

Bản án số: 261/2025/DS-PT
Ngày 06 - 5 -2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và 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 Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Nguyễn Trung Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Hồng Thái – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 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: 380/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 363/2023/QĐ-PT ngày 26/10/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 19/2025/TB-TA ngày 19 tháng 3 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 28/2025/TB-TA ngày 15 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hồ Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ C, khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Nhà nghỉ T2, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 42 thuộc tổ C, khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu vắng mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ B, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Thanh X, là Luật sư Công ty L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

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

1. Bà Trần Thị D, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ B, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu vắng mặt.

2. Ông Đỗ Thanh S, sinh năm 1961; địa chỉ: số A đường Đ, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thảo N, sinh năm 1989; địa chỉ: tổ B, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu vắng mặt.

4. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3); địa chỉ: A Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện hợp pháp theo pháp luật*: Ông Nguyễn Văn H1, chức vụ: Trưởng Văn phòng, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Ông Trần Xuân C, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ E, khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Bà Huỳnh Thị Xuân T1, sinh năm 1975, địa chỉ: 1 khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Chí T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 02/4/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Chí T trình bày:

Ông Nguyễn Chí T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.386,6m² thuộc thửa đất số 1647, tờ bản đồ số 42 tại khu phố E, phường U, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS05312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/3/2017. Nguồn gốc phần đất này là do ông T nhận chuyển nhượng vào năm 2012 và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01522 ngày 02/10/2012.

Ngày 22/3/2017, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Tuyết P thì Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Tân Uyên đã thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01522 nêu trên và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp mới lại cho ông T diện tích đất còn lại là 1.386,6m² thuộc thửa đất số 1647 (thửa mới tách ra từ thửa 140), tờ bản đồ số 42 tại khu phố E, phường U theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS05312 nêu trên.

Sau đó ông T phát hiện ông Hồ Văn H (tên thường gọi là H2) chiếm dụng trái pháp luật 36 căn nhà nghỉ và phần đất có diện tích 1.386,6m² thuộc thửa đất số 1647 của ông T. Ông T hoàn toàn không chuyển nhượng hay tặng cho gì tài sản này cho ông H. Sau nhiều lần yêu cầu nhưng ông H vẫn không trả lại tài sản cho ông T nên ông T đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường U hòa giải, việc hòa giải không tiến hành được do ông H không đến làm việc. Nhận thấy hành vi của ông H là trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên ông T khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông Hồ văn H phải trả lại cho ông Nguyễn Chí T phần đất diện tích 1.386,6m² thuộc thửa đất số 1647, tờ bản đồ số 42 tại khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng tài sản trên đất là 36 căn phòng của nhà nghỉ.

Sau khi đo đạc, diện tích đất thực tế có thay đổi theo hướng giảm so với yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể là buộc ông Hồ Văn H phải trả lại cho ông Nguyễn Chí T diện tích đất đo đạc thực tế theo bản vẽ ngày 10/2/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Tân Uyên là 1.381,3m² thuộc thửa đất số 1647, tờ bản đồ số 42 tại khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tài

sản gắn liền với đất là 36 căn nhà nghỉ với diện tích là 424,9m² và các công trình phụ gồm: nhà ở 74,2m², sân bê tông 831,9m², mái che 49,5m², trụ cổng chính 0,8m². Ông T xác định chỉ tranh chấp với ông H về việc đòi lại tài sản bị chiếm giữ, không xác định mối quan hệ tranh chấp nào khác.

