. Buộc Bà Huỳnh Thị L và Bà Phan Thu L1 phải trả cho Bà Nguyễn Thị Thu T1 tổng số tiền là 1.027.544.000 đồng (một tỷ không trăm hai mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), trong đó tiền gốc: 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn 101.520.000 đồng (một trăm lẻ một triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng), tiền lãi chậm trả 326.024.000 đồng (ba trăm hai mươi sáu triệu không trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

5. Buộc Bà Nguyễn Thị Thu T1 phải trả cho Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1 giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất 1850, tờ bản đồ 09-3 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là 4.182.000.000 đồng (bốn tỷ một trăm tám mươi hai triệu đồng).

Đối trừ nghĩa vụ do Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1 phải thực hiện trả tiền vay cho Bà Nguyễn Thị Thu T1 là 1.027.544.000 đồng nên cần trừ vào số tiền bà T1 có nghĩa vụ thanh toán như sau: 4.182.000.000 đồng - 1.027.544.000 đồng = 3.154.456.000 đồng. Buộc bà T1 phải trả cho bà L, bà L1 số tiền 3.154.456.000 đồng (ba tỷ một trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 07/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương nhận đơn kháng cáo của bị đơn Bà Huỳnh Thị L và Bà Phan Thu L1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 21/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 60/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ nguyên kháng nghị.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật, không yêu cầu giao nhà, đất nhưng bản án tuyên buộc bị đơn giao nhà, đất; và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nhưng bản án sơ thẩm buộc bà L, bà L1 thanh toán tiền cho bà T1 số tiền 1.027.544.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng không thể thực hiện được do có căn nhà cấp 4 của bà L, bà L1 đang sinh sống trên đất từ năm 2016 đến nay, nhưng bản án xác định nguyên đơn là người thứ ba ngay

tình nên tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Kim G và nguyên đơn Bà Trần Quý T không bị vô hiệu là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố nhưng khi tuyên án có giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền giữa bà L với bà T1 là vô hiệu, buộc bà L, bà L1 phải trả cho bà T1 nợ vay, nợ lãi và giao nhà, đất cho bà T quản lý, sử dụng là mâu thuẫn, xâm phạm quyền lợi của bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn Bà Huỳnh Thị L và Bà Phan Thu L1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N, Văn phòng Công chứng T2, Văn phòng Công chứng S (nay là Văn phòng Công chứng N1) và Bà Nguyễn Kim G là những người được Tòa án triệu tập có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Cảnh P, Bà Nguyễn Vũ Thy L2 và Bà Nguyễn Thị Thu T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[1.3] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T1 quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà T1 được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng vắng mặt, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2018 vô hiệu và giải quyết giao dịch vay tài sản. Căn cứ Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án cũng thực hiện thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với bà T1 đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2018 đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương công chứng tại Văn phòng Công chứng N, số công chứng 5636,

quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/4/2018 giữa Bà Phan Thu L1 và Bà Nguyễn Thị Thu T1:

[2.1.1] Về hình thức, Hợp đồng ủy quyền được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng Công chứng N là phù hợp quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.1.2] Về nội dung, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, thù lao, quyền và nghĩa vụ của các bên đã được quy định phù hợp với các quy định từ Điều 562 đến Điều 568 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.1.3] Bà L1 cho rằng Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2018 là giả tạo và che giấu giao dịch vay tiền và đã giao nộp Hợp đồng cho vay mượn và thỏa thuận hai bên ngày 04/4/2018; Thỏa thuận ngày 04/4/2018 của bà T1; Giấy cam kết của bà T1 ngày 04/4/2018. Tòa án xét thấy:

- Hợp đồng cho vay mượn và thỏa thuận hai bên ngày 04/4/2018: Văn bản này có chữ ký và điểm chỉ của người cho vay tiền Bà Nguyễn Thị Thu T1 và người vay tiền là Phan Thu L1, số tiền vay 600.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, với mức lãi suất 3%. Việc vay tiền có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 1850, tờ bản đồ số 09-3 và có nội dung *“Nếu Bên B không thực hiện phần nghĩa vụ đóng lãi thì bên A có quyền sang nhượng phần đất để thu hồi vốn. Bên B có thỏa thuận giao toàn bộ hồ sơ tài sản bản chính cho Bên A”*.

