

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 314/2025/DS-PT

Ngày 11-6-2025

V/v tranh chấp hợp đồng
ủy quyền

**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 Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Ông Nguyễn Thanh Tùng.

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

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

Ngày 11 tháng 6 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 678/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 332/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2025/QĐ-PT ngày 03/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 163/2025/QĐ-PT ngày 27/02/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 38/2025/QĐPT-DS ngày 27/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 234/2025/QĐ-PT ngày 03/4/2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 33/2025/TB-TA ngày 29/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 313/2025/QĐ-PT ngày 21/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị H, sinh năm 1933; địa chỉ: số A Quốc lộ A, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (đã chết ngày 27 tháng 3 năm 2025 theo Trích lục khai tử số 385/TLKT/BS ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị H:

1. Ông Võ Văn L, sinh năm 1963; địa chỉ: số A Hồ V, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Võ Thị L1, sinh năm 1964; địa chỉ: số A Quốc lộ A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Võ Văn P, sinh năm 1968; địa chỉ: số A Quốc lộ A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Võ Thị Q, sinh năm 1971; địa chỉ: số A Hồ V, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Võ Văn G, sinh năm 1972; địa chỉ: số A Quốc lộ A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị H là ông Võ Văn L, bà Võ Thị L1, ông Võ Văn P, bà Võ Thị Q, ông Võ Văn G: Ông Chu Văn T, sinh năm 1989; địa chỉ: số E Chung cư C B, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số D T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; địa chỉ liên hệ: số D T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2025); ông T và ông D có mặt.

6. Ông Võ Văn B, sinh năm 1975; địa chỉ: số A Quốc lộ A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc Minh P1, sinh năm 1987; địa chỉ: số B đường T, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, đường D, khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2024); có mặt.

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

1. Bà Đặng Huỳnh M, sinh năm 1998; địa chỉ: số C đường Đ, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Đặng Văn S, sinh năm 1977; địa chỉ: số C đường Đ, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1961; địa chỉ: số D L, tổ A, khu phố C, phường H, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1987; địa chỉ: số B, đường T, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, đường D, khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2024); có mặt.

5. Văn phòng C1; địa chỉ: số B, đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V – Trưởng Văn phòng; là người đại diện theo pháp luật; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Ngọc Minh P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn bà Dương Thị H trình bày:*

Bà Dương Thị H là mẹ đẻ của bà Võ Thị L2 (bà L2 chết ngày 17/5/2022). Bà L2 và chồng là ông Đặng Văn S đã được cấp: 01 quyền sử dụng đất diện tích 212m² thuộc thửa đất số 8388, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thị xã (nay là thành phố), 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 CD887880, số vào sổ cấp GCN: CS12501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ngày 11/01/2017; 01 quyền sử dụng đất diện tích 147,6m² thuộc thửa đất số 7961, tờ bản đồ số 1DH1 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thị xã (nay là thành phố), 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 BC719142, số vào sổ cấp GCN: CH01124 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/11/2010.

Do có quen biết bà Nguyễn Ngọc Minh P1, ngày 01/02/2019 ông S và bà L2 ủy quyền cho bà P1 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/02/2019 công chứng số 001763, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1. Nội dung hợp đồng ủy quyền có ghi nhận về việc bà P1 được quyền thực hiện chuyển nhượng và thay mặt ông S và bà L2 để nhận tiền chuyển nhượng đối với hai thửa đất nêu trên.

Ngày 05/9/2019, bà P1 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T2 với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 013277, quyền số 14TP/CC- SCC/HĐGD ngày 05/9/2019 tại Văn phòng C1. Ông T2 đã bàn giao số tiền chuyển nhượng 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng) cho bà P1 và bàn giao cho bà L2 số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Sau khi nhận số tiền chuyển nhượng trên từ ông T2 thì bà P1 đã liên tục trốn tránh, viện cớ để không phải hoàn trả lại số tiền đã nhận cho ông S và bà L2; đến nay bà P1 vẫn chưa giao lại.