Ngày 15/3/2022, ông Nguyễn Chí T có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

- *Tại đơn phản tố ngày 26/02/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hồ Văn H trình bày:*

Ông Hồ Văn H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thông qua ông Trần Xuân C, ông H biết ông Đỗ Thanh S có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H đã gặp và trao đổi với ông S. Ông S cho ông H xem thửa đất cùng các giấy tờ liên quan, lúc này thửa đất 140, tờ bản đồ số 42 đứng tên ông Nguyễn Chí T nhưng ông T đã ủy quyền bằng hợp đồng ủy quyền ngày 03/8/2013 cho ông Đỗ Thanh S toàn quyền chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên và giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thảo N về việc ủy quyền cho ông S toàn quyền quyết định về tài sản đang kinh doanh nhà nghỉ trên đất. Ông S cũng đưa bản chính hợp đồng ủy quyền cho ông H kiểm tra nên ông H đồng ý nhận chuyển nhượng.

Sau khi tìm hiểu về tình trạng diện tích đất nhận chuyển nhượng, ông H đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất là 2.300m² cùng với căn nhà đang kinh doanh nhà nghỉ, có 26 phòng xây thô trên đất với giá là 1.800.000.000 đồng, tuy nhiên do ông C không lấy tiền môi giới nên ông H đồng ý giá ông C kê lên để lấy tiền chênh lệch là 300.000.000 đồng, tổng giá trị đất chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng, trong đó giá ông S bán cho ông H là 1.800.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng ông C lấy (đây là tiền chênh lệch do ông C môi giới). Thực hiện hợp đồng, ông S và ông H ký thỏa thuận đặt cọc theo “Giấy nhận tiền đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 04/8/2013, việc chuyển nhượng được thanh toán thành 03 lần: lần 1 vào ngày 05/8/2013 nhận cọc 100.000.000 đồng, lần 2 nhận 700.000.000 đồng, lần 3 sau khi lập thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng thì thanh toán hết số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Ông H đã đặt cọc cho ông S số tiền 100.000.000 đồng theo giấy nhận tiền cọc ngày 04/8/2013 và 700.000.000 đồng theo giấy nhận cọc ngày 06/8/2013; thanh toán cho ông C 80.000.000 đồng theo biên nhận giao nhận ngày 05/8/2013; thanh toán 5.000.000 đồng theo biên nhận ngày 05/11/2013.

Ngoài ra, theo nội dung thỏa thuận đặt cọc, hai bên sẽ bàn giao tài sản khi nhận cọc lần thứ 2, vì vậy ngày 06/8/2013, ông S lập biên bản bàn giao đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông H, theo nội dung biên bản này, ông S đã bàn giao tài sản trên đất cho ông H bao gồm: 26 căn nhà nghỉ xây thô chưa hoàn thiện; 81m² nhà trệt xây thô, lầu nhà nuôi yến; hàng rào đã bị sạt đổ chiều dài 12m, có hai cổng, sân cỏ chưa hết, không điện nước; cửa đang sơn gia công chưa lấy nên chủ cơ sở đem bán nên ông Hai C1 lại 26.000.000 đồng; bàn giao cho ông H sử dụng được quyền sử dụng và hoàn thiện công trình và bảo quản tài sản này là của ông H; biên bản bàn giao này không xác định diện tích cụ thể nhưng nội dung là bàn giao tài sản theo biên bản đặt cọc.

Sau khi thanh toán, hai bên tiến hành đo đạc tách thửa nhưng ông S không thực hiện được, ông H không biết lý do cụ thể mà chỉ nghe ông S nói lại là do chính quyền địa phương nghi vấn phân lô bán nền, Ủy ban nhân dân phường U và Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên không cho tách thửa và có thông báo bằng Bảng cấm phân lô bán nền cho toàn bộ thửa đất. Sự việc kéo dài cho đến nay ông S cũng không liên lạc với ông H để giải quyết vấn đề. Ông H nhận đất, tài sản trên đất sử dụng đến

nay không ai có ý kiến gì. Sau khi nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, ông H tiến hành xây dựng hoàn thiện những căn nhà nghỉ và nhà ở trên đất như hiện trạng hiện nay, chi phí hoàn thiện công trình khoảng gần 4.000.000.000 đồng, ông H không ký hợp đồng xây dựng mà chỉ thuê thợ làm công, ông H tự mua vật tư nhưng thời gian lâu nên không còn lưu giữ hóa đơn chứng từ, việc thi công và hoàn thiện trong năm 2013.