- Thỏa thuận 04/4/2018: Bà T1 ký tên trên văn bản với nội dung *“xác nhận trong vòng 2 tháng từ ngày 04/4/2018 đến ngày 04/6/2018 nếu tôi không giúp Bà Phan Thu L1 thế chấp miếng đất của bà L1 vay được ngân hàng thì tôi sẽ mất số tiền 600,000,000 đồng (sáu trăm triệu đồng) mà tôi cho bà L1 vay theo hợp đồng ngày 04/4/2018, đồng thời không tính tiền lãi cho bà L1 và sẽ tự ra hủy ủy quyền trả lại đất cho bà L1 mà không đòi hỏi bất kỳ chi phí nào của bà L1”*.

- Giấy cam kết ngày 09/4/2018: Bà T1 ký tên trên văn bản với nội dung *“cam kết chỉ được dùng ủy quyền công chứng số: 5636, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 09/4/2018 để liên hệ với cơ quan chức năng tiến hành làm thủ tục đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất miếng đất giấy chứng nhận số: BB255135, số vào sổ: CH400973; số thửa đất 1850, tờ bản đồ 09-03; diện tích 500m²” và “Trong quá trình làm thủ tục, khi chưa vay được ngân hàng bà L1 không phải trả tiền lãi khoản vay 600 triệu (lãi suất 3%/tháng), chỉ khi nào vay được ngân hàng thì Bà Phan Thu L1 mới phải trả tiền gốc và lãi cho tôi”*.

Xét thấy, hợp đồng vay giữa bà T1 và bà L1 đã thể hiện giao dịch vay tài sản có tài sản thế chấp là thửa số 1850. Tuy nhiên, các bên không lập hợp đồng thế chấp mà lập hợp đồng ủy quyền, trong đó có các nội dung liên quan đến việc cho phép bên được ủy quyền quản lý, sử dụng, tặng cho, chuyển nhượng đối với phần đất thuộc thửa số 1850. Đồng thời, Thỏa thuận ngày 04/4/2018 cũng thể hiện việc bà T1 giúp bà L1 vay ngân hàng, nếu không vay được thì hủy ủy quyền và trả lại đất cho bà L1; và Giấy cam kết ngày 09/4/2018 cũng thể hiện bà T1 chỉ sử dụng hợp đồng ủy quyền để tiến hành thủ tục đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Do đó, có cơ sở cho thấy Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2018 được ký

kết là nhằm che giấu các giao dịch vay tài sản và thoả thuận làm các thủ tục khác giữa các bên. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng ủy quyền giữa bà L1 và bà T1 là giả tạo, còn giao dịch vay tài sản vẫn tiếp tục có hiệu lực pháp luật là phù hợp theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.1.4] Do giao dịch vay tài sản giữa bà L1 và bà T1 có hiệu lực pháp luật và bà L1 đồng ý thanh toán cho bà T1 số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật nên Tòa án xem xét giải quyết như sau:

- Về tiền nợ gốc: Tại hợp đồng ngày 04/4/2018 giữa bà L1 và bà T1 và sự thừa nhận của bà L1 có cơ sở xác định bà L1 có vay của bà T1 số tiền 600.000.000 đồng trong thời hạn 12 tháng với mức lãi suất 3%/tháng, đến nay thời hạn thanh toán đã hết nên bà L1 có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà T1 số tiền gốc là 600.000.000 đồng.

- Về tiền lãi: theo thoả thuận trong hợp đồng là 3%/tháng tương đương 36%/năm. Mức lãi suất này vượt quá theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 20%/năm tương đương 1,66%/tháng, trường hợp lãi suất vượt quá thì phần lãi suất vượt quá không có hiệu lực pháp luật theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Do đó, mức lãi suất vượt quá 1,66% sẽ không có hiệu lực pháp luật. Thời hạn vay của các bên là 12 tháng nên lãi suất trong hạn được áp dụng là 1,66% kể từ ngày 04/4/2018 đến ngày 04/4/2019 là: $600.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 12 \text{ tháng} = 119.520.000 \text{ đồng}$.