Ngày 24/9/2020, ông S và bà L2 ly hôn theo Bản án số 997/2020/HNGĐ-ST của Tòa án nhân dân quận (nay là thành phố) T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 17/5/2022, bà L2 chết theo đăng ký khai tử số 62/2022 ngày 17/5/2022 của Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L2 có mẹ là bà Dương Thị H và chỉ có một người con duy nhất là bà Đặng Huỳnh M; do đó, hàng thừa kế thứ nhất của bà Võ Thị L2 gồm có bà H và bà M.

Nay, bà H khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà P1 phải trả lại cho những

người thừa kế của bà L2 là bà H và bà M số tiền 3.300.000.000 đồng đã nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau đó, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà P1 phải trả lại cho bà L2 (do bà H đại diện nhận) $\frac{1}{2}$ số tiền đã nhận từ ông T2 là 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Yêu cầu bà P1 phải trả toàn bộ số tiền nêu trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Minh P1 trình bày:

Bà P1 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc có nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên của bà L2 và ông S.

Bà P1 và ông Nguyễn Tấn K là vợ chồng. Ngày 22/5/2018, ông K ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với bà L2 để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng theo thỏa thuận ban đầu vào ngày 22/5/2018 là 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông K đã giao cho bà L2 số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.600.000.000 đồng sẽ được thanh toán vào ngày 22/9/2018. Tuy nhiên, do bà L2 liên tục yêu cầu vợ chồng bà P1 thanh toán số tiền còn lại do gia đình bà L2 đang mắc nợ với người khác nên từ ngày 05/6/2018 đến ngày 14/9/2018 vợ chồng bà P1 đã thanh toán cho ông S và bà L2 số tiền 1.500.000.000 đồng; đồng thời trước đây bà L2 có mượn riêng bà P1 số tiền 100.000.000 đồng. Tính đến ngày 14/9/2018, vợ chồng bà P1 đã thanh toán cho bà L2 và ông S là 2.600.000.000 đồng. Sau khi thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho bà L2 và ông S như trên thì bà L2 lại nâng giá chuyển nhượng đất và yêu cầu vợ chồng bà P1 phải thanh toán thêm số tiền 800.000.000 đồng. Do sợ mất số tiền đã thanh toán (do bà L2 thường hay trao đổi với bà P1 về việc nợ nhiều người khác), thời gian này giá đất liên tục tăng và mong muốn sớm nhận đất để xây dựng nhà ở nên vợ chồng bà P1 đã đồng ý.

Sau đó, vợ chồng bà P1 yêu cầu bà L2 và ông S ký hợp đồng ủy quyền cho bà P1 được toàn quyền thực hiện các thủ tục về đất đai, định đoạt hai thửa đất và căn nhà cấp 4 trên đất để vợ chồng bà P1 tự đi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng mà không phải lệ thuộc vào vợ chồng bà L2 và ông S. Ngày 01/02/2019, bà L2 và ông S ký kết hợp đồng ủy quyền số công chứng: 001763, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD cho bà P1 nhưng vẫn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 04/02/2019, vợ chồng bà P1 thanh toán thêm cho bà L2 và ông S số tiền 200.000.000 đồng (khi đó bà L2 ghi nhận tổng cộng 2.800.000.000 đồng) và cùng ngày bà P1 thanh toán thêm 600.000.000 đồng cho bà L2 và ông S (nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tổng cộng vợ chồng bà P1 thanh toán đủ số tiền 3.400.000.000 đồng cho bà L2 và ông S.