Ông H không đồng ý với yêu cầu kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận cho ông H được quyền sử dụng diện tích đất 1.381,3m² theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa ông H và ông S thuộc thửa đất số 1647, tờ bản đồ số 42 tại khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là 26 căn nhà nghỉ với diện tích là 424,9m², và các công trình phụ gồm: nhà ở 74,2m², sân bê tông 831,9m², mái che 49,5m², trụ cổng chính 0,8m². Đây là diện tích đất tương ứng với số tiền ông H thanh toán cho ông S. Ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày:* Bà D thống nhất ý kiến trình bày của ông Nguyễn Chí T, không bổ sung gì thêm và có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh S trình bày:* Tháng 8/2013, ông S nhận chuyển nhượng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 42 tại phường U từ ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị D; do ông T đã xây dựng công trình trái phép trên đất nên không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được mà phải lập hợp đồng ủy quyền. Sau đó, ông S đã ký hợp đồng cam kết chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên được xây riêng biệt nhà nghỉ T2 1 cho ông Hồ Văn H với giá 1.800.000.000 đồng, ông H đã thanh toán 800.000.000 đồng và cam kết khi tách thửa sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông S tương ứng với diện tích đất còn lại.

Khi ông S giao dịch với ông T thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên đang thế chấp vay Ngân hàng N1 - Chi nhánh T3. Ông S đã trực tiếp thanh toán cho ngân hàng 2.100.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và thanh toán cho ông T 3.600.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng giữa ông S và ông H là hợp pháp, trong thời gian hợp đồng ủy quyền giữa ông T với ông S có hiệu lực, do việc tách thửa có nhiều khó khăn nên đến nay ông H chưa thanh toán đủ tiền cho ông S. Ông S nhận thấy việc ông T tranh chấp với ông H là không đúng. Do thời gian kéo dài không tách thửa được, năm 2017 ông T hứa sẽ thực hiện thủ tục giấy tờ cho ông S nên ông S đã giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T có sự chứng kiến của ông Trần Xuân C nhưng ông T không thực hiện đúng lời hứa mà lại chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên cho người khác. Ông S yêu cầu Tòa án chấp nhận thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng giữa ông S với ông H và có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thảo N trình bày:* Bà N thống nhất ý kiến trình bày của ông Nguyễn Chí T, không bổ sung gì thêm, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân C trình bày:* Tháng 8/2013, ông C môi giới cho ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất hơn 2.000m² đất cùng 26 căn nhà nghỉ chưa hoàn thiện, một nhà nuôi yến cho ông H với giá 1.800.000.000 đồng. Ông H đã thanh toán 800.000 đồng, số tiền còn lại ông H sẽ thanh toán khi nào hai bên làm thủ tục tách thửa. Ông C không rõ việc chuyển nhượng giữa

ông T với ông S. Ngoài ra, ông C có chứng kiến ông S trả tiền cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh T3 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T ra giao cho ông S giữ. Sau đó một thời gian dài không làm thủ tục được nên ông S giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T để làm thủ tục tách thửa nhưng ông T không thực hiện mà lại chuyển nhượng hơn 1.000m² đất cho người khác. Ông C đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Sở Sao trình bày tại Công văn số 265/VPCCSS ngày 27/5/2020:* Ngày 03/8/2013, Công chứng viên Văn phòng C2 có chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 006572, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 08/12/2016, công chứng viên Văn phòng C2 có chứng nhận: Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 006572 nêu trên theo số công chứng 011925, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng ủy quyền số 011926, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD. Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng và xét thấy hồ sơ của ông Nguyễn Chí T cung cấp là đầy đủ, hợp pháp nên tiếp nhận và tiến hành thụ lý hồ sơ đúng quy định pháp luật. Thông qua việc ghi nhận nội dung thỏa thuận, công chứng viên xác định ông Nguyễn Chí T, bà Trần Thị D, ông Đỗ Thanh S, ông Trần Xuân C có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định pháp luật, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, sáng suốt, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép. Nội dung, mục đích thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; công chứng viên đã giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp cho các bên, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng; hợp đồng được soạn thảo theo thỏa thuận của các bên, các bên đã đọc lại nội dung hợp đồng và đồng ý điểm chỉ, ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên ngay tại Văn phòng Công chứng Sở Sao. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C2 không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện các quyền của người sử dụng đất và tài sản, do đó tài sản đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng các hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí T, Văn phòng C2 đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn H đối với bị đơn ông Nguyễn Chí T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như sau:

1.1 Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung tại “Giấy nhận tiền đặt cọc v/v đặt cọc và chuyển nhượng đất” ngày 04/8/2013 giữa ông Đỗ Thanh S (người được ủy quyền) và ông Hồ Văn H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.381,3m² là một phần của thửa đất số 140, tờ bản đồ số 42 tại khu phố E, phường U, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương (nay là thửa đất số 1647, tờ bản đồ 42 tại khu phố E, phường U, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS05312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Chí T ngày 22/3/2017.

1.2 Ông Hồ Văn H được quyền sử dụng diện tích đất 1.381,3m² là một phần của thửa đất số 140, tờ bản đồ số 42 tại khu phố E, phường U, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương (nay là thửa đất số 1647, tờ bản đồ 42 tại khu phố E, phường U, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương) và được sở hữu các tài sản trên đất gồm: Nhà ở

diện tích: 74,2m²; nhà nghỉ D1: 295,2m²; mái che, nền bê tông diện tích: 403,7m²; sân bê tông diện tích 134,4m²; nhà tiền chế nền bê tông diện tích 473m²; trụ cổng diện tích 0,8m² (ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3 Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Hồ Văn H về việc ông H có trách nhiệm chịu các khoản thuế liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4 Ông Hồ Văn H được quyền thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng diện tích đo đạc thực tế 1.381,3m² thuộc thửa đất số 1647, tờ bản đồ 42 tại khu phố E, phường U, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương sau khi thực hiện xong nghĩa vụ các khoản thuế liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS05312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Chí T ngày 22/3/2017 để điều chỉnh cấp lại cho ông Hồ Văn H theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí T đối với ông Hồ Văn H về việc đòi tài sản là diện tích đất 1.381,3m² thuộc thửa đất số 1647, tờ bản đồ 42 tại khu phố E, phường U, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương và các tài sản trên đất.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 14/8/2023 bị đơn ông Nguyễn Chí T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh S xác định quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích đất 1.381,3m² thuộc thửa đất số 1647, tờ bản đồ 42 tại khu phố E, phường U, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương và các tài sản trên đất có nguồn gốc là ông S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí T dưới hình thức ủy quyền toàn phần. Ông S đã giao trả hết tiền cho ông T. Ngày 04/8/2013, ông S chuyển nhượng cho ông H một phần đất diện tích 2.300m² với giá 1.800.000.000 đồng. Ông H đã giao cho ông S 800.000.000 đồng, ông S đã giao cho ông H quản lý đất và tài sản gắn liền với đất từ năm 2013 và thỏa thuận sau khi lập thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng thì thanh toán hết số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, do tài sản xây dựng không phép nên chưa tiến hành thủ tục tách thửa được, hiện nay ông H chỉ quản lý diện tích đất 1.381,3m² và tài sản trên đất; phần diện tích hơn 1.000m² là đất trống thì ông S và ông T đã tách thành thửa khác và đã chuyển nhượng cho người khác. Ông S yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để làm rõ trách nhiệm của các bên.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Chí T có đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký ông T trong bản thỏa thuận giữa ông T, ông S và ông H ngày 05/4/2017, yêu cầu định giá lại tài sản là quyền sử dụng đất nhưng không nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Theo thỏa thuận thì ông S chỉ nhận đặt cọc của ông H số tiền 800.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.300m², không có căn cứ đây là tiền chuyển nhượng diện tích đất 1.381,3m² như nhận định tại Bản án sơ thẩm. Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số vào sổ CS05312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Chí T đã được ông Hồ Văn H cầm cố cho bà T1 để vay 2.500.000.000 đồng nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa bà T1 tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, bà Huỳnh Thị Xuân T1 nộp đơn yêu cầu ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và yêu cầu được tham gia tố tụng với lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS05312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Chí T ngày 22/3/2017 đã được ông Hồ Văn H cầm cố cho bà T1 để vay 2.500.000.000 đồng.