Bị đơn trình bày đã trả tiền lãi cho bà T1 được 02 tháng, mỗi tháng 18.000.000 đồng, tương đương 36.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh nên chỉ có cơ sở xem xét việc bị đơn bà L1 thanh toán cho bà T1 01 tháng tiền lãi theo Văn bản thoả thuận 04/4/2018 là 18.000.000 đồng. Sau khi trừ số tiền này vào tiền lãi bà L1 phải thanh toán cho bà T1 thì bà L1 còn phải thanh toán số tiền là: $119.520.000 \text{ đồng} - 18.000.000 \text{ đồng} = 101.520.000 \text{ đồng}$.

[2.1.5] Do thời hạn vay là 12 tháng (từ ngày 04/4/2018 đến ngày 04/4/2019) đã hết, nhưng bà L1 chưa trả nợ gốc số tiền 600.000.000 đồng cho bà T1 nên bà L1 còn phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 với mức lãi suất 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng) tính từ ngày 05/4/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/9/2024): $600.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 65 \text{ tháng} = 326.024.000 \text{ đồng}$. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là phù hợp và đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bà T1.

[2.1.6] Xét thấy, dù người vay tiền là bà L1 nhưng quá trình tố tụng, bị đơn bà L tự nguyện trả tiền vay của bà L1 cho bà T1 theo quy định của pháp luật. Đây là ý chí tự nguyện của bà L và bà L1 nên được ghi nhận. Theo đơn kháng cáo ngày 05/10/2024 của bà L, bà cho rằng bà không phải người vay tiền của bà T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải trả gốc và lãi là sai. Tuy nhiên, tại phiên tòa

sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn là Bà Nguyễn Thị Kỳ H đã xác nhận bà L và bà L1 đồng ý trả tiền vay cho bà T1 và tính lãi theo quy định. Tại Bản tự khai ngày 29/11/2023 (bút lục 272-273), bà L cũng xác nhận bà L và bà L1 đồng ý trả lại cho bà T1 số tiền gốc và lãi theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo này của bà L và bà L1 là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà L và bà L1 có trách nhiệm thanh toán cho bà T1 tổng tiền gốc và lãi là: 600.000.000 đồng + 101.520.000 đồng + 326.024.000 đồng = 1.027.544.000 đồng.

[2.1.7] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nhưng bản án sơ thẩm buộc bà L, bà L1 thanh toán tiền cho bà T1 tiền gốc và lãi. Xét thấy, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 vắng mặt không tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu của bị đơn về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa bà T và các bị đơn, cụ thể là thanh toán tiền gốc và tiền lãi cho bà T1. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của các bị đơn là phù hợp. Do đó, kháng nghị này của Viện kiểm sát là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với Hợp đồng ủy quyền lại ngày 13/4/2018 được công chứng số 4673, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng T2 giữa Bà Nguyễn Thị Thu T1 và Ông Nguyễn Cảnh P:

[2.2.1] Về hình thức, Hợp đồng ủy quyền lại được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng công chứng là phù hợp quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2.2] Về nội dung, xét thấy trước đó tại giấy cam kết ngày 09/4/2018, bà T1 đã cam kết *“chỉ được dùng ủy quyền công chứng số: 5636, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 09/4/2018 để liên hệ với cơ quan chức năng tiến hành làm thủ tục đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất miếng đất giấy chứng nhận số: BB255135, số vào sổ: CH400973; số thửa đất 1850, tờ bản đồ 09-03; diện tích 500m²”* và *“không dùng hợp đồng ủy quyền số công chứng 5636 ký ngày 09/4/2018 giữa bà L1 và bà T1 để ủy quyền lại cho người khác”*. Việc bà T1 ký ủy quyền lại cho Ông Nguyễn Cảnh P là trái với các cam kết của chính mình. Do đó, Hợp đồng ủy quyền lại ngày 13/4/2018 giữa bà T1 và ông P là vô hiệu.

[2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2018 giữa Ông Nguyễn Cảnh P và Bà Nguyễn Vũ Thy L2 được công chứng số 017425, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S (nay là Văn phòng Công chứng N1):

[2.3.1] Về hình thức, Hợp đồng này được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng công chứng là phù hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 119 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3.2] Về nội dung, ông P là đại diện theo ủy quyền của chủ sử dụng đất nên đã chuyển nhượng cho bà Thy L2 diện tích đất 500m², thửa đất 1850, tờ bản