Sau khi thanh toán đủ số tiền 3.400.000.000 đồng cho bà L2, vợ chồng bà P1 yêu cầu bà L2 bàn giao nhà, đất thì bà L2 xin 03 tháng để tìm nơi ở mới. Tuy nhiên, sau thời gian trên thì bà L2 lại không thực hiện đúng thỏa thuận, đầu tháng 5/2019 bà P1 yêu cầu bà L2 giao nhà, đất thì bà L2 lại tiếp tục yêu cầu vợ

chồng bà P1 thanh toán thêm số tiền 1.000.000.000 đồng mới đồng ý giao nhà, đất; nếu vợ chồng bà P1 không đồng ý thì bà L2 sẽ tìm người khác chuyển nhượng và trả lại tiền đã thanh toán cho vợ chồng bà P1. Do vợ chồng bà P1 không còn tin tưởng bà L2 và không có tiền để tiếp tục trả theo yêu cầu của bà L2 nên đồng ý với bà L2. Đến khoảng tháng 8/2019, bà L2 trả lại bà P1 số tiền 100.000.000 đồng mà bà L2 mượn riêng bà P1. Đến tháng 9/2019, bà L2 yêu cầu bà P1 ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho người mua đất là ông Nguyễn Văn T2 (vợ chồng bà P1 không biết ông T2). Thời điểm này, bà L2 nói với bà P1 giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng, nhưng đến ngày 05/9/2019 bà L2 yêu cầu bà P1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T2 ghi giá 3.500.000.000 đồng, lý do vì sao ghi như vậy bà P1 không rõ. Sau khi ký hợp đồng, bà L2 yêu cầu ông T2 giao cho bà P1 số tiền 3.300.000.000 đồng để trả lại cho vợ chồng bà P1 số tiền đã thanh toán khi mua bán nhà đất như trên và bà L2 có ký tên, còn ông T2 giao bao nhiêu tiền cho bà L2 thì bà P1 không rõ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà P1 không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét nội dung đơn khiếu nại đề ngày 12/7/2024 của ông Phạm Minh T1 về việc thay đổi thẩm phán Phạm Thị Anh T3 bằng Thẩm phán khác để tiếp tục giải quyết vụ án do thẩm phán T3 làm việc không vô tư, khách quan. Đồng thời, bị đơn cho rằng bà H không có quyền khởi kiện do di sản của bà L2 để lại chưa mở thừa kế.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn S trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của bà H. Bà L2 chỉ có một người con duy nhất là bà M và mẹ ruột của bà L2 đang còn sống là bà H. Do đó, hiện nay hàng thừa kế thứ nhất của bà L2 gồm có bà H và bà M.

Ông S có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc bà P1 phải trả lại cho ông S $\frac{1}{2}$ số tiền bà P1 đã nhận từ ông T2 là 1.650.000.000đ (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Huỳnh M trình bày:

Thông nhất lời trình bày của ông S và bà H. Bà M đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu độc lập của ông S. Bà M từ chối nhận kỷ phần thừa kế được hưởng từ di sản của bà L2 để lại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Bà L2 và ông S là chủ sở hữu của hai thửa đất số 8388 và 7961. Ngày 05/9/2019, ông T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất trên với bà P1 (là đại diện theo ủy quyền của bà L2 và ông S) với giá 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại Văn phòng C1 và có mặt bà L2. Sau khi ký hợp đồng, ông T2 đã giao cho bà P1 số tiền 3.300.000.000 đồng và giao cho bà L2 200.000.000 đồng theo yêu cầu của bà P1. Việc nhận chuyển nhượng đất bao gồm cả tài sản trên đất là căn nhà cấp 4. Ngày 04/12/2019 ông T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 8388, tờ

bản đồ số 01 diện tích 212m²; ngày 28/11/2019, ông T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 7961 diện tích 147,6m²; mặc dù đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 nhưng vợ chồng ông S và bà L2 cũng không làm thủ tục bàn giao nhà đất cho ông T2. Sau đó bà L2 có làm văn bản cam kết giao tài sản là nhà và đất cho ông T2 chậm nhất là ngày 30/12/2021, tuy nhiên đến nay vẫn chưa thực hiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông T2 không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của bà P1.

Ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của ông S. Việc bà P1 nhận số tiền 3.300.000.000 đồng là nhận lại tiền nhận chuyển nhượng đất đã thanh toán và được bà L2 – vợ ông S đồng ý, yêu cầu người mua đất là ông T2 giao tiền cho vợ ông K là bà P1 thể hiện tại giấy nhận tiền ngày 05/9/2019 có chữ ký của bà L2. Đồng thời, tại Bản án số 75/2023/DS-DT ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và Bản án phúc thẩm vụ án này điều xác định là ông S biết việc chuyển nhượng đất với ông T2 (đây là chứng cứ không phải chứng minh). Ông K không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Hồ sơ do khách hàng cung cấp đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật công chứng và các văn bản khác có liên quan. Trình tự thủ tục công chứng đã tuân thủ theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng 2014. Sau khi nghe công chứng viên giải thích, các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình; ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Trước khi điềm chỉ, ký vào hợp đồng các bên đã tự đọc lại và cùng đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng. Văn phòng công chứng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 332/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị H đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Minh P1.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn S với bị đơn Nguyễn Ngọc Minh P1.

Buộc bà Nguyễn Ngọc Minh P1 trả cho ông Đặng Văn S và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị L2 là bà Dương Thị H đại diện nhận số tiền 3.300.000.000đ (ba tỷ ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2024 bị đơn bà P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Khang kháng C toàn bộ Bản án 332/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K giữ nguyên 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 phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: căn cứ tài liệu, chứng cứ của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà P1 cung cấp là “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 22/5/2018”, giữa bà Võ Thị L2 với bên mua là ông Nguyễn Tấn K, thì thể hiện bà L2 có nhận số tiền 3.400.000.000 đồng từ ông Nguyễn Tấn K khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 8388 + thửa 7961 tờ bản đồ số 1+ 1DH1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CD 887880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2017, diện tích 212m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 719142 do UBND huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/11/2010 khi bà L2 và ông S đang trong thời kỳ hôn nhân.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, ngày 05/9/2019 bà L2, ông S và bà P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 được công chứng; cùng ngày ông T2 thanh toán cho bà P1 3.300.000.000 đồng, thanh toán cho bà L2 200.000.000 đồng. Như vậy, bà L2, ông S đã nhận của bà P1 3.400.000.000 đồng; bà P1 không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2; bà P1 nhận lại số tiền 3.300.000.000 đồng trừ vào số tiền bà L2, ông S đã nhận của bà P1 3.400.000.000 đồng, do đó bà L2 và ông S còn thiếu bà P1 100.000.000 đồng nhưng bà P1 không yêu cầu, nên không xem xét đối với số tiền này là phù hợp.

Ngoài ra, tại Bản án số 997/2020/HNGĐ-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân quận (nay là thành phố) T, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết ly hôn giữa bà Võ Thị L2, với ông Đặng Văn S thì bà L2 và ông S cũng không xác định có tài sản mà bà P1 nợ.

Từ những căn cứ trên, xét thấy bản án sơ thẩm xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S là không phù hợp, do đó xét kháng cáo của bị đơn bà P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K là có cơ sở chấp nhận, nên cần sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K; sửa Bản án số 332/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo hướng:

không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị H là ông Võ Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Huỳnh M, ông Đặng Văn S, ông Nguyễn Văn T2, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 là ông Nguyễn Hữu Hoàng V có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Bà Võ Thị L2 chết ngày 17/5/2022 theo Trích lục khai tử số 669/2022/TLKT-BS của Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T (bút lục 08) có: cha đẻ là ông Võ Văn H1, sinh năm 1933, đã chết ngày 15/5/2015 (bút lục số 09); mẹ đẻ là bà Dương Thị H, sinh năm 1933 (bút lục số 07); chồng là ông Đặng Văn S, sinh năm 1977 (đã ly hôn theo Bản án số 997/2020/HNGĐ-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân quận (nay là thành phố) T; con ruột là bà Đặng Huỳnh M, sinh năm 1998.