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 phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, ông Nguyễn Chí T, bà Trần Thị D ủy quyền toàn phần cho ông Đỗ Thanh S toàn bộ diện tích đất thửa 140, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Nguyễn Chí T ngày 02/10/2012 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01522; bà Nguyễn Thảo N ủy quyền cho ông S quản lý Nhà nghỉ T2 tọa lạc trên khu đất. Trên sơ sở ủy quyền này, ông S đã chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 2.300m² với giá 1.800.000.000 đồng, việc chuyển nhượng bằng “Giấy nhận tiền đặt cọc v/v đặt cọc và chuyển nhượng đất”. Ông H đã thanh toán cho ông S 800.000.000 đồng và quản lý diện tích đất 1.381,3m² và tài sản gắn liền với đất từ năm 2013. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là đúng quy định của pháp luật. Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại cấp phúc thẩm, bà Huỳnh Thị Xuân T1 cho rằng năm 2021, ông H có vay bà T1 2.500.000.000 đồng và có cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS05312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Chí T, xét giao dịch vay này không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T, nếu có tranh chấp thì giải quyết ở vụ án khác. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Nguyễn Chí T kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Nguyên đơn ông Hồ Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D, bà Nguyễn Thảo N, ông Trần Xuân C, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) có yêu cầu vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Ông Nguyễn Chí T khởi kiện ông Hồ Văn H về việc yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng đất diện tích là 1.381,3m² thuộc thửa đất số 1647, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại khu phố E, phường U, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Ông Hồ Văn H

có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí T (ủy quyền cho ông Đỗ Thanh S) và ông Hồ Văn H ngày 04/8/2013. Ngày 15/3/2022, nguyên đơn Nguyễn Chí T có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi tài sản đối với bị đơn ông Hồ Văn H. Ông Hồ Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 19/TB-TLVA ngày 17/3/2022 về việc thay đổi địa vị tố tụng, xác định nguyên đơn ông Hồ Văn H, bị đơn ông Nguyễn Chí T và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu đã rút của ông Nguyễn Chí T là đúng quy định của pháp luật.

[1.4] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Chí T có đơn yêu cầu trung cầu giám định chữ ký ông T trong bản thỏa thuận giữa ông T, ông S và ông H ngày 05/4/2017, yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp là nguyên sử dụng đất nhưng không nộp tạm ứng chi phí tố tụng là từ bỏ nghĩa vụ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông T.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 1.381,3m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.386,6m²) thuộc một phần của thửa đất số 140, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Nguyễn Chí T ngày 02/10/2012 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01522. Tài sản gắn liền với đất là Cơ sở kinh doanh nhà nghỉ T2 gồm 26 phòng với diện tích là 424,9m² và các công trình phụ gồm: nhà ở 74,2m², sân bê tông 831,9m², mái che 49,5m², trụ cổng chính 0,8m² do hộ kinh doanh bà Nguyễn Thảo N đứng tên kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 46E80136132 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 25/10/2012. Phần đất tranh chấp và tài sản trên đất hiện tại do ông Hồ Văn H quản lý, sử dụng. Ông H cho rằng phần đất tranh chấp và tài sản trên đất là của ông H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí T (ông Nguyễn Chí T ủy quyền cho ông Đỗ Thanh S thực hiện) theo “Giấy nhận tiền đặt cọc v/v đặt cọc và chuyển nhượng đất” ngày 04/8/2013, “biên bản bàn giao tài sản” ngày 06/8/2013. Ông Hồ Văn H yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sở hữu tài sản trên đất. Bị đơn ông Nguyễn Chí T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng, hợp đồng ủy quyền giữa ông T và ông S chỉ để đảm bảo cho việc vay tiền nên ông T không đồng ý việc ông S chuyển nhượng đất cho ông H.