đồ số 09-3, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá thể hiện trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá, giá trị đất ở là 10.000.000 đồng/m² và giá trị đất cây lâu năm là 8.000.000 đồng/m² thì tổng giá trị đất (bao gồm 121,8m² đất ở và 370,5m² đất trồng cây lâu năm) là 4.182.000.000 đồng. Xét thấy, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 200.000.000 đồng là chênh lệch gấp 20,91 lần so với giá được kết luận bởi Hội đồng định giá. Mặt khác, giá chuyển nhượng này còn thấp hơn nhiều so với giá đất theo Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 17/02/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương (có hiệu lực tại thời điểm ký kết hợp đồng). Việc ông P có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do được bà T1 ủy quyền lại trên cơ sở bà L1 ủy quyền cho bà T1. Do đó, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá thấp hơn rất nhiều so với giá thực tế trên thị trường gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của người ủy quyền bà L1 là trái với đạo đức xã hội nên bị vô hiệu theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2018 nêu trên bị vô hiệu.

[2.4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2019 giữa Bà Nguyễn Vũ Thy L2, Ông Nguyễn Cảnh P và Bà Nguyễn Kim G được công chứng số 14802, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T2:

[2.4.1] Về hình thức, Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng là phù hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 119 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4.2] Về nội dung, trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng từ Ông Nguyễn Cảnh P thì ngày 25/01/2019, Bà Nguyễn Vũ Thy L2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên số CO 902178, số vào sổ cấp GCN: CS 13122. Ngày 26/12/2019, ông P và bà L2 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho Bà Nguyễn Kim G với giá thể hiện trong hợp đồng là 70.000.000 đồng. Đối chiếu với kết quả định giá của Hội đồng định giá thì tổng giá trị đất của thửa số 1850 là 4.182.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 70.000.000 đồng là chênh lệch gấp 59,74 lần so với giá được kết luận bởi Hội đồng định giá và thấp hơn so với giá bà L2 nhận chuyển nhượng từ ông P. Mặt khác, giá chuyển nhượng này còn thấp hơn rất nhiều so với giá đất theo Quyết định số 32/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương (có hiệu lực tại thời điểm ký kết hợp đồng). Xét thấy, giá thỏa thuận thấp hơn rất nhiều so với giá thực tế trên thị trường gây ảnh hưởng sai lệch nghiêm trọng đến giá đất tại khu vực là trái với đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2019 nêu trên bị vô hiệu.

[2.5] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2020 giữa Bà Nguyễn Kim G với Bà Trần Quý T, số công chứng 8031, quyền số

08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2020 tại Văn phòng Công chứng T2, tỉnh Bình Dương.

[2.5.1] Về hình thức, Hợp đồng được lập thành văn bản và công chứng tại Văn phòng công chứng là phù hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 119 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.5.2] Về nội dung, trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng từ bà L2 và ông P, ngày 20/01/2020, Bà Nguyễn Kim G đã được cập nhật chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 902178, số vào sổ cấp GCN: CS 13122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019. Ngày 19/8/2020, bà G đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà T với giá chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng là 5.000.000.000 đồng, hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng T2, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng ký ngày 19/8/2020. Sau khi nhận chuyển nhượng bà T đã hoàn thành các thủ tục đăng ký, sang tên đổi với thửa số 1850. Ngày 08/10/2020, bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.5.3] Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà T, bà G là người có quyền sử dụng đất hợp pháp và đảm bảo các điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo Điều 168 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G, đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản của UBND phường P xác nhận đất không tranh chấp. Quá trình tố tụng, bà T đều trình bày không biết việc giao dịch vay cũng như ủy quyền giả tạo giữa bà L1 với bà T1 vì thực tế bà T nhận chuyển nhượng từ bà G. Ngoài ra, giá bà T thanh toán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) là phù hợp với giá thực tế thị trường mà Hội đồng định giá xác định. Hiện nay, bà T đã hoàn tất các nghĩa vụ trong hợp đồng đối với bà G, đã tiến hành thủ tục đăng ký và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T cũng xác định tại thời điểm chuyển nhượng nhà trên đất không có giá trị sử dụng và không ai sinh sống và bà T có đến dọn dẹp trên đất. Điều này là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố T ngày 27/5/2022. Do đó, bà T là người thứ ba ngay tình và là chủ sử dụng đất của thửa đất 1850. Căn cứ theo khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai 2013, khoản 2 Điều 133 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và bà T phát sinh hiệu lực, được pháp luật công nhận và bảo vệ. Như vậy, tuy các giao dịch trước đây đối với thửa đất 1850 và giao dịch từ ông P, bà L2 đối với bà G là vô hiệu nhưng bà G đã được cập nhật chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó đã chuyển nhượng cho người thứ ba ngay tình là bà T nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2020 giữa Bà Nguyễn Kim G và Bà Trần Quý T không bị vô hiệu.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận việc bị đơn bà L, bà L1 yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng ngày 19/8/2020 là vô hiệu và yêu cầu hủy

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà Nguyễn Vũ Thy L2 và Bà Nguyễn Kim G là có căn cứ.