[4] Nguyên đơn bà Dương Thị H đã chết ngày 27 tháng 3 năm 2025 theo Trích lục khai tử số 385/TLKT/BS ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đưa ông Võ Văn L, bà Võ Thị L1, ông Võ Văn P, bà Võ Thị Q, ông Võ Văn G và ông Võ Văn B là hàng thừa kế thứ nhất của nguyên đơn bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68, Điều 74 và điểm b khoản 2 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận: Hợp đồng ủy quyền số 001763, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà L2 và bị đơn vào ngày 01/02/2019 tại Văn phòng C1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013277, quyền số 14 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà P1 (người được bà L2 và ông S ủy quyền) và ông T2 vào ngày 05/9/2019 tại Văn phòng C1 nhằm chuyển nhượng thửa đất số 8388 và số 7961 cho ông T2 với giá là 3.500.000.000 đồng, ông T2 đã giao cho bà P1 số tiền 3.300.000.000 đồng, giao cho bà L2 số tiền 200.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Nguyên đơn bà H khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S có yêu cầu độc lập trình bày do bà P1 đã nhận lợi ích từ việc chuyển

nhượng là số tiền 3.300.000.000 đồng từ ông T2 thì có nghĩa vụ trả lại cho bên ủy quyền là bà L2 và ông S số tiền trên. Bị đơn bà P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K không đồng ý và cho rằng số tiền 3.300.000.000 đồng ông T2 giao là do bà L2 và ông S trả lại số tiền mà bà P1 đã đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L2.

[7] Tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện: bị đơn bà P1 cung cấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 22/5/2018 giữa bà L2 và ông K; nội dung hợp đồng thể hiện chuyển nhượng “*phần đất tọa lạc tại: KP T, Đ, D, Bình Dương ... thửa đất số 8388 + 7961, tờ bản đồ số: 1 + 1DH1 ... Giấy chứng nhận QSDĐ số: CD 887880 + BC 719142*” (bút lục số 72); tại Bản tự khai ngày 11/7/2024 của bà P1 (bút lục số 74) trình bày nội dung “*sau khi ký hợp đồng thì bà L2 yêu cầu ông T2 giao cho tôi số tiền 3,3 tỷ để trả lại cho vợ, chồng tôi số tiền đã thanh toán khi mua bán đất, nhà như trên*”; tại Bản tự khai ngày 05/9/2024 (bút lục số 96) của ông K trình bày nội dung “*việc bà Nguyễn Ngọc Minh P1 nhận số tiền 3,3 tỷ đồng là nhận lại tiền nhận chuyển nhượng đất đã thanh toán và được bà Võ Thị L2 – vợ ông Đặng Văn S đồng ý, yêu cầu người mua đất là ông Nguyễn Văn T2 giao tiền cho vợ ông K là bà Nguyễn Ngọc Minh P1*”.

[8] Tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 22/5/2018 mà bà P1 cung cấp thì bà L2 đã nhận tổng cộng số tiền 3.400.000.000 đồng, tại Bản tự khai ngày 11/7/2024 của bà P1 cho rằng khoảng tháng 8/2019 thì bà L2 có trả số tiền 100.000.000 đồng; tạm tính đến thời điểm này thì bà L2 đã nhận bà P1 số tiền 3.300.000.000 đồng. Tại Giấy nhận tiền ngày 05/9/2019 thì bà P1 đã nhận từ ông T2 số tiền 3.300.000.000 đồng và có xác nhận của bà L2 với tư cách là người làm chứng. Lời trình bày của bị đơn bà P1 cho rằng đây là số tiền mà bà L2 trả cho bà P1 do bà P1 đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó (theo lời trình bày của bị đơn thì tính đến tháng 8/2019 thì đã thanh toán cho bà L2 số tiền 3.300.000.000 đồng); nhưng hai bên không tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận ban đầu nên số tiền này là số tiền bà L2 trả lại cho bà P1. Cùng thời điểm này, ông T2 có giao cho bà L2 số tiền 200.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 05/9/2019. Lời trình bày của bị đơn phù hợp với lời khai của ông T2, ông T2 có giao cho bà P1 và bà L2 số tiền 3.500.000.000 đồng là tiền nhận chuyển nhượng (trong đó: giao bà P1 số tiền 3.300.000.000 đồng, có bà L2 xác nhận chữ ký làm chứng; giao bà L2 số tiền 200.000.000 đồng). Như vậy, tại thời điểm ông T2 giao tiền để nhận chuyển nhượng có mặt của bà L2 nhưng lại không giao đủ số tiền 3.500.000.000 đồng cho bà L2 mà chỉ giao số tiền 200.000.000 đồng, bà L2 ký xác nhận với tư cách người làm chứng, chứng minh lời trình bày của bà P1 có căn cứ.

Bị đơn bà P1 cho rằng số tiền 3.300.000.000 đồng nhận từ ông T2 là để bù trừ cho số tiền bà P1 đã thanh toán trước đó cho bà L2 theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 22/5/2018. Bà P1 trình bày đã thanh toán cho bà L2 tổng cộng 3.400.000.000 đồng, sau đó bà L2 trả lại 100.000.000 đồng, nên còn lại 3.300.000.000 đồng. Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc

thâm, ông S và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L2 không thừa nhận và không chứng kiến sự việc đặt cọc, nhưng cũng không yêu cầu giám định chữ ký của bà L2 trên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 22/5/2018. Mặt khác, lời trình bày thống nhất của bị đơn bà P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K tại cấp sơ thẩm, cùng với nội dung thể hiện trong hợp đồng đặt cọc, đã làm rõ rằng phía bà P1 đã thanh toán số tiền 3.400.000.000 đồng (theo lời khai của bà P1) cho bà L2 nhằm mục đích nhận chuyển nhượng hai thửa đất. Việc thanh toán này được thực hiện trước khi có Hợp đồng ủy quyền ngày 01/02/2019. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm có cơ sở xác định, số tiền 3.300.000.000 đồng mà bà P1 nhận từ ông T2 khi chuyển nhượng đất cho ông T2 (theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/9/2019) về bản chất chính là khoản tiền để thanh toán lại cho số tiền mà phía bà P1 đã thanh toán trước đó cho bà L2 nhằm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà P1 thực hiện việc ủy quyền nhằm thu hồi lại khoản tiền cọc đã giao cho bà L2. Việc bà L2 có mặt và ký tên vào giấy nhận tiền khi ông T2 giao số tiền 3.300.000.000 đồng cho bà P1 (và bà L2 cũng trực tiếp nhận 200.000.000 đồng từ ông T2) càng làm rõ cho việc bà L2 đã đồng ý với phương án bù trừ vào số tiền đã nhận cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà P1 như bà P1 đã trình bày. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, làm rõ phần trình bày của bị đơn là chưa đánh giá toàn diện tài liệu, chứng cứ.

[9] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn bà P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K là có căn cứ chấp nhận.

[10] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đặng Văn S phải chịu án phí theo luật định. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị H không phải chịu.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296; khoản 2 Điều 308, 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 bà Nguyễn Ngọc Minh P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 332/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị H (bà Dương Thị H đã chết, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị H là ông Võ Văn L, bà Võ Thị L1, ông Võ Văn P, bà Võ Thị Q, ông Võ Văn G và ông Võ Văn B) đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Minh P1 về việc buộc bà Nguyễn Ngọc Minh P1 phải trả lại cho bà Dương Thị H số tiền 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn S đối với bị đơn Nguyễn Ngọc Minh P1 về việc buộc bà Nguyễn Ngọc Minh P1 phải trả lại cho ông Đặng Văn S số tiền 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đặng Văn S phải chịu số tiền 61.500.000 đồng (sáu mươi một triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 30.750.000 đồng (ba mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001250 ngày 19/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (do ông Nguyễn Văn D nộp thay). Ông Đặng Văn S còn phải nộp thêm số tiền 30.750.000 đồng (ba mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Minh P1, ông Nguyễn Tấn K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001775 và 0001776 ngày 18 tháng 10 năm 2024 (do ông Phạm Minh T1 nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, 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 Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Lê Hoàng Vương