[2.2] Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Ngày 03/8/2013, ông Nguyễn Chí T và vợ là bà Trần Thị D ký hợp đồng ủy quyền toàn phần cho ông Đỗ Thanh S được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 8.098m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ 42 tọa lạc tại thị trấn U, huyện T (nay là phường U, thành phố T) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 263506, số vào sổ CH01522 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 02/10/2012, hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C2; cùng ngày 03/8/2013, bà Nguyễn Thảo N là chủ Cơ sở kinh doanh nhà nghỉ T2 tọa lạc trên thửa đất trên ký hợp đồng ủy quyền toàn phần cho ông Đỗ Thanh S được toàn quyền định đoạt Cơ sở kinh doanh nhà nghỉ T2, hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C2 ngày 03/8/2013.

Ngày 04/8/2013, ông Đỗ Thanh S nhân danh đại diện cho ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị D, bà Nguyễn Thảo N chuyển nhượng cho ông Hồ Văn H diện tích đất khoảng 2.300m² là một phần của thửa đất số 140, tờ bản đồ 42 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01522 và tài sản trên đất gồm 26 phòng nghỉ xây thô, 01 nhà

quản lý ở dưới, ở trên nuôi yến, hàng rào xung quanh sạt đổ 12m; sân cán bê tông 30% của sân, không điện..., việc chuyển nhượng có làm văn bản là “Giấy nhận tiền đặt cọc v/v đặt cọc và chuyển nhượng đất” ghi ngày 04/8/2013. Các bên có thỏa thuận: việc bàn giao tài sản sau khi chồng tiền lần 2 và ông Hồ Văn H được tiếp tục xây dựng để hoàn thiện công trình và sử dụng kể từ ngày bàn giao.

Ngày 04/8/2013, ông H đã thanh toán cho ông S số tiền 100.000.000 đồng; ngày 06/8/2013, ông H thanh toán tiếp 700.000.000 đồng.

Ngày 06/8/2013, ông S lập biên bản bàn giao tài sản cho ông Hồ Văn H gồm: 26 căn nhà nghỉ xây thô chưa hoàn thiện, chưa có cửa; 81m² nhà trệt xây thô, lầu nhà nuôi yến; hàng bao bao quanh, bị sạt đổ 12m, có 02 cổng sân chưa đổ hết, không điện nước; ông H bỏ tiền lấy cửa là 26.000.000 đồng. Sau khi nhận bàn giao tài sản, ông H tiến hành sửa chữa, hoàn thiện nhà nghỉ, các công trình phụ để kinh doanh. Năm 2020, do nhà nghỉ kinh doanh không hiệu quả, ông H tháo dỡ 08 phòng diện tích 129,7m² để xây dựng lại nhà kho và sửa chữa lại một số hạng mục khác. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 401 ngày 23/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) T, diện tích cụ thể các công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp như sau: nhà ở diện tích: 74,2m²; nhà nghỉ D1: 295,2m²; mái che, nền bê tông diện tích: 403,7m²; sân bê tông diện tích 134,4m²; nhà tiền chế, nền bê tông diện tích 473m²; trụ cổng diện tích 0,8m². Theo Chứng thư thẩm định giá số 11/2023/BDV-CT ngày 01/3/2023 của Công ty Cổ phần T4 thì giá trị lắp đặt thiết bị, sửa chữa hoàn thiện các công trình nhà nghỉ là 456.507.000 đồng.

Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng, theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông Đỗ Thanh S và ông Hồ Văn H thì diện tích đất chuyển nhượng là 2.300m² với giá 1.800.000.000 đồng, tương ứng với 782.608 đồng/m², ông H đã thanh toán 800.000.000 đồng, tương ứng với 1.022m², diện tích đất ông H đang quản lý sử dụng có diện tích đo đạc thực tế là 1.381,3m², số tiền chưa thanh toán tương ứng với diện tích 359,3m² (1.381,3m² – 1.022m²). Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T (do ông S đại diện) được lập thành văn bản, mặc dù chưa được công chứng, chứng thực, tuy nhiên thực tế ông S (đại diện ông T) đã nhận trên 2/3 số tiền chuyển nhượng đất và ông H đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2013 đến nay nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng theo khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung tại “Giấy nhận tiền đặt cọc v/v đặt cọc và chuyển nhượng đất” ngày 04/8/2013 giữa ông Đỗ Thanh S (người được ủy quyền) và ông Hồ Văn H đối với quyền sử dụng diện tích đất 1.381,3m² là một phần của thửa đất số 140, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương và giao toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất 1.381,3m² và tài sản gắn liền với đất cho ông Hồ Văn H toàn quyền quản lý, sử dụng, sở hữu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông H phải thanh toán số tiền còn lại tương ứng với diện tích quyền sử dụng đất 359,3m² là giải quyết vụ án chưa triệt để.

Tại cấp phúc thẩm, ông S cung cấp Bản thỏa thuận ghi ngày 05/4/2017 và Giấy nhận tiền ghi ngày 08/12/2016, giữa ông Nguyễn Chí T, ông Đỗ Thanh S, ông Hồ Văn H và ông Trần Xuân C. Theo nội dung thỏa thuận các giấy tờ này thì ông Nguyễn Chí T đã trả lại cho Đỗ Thanh S số tiền 4.200.000.000 đồng để hủy xóa hợp đồng ủy quyền đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 263506 tại thị trấn U. Ông T còn nợ ông S 500.000.000 đồng, ông H nợ ông S 500.000.000 đồng. Số tiền còn lại theo thỏa thuận chuyển nhượng sẽ giao trực tiếp cho ông T khi các bên ra công chứng giấy

tờ. Như vậy có căn cứ xác định việc ông S (nhân danh ông T) thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 2.300m² với giá 1.800.000.000 đồng (tương ứng với 782.608 đồng/m²) là có thật và sau khi khấu trừ số tiền ông H đã thanh toán cho ông S, số tiền còn lại ông H phải thanh toán cho T.

Các tình tiết này phát sinh tại cấp phúc thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa có căn cứ để xác định ai là người được hưởng đối với giá trị tương ứng diện tích quyền sử dụng đất 359,3m², chưa có căn cứ để xem xét thỏa thuận của đương sự theo Bản thỏa thuận ghi ngày 05/4/2017 và Giấy nhận tiền ghi ngày 08/12/2016 để hướng dẫn họ thực hiện thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, quyền sử dụng diện tích đất 1.381,3m² mà ông H đang quản lý nay thuộc thửa 1647, tờ bản đồ số 42 tại khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Chí T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS05312 ngày 22/3/2017. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông Hồ Văn H đã cầm cố cho bà Huỳnh Thị Xuân T1, nơi cư trú: khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 24/9/2021 để vay 2.500.000.000 đồng nhưng quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm các đương sự không cung cấp thông tin cho Tòa án sự việc này nên quyền lợi của bà T1 chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm.

[2.3] Xét tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, các tình tiết này ảnh hưởng quyền lợi của các bên đương sự nhưng chưa được xem xét tại phiên tòa sơ thẩm nên để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, đảm bảo chế độ hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Chí T được chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho ông T tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Chí T.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả cho ông Nguyễn Chí T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng

án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008013 ngày 24/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, 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 Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- 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**

Lê Sỹ Trứ