[2.5.4] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và bà T có đối tượng không thể thực hiện được do có căn nhà cấp 4 của bà L, bà L1 đang sinh sống trên đất từ năm 2016 đến nay nên Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hợp đồng trên bị vô hiệu là không có căn cứ. Trong suốt quá trình tố tụng, bà L và bà L1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho thấy hai bà cùng gia đình đã và đang sinh sống tại nhà, đất nêu trên từ năm 2016 cho đến nay. Trường hợp bà L, bà L1 sinh sống trên nhà, đất trong khoảng thời gian đó và cho rằng mình là chủ sử dụng đất hợp pháp thì sẽ không viết bản cam kết ngày 27/5/2022 với nội dung *“Nếu trong 60 ngày tôi không có biên nhận thụ lý đơn của Tòa án thì Ông Phan Văn C có quyền thực hiện quyền của mình đối với mảnh đất trên...”*. Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[2.6] Đối với các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 09-3 có diện tích 500m² tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương:

[2.6.1] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2024 thể hiện trên đất có các tài sản gồm: 01 (một) căn nhà cấp 4 kết cấu móng, cột, tường gạch, nền gạch hoa, mái tôn, cửa sắt, trần nhựa; 02 (hai) trụ cổng bê tông và hàng rào kích thước 12,2m³; 01 (một) sân xi măng kích thước 19,22m². Theo Biên bản định giá tài sản ngày 07/6/2024, Hội đồng định giá xác định tổng giá trị tài sản gắn liền với đất là 268.680.084 đồng. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, các đương sự không yêu cầu định giá tài sản. Như đã phân tích trên việc chuyển nhượng đất cho bà T là hợp pháp và bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bà T thanh toán giá trị căn nhà và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bà L, bà L1 theo giá mà Hội đồng định giá xác định là 268.680.084 đồng là phù hợp, nguyên đơn không kháng cáo là có lợi cho bị đơn.

[2.6.2] Xét thấy, khi bà G chuyển nhượng với bà T thì thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 09-3 có diện tích 500m² tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương thì bà G đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 120526, sổ vào sổ CS 14952 ngày 25/01/2019. Đến ngày 19/8/2020 bà G chuyển nhượng cho bà T toàn bộ thửa đất số 1850, diện tích 500m² với giá 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và hai bên đã thực hiện xong. Ngày 08/10/2020, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bà T tiến hành dọn dẹp đất nhưng phía bà L, bà L1 cho rằng bà T không có quyền sử dụng đất hợp pháp, xâm chiếm đất, xâm phạm chỗ ở, hủy hoại tài sản của bị đơn. Bà L1 đã tố giác bà T đến Công an thành phố T. Ngày 27/5/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố T ban hành Thông báo số 750/TB-CSĐT-ĐTTH theo đó xác định việc thực hiện các quyền của bà T đối với thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 09-3 là hợp pháp, không có dấu hiệu của tội phạm, do đó đơn tố giác của bà L là không có căn cứ. Tại Bản

cam kết ngày 27/5/2022 do bà L1 viết có nội dung: “Thời gian 60 ngày kể từ ngày hôm nay 27/5/2022, để tôi có thời gian khởi kiện Bà Nguyễn Thị Thu T1, thửa đất 1850, tờ bản đồ 09-3, địa chỉ phường P, TDM, BD. Diện tích 500m² (năm trăm mét vuông). Nếu trong 60 ngày tôi không có biên nhận thụ lý đơn của Tòa án thì Ông Phan Văn C có quyền thực hiện quyền của mình đối với mảnh đất trên...” Sau khi kết thúc thời gian cam kết của bị đơn, bà T tiến hành dựng hàng rào trên đất không cho bà L, bà L1 vào lấn chiếm. Khoảng tháng 9 năm 2022, bị đơn phá dỡ hàng rào và tiếp tục vào khu đất và có hành vi lấn chiếm. Rất nhiều lần bà T yêu cầu các bị đơn dời khỏi khu đất trên nhưng bị đơn không thực hiện nên bà T khởi kiện để yêu cầu giải quyết chấm dứt hành vi trái pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà L, bà L1 bàn giao nhà đất nêu trên cho bà T là có căn cứ.

