

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 195/2023/DS-GĐT

Ngày: 13/9/2023

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân.

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa.

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

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

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc: “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Đặng Minh C**, sinh năm 1955;

1.2. Bà **Trương Thị O**, sinh năm 1959.

Cùng trú địa chỉ: P.014 Đường L, chung cư H - Lô A, phường H, quận R, thành phố T.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 58C, Đường V, phường B, quận K, thành phố T (Văn bản ủy quyền ngày 06/12/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Trường TH - Văn Phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật sư thành phố T.

2. Bị đơn: Anh **Mai Long H**, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 117A, khu vực TM, phường TT, quận R, thành phố T.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Thái T, sinh năm 1982 và chị Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Số 04A Đường Đ, phường TA, quận K, thành phố T (Văn bản ủy quyền ngày 01/02/2021).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Đặng Thị Như H2, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 117A, khu vực TM, phường TT, quận R, thành phố T.

3.2. Ngân hàng NP Việt Nam - Phòng giao dịch G, Chi nhánh huyện P. Địa chỉ: Ấp N 2, thị trấn P, huyện P, thành phố T.

3.3. Văn phòng Công chứng TH. Địa chỉ: Số C8 - 1, NC, KDC X, khu vực TT, phường P, quận R, thành phố T.

3.4. Văn phòng Công chứng T. Địa chỉ: Số 70A3, KDC H 1, phường H, quận R, thành phố T.

3.5. Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất quận R. Địa chỉ: Đường M, phường P, quận R, thành phố T.

3.6. Bà Lê Thị Thu B, sinh năm 1956;

3.7. Ông Mai Phát TI, sinh năm 1949.

Cùng trú địa chỉ: Số 117, khu vực TM, phường TT, quận R, thành phố T.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Minh Th, sinh năm 1985; địa chỉ: Số NE, HQV, phường A, quận K, thành phố T (Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2021).

3.8. Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc HQ T. Địa chỉ: Số 2728 VG, phường P, quận R, thành phố T.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Dương Văn HA, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 3x2, Đường số V, KDC TT, khu vực T, phường TT, quận R, thành phố T (Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 31/10/2020, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/01/2021 và ngày 08/6/2022, nguyên đơn là ông Đặng Minh C, bà Trương Thị O và người đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị G trình bày:

Diện tích đất 1.396,5m² tại thửa 532, tờ bản đồ số 06, tại khu vực TM, phường TT, quận R, thành phố T do vợ chồng ông Đặng Minh C và bà Trương Thị O nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Mai Long H và chị Đặng Thị Như H2 vào năm 2018 (chị H2 là con ruột còn anh H là con rể của ông C, bà O). Đến năm 2020, do chị H2 và anh H cần tiền nên ông C, bà O ủy quyền cho anh H thực hiện giao dịch liên quan phần đất này, hợp đồng ủy quyền được lập ngày 17/01/2020, thời hạn ủy quyền là 10 năm. Nội dung ủy quyền: anh H được thay

mặt ông C, bà O đóng lãi, tất toán nợ tại ngân hàng, làm các thủ tục xóa đăng ký thế chấp, nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây viết tắt là GCNQSDĐ*). Sau khi nhận lại bản chính GCNQSDĐ thì anh H được quyền ký kết các hợp đồng chuyển nhượng, đặt cọc, ký kết các văn bản hủy, biên bản thanh lý có liên quan và nhận tiền theo quy định pháp luật.

Nay vợ chồng anh H phát sinh mâu thuẫn, chị H2 không đồng ý sử dụng hợp đồng ủy quyền này để vay tiền ngân hàng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2020 giữa ông Đặng Minh C, bà Trương Thị O với anh Mai Long H. Buộc anh H phải tất toán nợ tại ngân hàng để trả lại cho nguyên đơn bản chính GCNQSDĐ.

Vào các ngày 31/10/2020 và ngày 15/01/2021 ông C, bà O bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2020 giữa ông Đặng Minh C, bà Trương Thị O với bên được ủy quyền là anh Mai Long H, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

- + Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ*) ngày 10/09/2020 giữa ông Đặng Minh C, bà Trương Thị O (do anh Mai Long H là đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Phát TI và bà Lê Thị Thu B, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng TH, số công chứng 737 ngày 05/04/2022.