[2.6.3] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật, không yêu cầu giao nhà, đất nhưng bản án tuyên buộc bị đơn giao nhà, đất. Tuy nhiên, từ những phân tích tại các mục của phần [2.5] và mục [2.6.1] và [2.6.2] nêu trên xét thấy bà T là chủ quản lý, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất tại thửa số 1850. Do đó, kháng nghị này của Viện kiểm sát là không có cơ sở chấp nhận.

[2.7] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[2.7.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2018 giữa Bà Phan Thu L1 và Bà Nguyễn Thị Thu T1:

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 và khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả của Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2018 vô hiệu là phù hợp. Theo đó, bà L1 không có quyền yêu cầu bà T trả lại tài sản mà bà T đã nhận chuyển nhượng ngay tình mà người có lỗi và gây thiệt hại cho bà L1 là bà T1 do bà T1 đã vi phạm các cam kết với bà L1, sử dụng hợp đồng ủy quyền giả tạo để chuyển nhượng thửa đất số 1850 cho những người khác.

Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T1 có nghĩa vụ thanh toán 4.182.000.000 đồng cho bà L và bà L1, còn bà L và bà L1 có nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi vay và thực hiện việc “đổi trừ nghĩa vụ” giữa các bên là không phù hợp. Bởi lẽ, căn cứ theo khoản 1 Điều 379 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nghĩa vụ đang có tranh chấp là nghĩa vụ không được bù trừ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đổi trừ nghĩa vụ của các bên đương sự là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp này, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại rằng bà T1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền 4.182.000.000 đồng cho bà L và bà L1 là giá trị thửa đất theo kết luận của Hội đồng định giá vào ngày 07/6/2024, bà L và bà L1 có nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi vay cho bà T1; các nghĩa vụ này là riêng rẽ và không thực hiện bù trừ lẫn nhau.

[2.7.2] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố nhưng khi tuyên án có giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền giữa bà L với bà T1 là vô hiệu, buộc bà L, bà L1 phải trả cho bà T1 tiền vay, tiền lãi là mâu thuẫn, xâm

phạm quyền lợi của bị đơn. Xét thấy, án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2018 vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ. Bởi lẽ, quá trình tố tụng, tại cấp sơ thẩm, các bị đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà L, bà L1 với bà T1. Do đó, kháng nghị này của Viện kiểm sát là không có cơ sở chấp nhận.

[2.7.3] Đối với các hợp đồng còn lại bao gồm: Hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2018 giữa Bà Nguyễn Thị Thu T1 với Ông Nguyễn Cảnh P, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2018 giữa Ông Nguyễn Cảnh P với Bà Nguyễn Vũ Thy L2, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2019 giữa Ông Nguyễn Cảnh P, Bà Nguyễn Vũ Thy L2 với Bà Nguyễn Kim G thì các đương sự trên đều có đơn xin vắng mặt, không gửi văn bản trình bày ý kiến và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và giành quyền khởi kiện cho các đương sự nếu có tranh chấp ở một vụ án khác là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định nhà đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của nguyên đơn bà T nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật là có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, việc ký kết các hợp đồng giữa bà L1 với bà T1, bà T1 với ông P, ông P với bà L2, bà L2 và ông P với bà G có vi phạm các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn. Phía bị đơn kháng cáo nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là chưa phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên Bà Huỳnh Thị L và Bà Phan Thu L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 119, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 169, Điều 357, Điều 379, Điều 468, Điều 502, Điều 503, Điều 562 đến Điều 568 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Huỳnh Thị L và Bà Phan Thu L1.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Quý T đối với bị đơn Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1.

3.2. Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1 cùng những người sinh sống trên thửa đất số 1850, tờ bản đồ 09-3 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 120526, sổ vào sổ cấp GCN CS14952 ngày 08/10/2020 cấp cho Bà Trần Quý T.

Thửa đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất bà Huỳnh Thị S1;
- Phía Tây giáp đất ông Lục Thanh S2;
- Phía Nam giáp đất bà Đinh Thị Anh T3;
- Phía Bắc giáp thửa 593.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

3.3. Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1 cùng những người sinh sống trên thửa đất số 1850, tờ bản đồ 09-3 không tự di dời khỏi phần đất tranh chấp sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra, bà L, bà L1 cùng những người đang sinh sống trên thửa đất phải tự chịu theo Luật Thi hành án dân sự. Trường hợp có tài sản phát sinh sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì đương sự phải tự tháo dỡ, di dời, nếu không tự tháo dỡ, di dời sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra, phải tự chịu theo quy định của pháp luật.

3.4. Buộc nguyên đơn Bà Trần Quý T có nghĩa vụ trả cho bị đơn Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1 giá trị tài sản gắn liền với đất là 268.680.084 đồng (Hai trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm tám mươi nghìn không trăm tám mươi bốn đồng).

3.5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1 đối với nguyên đơn Bà Trần Quý T. Tuyên bố các hợp đồng sau vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2018 giữa Bà Phan Thu L1 và Bà Nguyễn Thị Thu T1 đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được công chứng tại Văn phòng Công chứng N, số 5636, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng ủy quyền lại ngày 13/4/2018 giữa Bà Nguyễn Thị Thu T1 và Ông Nguyễn Cảnh P đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được công chứng số 4673, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng T2, tỉnh Bình Dương;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2018 giữa Ông Nguyễn Cảnh P và Bà Nguyễn Vũ Thy L2 đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được công chứng số 017425, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2019 giữa Bà Nguyễn Vũ Thy L2, Ông Nguyễn Cảnh P và Bà Nguyễn Kim G đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được công chứng số 14802, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T2, tỉnh Bình Dương.

3.6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2020 giữa Bà Nguyễn Kim G với Bà Trần Quý T đối với thửa đất 1850, tờ bản đồ số 09-3, có diện tích 500m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, số công chứng 8031, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2020 tại Văn phòng Công chứng T2, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

3.7. Không chấp nhận yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 902178, số vào sổ cấp GCN: CS 13122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho Bà Nguyễn Vũ Thy L2.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 902178, số vào sổ cấp GCN: CS 13122 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho Bà Nguyễn Vũ Thy L2, cập nhật chuyển nhượng mang tên Nguyễn Kim G ngày 20/01/2020.

3.8. Buộc Bà Huỳnh Thị L và Bà Phan Thu L1 phải trả cho Bà Nguyễn Thị Thu T1 tổng số tiền là 1.027.544.000 đồng (Một tỷ hai mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), trong đó tiền gốc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), tiền lãi trên nợ gốc trong hạn là 101.520.000 đồng (Một trăm lẻ một triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng), tiền lãi chậm trả là 326.024.000 đồng (Ba trăm hai mươi sáu triệu hai mươi bốn nghìn đồng).

3.9. Buộc Bà Nguyễn Thị Thu T1 phải trả cho Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1 giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất 1850, tờ bản đồ 09-3 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là 4.182.000.000 đồng (Bốn tỷ một trăm tám mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền trên, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1 phải chịu 4.320.933 đồng (Bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn chín trăm ba mươi ba đồng) chi phí xem xét thẩm định và định giá. Do nguyên đơn Bà Trần Quý T đã tạm ứng nên buộc bị đơn bà L, bà L1 phải nộp để trả lại cho bà T.

5. Về chi phí đăng phát thông báo theo Điều 180 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015:

5.1. Nguyên đơn Bà Trần Quý T tự nguyện chịu số tiền 4.147.000 đồng (Bốn triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) đăng phát thông báo tại cấp sơ thẩm (được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bà T đã nộp), đã thực hiện xong.

5.2. Buộc nguyên đơn Bà Trần Quý T phải chịu 4.034.945 đồng (Bốn triệu không trăm ba mươi bốn nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng) đăng phát thông báo tại cấp phúc thẩm (được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông Cư đã nộp thay cho bà T), đã thực hiện xong.

6. Về án phí sơ thẩm:

6.1. Nguyên đơn Bà Trần Quý T phải chịu 13.434.004 đồng (Mười ba triệu bốn trăm ba mươi bốn nghìn không trăm lẻ bốn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0002161 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà T phải nộp thêm 13.134.004 đồng (Mười ba triệu một trăm ba mươi bốn nghìn không trăm lẻ bốn đồng).