Ngày 08/06/2022, ông C và bà O đã có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/8/2020 và văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2020 (nếu có) giữa ông Đặng Minh C, bà Trương Thị O (do anh Mai Long H là đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Phát TI và bà Lê Thị Thu B ký tại Văn phòng công chứng TH, lý do:

Việc anh Mai Long H tự ý ký HĐCNQSDĐ đối với phần đất tọa lạc tại khu vực TM, phường TT, quận R, thành phố T, thửa đất số 532, tờ bản đồ số 06 cho ông Mai Phát TI và bà Lê Thị Thu B (cha mẹ ruột của ông Hò) ngày 18/8/2020 và ngày 10/9/2020 mà không thông báo cho ông C, bà O được biết là không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C, bà O.

Đồng thời, anh H còn ký với ông Mai Phát TI và bà Lê Thị Thu B các văn bản thỏa thuận cùng ngày 18/8/2020, ngày 10/9/2020 về việc chuyển nhượng và đồng ý cho ông TI và bà B được hưởng toàn bộ quyền lợi liên quan đến thửa đất số 532 nêu trên. Anh H đã tự ý ký thỏa thuận mà không thông báo cho ông C và bà O được biết đã vượt quá phạm vi ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền đã ký kết.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, bị đơn là anh Mai Long H, có người đại diện theo ủy quyền trình bày và có đơn phản tố ngày 05/4/2022 như sau:

Thửa đất số 532, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.185,1m² tọa lạc tại khu vực TM, phường TT, quận R, thành phố T có nguồn gốc của anh Mai Long H (do được cha, mẹ ruột tặng cho và được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) quận R công nhận theo GCNQSDĐ số CH00034 cấp ngày 24/12/2009.

Do cần vốn để kinh doanh, anh H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho vợ chồng ông C và bà O; ông C và bà O đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận R cho đăng ký ngày 02/01/2018.

Vì là mối quan hệ gia đình nên anh H có nhờ ông C và bà O dùng tài sản là thửa đất nêu trên thế chấp cho Ngân hàng để cho anh H vay vốn. Vào đầu năm 2020, anh H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất nêu trên với ông C và bà O, anh H đã giao tiền đầy đủ cho ông C và bà O, đổi lại ông C và bà O ký hợp đồng ủy quyền với nội dung: anh H được toàn quyền quyết định và định đoạt đối với thửa đất nêu trên mà không đòi hỏi bất kỳ quyền lợi nào.

Trên cơ sở đó, anh H tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Mai Phát TI và bà Lê Thị Thu B, hiện anh H đã bàn giao đất cho ông TI và bà B.

Ông C và bà O khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận. Anh H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2020 giữa Bên ủy quyền (Bên A) ông C cùng vợ là bà O với Bên được ủy quyền (Bên B) anh Mai Long H. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

+ Công nhận HĐCNQSDĐ ngày 10/9/2020 giữa Bên chuyển nhượng là ông C, bà O (có người được ủy quyền là anh H) với Bên nhận chuyển nhượng là ông TI và bà B. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng TH.

+ Công nhận quyền sử dụng đất cho ông TI, bà B đối với toàn bộ diện tích 1.185,1m² đất tọa lạc tại khu vực TM, phường TT, quận R, thành phố T. Theo đó, công nhận phần diện tích 372,9m² đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận R công nhận ngày 23/9/2020, đối với phần diện tích bị thu hồi 812,2m² yêu cầu cho ông TI và bà B được quyền nhận các khoản tiền và chi phí bồi thường, được quyền thương lượng hoặc bàn giao phần đất bị thu hồi đối với chủ đầu tư dự án bất động sản Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc HQ T (sau đây viết tắt là Công ty HQ T).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Mai Phát TI và bà Lê Thị Thu B trình bày: Ngày 18/8/2020, ông TI, bà B và anh H (người đại diện ủy quyền của vợ chồng ông C, bà O theo Hợp

đồng ủy quyền ngày 17/01/2020) thỏa thuận về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng phần diện tích 1.185,1m² thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại khu vực TM, phường TT, quận R, thành phố T theo GCNQSDĐ do UBND quận R cấp ngày 24/12/2009.

HĐCNQSDĐ được công chứng viên TH thuộc Văn phòng Công chứng TH công chứng ngày 18/8/2020. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông TI, bà B đã nhận đất và quản lý sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, khi thực hiện việc đăng ký sang tên theo quy định thì thửa đất nêu trên bị thu hồi một phần diện tích 812,2m² nên không thể đăng ký.

Vì vậy ông TI và bà B có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông bà đối với toàn bộ thửa đất thửa đất số 532. Theo đó, công nhận phần diện tích 372,9m² đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận R công nhận ngày 23/9/2020, đối với phần diện tích bị thu hồi 812,2m² yêu cầu cho ông TI và bà B được quyền nhận các khoản tiền và chi phí bồi thường, được quyền thương lượng hoặc bàn giao phần đất bị thu hồi đối với chủ đầu tư dự án bất động sản Công ty HQ T.

Chị Đặng Thị Như H2 trình bày: Đất tranh chấp do chị và anh H chuyển nhượng cho ông C, bà O (cha mẹ ruột của chị) vào ngày 26/12/2017. Vào đầu năm 2018, do vợ chồng anh chị cần vốn làm ăn nên đã mượn lại tài sản nêu trên của cha mẹ để vay vốn ngân hàng thông qua hình thức hợp đồng ủy quyền. Ông C và bà O đồng ý ký hợp đồng ủy quyền cho chị H2 và anh H để vay vốn ngân hàng, thực hiện các thủ tục liên quan, đồng thời được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, thời gian này, anh H liên tục tạo áp lực cho chị liên quan tới công việc chị đang làm với đối tác, mục đích để anh H đứng tên một mình trên hợp đồng ủy quyền, chị đã đồng ý để anh H đứng tên trong hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền được lập ngày 17/01/2020 tại Văn phòng Công chứng T.

Sau đó vợ chồng phát sinh mâu thuẫn, anh H khởi kiện ly hôn. Đồng thời, anh H đã lợi dụng Hợp đồng ủy quyền trên để tự ý chuyển nhượng cho ông TI và bà B (cha mẹ ruột của anh H) mà không thông qua ý kiến của ông C, bà O. Do anh H đã vi phạm thỏa thuận theo Hợp đồng ủy quyền đã ký, nên chị đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của ông C, bà O huỷ Hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2020 giữa ông C, bà O với anh H; Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/8/2020 giữa anh H với ông TI, bà B; trả lại phần tài sản nêu trên cho ông C, bà O.

Ngân hàng NP Việt Nam - Chi nhánh huyện P II, Phòng giao dịch G (sau đây viết tắt là Ngân hàng) trình bày:

Căn cứ các hồ sơ vay vốn và hồ sơ thế chấp của anh Mai Long H, chị Đặng Thị Như H2 và ông Đặng Minh C, bà Trương Thị O tại Ngân hàng, liên

quan đến GCNQSDĐ ngày 24/12/2009 do ông Đặng Minh C đứng tên. Anh H và chị H2 đã trả tất toán khoản nợ liên quan đến tài sản nêu trên cho Ngân hàng và Ngân hàng đã lập hồ sơ giải chấp, giao GCNQSDĐ ngày 24/12/2009 cho anh H nên không có ý kiến và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Văn phòng Công chứng TH trình bày: Văn phòng đã tiến hành kiểm tra toàn bộ trình tự, thủ tục và hồ sơ công chứng, người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ chứng minh về nhân thân, về tài sản chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền phù hợp theo quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết các hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; các bên giao kết đã tự đọc toàn bộ dự thảo hợp đồng và tự nguyện ký và điểm chỉ vào các HĐCNQSDĐ, văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng. Do đó, Công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục, quy trình công chứng.

Văn phòng Công chứng T trình bày: Ngày 17/01/2020, ông C, bà O và anh H có đến Văn phòng Công chứng T để yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền liên quan quyền sử dụng đất tại khu vực TM, phường TT, quận R, thành phố T. Các bên đã xuất trình đầy đủ bản chính các giấy tờ tùy thân và bản sao GCNQSDĐ có xác nhận Ngân hàng NP Việt Nam – Chi nhánh huyện P T II, Phòng giao dịch G. Sau khi hai bên đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng ủy quyền, đã được công chứng viên giải thích về quyền và nghĩa vụ của hai bên. Cả hai bên đều thống nhất hiểu rõ và tự nguyện ký vào hợp đồng nói trên. Văn Phòng xác định đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng. Tại thời điểm thụ lý và chứng nhận các hợp đồng ủy quyền, các đương sự đã xuất trình đầy đủ bản chính chứng minh nhân dân, giấy kết hôn, sổ hộ khẩu và giấy tờ liên quan.

Hợp đồng ủy quyền đã được công chứng là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định pháp luật. Ông C, bà O nộp đơn yêu cầu hủy văn bản công chứng, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Ban quản lý Dự án và phát triển quỹ đất quận R có yêu cầu giải quyết vắng mặt và trình bày:

Thực hiện dự án “Khu Đô thị mới Phường TT”, tại phường TT, quận R, thành phố T, ông C là người có đất bị thu hồi, UBND quận R đã ban hành các quyết định gồm:

+ Quyết định số 5858/QĐUBND ngày 31/12/2019 và Quyết định số 5858/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND quận R phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tổng số tiền 446.110.200 đồng.

+ Quyết định số 5869/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND quận R thu hồi đất diện tích 812,2m² thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 6, GCNQSD đất số CH00034.

- + Về chính sách tái định cư: không đủ tiêu chuẩn xét.
- + Về nhận tiền bồi thường, hỗ trợ: đến nay ông Đặng Minh C chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.

Từ những cơ sở trên, việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của ông Đặng Minh C đã được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Công ty HQ T trình bày:

Công ty hiện là Chủ đầu tư dự án: “*Khu Đô thị mới Phường TT*”, tại phường TT, quận R. Hiện Công ty đang thực hiện việc triển khai đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định, đến thời điểm hiện tại Dự án đã hoàn thành việc đền bù, giải phóng mặt bằng đạt trên 80% diện tích toàn dự án.

Căn cứ các quyết định của UBND quận R: Quyết định số 5869/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Quyết định số 5858/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông Đặng Văn Chiến, ảnh hưởng dự án; Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 21/07/2021 về việc phê duyệt bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ cho ông Đặng Văn Chiến.

Theo các Quyết định nêu trên, ông Đặng Văn Chiến có diện tích đất bị thu hồi là: 812,2m², tổng số tiền ông C được đền bù, hỗ trợ theo quy định là: 469.782.360 đồng. Không đủ điều kiện xét tái định cư.

Các cơ quan chức năng của quận R cũng như Công ty HQ T đã vận động và làm việc với hộ ông C nhiều lần và yêu cầu nhận tiền đền bù, hỗ trợ và bàn giao diện tích quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định. Nhưng đến thời điểm hiện tại, hộ ông C vẫn chưa thực hiện. Công ty HQ T đề nghị hộ ông C (hoặc đại diện theo ủy quyền của hộ ông C) liên hệ các cơ quan chức năng của quận R để nhận tiền đền bù, hỗ trợ và bàn giao diện tích quyền sử dụng đất nói trên để Công ty sớm triển khai hoàn thành dự án theo quy định. Trường hợp, hộ ông C vẫn không thực hiện nghĩa vụ theo các quyết định nêu trên, Công ty sẽ đề nghị các cơ quan chức năng tiến hành cưỡng chế thu hồi đất theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân quận R, thành phố T, quyết định (*tóm tắt*):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Minh C, bà Trương Thị O.

1.1. Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2020 giữa ông Đặng Minh C, bà Trương Thị O với ông Mai Long H, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng T do vô hiệu;

1.2 Hủy HĐCNQSĐĐ ngày 10/9/2020 giữa ông Đặng Minh C, bà Trương Thị O (do ông Mai Long H làm đại diện theo ủy quyền) với ông Mai

Phát TI, bà Lê Thị Thu B hợp đồng được ký tại Văn phòng Công chứng TH do giả tạo;

1.3. Hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/8/2020 và văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2020 giữa ông Đặng Minh C và Trương Thị O (do ông Mai Long H là đại diện theo ủy quyền) với ông Mai Phát TI và bà Lê Thị Thu B ký tại Văn phòng công chứng TH do vô hiệu.

1.4. Kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ do ông Mai Phát TI, bà Lê Thị Thu B đứng tên nhận chuyển nhượng ngày 23/9/2020 đối với quyền sử dụng đất diện tích 372.9m², thửa 532 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại khu vực TM, phường TT, quận R, thành phố T để cấp lại GCNQSDĐ cho ông Đặng Minh C, bà Trương Thị O cho phù hợp với nội dung quyết định của bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Long H, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mai Phát TI, bà Lê Thị Thu B.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 13/9/2022, bị đơn là anh Mai Long H kháng cáo; ngày 22/9/2022, ông Mai Phát TI, bà Lê Thị Thu B kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2023/DS-PT ngày 27/3/2023, Tòa án nhân dân thành phố T quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Long H, bà Lê Thị Thu B và ông Mai Phát TI. Sửa một phần quyết định bản án sơ thẩm.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2020 giữa ông Đặng Minh C, bà Trương Thị O với ông Mai Long H, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng T khi thực hiện HĐCNQSDĐ lập ngày 10/9/2020 giữa ông Mai Long H (đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Minh C và bà Trương Thị O) với ông Mai Phát TI và bà Lê Thị Thu B ký tại Văn phòng Công chứng TH.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền nói trên hết hiệu lực kể từ thời điểm bản án dân sự phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật;

2.2. Không chấp nhận yêu cầu Hủy HĐCNQSDĐ ngày 10/9/2020 giữa ông Mai Long H (đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Minh C và Trương Thị O) với ông Mai Phát TI, bà Lê Thị Thu B hợp đồng được ký tại Văn phòng công chứng TH;

Giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng và GCNQSDĐ hiện do ông Mai Phát TI, bà Lê Thị Thu B đứng tên, đã đăng ký nhận chuyển nhượng, chính lý ngày

23/9/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận R, thành phố T đối với quyền sử dụng đất diện tích 372.9m², thuộc một phần thửa 532 (phần giáp lộ Trương Vĩnh Nguyên), tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại khu vực TM, phường TT, quận R, thành phố T.

2.3. Tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ lập ngày 18/8/2020 giữa ông Mai Long H (đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Minh C và Trương Thị O) với ông Mai Phát TI, bà Lê Thị Thu B hợp đồng được ký tại Văn phòng công chứng TH và Văn bản thỏa thuận bổ sung kèm theo được lập cùng ngày 18/8/2020 giữa ông Mai Long H với ông Mai Phát TI, bà Lê Thị Thu B.

2.4. Ông Đặng Minh C được nhận tiền bồi hoàn theo các Quyết định của UBND quận R.

Bản án phúc thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và hiệu lực thi hành của bản án.

Ngày 28/4/2023, ông Đặng Minh C và bà Trương Thị O có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 190/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2023/DS-PT ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân quận R, thành phố T.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ông Mai Phát TI và bà Lê Thị Thu B là cha mẹ ruột của anh Mai Long H; anh H và chị Đặng Thị Như H2 là vợ chồng (chị H2 là con ruột của ông Đặng Minh C và bà Trương Thị O).

Tại GCNQSDĐ số A0 718136, ngày 15/10/2009 của UBND quận R, thành phố T đã cấp cho Hộ ông Mai Phát TI thửa đất số 532, tờ bản đồ số 06 có tổng diện tích 4.138,7m² tại địa chỉ khu vực TM, phường TT, quận R, thành phố T. Ông TI, bà B tặng cho anh H diện tích 1.396,5m² nằm trong tổng diện tích đất trong GCNQSDĐ trên. Ngày 24/12/2009, UBND quận R, thành phố T đã cấp GCNQSDĐ cho anh H diện tích đất được tặng cho. GCNQSDĐ do anh H đứng tên thể hiện xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận R ngày 03/3/2015: “Thu hồi một phần diện tích trong dự án xây dựng Khu tái định cư tại phường TT, căn cứ Quyết định số 1223/QĐ-UBND của UBND quận R ngày

03/4/2013 diện tích 211,4m² (tách thửa 532). Thửa 532 còn lại: 1.185,1m²-CLN”

+ Ngày 26/12/2017 tại Văn phòng Công chứng T, anh H cùng chị H2 ký HĐCNQSDĐ chuyển nhượng toàn bộ 1.185,1m² đất trên cho ông Đặng Minh C. Trong phần ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 02/01/2018: “Chuyển nhượng cho ông Đặng Minh C... Căn cứ hồ sơ số 010690.CN.008”. Tại Quyết định số 5869/QĐ-UB ngày 31/12/2019 của UBND quận R đã thu hồi diện tích 812,2m² (nằm trong diện tích 1.185,1m² đất do ông C đứng tên), như vậy diện tích đất còn lại không thu hồi là 372,9m²).

+ Tại Hợp đồng ủy quyền được lập ngày 17/01/2020 tại Văn phòng Công chứng T, ông Đặng Minh C cùng vợ là bà Trương Thị O (Bên A) ủy quyền cho ông Mai Long H (Bên B) đối với thửa đất 532, tờ bản đồ số 6, theo Giấy chứng nhận số BA 031101 cấp ngày 24/12/2009 “Thay mặt chúng tôi liên hệ Ngân hàng và các cơ quan chức năng để: đóng lãi, tắt toán nợ tại Ngân hàng, làm các thủ tục xóa đăng ký thế chấp; Ký kết các thủ tục có liên quan đến việc tắt toán nợ, xóa đăng ký thế chấp; Nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tắt toán nợ, xóa đăng ký thế chấp bên nhận ủy quyền được quyền ký kết các hợp đồng chuyển nhượng, đặt cọc, ký kết các văn bản hủy, biên bản thanh lý có liên quan và nhận tiền theo quy định pháp luật... Thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày công chứng hợp đồng”. Tại Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền quy định nghĩa vụ của Bên B: “Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho Bên A về việc thực hiện công việc đó”.

Ngày 18/8/2020 tại Văn phòng Công chứng TH, thành phố T, anh H ký HĐCNQSDĐ chuyển nhượng cho ông TI, bà B quyền sử dụng diện tích 1.185,1m² trên; giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng và làm Văn bản thỏa thuận anh H cho ông TI, bà B hưởng toàn bộ quyền lợi liên quan đến thửa đất (tiền giải phóng mặt bằng, bồi thường vật kiến trúc hoa màu, các chế độ hỗ trợ tái định cư (nếu có) của Trung tâm phát triển quỹ đất quán R (nếu có). Ngày 19/9/2020, cũng tại Văn phòng Công chứng này, anh H ký HĐCNQSDĐ chuyển nhượng cho ông TI, bà B quyền sử dụng diện tích 372,9m² trên; giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Ngày 23/9/2020, ông TI và bà B được Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật biến động việc chuyển nhượng.

Ông C và bà O trình bày do các con cần tiền làm ăn nên ông bà ủy quyền cho anh H để vay Ngân hàng. Do vợ chồng anh H phát sinh mâu thuẫn (anh H xin ly hôn với chị H2, Tòa án nhân dân quận R thụ lý 17/01/2022; xét xử tại Bản án số 56/2022/HNST ngày 22/12/2022). Lời trình bày của chị H2 phù hợp lời trình bày của ông C và bà O.

Tài sản nguyên đơn tranh chấp với bị đơn theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và tư vấn đầu tư Việt-Nhật trên đất không có công trình xây dựng, đất trống; tại thời điểm tháng 4/2022 qua định giá diện tích đất 372,9m² (BL 25) có giá trị 3.356.100.000 đồng.

[3] Quá trình giải quyết tại Tòa án, anh H có nhiều lời trình bày mâu thuẫn, không thống nhất và mâu thuẫn với lời trình bày của ông TI, bà B cụ thể như sau:

Tại Bản tự khai viết tay ngày 07/12/2020 (BL 136) và Biên bản hòa giải của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 22/12/2020 (BL 103), anh H khai nguồn gốc đất anh được cha mẹ ruột cho lúc chưa lập gia đình, khoảng đầu năm 2018, do cần vốn kinh doanh nên anh đã “*chuyển nhượng cho ông Đặng Minh C và bà Trương Thị O là cha mẹ vợ giá 2 tỷ đồng (hai tỷ đồng Việt Nam) giá này tương đối rẻ vì mặt tiền đường Trương Vĩnh Nguyên, sát khu dân cư HQ, tôi đã chuyển nhượng giá này vì đó là đất tổ tiên, mong một ngày tôi có thể chuộc lại từ cha mẹ vợ. Trong quá trình đó, tôi có mượn giấy chứng nhận QSD đất này (lúc này đã do cha mẹ vợ đứng tên) để vay tiền ngân hàng bổ sung vốn làm ăn...tại ngân hàng Nông nghiệp & PTNT huyện P. Cuối năm 2019, cha ruột tôi là Mai Phát TI ngỏ ý muốn chuộc lại và được sự đồng ý của cha mẹ vợ, số tiền chuộc là bao nhiêu thì tôi không được biết chính xác. Tuy nhiên do giấy đỏ còn nằm trong ngân hàng và lúc này trung tâm phát triển quỹ đất quận R có thông báo thu hồi một phần diện tích đất nên không sang tên cho cha ruột của tôi được. Vì vậy ông Đặng Minh C mới làm ủy quyền cho tôi quyết định miếng đất đó...”*”.

Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 05/7/2022 (BL 455) và tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm (BL 519) thể hiện, người đại diện theo ủy quyền của anh H lại thay đổi lời trình bày, cho rằng đầu năm 2020, anh H có nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất tranh chấp của ông C, bà O; anh H đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông C, bà O nên ông bà mới làm hợp đồng ủy quyền cho anh H toàn quyền quyết định đối với thửa đất; việc giao tiền cho ông C, bà O không có chứng cứ gì chứng minh. Trên cơ sở đó anh H mới chuyển nhượng cho ông TI, bà B.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông TI và bà B cũng như người đại diện theo ủy quyền chỉ trình bày trên cơ sở hợp đồng ủy quyền của ông C, bà O cho anh H và việc chuyển nhượng được công chứng hợp pháp, đã được đăng ký, vợ chồng ông C biết và không khiếu nại, ông bà đã nhận đất và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, anh H có nhiều lời trình bày mâu thuẫn, không thống nhất và mâu thuẫn với lời trình bày của ông TI, bà B; anh H có lời khai ban đầu việc chuyển nhượng do cha mẹ của anh bàn bạc với ông C,

bà O nên không biết giá cả; sau đó lại khai anh mua của ông C, bà O nhưng không có chứng cứ chứng minh anh đã nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn giá trị là bao nhiêu, việc trả tiền như thế nào; không chứng minh được chuyển nhượng đất cho ông TI, bà B giá trị thực tế là bao nhiêu. Ông TI, bà B chỉ trình bày nhận chuyển nhượng từ anh H là hợp pháp...như mục [3] đã nêu, trong khi lời trình bày của ông C, bà O không thừa nhận lời trình bày của anh H, ông TI, bà B. Lời trình bày của ông C, bà O phù hợp lời trình bày của chị H2, phù hợp với nội dung ủy quyền và nghĩa vụ của người được ủy quyền theo Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định: theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2020, nghĩa vụ thông báo cho bên A của bên B không có giới hạn về thời điểm báo cho bên A nên không có căn cứ để cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H với ông TI, bà B về hình thức đã được công chứng và đăng ký xong tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, nội dung chuyển nhượng không vượt quá phạm vi ủy quyền, không có căn cứ cho rằng giả tạo nên không có căn cứ hủy hợp đồng như yêu cầu của nguyên đơn; tuy nhiên cấp phúc thẩm lại nhận định và quyết định ông C được nhận tiền bồi hoàn, hỗ trợ tái định cư theo các quyết định của UBND quận R là mâu thuẫn với nhận định trên của Tòa án cấp phúc thẩm.

Toàn bộ nhận định trên của Tòa án cấp phúc thẩm để làm căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh H và ông TI, bà B và sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2020 và HĐCNQSDĐ ngày 10/9/2020 là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, chưa phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

Mặt khác, nếu cho rằng ông C, bà O đã chuyển nhượng đất cho anh H thì quyền sử dụng đất anh H nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp với chị H2 là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng; việc anh H tự ý chuyển nhượng cho ông TI, bà B thì HĐCNQSDĐ cũng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 325; điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 2 Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 190/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2023/DS-PT ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân quận R, thành phố T xét xử vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Đặng Minh C và bà Trương Thị O với bị đơn là anh Mai Long H; cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án.

3/ Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án (*để báo cáo*);
- Vụ pháp chế và QLKH-TANDTC (*để biết*);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố T;
- TAND quận R;
- Chi Cục THADS quận R;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án_25b

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Đức Xuân