6.2. Bị đơn Bà Huỳnh Thị L, Bà Phan Thu L1 phải chịu 43.126.320 đồng (Bốn mươi ba triệu một trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0002604 ngày 21/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0002378 ngày 16/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bị đơn phải nộp thêm 40.726.320 đồng (Bốn mươi triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi đồng).

6.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T1 phải chịu án phí 112.182.000 đồng (Một trăm mười hai triệu một trăm tám mươi hai nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị L và Bà Phan Thu L1 mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số Tòa án số 0003272 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0003271 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

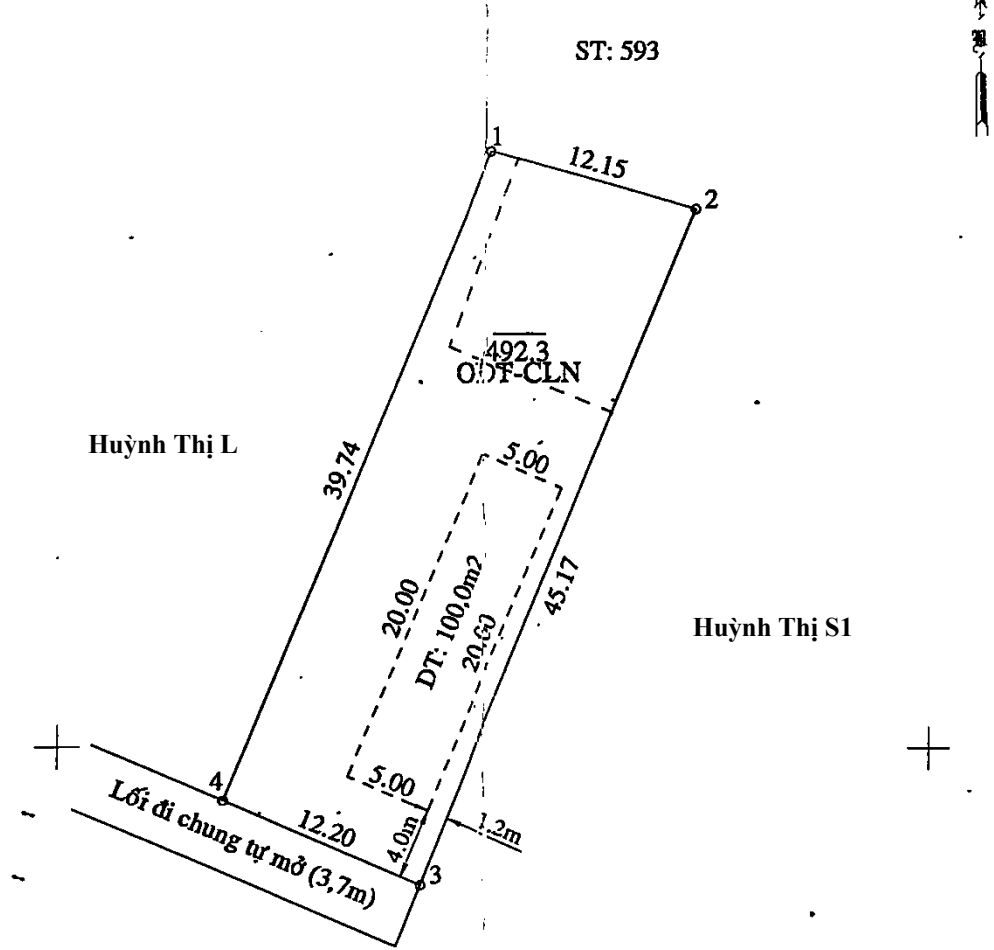
(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng

SƠ ĐỒ BẢN VẼ

(Kèm theo Bản án số 201/2025/DS-PT ngày 28/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giữa nguyên đơn Bà Trần Quý T và bị đơn Bà Huỳnh Thị L, Phan Thu L1)

Thửa 1850:



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ CÁC GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1217883.633	599974.503	12.15
2	1217880.459	599986.231	41.47
3	1217842.112	599970.444	12.20
4	1217846.938	599959.239	39.74
1	1217883.633	599974.503	

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng